

**CONCEITO DE TERCEIRO PARA  
EFEITOS DE REGISTO**

**SUMÁRIOS DE ACÓRDÃOS  
1996 – FEV 2007**

***GABINETE DOS JUÍZES ASSESSORES***

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça  
Processo: 087159

Relator: TOME DE CARVALHO

Descritores: REGISTO PREDIAL  
TERCEIROS

Data do Acórdão: **20-05-97**

Votação: MAIORIA COM 11 VOT VENC

Referência de Publicação: DR I S-A DE 1997/07/04

Meio Processual: REC TRIB PLENO.

Decisão: TIRADO ASSENTO.

**Sumário: Terceiros, para efeitos de Registo Predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por um qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.**

Decisão Texto Integral:

Acórdão n.º 15/97

Processo 87159 - 1.ª Secção. - Acordam, em plenário, os juízes das secções cíveis do Supremo Tribunal de Justiça:

A, recorrente na revista n.º 85369 da 1.ª Secção deste Supremo Tribunal, onde era recorrido o Banco Totta & Açores, S. A., não se conformando com o acórdão aí proferido em 18 de Outubro de 1994, dele interpôs recurso para o tribunal pleno, nos termos dos artigos 763.º e seguintes do Código de Processo Civil, invocando estar ele em oposição, quanto à mesma questão fundamental de direito, com o decidido no Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça proferido em 29 de Setembro de 1993, na revista n.º 83804.

A referida oposição entre os indicados dois acórdãos foi reconhecida no acórdão preliminar a fls. 52 e 53.

Seguidamente, o recorrente alegou no sentido de terceiros, para efeitos de registo predial, serem apenas os supostos adquirentes de direitos incompatíveis sobre o mesmo objecto de um mesmo autor comum, não se enquadrando em tal conceito quem, por meio de execução, adquira um direito total ou parcialmente incompatível sobre aquele mesmo objecto.

O Exmo. Magistrado do Ministério Público emitiu parecer no sentido de ser proferido acórdão uniformizador da jurisprudência nos seguintes termos:

«1 - Terceiros, para efeitos de registo predial, são aqueles que têm a seu favor um direito e, por isso, não podem ser afectados pela produção dos efeitos de um acto que esteja fora do registo.

2 - A compra e venda em hasta pública de um prédio é válida e sobrepõe-se a qualquer venda anterior não registada ou com registo posterior ao registo da penhora.»

Colhidos os vistos, cumpre decidir.

É de referir, previamente, que este recurso, face ao disposto no artigo 17.º, n.º 3, do Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de Dezembro, é destinado à resolução do concreto

conflito existente, ficando também a valer como uniformização de jurisprudência nos termos dos artigos 732.º-A e 732.º-B do Código de Processo Civil, na redacção dada pelo mesmo decreto-lei.

Reexaminando a questão da existência da oposição de julgados sobre a mesma questão fundamental de direito, é patente que ela se verifica.

Tal questão resume-se a saber o que são terceiros, para efeitos do registo predial, tendo em vista a norma contida no artigo 5.º do Código do Registo Predial.

No acórdão recorrido, usando-se um conceito amplo, considerou-se terceiro aquele que tem a seu favor um direito que não pode ser afectado pela produção dos efeitos de um acto que não no registo e com ele seja incompatível. Assim, a compra em hasta pública de um imóvel prevalece sobre qualquer venda anterior não registada do mesmo bem ou com registo posterior ao registo da respectiva penhora.

No acórdão fundamento, por seu lado, usando-se um conceito mais restrito, decidiu-se que terceiros são somente os supostos adquirentes de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa de um mesmo autor comum. Vendo assim a questão, não é terceiro o exequente que nomeou o bem à penhora, sendo-lhe oponível uma aquisição anterior do mesmo bem, ainda que não registada.

Verificam-se, assim, todos os pressupostos formais e substanciais da admissibilidade do recurso. O que implica que se conheça do seu objecto.

Para a definição do direito aplicável, importa relembrar os factos apurados no acórdão recorrido. São os seguintes:

Nos autos de execução ordinária em que é exequente o Banco Totta & Açores, SA., e executados B, Lda., e C foi penhorada, em 10 de Janeiro de 1992, a fracção AF, correspondente à habitação n.º 17 do prédio em regime de propriedade horizontal sito na Rua do Prof. Bento de Jesus Caraça, 15, no Porto, inscrito na matriz sob o artigo 10822, AF, Bonfim, e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 133/070406, Bonfim;

Esta execução foi instaurada em 17 de Outubro de 1991 com base em títulos vencidos em Novembro e Dezembro de 1990, tendo essa fracção sido nomeada à penhora pelo exequente, embarcado no dia 3 de Janeiro de 1992, e, após a penhora, foi o executado notificado em 16 de Janeiro de 1992;

Essa fracção predial não se encontrava registada em nome do embargante (o terceiro A) e a penhora foi registada definitivamente;

Esta fracção predial foi objecto de escritura pública de compra e venda (de fl. 5 a fl. 7 daquele processo), em que figura como comprador da mesma pelo preço de 11000000\$00, já recebido pelo vendedor, o embargante A e como vendedor o executado C.

No acórdão recorrido, os embargos de terceiro foram julgados totalmente improcedentes, por se considerar que a penhora registada prevalece sobre a compra do mesmo bem não levada ao registo.

Para um caso igual, o acórdão fundamento julgou os embargos procedentes, dando sem efeito a penhora.

Havendo que apreciar o acórdão recorrido, dir-se-á que ele deve ser confirmado, por espelhar a boa doutrina.

Transferindo-se a propriedade da fracção predial em causa para o embargante por mero efeito do contrato de compra e venda, nos termos dos artigos 408.º, n.º 1, e 879.º, alínea a), do Código Civil, dir-se-ia que a posterior penhora de tal fracção em execução instaurada contra o vendedor é ineficaz em relação ao comprador, de todo estranho ao processo executivo. As coisas não podem, porém, ser vistas com esta simplicidade. Há que considerar, no caso, as regras do registo predial.

A transmissão da titularidade do direito de propriedade é apenas um efeito essencial do contrato de compra e venda. Simplesmente, a eficácia não pode ser vista somente num plano interno (entre vendedor e comprador, ou seus herdeiros), mas também num plano exterior (em relação a terceiros). E neste plano há que tomar em conta os princípios do registo predial.

A aquisição do direito de propriedade sobre imóveis está sujeita a registo - artigo 2.º, n.º 1, alínea a), do Código do Registo Predial.

Como o está igualmente a penhora - alínea m) do n.º 1 do mesmo artigo 2.º

Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo - artigo 5.º, n.º 1, do citado Código do Registo Predial.

Assim, pretendendo-se que a eficácia do contrato de compra e venda de bens imóveis não fique confinada ao plano interno (artigo 4.º, n.º 1, do Código do Registo Predial), há que o levar ao registo, pois este é pressuposto da sua eficácia relativamente a terceiros.

Enquanto o acto não figurar no registo, o alienante aparece, em relação a terceiros, como titular do direito que transferiu por mero efeito do contrato de alienação.

O que deve, porém, entender-se por terceiros para efeitos do registo predial?

Num conceito mais restrito, terceiros são apenas as pessoas que, relativamente a determinado acto de alienação, adquirem do mesmo autor ou transmitente direitos total ou parcialmente incompatíveis. Trata-se da definição de Manuel de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, vol. II, p. 19, considerando-se apenas a hipótese da dupla alienação do mesmo direito real.

Não é, porém, exacto que só possa falar-se de terceiros quando o transmitente ou alienante seja comum.

Como é referido por Oliveira Ascensão, Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa, pp. 29 e 30, citado no Acórdão deste Supremo de 18 de Maio de 1994, *in* Colectânea de Jurisprudência, ano II, t. 2.º, p. 113, «parece-nos seguro que semelhante concepção (a concepção restrita) é incompatível com os dados actuais da lei sobre registo. Porque existem hoje textos categóricos a estabelecer a aquisição por meio de registo, em termos que não têm já nada a ver com as hipóteses de dupla disposição de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

Essas hipóteses são a da aquisição de um direito em consequência da disposição realizada pelo titular aparente, por força de registo formalmente inválido (hoje o n.º 2 do artigo 17.º), e a da aquisição de um direito de invalidade substancial, que vem prevista no Código Civil (é feita aqui referência ao artigo 291.º desse Código).»

Assim sendo, o conceito de terceiros tem de ser mais amplo, de modo a abranger outras situações que não somente a dupla transmissão do mesmo direito.

Terceiros, como referem Antunes Varela e Henrique Mesquita, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 127.º, p. 20, «são não só aqueles que adquiram do mesmo alienante direitos incompatíveis mas também aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham esse alienante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos actos jurídicos (penhora, arresto, hipoteca, judicial, etc.) de que tais direitos resultam». Este entendimento é também o defendido por Vaz Serra, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 103.º, p. 165, quando escreve: «Pode dizer-se que, se um prédio for comprado a determinado vendedor e for penhorado em execução contra este vendedor, o comprador e o penhorante são terceiros: o penhorante é terceiro em relação à aquisição feita pelo comprador, e este é terceiro em relação à penhora, pois os direitos do comprador e do penhorante são incompatíveis entre si e derivam do mesmo autor.»

E, de seguida, acrescenta o mesmo professor: «A noção de terceiro em registo predial é a que resulta da função do registo, do fim tido em vista pela lei ao sujeitar o acto a registo: e, pretendendo a lei assegurar a terceiros que o mesmo autor não dispôs da coisa ou não a onerou senão nos termos que constarem do registo, esta intenção legal é aplicável também ao caso da penhora, já que o credor que fez penhorar a coisa carece de saber se esta se encontra, ou não, livre e na propriedade do executado.»

Defendendo-se este conceito amplo de terceiros, para efeitos de registo predial, pronunciaram-se Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. II, 3.<sup>a</sup> ed., n.º 4 ao artigo 819.º, e Anselmo de Castro, A Acção Executiva Singular, Comum e Especial, 3.<sup>a</sup> ed., p. 161.

Só este conceito amplo de terceiros tem em devida conta os fins do registo e a eficácia dos actos que devam ser registados.

Na verdade, se o registo predial se destina essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (cf. artigo 11.º do Código do Registo Predial), tão digno de tutela é aquele que adquire um direito com a intervenção do titular inscrito (compra e venda, troca, doação, etc.) como aquele a quem a lei permite obter um registo sobre o mesmo prédio sem essa intervenção (credor que regista uma penhora, hipoteca judicial, etc.).

No caso que nos ocupa, o credor embargado e o embargante são terceiros.

Por assim ser, e porque a compra efectuada pelo embargante não foi levada ao registo antes de a penhora ter sido registada, é aquela ineficaz em relação a esta, devendo a execução prosseguir os seus termos.

Não importa apurar se o credor exequente agiu de boa ou má fé ao nomear à penhora a fracção predial em causa. É que a eficácia do registo é independente da boa ou má fé de quem regista.

Como ensinaram Antunes Varela e Henrique Mesquita, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 127.º, p. 23, «o registo destina-se a facilitar e a conferir segurança ao tráfico imobiliário, garantindo aos interessados que, sobre os bens a que aquele instituto se aplica, não existem outros direitos senão os que o registo documenta e publicita. Os direitos não inscritos no registo devem ser tratados como direitos 'clandestinos', que não produzem quaisquer efeitos contra terceiros.

Se os efeitos do registo fossem impugnáveis pelo facto de o titular inscrito ter sabido ou ter podido saber, antes de requerer a inscrição, que havia direitos incompatíveis não registados, o instituto do registo deixaria de proporcionar a segurança e a comodidade que constituem as suas finalidades principais.»

Tal como se escreveu na mesma Revista, ano 54.º, p. 378, «o registo tem uma dupla função - a função positiva, segundo a qual todos os actos registados se consideram conhecidos, e a função negativa, que consiste em se considerarem não conhecidos os actos não registados.»

Não merecendo protecção legal o direito invocado pelo embargante, porque afastado pelas regras do registo predial, há que confirmar o acórdão recorrido.

Nestes termos, acordam em plenário as secções cíveis do Supremo Tribunal de Justiça:

I - Julgar improcedente o recurso, mantendo-se o acórdão recorrido;

II - Condenar o recorrente nas custas;

III - Uniformizar a jurisprudência do modo seguinte:

Terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.

Lisboa, 20 de Maio de 1997. - Tomé de Carvalho - Herculano de Lima - Costa Soares - Silva Paixão - Aragão Seia - Fernando Fabião (votei a decisão) - Machado Soares - Lopes Pinto - Torres Paulo (votei a decisão) - Figueiredo de Sousa - Mário Cancela - Sampaio da Nóvoa - Costa Marques - Pereira da Graça - Martins da Costa (vencido, nos termos da declaração de voto que junto) - Roger Lopes (vencido, nos termos da declaração que junto) - Sousa Inês (vencido, nos termos da declaração que junto) - Sá Couto (vencido, conforme a declaração de voto do Exmo. Conselheiro Sousa Inês) - Joaquim de Matos (vencido, em conformidade com a declaração de voto do Exmo. Conselheiro Dr. Sousa Inês) - Pais de Sousa (vencido, nos termos da declaração de voto do Conselheiro Martins da Costa) - Cardona Ferreira (vencido, nos termos da declaração junta) - Nascimento Costa (vencido, subscrevo a declaração de voto do Sr. Conselheiro Sousa Inês) - Fernandes Magalhães (vencido, em conformidade com a declaração de voto do Exmo. Conselheiro Martins da Costa) - César Marques (vencido, nos termos do voto do Exmo. Conselheiro Martins da Costa) - Almeida e Silva (vencido, nos termos do voto expresso pelo Exmo. Juiz Conselheiro Martins da Costa) - Ribeiro Coelho.

#### Declaração de voto

Criticando a argumentação desenvolvida no acórdão, direi que:

1 - É verdade que existem hoje textos categóricos a estabelecer a aquisição por meio do registo - os contidos no n.º 2 do artigo 17.º do Código do Registo Predial e no artigo 291.º do Código Civil.

Trata-se, porém, a meu ver, de casos excepcionais, como tal previstos e disciplinados.

2 - Não subscrevo a afirmação de que «a eficácia do registo é independente da boa ou má fé de quem regista».

O registo predial confere publicidade ao direito registado, numa perspectiva de protecção da fé pública, que encontra a sua razão de ser na boa fé de quem tenha procedido ao registo.

Reportando-me agora à doutrina nele citada, referirei as opiniões expendidas por:

1 - Diogo Bártolo, Efeitos do Registo Predial, relatório apresentado no Seminário de Registos e Notariado do Curso de Mestrado em Ciências Jurídicas de 1985-1986, onde afirma, a p. 19, «que a expressão à '[...] só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo' não deve ser interpretada à letra porque senão estar-se-ia a legitimar, antes do registo, toda e qualquer ingerência de terceiros na esfera jurídica do verdadeiro titular do prédio, o que seria deveras estranho, dado a lei já reconhecer o direito do adquirente ainda antes do registo, como se conclui do disposto no n.º 1 do artigo 4.º do Código do Registo Predial», e, a p. 20: «Pretende-se, com a publicidade registral, informar os terceiros acerca das titularidades sobre os prédios, a fim de evitar que sejam feitas aquisições a quem não tenha legitimidade para alienar.

Sendo assim, parece legítimo concluir que a lei, no artigo 5.º, n.º 1, apenas pretendeu proteger os terceiros que, iludidos pelo facto de não constar do registo a nova titularidade, foram negociar com a pessoa que no registo (ou fora dele) continuava a aparecer como sendo o titular do direito, apesar de já o não ser.»

2 - Orlando de Carvalho, «Terceiros para efeitos do registo», *in* Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, LXX, 1994, que considera que o registo tem como características ser um registo de aquisições e não de pessoas, facultativo e declarativo (pp. 98 e 99).

Diz mais este autor (p. 102): «Quem adquiriu a *domino*, ainda que não tenha transcrito, é sempre preferido a quem adquire a *non domino*, se bem que o seu título se

torne público. O que importa, em suma, é realçar que terceiros são apenas os que estão em conflito entre si, o que só se verifica quando o direito de um é posto em causa pelo outro. Pressupõe isto que o transmitente ou causante é o mesmo, pois, não o sendo, só um dos adquirentes é a domino e o direito do outro, mais do que afectado pelo direito daquele, é afectado pelo não direito do seu *tradens*.»

Para acrescentar (p. 105): «[...] a concorrência entre a posse e o registo, ou presunções fundadas numa e noutra, é referida expressamente na lei (Código Civil, artigo 1268.º, n.º 1).»

E conclui (na mesma página): «[...] terceiros para efeitos de registo são os que do mesmo autor recebem sobre o mesmo objecto direitos total ou parcialmente conflituantes.»

Passarei agora a comparar a situação verificada nos autos, de penhora em bens registados em nome do executado, mas com oposição por embargos de quem se considera proprietário deles, com a situação que se encontra disciplinada pelo Código do Registo Predial relativamente à penhora, de bens registados em nome de quem não é o executado.

Neste último caso, a penhora será registada provisoriamente, por natureza - Código do Registo Predial, artigo 92.º, n.º 2, alínea a).

No primeiro dos casos, o proprietário não é admitido, sequer, a ilidir em juízo a presunção derivada do registo, enquanto, no segundo, o juiz deve ouvir o titular do registo, no sentido de ele vir ao processo declarar se o bem lhe pertence ou não - artigo 119.º, n.º 1, daquele Código.

E então, se o titular inscrito declarar que o bem penhorado lhe pertence, o juiz remeterá os interessados para os meios processuais comuns, conforme dispõe o n.º 4 deste artigo 119.º, e, se nada disser ou se declarar que o bem já não lhe pertence, será expedida certidão à conservatória para conversão oficiosa do registo em definitivo e prosseguirem os termos da execução, por força do n.º 3.

Consequências: no caso dos autos virá eventualmente a pagar-se o crédito do exequente através da alienação de bens que, não sendo do devedor, não constituíam garantia comum do crédito daquele, e isto sem possibilidade de discussão em juízo do conflito de direitos existente, mas, na hipótese que suscitei, tudo decorrerá de harmonia com a regra de que «o património do devedor é garantia comum dos credores», já podendo, agora, os efeitos da presunção derivada do registo vir a ser discutidos em juízo.

Concordando com a argumentação constante do acórdão fundamento, penso que, no sistema português de registo meramente declarativo e que constitui presunção ilidível, a uniformização da jurisprudência deveria ter conduzido à solução conferida pelo acórdão fundamento. - Roger Lopes.

#### Declaração de voto

Salvo o devido respeito, entendo que o conceito de «terceiros», para efeito do registo predial, tem o sentido restrito de adquirentes, do mesmo autor ou transmitente, de direitos incompatíveis sobre certa coisa.

É esse o sentido que, tradicionalmente, tem sido usado na doutrina e na jurisprudência (M. Andrade, Teoria Geral ..., vol. II, p. 19, Vaz Serra, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 97.º, p. 56, A. Varela, na mesma Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 118.º, p. 313, e, entre outros, o Acórdão deste Tribunal de 18 de Maio de 1994, na Colectânea do Supremo Tribunal de Justiça, vol. II, 2.ª ed., p. 111), e, se tivesse pretendido a sua alteração, o legislador não teria, razoavelmente, deixado de a consignar no Código Civil de 1996 ou nos sucessivos

códigos do registo predial; a falta de intervenção legislativa conduz, pois, a dever ter-se como relevante o sentido tradicional.

Tal sentido é ainda o mais razoável, em função da natureza não constitutiva mas simplesmente declarativa ou presuntiva do registo (artigo 7.º do Código do Registo Predial) e dos resultados «injustos» ou onerosos que podem advir para o primeiro adquirente pelo mero descuido em proceder ao registo.

Em face desse conceito, o exequente que nomeia bens à penhora e o seu anterior adquirente não são «terceiros»: embora sujeita a registo, no caso de imóveis, a penhora não se traduz na constituição de algum direito real sobre o prédio, sendo apenas um dos actos em que se desenvolve o processo executivo ou, mais directamente, um ónus que passa a incidir sobre a coisa penhorada para satisfação dos fins da execução; quem efectua a penhora não é o exequente, que se limita a promovê-la, nem o executado, que a sofre, mas o tribunal, no uso dos poderes legais; e do entendimento de que o penhorante obtém «um direito contra o executado [...] que pode considerar-se deste, embora sem a sua intervenção» (Vaz Serra, Revista, cit., ano 103.º, p. 165), resulta uma acentuada amplitude do conceito de terceiros, incompatível com o apontado sentido restrito.

O mais que se poderá admitir é que, por não dar a lei a noção de «terceiros», esta deva «ser depreendida da finalidade das disposições legais que sujeitam os actos a registos, e que ela pode variar consoante essa finalidade» (Vaz Serra, Revista, cit., ano 97.º, p. 59, nota), pelo que a sua aplicação deverá atender ao regime de cada situação jurídica, abstraindo-se de qualquer sentido amplo ou restrito.

Ora, tanto pelos efeitos que lhe são atribuídos como pelo respectivo regime processual, não é de aplicar ao caso da penhora o princípio estabelecido no artigo 5.º, n.º 1, do citado Código do Registo Predial.

Pelo artigo 819.º do Código Civil, «sem prejuízo das regras do registo, são ineficazes em relação ao exequente os actos de alienação ou oneração dos bens penhorados», o que é confirmado pelo artigo 838.º, n.º 3, do Código de Processo Civil. Assim, esses actos podem ser praticados e são válidos, só não afectando os fins da execução, a qual prossegue como se os bens continuassem a pertencer ao executado, a não ser que o registo da penhora seja posterior ao desses actos.

Aquela ineficácia, porém, apenas se reporta aos actos posteriores ao registo da penhora, pelo que «os actos de disposição ou oneração dos bens, com data anterior ao registo da penhora, prevalecem sobre esta» (P. Lima e A. Varela, Código Civil Anotado, vol. II, 1.ª ed., p. 67, e, no domínio da lei anterior, A. Reis, Proc. Exec., vol. II, p. 115).

No mesmo sentido concorre a circunstância de, no anteprojecto do direito das obrigações, se haver proposto a extensão daquela ineficácia aos actos anteriores não registados, o que não veio a ser acolhido no Código Civil (cf. Revista, cit., ano 103.º, p. 161), e os argumentos invocados por A. Castro para a interpretação extensiva do citado artigo 819.º (Acção Executiva ..., p. 156) são irrelevantes, pois a obrigatoriedade do registo da penhora, ao lado de outros actos, é questão diversa da dos seus efeitos, e se o código italiano contém disposição expressa destinada a «pôr termo a dúvidas [...]», mais razoável é admitir-se que o legislador português, por não ter formulado idêntica disposição, quis antes adoptar outra solução.

Por outro lado, só podem ser penhorados, em regra, bens do executado (artigos 601.º e 817.º do Código Civil) e os bens por ele já alienados, apesar da falta de oportuno registo, são bens de terceiro, que não estão sujeitos à execução nem devem, por isso, ser penhorados.



Aliás, a tese que obteve vencimento conduz à solução aberrante de esses bens poderem ser penhorados em execução movida contra o alienante (pela falta de registo) ou contra o adquirente (por se integrarem no seu património).

Com aquele objectivo de apenas serem penhorados bens do executado, a lei processual prevê a realização de diligências officiosas, em caso de dúvida sobre a titularidade dos bens (artigo 832.º), e confere diversos meios de reacção contra as penhoras indevidamente efectuadas.

Um desses meios é o processo especial de embargos de terceiro (artigos 1037.º e seguintes), que terá de ser usado antes da venda e em que basta a posse do terceiro ofendida pela penhora; outro é a acção comum de reivindicação, que pode ser intentada pelo proprietário para pedir o reconhecimento do seu direito e o levantamento da penhora (artigo 1311.º do Código Civil, cf. A. Reis, ob. cit., p. 452, e E. Lopes Cardoso, Manual ..., p. 642).

A essa acção se referem ainda os artigos 909.º, n.º 1, alínea d), e seguintes do Código de Processo Civil e 825.º do Código Civil e, sendo lavrado «protesto pela reivindicação» no processo executivo, no acto da venda ou antes dela, os bens não podem ser entregues ao comprador sem a observância de determinadas cautelas.

Em todos esses casos, como no de ser levantada, nos embargos de terceiro, a questão da propriedade dos bens penhorados, a lei não faz depender o direito do embargante ou do reivindicante do prévio registo desse direito em relação ao da penhora, certamente por considerar que deve ser dada prevalência à efectiva titularidade dos bens sobre os fins da execução, o que não deixa de ser razoável.

Aliás, se a questão se resolvesse apenas pela anterioridade do registo, aquelas diligências officiosas e esses meios de reacção contra a penhora não teriam verdadeira justificação, na medida em que tudo se resumiria à exibição dos títulos do registo, e sempre restará ao exequente a possibilidade de impugnação dos actos jurídicos que tiverem sido celebrados.

Apesar disso, mas por outras razões, concorda-se em que sempre seria de confirmar o acórdão recorrido.

O fundamento dos embargos de terceiro deduzidos contra a penhora é a posse do embargante sobre a coisa penhorada, com posse real e efectiva, só esta sendo susceptível de conferir a presunção de titularidade do respectivo direito (A. Reis, Proc. Esp., I, p. 404, e, entre outros, o Acórdão deste Tribunal de 28 de Novembro de 1975, no Boletim, n.º 251, p. 135).

Como consta daquele acórdão, o embargante não fez qualquer prova dos factos integrantes da posse e, só por isso, os embargos teriam de improceder, sendo de todo dispensável a apreciação e aplicação do aludido conceito de «terceiros».

O conflito de jurisprudência que aqui se pretende resolver respeita ao alcance desse conceito, mas o tribunal de recurso, mesmo em recurso para o «tribunal pleno», não está impedido de manter a decisão recorrida por outros fundamentos jurídicos, com base no princípio consignado no artigo 664.º do Código de Processo Civil, como resultava, aliás, do artigo 678.º, n.º 3, desse Código.

Assim, mesmo aderindo-se ao conceito restrito de terceiros, seria de confirmar o acórdão recorrido, que manteve a improcedência dos embargos, por falta de prova da posse do embargante.

Pelo exposto, e em conclusão, entendo que haveria de confirmar-se o acórdão recorrido, na parte relativa à improcedência dos embargos, e de formular-se decisão uniformizadora, no sentido de que:

Para efeito do registo predial, são «terceiros» as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiriram direitos incompatíveis sobre certa coisa;

Não têm essa qualidade o exequente que nomeia bens à penhora e o anterior adquirente desses bens;

Mesmo que eles fossem considerados «terceiros», a penhora não prevalece sobre a anterior e válida alienação dos bens, apesar do prévio registo da primeira, se o adquirente desses bens reagir, oportuna e procedentemente, pelos meios legais ao seu dispor, contra aquele acto judicial.

José Martins da Costa.

#### Declaração de voto

1 - Muito em resumo, não obstante o carácter douto do acórdão recorrido, tenho entendido, e não encontro razões concretas para deixar de entender, que a solução mais razoável do problema em apreço está com o acórdão fundamento, na linha dos princípios reflectidos, v. g., no artigo 9.º do Código Civil, basicamente no n.º 3.

Claro que já La Palice diria que cada caso é um caso.

Mas a orientação do acórdão fundamento, embora eu aceite que, em direito, tudo, ou quase tudo, é controvertível, tem estado explícita ou implícita em vários estudos e arestos como, por exemplo, o recente Acórdão de 8 de Abril de 1997, na revista n.º 826/96, da 1.ª Secção deste Supremo.

Aliás, é inquestionável que o acerto ou desacerto de uma opção jurídica não é dependente da mera aritmética de apoios.

Se a divergência estivesse no elemento «posse», ainda o acórdão recorrido encontraria um meio de reflexão nesse âmbito, embora entenda que os embargos de terceiro nunca rejeitaram, como sua base, a posse causal, até mais relevante que a meramente formal; aliás, na actual versão processual dos embargos de terceiro, como processo de intervenção de terceiros, a posse vem já explicitamente acompanhada da hipótese de «qualquer direito incompatível com a realização ou o âmbito da diligência» (novo artigo 351.º n.º 1, do Código de Processo Civil).

2 - Mas sabe-se que a questão a dilucidar, aqui e agora, se reporta ao conceito de «terceiro».

Aquela expressão «conceito» conduz-nos a pensar que este caso parece ser uma situação em que, por um lado, estão excessivas regras conceituais e, por outro, uma realista jurisprudência de interesses ou, mais do que isso, de valores.

É que tudo consiste em viabilizar, ou não, que um bem de terceiro, sem qualquer justificação substantiva, responda por débito de outrem.

Isto ofenderia os mais claros princípios da razoabilidade, da boa fé e do próprio direito substantivo, que não pode deixar de ser mais importante do que o meramente registral, fazendo interpretar este à luz daquele, na unidade do sistema jurídico.

3 - O que transfere a titularidade de um bem não é o registo, é, designadamente, o negócio de compra e venda, com a sua eficácia real [artigos 408.º e 879.º, alínea a), do Código Civil].

O registo predial continua a ser essencialmente declarativo (o comercial é que, por força do Código das Sociedades Comerciais, poderá ser visto por outro prisma): artigo 1.º do Código do Registo Predial (de 1984), numa linha tradicional (v. g., artigo 1.º do Código do Registo Predial de 1967 e artigo 1.º do Código do Registo Predial de 1959).

E, procurando sintonizar o direito substantivo com o registral, continua a ser válida a orientação segundo a qual «terceiros», para efeitos do artigo 5.º do Código do Registo Predial, são as pessoas que adquirem direitos incompatíveis do mesmo transmitente Prof. Manuel de Andrade (Teoria Geral, vol. II, p. 19).

Esta perspectiva tem sido largamente reflectida na jurisprudência, designadamente do Supremo Tribunal de Justiça (só para referir alguns arestos mais ou menos recentes:

Acórdãos de 13 de Fevereiro de 1979, *in* Boletim do Ministério da Justiça, n.º 284, p. 176, de 27 de Maio de 1980, *in* Boletim do Ministério da Justiça, n.º 297, p. 271, de 21 de Setembro de 1989, *in* Boletim do Ministério da Justiça, n.º 389, p. 593, de 26 de Abril de 1988, *in* Boletim do Ministério da Justiça, n.º 376, p. 613, de 8 de Dezembro de 1988, *in* Boletim do Ministério da Justiça, n.º 382, p. 463, de 29 de Outubro de 1991, *in* Boletim do Ministério da Justiça, n.º 410, p. 731, de 29 de Setembro de 1993, *in* Colectânea de Jurisprudência, Supremo Tribunal de Justiça, I, n.º 3, p. 29, de 18 de Maio de 1994, *in* Colectânea de Jurisprudência, Supremo Tribunal de Justiça, II, n.º 2, e III, de 13 de Dezembro de 1996, *in* Colectânea de Jurisprudência, Supremo Tribunal de Justiça, IV, n.º 1, p. 88, e de 12 de Dezembro de 1996, processo n.º 86129, da 2.ª Secção, «Sumários», 6, 35).

4 - Tudo isto a conjugar com o carácter meramente presuntivo do direito registado, conforme se reflecte no artigo 7.º do Código do Registo Predial.

E ainda, pensando que uma penhora não transfere direitos de propriedade, e que, porventura mais relevantemente, nada indicia que tenha sido o executado vendedor, neste caso, a indicar o bem à penhora, creio que é inaceitável, no circunstancialismo vertente, fazer um bem de terceiro responder por dívida de outrem, contra o alcance, a *contrario sensu*, designadamente, do artigo 817.º do Código Civil, em sintonia com o artigo 818.º do mesmo Código e o artigo 821.º do Código de Processo Civil.

Naturalmente, não me refiro a casos excepcionais, mas apenas aos princípios gerais e a este caso concreto.

5 - Penso que a máxima *suum quique tribuere* continua a ser um muito relevante *leit motiv* da actividade jurisdicional, que não sai salvaguardado, neste caso, com a tese contrária à que defendo.

Daí que, ressaltando o devido respeito pela opinião em contrário, decidisse em sentido contrário ao do douto projecto de acórdão. - Cardona Ferreira.

#### Declaração de voto

1 - Votei a uniformização de jurisprudência nos seguintes termos: «Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os que do mesmo autor ou transmitente recebam sobre o mesmo objecto direitos total ou parcialmente conflituantes.»

Louvo-me no ensino de Manuel de Andrade, *in* Teoria Geral da Relação Jurídica, vol. II, 1960, pp. 19-20, e Orlando de Carvalho, «Terceiros para efeitos de registo», *in* Boletim da Faculdade de Direito, ano 70.º, 1994, pp. 97 e segs.

2 - Continua inteiramente válida a justificação deste conceito «restrito» de terceiros para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial que foi dada por Manuel de Andrade: não existe cadastro geométrico dos prédios urbanos, o dos prédios rústicos não abrange todo o país e não é rigoroso, e o que se regista são actos de transmissão com base em título que pode ser bem pouco fiável, nomeadamente pelo que respeita aos casos de justificação judicial, justificação notarial (em que se permite que se supere o princípio do trato sucessivo) e habilitação de herdeiros.

Explicando melhor: em consequência de o registo não ser constitutivo, pode dar-se o caso de o titular inscrito haver transmitido o seu direito a um primeiro adquirente, deixando aquele de ser titular do direito.

Isto permite que um terceiro obtenha um título (mediante justificação notarial, justificação judicial, habilitação de herdeiros - com ou sem partilha -, penhora e arrematação e, quiçá, outras) sem intervenção daquele titular inscrito. Este título é substancialmente inválido porque representa aquisição a *non domino*. A sua criação só é

possível por o sistema ser imperfeito, por permitir a transmissão independentemente do registo.

O intérprete tem de reconhecer a imperfeição do sistema. É por isto que tem de deixar de fora da previsão do artigo 5.º do Código do Registo Predial estas situações em que o título é obtido pelo terceiro sem intervenção do titular inscrito.

Há que ser coerente: ou se institui um registo constitutivo, e então pode dar-se de terceiro a noção do acórdão, ou, sendo o registo meramente declarativo, não se pode ir além da definição clássica.

Do mesmo passo, não é terceiro aquele que adquira de quem não é o titular inscrito (ou seja, aquela hipótese em que os titulares de direitos em conflito adquiriram a diferentes sujeitos); ora, na noção «extensiva» do acórdão, também estes seriam terceiros entre si.

Há direitos não inscritos no registo; e neste podem subsistir não direitos.

3 - A hipótese que está em causa no artigo 5.º do Código do Registo Predial é a de dupla transmissão de direito sobre o mesmo objecto.

Esta hipótese é diferente das previstas nos artigos 17.º, n.º 2, do Código do Registo Predial e 291.º do Código Civil. Estes preceitos ocupam-se de hipóteses de transmissões sucessivas.

Em todo o caso, a noção de terceiros que resultaria dos preceitos legais agora citados não seria a do acórdão, mas sim esta, dita «intermédia»: «Terceiros são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, adquirido por via negocial, de boa fé, a título oneroso, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado posteriormente.»

Não é, assim, lícito invocar estes preceitos legais em ordem a justificar a noção de terceiros dada no acórdão, dita «extensiva».

4 - A definição do acórdão aponta (ou parece apontar) no sentido de atribuir à inscrição no registo o valor de presunção *juris et de jure*, como se o registo fosse constitutivo, o que é inadmissível.

O registo definitivo atribui ao respectivo titular, de harmonia com o artigo 7.º do Código do Registo Predial, apenas uma presunção *juris tantum* da existência e titularidade do direito susceptível de ser ilidida por prova em contrário, nos termos do artigo 350.º, n.º 2, do Código Civil.

Assim, o facto jurídico registado, base da presunção do artigo 7.º do Código do Registo Predial, pode ser impugnado mediante acção na qual se peça simultaneamente o cancelamento do registo (que é substancialmente inválido), nos termos dos artigos 3.º, 8.º e 13.º do Código do Registo Predial.

5 - Em todo o caso, o conflito entre o primeiro adquirente (o que adquire a *domino*) e o segundo adquirente (o que adquire a *non domino*) de má fé no momento da aquisição ou a título gratuito, mas que registou a aquisição, deverá ser sempre resolvido com sacrifício do segundo. Esta solução impõe-se por o mafioso não merecer a tutela do direito, no primeiro caso, e por o direito, em caso de conflito, preferir sacrificar aquele que sofre menor prejuízo, no segundo caso, e deve fundamentar-se no disposto nos artigos 17.º, n.º 2, do Código do Registo Predial e 291.º do Código Civil, que disciplinam hipóteses que apresentam afinidade.

Esta a contribuição que os defensores da solução dita «intermédia» trouxeram.

6 - Tudo isto que vem sendo dito respeita ao direito de propriedade (e a outros direitos referidos no artigo 2.º do Código do Registo Predial).

7 - Mas o primeiro adquirente poderá, além do direito de propriedade, ter adquirido também a posse, nomeadamente mediante *constituto* possessório, nos termos do artigo 1264.º do Código Civil.

A posse não está sujeita a registo, sendo eficaz *erga omnes*, independentemente dele.

Um dos efeitos da posse, sem que seja necessário que esta tenha uma determinada duração temporal, é o da presunção da titularidade do direito correspondente a favor do possuidor, nos termos do artigo 1268.º do Código Civil.

Pode, assim, ocorrer conflito de presunções, ambas a indicar o respectivo beneficiário como titular do mesmo direito, uma a favor do possuidor e outra a favor de quem obteve o registo de determinado facto jurídico, ambas ilidíveis. O legislador resolve este conflito atribuindo prevalência à presunção mais antiga (artigo 1268.º, n.º 1, do Código Civil).

Assim, sendo o início da posse do primeiro adquirente anterior à penhora (ver nota 1) é a presunção a favor daquele a que prevalece sobre a presunção a favor do arrematante, apesar de a aquisição deste se reportar à data do registo da penhora (ver nota 2).

Neste caso, o primeiro adquirente é admitido a defender a sua posse nos termos dos artigos 1267.º e seguintes do Código Civil, nomeadamente por embargos de terceiro, e sem que o segundo adquirente, enquanto apenas beneficiário da presunção do artigo 7.º do Código do Registo Predial, possa opor esta presunção (por ser posterior) ou o direito adquirido (dada a nulidade da penhora e da venda de bem alheio).

8 - Finalmente, o primeiro adquirente, caso possa beneficiar de posse com a necessária duração temporal, adquire o direito correspondente por usucapião, nos termos do disposto nos artigos 1287.º e seguintes do Código Civil, aquisição esta que retroage os seus efeitos à data do início da posse (artigo 1288.º do Código Civil), com inutilização de todas as situações substantivas ou registais existentes (com prevalência, até, sobre a aquisição tabular).

9 - Isto mostra que aquele que pretenda ter o domínio de uma coisa deve, antes de a adquirir, assegurar-se acerca da propriedade e da posse do transmitente e curar de adquirir ambas, dado que o registo não tem efeito constitutivo.

Se o direito de propriedade é o rei dos direitos reais, então a posse é a rainha: aquele que pretenda o domínio de uma coisa tem de assegurar-se de ter ambos por si.

É por isto que à «negligência» do primeiro adquirente que não logre obter registo prioritário se poderá opor, as mais das vezes, a «negligência» do segundo adquirente que haja descurado a posse.

10 - Em consequência do exposto, votei a revogação do aliás douto acórdão recorrido. - Agostinho Manuel Pontes de Sousa Inês.

(nota 1) Sendo a posse do primeiro adquirente titulada, presume-se que há posse desde a data do título (artigo 1254.º, n.º 2, do Código Civil).

(nota 2) Note-se que a prevalência a favor do possuidor também ocorre se houver dúvidas acerca de qual das presunções é a mais antiga (artigo 1268.º, n.º 1, do Código Civil).

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça  
Processo: 98B1050

Relator: PEREIRA DA GRAÇA  
Descritores: REGISTO PREDIAL  
TERCEIROS  
DIREITOS  
INCOMPATIBILIDADE

Data do Acórdão: **18-05-99**  
Votação: MAIORIA COM 12 VOT VENC E 2 DEC VOT.  
Referência de Publicação: DR I S-A DE 10-07-1999  
Meio Processual: REVISTA AMPLIADA.  
Decisão: FIXADA JURISPRUDÊNCIA.

**Sumário : Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5 do Código do Registo Predial, são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa.**

Decisão Texto Integral:  
Acórdão n.º 3/99

Processo n.º 1050/98 - 2.ª Secção. - Acordam em pleno das secções cíveis do Supremo Tribunal de Justiça:

A e marido, B, deduziram contra o Banco Nacional Ultramarino, S. A., embargos de terceiro.

Alegaram, em síntese:

São donos da fracção autónoma designada pela letra K, correspondente ao rés-do-chão, B, do prédio sito na Rua de Cesário Verde, ..., Costa da Caparica, descrito na 2.ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n.º 0042/070185 e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2691;

Adquiriram a fracção por escritura pública de 22 de Junho de 1987;

Só vieram a registar a aquisição em 10 de Setembro de 1996;

A dita fracção foi penhorada em 9 de Março de 1995 e a penhora foi registada provisoriamente, por dúvidas, em 8 de Novembro de 1995, sendo o registo convertido em definitivo em 15 de Julho de 1996.

Pediram, conseqüentemente, que os embargos fossem recebidos e julgados provados e procedentes, dando-se sem efeito a penhora ofensiva do seu direito.

Os embargos foram recebidos e contestados, prosseguindo os autos até ao despacho saneador sentença. Deram-se como assentes os factos alegados pelos embargantes e acima resumidos, uma vez que se consideraram provados no processo pelos competentes documentos autênticos, cuja autenticidade o embargado não pôs em causa. Naquele despacho foram os embargos julgados totalmente improcedentes, mantendo-se a validade da penhora, com base nos seguintes fundamentos:

«De acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 5.º do Código do Registo Predial, os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo.

A aquisição do direito de propriedade sobre imóveis está sujeita a registo, nos termos do disposto no artigo 2.º, n.º 1, alínea a), do CRP.

'Terceiros', para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito arredado por facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente (v. Acórdão, com força obrigatória geral, do STJ n.º 15/97, de 20 de Maio, *in* Diário da República, 1.ª série, de 4 de Julho de 1997).

Este conceito amplo de 'terceiro' era já o defendido por vasta doutrina e jurisprudência (v., por todos, o referido acórdão) e o mais consentâneo com a finalidade do registo (v. artigo 1.º do CRP).

Do exposto concluo que o embargado é terceiro (para efeitos do disposto no artigo 5.º do CRP), pelo que o direito não registado dos embargantes não lhe é oponível.»

Recorreram os embargantes e, nas suas alegações de recurso, solicitaram a subida directa do recurso a este Supremo, nos termos do artigo 725.º do Código de Processo Civil (CPC), facto que não mereceu oposição por parte do recorrido.

Concluíram, deste modo, as alegações recursivas:

«1 - Diz a súmula do acórdão uniformizador da jurisprudência invocado: 'Terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito arredado por um facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.'

2 - O acórdão supõe que há um direito registado que, por isso, não deve ser arredado por facto jurídico, ainda que anterior, mas não registado ou registado posteriormente, sendo este o seu entendimento correcto, pela sua súmula perante o caso concreto que o provocou.

3 - No caso dos presentes embargos a situação é diferente, pois aqui há um contrato de compra de fracção, feita pelos embargantes, não registada oportunamente, isto é, antes da sua penhora, embora o registo da penhora seja anterior ao registo daquela compra.

4 - A penhora, diligência judicial no âmbito da execução, não confere qualquer direito, não constitui direito a favor do exequente, constituindo um ónus, mas não o direito que o acórdão supõe.

5 - Por outro lado, a compra da fracção transfere a propriedade dela para os embargantes por efeito do contrato [artigo 879.º, alínea a), do CC], não sendo o registo predial constitutivo.

6 - Não havendo qualquer direito resultante da penhora, não sendo esta um direito, não se verifica o pressuposto: direito registado de que fala o acórdão, susceptível de ser arredado pela compra anterior, não registada oportunamente, feita pelos embargantes.

7 - A decisão recorrida faz errada aplicação do acórdão uniformizador, ao supor que há um direito registado oponível à compra da fracção pelos embargantes e consequente aquisição da propriedade.

8 - Por outro lado, a sentença violou os citados dispositivos do CC: artigo 408.º, n.º 1, e artigo 879.º, alínea a), pois não contemplou o facto da transferência da propriedade a favor dos embargantes por força do contrato da compra e venda, independentemente do registo.

9 - Os embargantes, ora recorrentes, têm a posição de terceiros, *ex vi* do artigo 351.º, n.º 1, do CPC, não são parte na causa.

10 - À execução estão sujeitos apenas os bens do devedor - artigo 821.º do CPC, sendo a venda judicial uma venda forçada efectuada pelo Estado que, assim, se substitui ao dono da coisa objecto de penhora, e, nos termos do artigo 892.º, é nula a venda de bens alheios sempre que o vendedor careça de legitimidade para a realizar e, uma vez que o imóvel penhorado não pertence ao património do executado (pertence aos

embargantes), o Estado carece de legitimidade para efectuar a venda e, então, a venda é nula, nulidade que é de conhecimento officioso.

11 - Não deve o tribunal colocar-se na posição incómoda de praticar acto da venda nula e, mantendo-se a penhora, propondo-se vender a fracção, o tribunal *a quo* viola os citados dispositivos do n.º 1 do artigo 351.º e do artigo 851.º do CPC e do artigo 892.º do CC.

12 - Caso a penhora se mantenha, os embargantes - cujo direito de propriedade sobre a fracção está provado documentalmente - terão de percorrer o complicado ou, pelo menos, mais demorado caminho do protesto, anulação da venda, reivindicação, etc., para obterem o resultado substancial que nos embargos se pretende e que no processo de embargos pode ser obtido com segurança, mandando o princípio da economia processual, subjacente ao artigo 351.º, n.º 1, citado, que os embargos sejam julgados procedentes e levantada a penhora e também por aqui este artigo se mostra violado pela sentença recorrida.

13 - Tanto bastará para que a sentença recorrida seja revogada, julgando-se procedentes os embargos e levantada a penhora.

14 - Acresce que ao Estado compete garantir a efectivação dos direitos fundamentais dos cidadãos (artigo 2.º da Constituição da República) e o direito à propriedade privada é garantido pela Constituição (artigo 62.º) e tem dignidade constitucional, nesta medida tendo natureza análoga aos direitos fundamentais (artigo 17.º).

15 - Quando o Estado penhora, mantém a penhora, e depois, substituindo-se ao devedor, vende o bem penhorado que sabe ser de terceiro (os ora embargantes), apesar de o artigo 851.º do CPC dizer que só os bens do devedor respondem pelas dívidas, viola os citados dispositivos da Constituição (artigos 2.º, 62.º e 17.º) porque então estamos perante uma nova forma de privação forçada da propriedade, privação que não se esgota nas figuras da requisição e de expropriação referidas no n.º 2 do artigo 62.º da Constituição e a sentença recorrida não contemplou estes textos da Constituição, violando-os.

16 - Caso se considere que o acórdão uniformizador em referência é aplicável ao caso, então também, na súmula, ele não contempla os artigos 2.º, 62.º e 17.º da Constituição, nos mesmos termos referidos com relação à sentença recorrida, violando-os.

17 - Conclusões anteriores levam a que, caso se entenda aplicável aqui o acórdão uniformizador em referência, se considere que é viável a sua revisão e substituição por outro acórdão que, na uniformização da jurisprudência, fixe o conceito tradicional de terceiros, único capaz de assegurar a protecção do direito de propriedade privada garantida na Constituição e então a alteração do acórdão uniformizador deverá ser no sentido de que a expressão 'terceiros' para efeitos do registo predial tem o alcance restrito tradicional, de adquirentes, do mesmo autor, de direitos incompatíveis sobre certa coisa.

18 - A possibilidade de revisão do acórdão uniformizador, a pedido dos interessados, está prevista no n.º 2 do artigo 732.º do CPC e sublinhada no preâmbulo do Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 18 de Agosto.

19 - Finalmente, a título acessório, invoca-se a nulidade derivada do facto de a sentença recorrida ser omissa quanto à posse dos embargantes e seus factos alegados - omissão de questão que o Tribunal devia conhecer - artigo 668.º, n.º 1, do CPC e que aqui pode ser invocada - artigo 722.º, n.º 3, do mesmo Código, nulidade que deve ser declarada, com as consequências legais.



20 - No presente recurso só há questões de direito a decidir e, considerando isto, requerem, ao abrigo do artigo 725.º, n.º 1, do CPC, que o presente recurso seja enviado directamente ao Supremo Tribunal de Justiça.

21 - Requerem também que, se for entendido que o acórdão uniformizador em referência é aqui aplicável e que é viável a sua substituição por outro, o julgamento se faça com intervenção do plenário das secções cíveis - cf. artigo 732.º-A do CPC.»

Em contra-alegações, o recorrido pronuncia-se pela manutenção do decidido.

Por despacho de fls. 68 e 69, o Exmo. Juiz reconheceu haver omissão de pronúncia e supriu a nulidade, pronunciando-se sobre a matéria em questão, mas mantendo, na íntegra, a parte decisória da sentença.

O recurso foi admitido para ser processado como revista, nos termos do artigo 725.º, n.º 5, do CPC. Remetidos os autos ao Exmo. Conselheiro Presidente, a fim de ajuizar da conveniência de julgamento ampliado, para eventual alteração do acórdão unificador vigente, obteve-se decisão no sentido de se viabilizar a eventual revisão da jurisprudência.

Nos termos do artigo 732.º-B, n.º 1, do CPC, os autos foram ao Ministério Público para emissão de parecer. O Exmo. Procurador-Geral-Adjunto concluiu do seguinte modo:

«Face ao exposto, somos de parecer que, como resultado do julgamento ampliado do presente recurso de revista, se deverá decidir, além do mais, pela manutenção e confirmação da jurisprudência uniformizada através do Acórdão deste Supremo Tribunal datado de 20 de Maio de 1997, publicado no Diário da República, 1.ª série-A, de 4 de Julho de 1997, bem como no Boletim do Ministério da Justiça, n.º 467, pp. 88 e segs.»

Corridos os vistos, cumpre decidir.

Objecto do recurso:

- a) Inaplicabilidade do acórdão unificador vigente ao caso presente;
- b) Responsabilidade apenas dos bens do devedor;
- c) Nulidade da venda de bens alheios;
- d) Acção de reivindicação;
- e) Inconstitucionalidade da forma de privação da propriedade;
- f) Inconstitucionalidade do próprio acórdão unificador;
- g) Revisibilidade do referido acórdão unificador;
- h) Omissão de pronúncia.

Emerge dos autos a situação fáctica já acima arrolada e que se resume no seguinte:

Os recorrentes compraram uma fracção autónoma e não a registaram;

O recorrido, credor do vendedor da fracção, obteve a penhora desta e registou-a;

A referida compra só depois foi registada.

Consequências. - Para a análise da questão fundamental, objecto do recurso, que se situa no âmbito do conceito de terceiro para efeitos de registo, vamos mencionar, em primeiro lugar, duas posições básicas contrastantes sobre a matéria em causa e, em seguida, procuraremos tomar a posição reputada mais consentânea com a ortodoxia jurídica actual. Alinha em tese próxima da tradicional Orlando de Carvalho e, com reservas, no encaço da tese dissidente adoptada no Acórdão unificador de jurisprudência de 20 de Maio de 1997 (ver nota 1), Carvalho Fernandes.

(nota 1) *In* Diário da República, 1.ª série-A, de 4 de Julho de 1997.

I - Posição de Orlando de Carvalho (ver nota 2). - (alfa) Pressupostos:

O direito português é, nos termos do artigo 408.º do Código Civil, um sistema rigorosamente de título, na medida em que não só não incorpora um modo no título,

mas também não acolhe a regra «posse vale título». É, assim, um sistema rigorosamente causal e, em princípio, consensual. Pelo que é indispensável uma publicidade suficiente para afastar os enormes riscos para o público, donde a importância do princípio da publicidade como compensador da causalidade e consensualidade, salvaguardado por um ónus de registo, a cargo dos conservadores do registo predial.

O registo predial português é um registo:

De aquisições ou de mutações (ver nota 3);

Declarativo (ver nota 4);

Facultativo (ver nota 5).

(beta) Bases do sistema:

Emerge o carácter declarativo: a verdade material não substitui a registal ou tabular, mantendo-se as duas verdades, cada uma com o seu regime e esfera específicos.

Citando-se Coviello: «a transcrição é uma forma externa que não exerce nenhuma influência sobre a substância do negócio: se este é nulo ou anulável, fica tal como era mesmo depois de transcrito. Aquela não sana os vícios do título, não cria direitos, apenas os conserva. Havendo colisão entre o direito fundado num título válido mas não transcrito, e um título transcrito mas nulo ou anulável por razões de forma ou de substância, é sempre o primeiro que terá a prevalência».

A transcrição constitui, porém, um alerta para os interessados, já que o registo proporciona três espécies de efeitos:

Efeito imediato ou automático, inerente ao registo definitivo: presunção *iuris tantum* da titularidade do direito, conforme o registo o define (ver nota 6);

Efeitos laterais: todos os que se produzem independentemente dos outros dois (ver nota 7);

Efeito essencial ou central: inoponibilidade a terceiros dos factos sujeitos a registo enquanto este se não fizer, acompanhada da substituição, em matéria de prevalência, da regra da prioridade da aquisição pela da prioridade da inscrição (ver nota 8).

O registo dirige-se, pois, mais à publicidade do que à plenitude da garantia, o que se reporta ao seu carácter declarativo, buscando-se a publicidade da aquisição, competindo aos interessados tomar as respectivas precauções. O instrumento da precaução assenta em ser o registo condição de oponibilidade do direito, conforme o registo o demarcou, perante terceiros com pretensões colidentes ou contraditórias. Portanto, age acauteladamente quem regista, sob pena de consequências que *sibi imputant*.

Ora, sendo este o sistema português, o que devem ser terceiros para este fim? Adapta-se, em princípio, a tal situação o conceito tradicional, segundo o qual, nos termos de Manuel Andrade, terceiros são «os que do mesmo autor ou transmitente recebem sobre o mesmo objecto direitos total ou parcialmente incompatíveis».

Isto pressupõe que o transmitente ou causante é o mesmo, pois, não o sendo, só um dos adquirentes é a *domino* (ver nota 9).

Assim, conclui-se que o conceito de terceiro é o delineado por Manuel Andrade, substituindo-se, porém, o adjectivo «incompatíveis» por «conflitantes». Isto para não excluir os casos de concurso de direitos reconhecidos por lei (direitos reais de garantia, direitos reais de aquisição) (ver nota 10).

E conclui este ilustre professor: «A lógica do mecanismo fica perfeitamente clara. Se A vende validamente a B, B não regista, e A vende, em seguida, a C e C regista, a venda a B, sendo embora venda a *domino*, perante C é como se não existisse. Por isso, a venda a C, sendo uma venda a *non domino*, funciona como uma venda a *domino* e, porque C regista, prevalece sobre a de B, fazendo o direito deste decair. O registo, mediante o efeito central, cobre a ilegitimidade do *tradens* que resulta da alienação feita

a B: ou seja, que resulta de uma anterior disposição válida, ao invés da tutela da boa fé, que só permite cobrir a ilegitimidade do *tradens* (o vício suprível é sempre este), mas que resulta de uma anterior disposição inválida.»

(nota 2) Expressa *in* Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, n.º 70 (1994), pp. 97 e segs.

(nota 3) O que se regista são as vicissitudes do domínio, as mudanças da sua titularidade.

(nota 4) Mera condição de eficácia da aquisição, não condição da validade. Só nas hipotecas pode ser constitutivo.

(nota 5) Na medida em que a sua falta, embora possa ter consequência, não infringe nenhum dever.

(nota 6) Artigo 7.º do CRP.

(nota 7) Artigos 291.º, 435.º, 1294.º e 1295.º do CC.

(nota 8) Artigos 5.º e 6.º do CRP.

(nota 9) Esta doutrina começou a ser questionada a partir de 1960 pela posição de Gama Vieira e pela de Oliveira Ascensão e Meneses Cordeiro, com base no artigo 17.º, n.º 2, do CRP, para além da que na alínea (beta)) abordaremos.

(nota 10) V. g., hipoteca e consignação de rendimentos.

II - Posição do acórdão referido e de Carvalho Fernandes (ver nota 11). - Foram os seguintes a deliberação jurisprudencial unificadora e o teor do respectivo aresto, actualmente em vigor: «Terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.»

Sua fundamentação:

«Transferindo-se a propriedade da fracção predial em causa para o embargante, por mero efeito do contrato de compra e venda, nos termos dos artigos 408.º, n.º 1, e 879.º, alínea a), do Código Civil, dir-se-ia que a posterior penhora de tal fracção em execução instaurada contra o vendedor é ineficaz em relação ao comprador, de todo estranho ao processo executivo.

As coisas não podem, porém, ser vistas com esta simplicidade. Há que considerar, no caso, as regras do registo predial.

A transmissão da titularidade do direito de propriedade é apenas um efeito essencial do contrato de compra e venda. Simplesmente, a eficácia não pode ser vista somente num plano interno (entre vendedor e comprador, ou seus herdeiros), mas também num plano exterior (em relação a terceiros). E neste plano há que tomar em conta os princípios do registo predial.

A aquisição do direito de propriedade sobre imóveis está sujeita a registo - artigo 2.º, n.º 1, alínea a), do Código do Registo Predial.

Como o está igualmente a penhora - alínea m) do n.º 1 do mesmo artigo 2.º

Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo - artigo 5.º, n.º 1, do citado Código do Registo Predial.

Assim, pretendendo-se que a eficácia do contrato de compra e venda de bens imóveis não fique confinada ao plano interno (artigo 4.º, n.º 1, do Código do Registo Predial), há que o levar ao registo, pois este é pressuposto da sua eficácia relativamente a terceiros.

Enquanto o acto não figurar no registo, o alienante aparece, em relação a terceiros, como titular do direito que transferiu por mero efeito do contrato de alienação.

O que deve, porém, entender-se por terceiros para efeitos do registo predial?

Num conceito mais restrito, terceiros são apenas as pessoas que, relativamente a determinado acto de alienação, adquirem do mesmo autor ou transmitente direitos total ou parcialmente incompatíveis. Trata-se da definição de Manuel de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, vol. II, p. 19, considerando-se apenas a hipótese da dupla alienação do mesmo direito real.

Não é, porém, exacto que só possa falar-se de terceiros quando o transmitente ou alienante seja comum.

Como é referido por Oliveira Ascensão, Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa, pp. 29 e 30, citado no Acórdão deste Supremo de 18 de Maio de 1994, *in* Colectânea de Jurisprudência, ano II, t. 2.º, p. 113, 'parece-nos seguro que semelhante concepção [a concepção restrita] é incompatível com dados actuais da lei sobre registo. Porque existem hoje textos categóricos a estabelecer a aquisição por meio de registo, em termos que não têm já nada a ver com as hipóteses de dupla disposição de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

Essas hipóteses são a da aquisição de um direito em consequência da disposição realizada pelo titular aparente, por força de registo formalmente inválido [hoje o n.º 2 do artigo 17.º] e a da aquisição de um direito de invalidade substancial, que vem prevista no Código Civil [é feita aqui referência ao artigo 291.º desse Código].

Assim sendo, o conceito de terceiros tem de ser amplo, de modo a abranger outras situações que não somente a dupla transmissão do mesmo direito'.

Terceiros, como referem Antunes Varela e Henrique Mesquita, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 127.º, p. 20, 'são não só aqueles que adquiram do mesmo alienante direitos incompatíveis mas também aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham esse alienante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos actos jurídicos (penhora, arresto, hipoteca judicial, etc.) de que tais direitos resultam'. Este entendimento é também o defendido por Vaz Serra, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 103.º, p. 165, quando escreve: 'Pode dizer-se que, se um prédio for comprado a determinado vendedor e for penhorado em execução contra este vendedor, o comprador e o penhorante são terceiros: o penhorante é terceiro em relação à aquisição feita pelo comprador, e este é terceiro em relação à penhora, pois os direitos do comprador e do penhorante são incompatíveis entre si e derivam do mesmo autor.'

E, de seguida, acrescenta o mesmo professor: 'A noção de terceiro em registo predial é a que resulta da função do registo, do fim tido em vista pela lei ao sujeitar o acto a registo, e, pretendendo a lei assegurar a terceiros que o mesmo autor não dispôs da coisa ou não a onerou senão nos termos que constarem do registo, esta intenção legal é aplicável também ao caso da penhora, já que o credor que fez penhorar a coisa carece de saber se esta se encontra, ou não, livre e na propriedade do executado.'

Defendendo-se este conceito amplo de terceiros, para efeitos de registo predial, pronunciaram-se Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, vol. II, 3.ª ed., n.º 4 do artigo 819.º, e Anselmo de Castro, A Acção Executiva Singular, Comum e Especial, 3.ª ed., p. 161.

Só este conceito amplo de terceiros tem em devida conta os fins do registo e a eficácia dos actos que devam ser registados.

Na verdade, se o registo predial se destina essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (cf. artigo 11.º do Código do Registo Predial), tão digno de tutela é aquele que adquire um direito com a intervenção do titular inscrito (compra e venda, troca, doação, etc.) como aquele a quem a lei permite obter um registo sobre o mesmo prédio sem essa intervenção (credor que regista uma penhora, hipoteca judicial, etc.).

No caso que nos ocupa, o credor embargado e o embargante são terceiros.

Por assim ser, e porque a compra efectuada pelo embargante não foi levada ao registo antes de a penhora ter sido registada, é aquela ineficaz em relação a esta, devendo a execução prosseguir os seus termos.

Não importa apurar se o credor exequente agiu de boa ou má fé ao nomear à penhora a fracção predial em causa. É que a eficácia do registo é independente da boa ou má fé de quem regista.

Como ensinaram Antunes Varela e Henrique Mesquita, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 127.º, p. 23: 'o registo destina-se a facilitar e a conferir segurança ao tráfico imobiliário, garantindo aos interessados que, sobre os bens a que aquele instituto se aplica, não existem outros direitos senão os que o registo documenta e publicita. Os direitos não inscritos no registo devem ser tratados como direitos "clandestinos", que não produzem quaisquer efeitos contra terceiros.

Se os efeitos do registo fossem impugnáveis pelo facto de o titular inscrito ter sabido ou ter podido saber, antes de requerer a inscrição, que havia direitos incompatíveis não registados, o instituto do registo deixaria de proporcionar a segurança e a comodidade que constituem as suas finalidades principais'.»

Considerações, em síntese, de Carvalho Fernandes:

A questão não se coloca exclusivamente na escolha entre duas concepções, uma ampla e outra restrita, de terceiros para efeitos de registo, mas antes na configuração de dois regimes diferentes de tutela de terceiros.

(alfa) Caracterização do sistema do registo predial português:

Conjugação do disposto no artigo 408.º do Código Civil e no n.º 1 do artigo 5.º do Código do Registo Predial.

Para tal desiderato importa invocar o disposto nos artigos 7.º e 6.º do CRP.

A presunção emergente do disposto no artigo 7.º cria uma situação registal desconforme com a substantiva, mas insusceptível de ser ignorada por respeito à função consignada no artigo 1.º do CRP (ver nota 12).

Por outro lado, o princípio da prioridade contido no artigo 6.º dá prevalência ao direito primeiramente inscrito, não obstante a eventual mais-valia no aspecto substantivo.

Corolários no plano da eficácia normal consolidativa:

Efeito aquisitivo (constitutivo). Embora o disposto no citado artigo 5.º, n.º 1, não possa ser entendido em termos absolutos, pois nem sempre a eficácia externa dos actos registáveis depende do registo, é certo que, em relação a determinados terceiros, a sua eficácia não opera enquanto não forem registados. Neste sentido o registo consolida as situações jurídicas emergentes desses actos, ao assegurar-lhes eficácia interna e externa.

Este efeito opera não só quando ocorre uma dupla alienação sucessiva por alguém que é titular inscrito do direito alienado, quando o segundo adquirente inscreva antes do primeiro, mas também quando, inexistindo qualquer registo, um terceiro adquira e registre um direito de outra natureza incompatível (ver nota 13) com o negócio não inscrito. De qualquer modo, o efeito do registo é sempre aquisitivo.

Este efeito (aquisitivo), porém, não ocorre em casos de má fé (ver nota 14).

Assim, e nos termos referidos, perfilha-se o conceito amplo de terceiros.

(beta)) Noutro plano situa-se a tutela dos direitos de terceiros resultantes do disposto no artigo 291.º do Código Civil e dos artigos 17.º, n.º 2, e 124.º do CRP.

Trata-se dos casos de terceiros que adquirem de quem não tinha legitimidade para alienar, por motivo de vício substantivo ou de registo, que inquina a situação jurídica do alienante. Também, por força das referidas disposições, se pode verificar uma aquisição tabular, situação não englobada da doutrina do mencionado acórdão.

Esta é, pois, na sua essência, a posição do referido anotador.

(nota 11) Expressa na Revista da Ordem dos Advogados, ano 57, Dezembro de 1997, pp. 1303 e segs.

(nota 12) Publicidade para segurança do comércio jurídico imobiliário.

(nota 13) Incompatibilidade absoluta no primeiro exemplo e relativa, no segundo.

(nota 14) Para outros, só se verifica havendo aquisição a título oneroso e de boa fé; outros só a título oneroso; outros ainda quando a incompatibilidade resulta de actos jurídicos sucessivos do mesmo alienante.

III - Vejamos. - 1 - Os factos sujeitos a registo, ainda que não registados, podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros, com a situação específica da hipoteca (ver nota 15). Aqueles factos, porém, e salvo algumas excepções, só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo (ver nota 16). Isto na perspectiva do escopo registal essencial: dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (ver nota 17). Por isso se entende que tal publicidade constitui condição de eficácia dos actos registáveis, relativamente a terceiros.

Só que, a partir desta base teleológica, sem dúvida, de grande relevo para a tranquilidade do comércio jurídico, depara-se com inarredáveis escolhos geradores de efeitos perversos, eles próprios géneses de intranquilidade e que levam à compreensão da fractura da jurisprudência e da doutrina quanto a esses efeitos. Perante a doutrina do referido aresto unificador, Isabel Pereira Mendes (ver nota 18) afirma que: «[...] está de parabéns o registo predial, porque foi substancialmente fortalecida a sua importância e dignidade no mundo do direito. Fez-se a justiça que se impunha. Dedicou-se a atenção a este assunto e evidenciou-se o valor da segurança jurídica que constitui o grande trunfo desta instituição».

Mas a que preço?

2 - Numa perspectiva conceptual assente, como se viu, fundamentalmente, na autoridade do saudoso mestre, Manuel Andrade (ver nota 19)», seguida tradicionalmente pela jurisprudência, terceiro, como se constatou, é o que adquiriu (ver nota 20), de um autor comum, direitos incompatíveis.

Para o Acórdão do STJ de 17 de Fevereiro de 1994 (ver nota 21), «terceiro é aquele que tenha a seu favor a inscrição registal dum direito e, por isso mesmo, não possa ser afectado pela produção dos efeitos de um acto que esteja fora do registo e com ele seja incompatível».

Tal conceito ultrapassa, assim, a restritividade do posicionamento tradicional. A este respeito, Antunes Varela (ver nota 22) entende que, se é certo o conceito de terceiro, para efeitos de registo predial, não abranger quem, sobre determinada coisa, adquiriu direitos incompatíveis de sujeitos diferentes, «já não é exacto que só deva falar-se de terceiros quando exista um transmitente ou alienante comum». Assim, ainda no entender deste ilustre professor, no conceito de terceiro devem incluir-se aqueles que sobre uma coisa alienada pelo seu titular «adquiram contra este, mas sem o concurso da sua vontade, direitos de natureza real através de actos permitidos por lei, em regra actos judiciais ou que assentem numa decisão judicial (ver nota 23)».

Tal posição envolve, obviamente, uma ampliação do conceito tradicional, vindo ao encontro de certezas registais, meta efectivamente desejável e indispensável para a tranquilidade dos cidadãos envolvidos no comércio imobiliário, que são milhões, já que, praticamente, quase toda a gente, durante o percurso vivencial, mais cedo ou mais tarde, se envolve em actos desta natureza.

Também Vaz Serra (ver nota 24) entendia que o penhorante é terceiro para efeitos de registo predial, tal como qualquer titular de um direito real de garantia. Assim, se

entre um credor com hipoteca judicial (sujeita a registo, como é evidente) e o comprador do mesmo imóvel prevalece o direito primeiramente registado, «pela mesma razão, as alienações ou onerações sujeitas a registo e registadas depois do registo da penhora não devem prevalecer sobre o direito do penhorante que poderá ser pago pelo produto da coisa penhorada com preferência a qualquer titular de direito sobre esta registado após o registo da penhora».

3 - Sem dúvida, o acórdão unificador (assento) acima transcrito recolhe plenamente a intenção expressa no já referido artigo 1.º do CRP: publicitar a situação jurídica dos prédios, para alcançar segurança no comércio jurídico imobiliário. Essa é, porém, uma meta ideal que o presente estado legislativo não permite alcançar. É que a segurança resultante de um acto que a generalidade das pessoas não assimila bem, sobretudo desconhece, ou conhece vagamente, os efeitos da falta do registo, é contrariada pela insegurança e intranquilidade do reverso da situação: após se comprar, pagar e cumprir a formalidade, essa sim, ritologia bem assimilada e integrada no acervo cultural das populações, consubstanciada em escritura no notário, depara-se, surpreendentemente, com o objecto da compra a pertencer a outrem, por efeito (constitutivo) de um registo, com a agravante de poder perder-se o valor do preço escrupulosamente pago.

Quer dizer: a doutrina do acórdão unificador, radical e provocatória, intrinsecamente apelativa de uma esperada actuação urgente por parte do legislador, complementar-se-ia desta forma prontamente interventiva, assim se colmatando os inerentes e intoleráveis inconvenientes. O acórdão foi subscrito na convicção (ver nota 25) de que os órgãos legislativos se moveriam naquele sentido. As desvantagens desvanecer-se-iam, por exemplo, legislando-se de forma a tornar o registo obrigatório e a estabelecer-se a obrigatoriedade de imediata comunicação pelo notário ao conservador do registo predial, de que uma escritura pública acabara de ser celebrada. Já muito tempo decorreu e não se vislumbra qualquer intenção legislativa (ver nota 26). Reconhecemos, é certo, as dificuldades que sempre resultariam da falta de um cadastro predial (geométrico) devidamente elaborado e actualizado. Mesmo assim, porém, com o estabelecimento da obrigatoriedade do registo, a maior parte das questões conexas com o conceito de terceiro, e que emergem precisamente do processo executivo respeitante a bens anteriormente alienados, esfumar-se-iam, nomeadamente quanto a prédios urbanos (ver nota 27). Aliás, a falta de tal cadastro e os seus inerentes efeitos sempre se atenuariam com a salvaguarda do carácter presuntivo do registo (*juris tantum*).

4 - Deste modo, afigura-se, para já, imperativo repensar a doutrina expendida no referido aresto e considerar os seus efeitos práticos, como é o caso dos autos (ver nota 28). E depressa. Com efeito, tem-se assistido a uma autêntica corrida ao registo de penhoras e à precedente caça da inexistência de registo de escrituras públicas de transferência de propriedade, por vezes conhecendo o registador, perfeitamente, a venda anterior. Tal é evidenciado pelos inúmeros processos entrados nos tribunais, por esse país fora, e que vão chegando a este Supremo.

Nesta base há que considerar:

(alfa) Natureza do registo predial:

Creemos ser aceitável a tese de que o registo predial não tem, no estado legislativo vigente, natureza constitutiva. Quanto a isso, mostra-se bastante explícito o teor do artigo 7.º do Código do Registo Predial:

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

Trata-se de presunção legal geralmente taxada de *juris tantum* (ver nota 29). Deste modo, em regra, pode ser ilidida mediante prova do contrário (ver nota 30).

(beta)) A legislação registal tende a agredir princípios fundamentais de natureza substantiva e a agressão é frontal com a adopção do conceito alargado de terceiro. Assim, no caso de negócio jurídico translativo de propriedade imobiliária, v. g., de compra e venda, o momento da aquisição ou da transferência do direito de propriedade é o da celebração da escritura que o formaliza, por via do qual a propriedade efectivamente se transfere (ver nota 31).

Portanto, o bem respectivo sai da esfera jurídica do alienante para entrar na do adquirente.

(gama)) Por outro lado, o possuidor goza da presunção da titularidade do direito, excepto se existir, a favor de outrem, presunção fundada em registo anterior ao início da posse. Para além disso, também é certo que o registo merece da lei relevância especial, mas em que se procura definir uma situação concreta, não generalizável, como refere Carvalho Fernandes. É o caso do artigo 291.º do Código Civil e do artigo 17.º, n.º 2, do CRP (ver nota 32), que assenta nos seguintes pressupostos:

Direitos adquiridos a título oneroso;

Adquirente de boa fé;

Registo da aquisição anterior ao registo da acção de nulidade ou de anulação ou ao registo do acordo entre as partes acerca da invalidade do negócio.

Aliás, daqui pode retirar-se um argumento no sentido de que a eficácia do registo não é independente da boa ou má fé de quem regista.

delta)) Importa chamar à colação a argumentação, em síntese, expendida no referido acórdão unificador e que ficou expressa em vários votos de vencido, exarados naquele aresto.

Assim:

a) (ver nota 33) Carácter excepcional dos citados artigos 291.º e 17.º, n.º 2.

Diogo Bártolo, *in* Efeitos do Registo Predial, afirma, a p. 19, «que a expressão 'só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo' não dever ser interpretada à letra porque senão estar-se-ia a legitimar, antes do registo, toda e qualquer ingerência de terceiros na esfera jurídica do verdadeiro titular do prédio, o que seria de veras estranho, dado a lei já reconhecer o direito do adquirente ainda antes do registo, como se conclui do disposto no n.º 1 do artigo 4.º do Código do Registo Predial» e, a p. 20, «Pretende-se, com a publicidade registal, informar os terceiros acerca das titularidades sobre os prédios, a fim de evitar que sejam feitas aquisições a quem não tenha legitimidade para alienar.

Sendo assim, parece legítimo concluir que a letra do artigo 5.º, n.º 1, apenas pretendeu proteger os terceiros que, iludidos pelo facto de não constar do registo a nova titularidade, foram negociar com a pessoa que no registo (ou fora dele) continuava a aparecer como sendo o titular do direito, apesar de já o não ser.»

Orlando de Carvalho, «Terceiros para efeitos de registo», *in* Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, LXX, 1994, que considera que o registo tem como característica ser um registo de aquisições, e não de pessoas facultativo e declarativo (pp. 98 e 99).

Diz ainda este autor (p. 102): «Quem adquiriu a *domino*, ainda que não tenha transcrito, é sempre preferido a quem adquire a *non domino*, se bem que o seu título se torne público. O que importa, em suma, é realçar que terceiros são apenas os que estão em conflito entre si, o que só se verifica quando o direito de um é posto em causa pelo outro. Pressupõe isto que o transmitente ou causante é o mesmo, pois, não o sendo, só



um dos adquirentes é a *domino* e o direito do outro, mais do que afectado pelo direito daquele, é afectado pelo não direito do seu *tradens*.»

Alienando-se bens que não são do devedor, eles não constituem garantia comum do crédito. A presunção derivada do registo deve, pois, ser sempre refutável.

b) (ver nota 34) O exequente que nomeia bens à penhora e o seu anterior adquirente não são «terceiros», embora sujeita a registo, no caso de imóveis, a penhora não se traduz na constituição de algum direito real sobre o prédio, sendo apenas um dos actos em que se desenvolve o processo executivo ou, mais directamente, um ónus que passa a incidir sobre a coisa penhorada para satisfação dos fins da execução (ver nota 35). A ineficácia apenas se reporta aos actos posteriores à penhora, pelo que «os actos de disposição ou oneração de bens, com data anterior ao registo da penhora, prevalecem sobre esta» (P. de Lima e A. Varela, Código Civil Anotado, vol. II, 1.<sup>a</sup> ed., p. 67).

Adere-se, portanto, ao conceito restrito de terceiros.

c) (ver nota 36) Aquela expressão «conceito» (de terceiro) conduz a pensar que este caso parece ser uma situação em que, por um lado, estão excessivas regras conceituais e, por outro, uma realista jurisprudência de interesses ou, mais do que isso, de valores. É que tudo consiste em viabilizar, ou não, que um bem de terceiro, sem qualquer justificação substantiva, responda por débito de outrem.

O que transfere a titularidade de um bem não é o registo, é, designadamente, o negócio de compra e venda, com a sua eficácia real [artigos 408.º e 879.º, alínea a), do Código Civil]. Tudo isto a conjugar com o carácter meramente presuntivo do direito registado, conforme se reflecte no artigo 7.º do Código do Registo Predial. A máxima *suum quique tribuere* continua a ser um muito relevante *leit motiv* da actividade jurisdicional.

d) (ver nota 37) «Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os que do mesmo autor ou transmitente recebam sobre o mesmo objecto direitos total ou parcialmente conflituantes», conforme ensina Manuel de Andrade, *in* Teoria Geral da Relação Jurídica, vol. II, 1960, pp. 19-20, e Orlando de Carvalho, «Terceiros para efeitos de registo», *in* Boletim da Faculdade de Direito, ano 70.º, 1994, pp. 97 e segs.

Continua inteiramente válida a justificação deste conceito «restrito» de terceiros para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial que foi dada por Manuel de Andrade: não existe cadastro geométrico dos prédios urbanos, o dos prédios rústicos não abrange todo o País e não é rigoroso, e o que se regista são actos de transmissão com base em título que pode ser bem pouco fiável, nomeadamente pelo que respeita aos casos de justificação judicial, justificação notarial (em que se permite que se supere o princípio do trato sucessivo) e habilitação de herdeiros.

Em consequência de o registo não ser constitutivo, pode dar-se o caso de o titular inscrito haver transmitido o seu direito a um primeiro adquirente, deixando aquele de ser titular do direito.

Isto permite que um terceiro obtenha um título (mediante justificação notarial, justificação judicial, habilitação de herdeiros - com ou sem partilha -, penhora e arrematação e, quiçá, outras) sem intervenção daquele titular inscrito. Este título é substancialmente inválido porque representa aquisição a *non domino*. A sua criação só é possível por o sistema ser imperfeito, por permitir a transmissão independentemente do registo.

A posse não está sujeita a registo, sendo eficaz *erga omnes*, independentemente dele, o que sempre prevalece sobre o registo.

Se o direito de propriedade é o rei dos direitos reais, então a posse é a rainha: aquele que pretenda o domínio de uma coisa tem de assegurar-se de ter ambos por si. É

por isto que à «negligência» do primeiro adquirente que não logre obter registo prioritário se poderá opor, as mais das vezes, a «negligência» do segundo adquirente que haja descurado a posse.

5 - Deste modo, e enquanto se mantiver a legislação de que dispomos, é, pois, demasiado arriscado adoptar o referido conceito amplo. É claro que seria desejável emprestar sempre toda a segurança a um acto constante do registo, nomeadamente se efectivado por intermédio de processo judicial, mas tal não pode acontecer à custa da imolação sistemática de princípios jurídicos substantivos fundamentais. Aliás, normalmente, essa segurança existe, sempre que à venda, forçada embora, corresponde uma compra, de um mesmo transmitente. Isto sem prejuízo de a venda judicial poder ser anulada, a pedido do comprador, no quadro estabelecido no artigo 908.º do CPC, ou de não produzir efeitos, caso proceda a reivindicação de proprietário ou ocorram as outras circunstâncias mencionadas no artigo 909.º do CPC.

Pode dizer-se: quem não regista não merece protecção porque a negligência ou a ignorância devem ser sancionadas.

Aqueles atributos negativos podem reduzir-se a mera ingenuidade emergente da convicção de que todos os concidadãos agem de forma eticamente correcta, o que merece alguma compreensão. Por outro lado, se à negligência não é devida protecção, porque há-de merecê-la a diligência abelhuda, esperta, oportunista, sobretudo a de má fé (ver nota 38), intencional, dolosa? Tal diligência assume, ou poderá assumir, aspectos intoleráveis por parecer que, aceitando-a, se instiga ou se premeia a trapaça rasteira.

Afigura-se, pois, prudente e sensato, no contexto delineado, regressar ao conceito tradicional. Os males inerentes supomo-los menos gravosos dos que os da tese oposta. A mudança de posição deste Supremo, a par dos complexos trabalhos de vera arquitectura jurídica que têm sido produzidos, são factores demonstrativos do angustiante esforço no sentido de se encontrar uma plataforma correcta. Vero aporismo, esforço inglório, pois só por via legislativa, repetimo-lo, se poderá resolver satisfatoriamente o problema, de modo a afastar-se, de vez, o rol de referidos efeitos malquistos, permitindo-se que da publicidade do registo se extraiam, tanto quanto possível em plenitude, as respectivas consequências efectivamente estabilizadoras.

6 - Efeitos da posse.

Nos termos do artigo 1268.º, n.º 1, do Código Civil, «o possuidor goza da presunção da titularidade do direito, excepto se existir, a favor de outrem, presunção fundada em registo anterior ao início da posse».

Como é sabido, «posse é o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real» (ver nota 39). Tal posse, mantida por certo lapso de tempo, faculta, em princípio, ao possuidor a aquisição do respectivo direito real, isto é, verifica-se o *substracto genésico* da usucapião (ver nota 40).

Deste modo, a posse susceptível de prevalecer contra registo anterior ao início da posse, a que o mencionado artigo 1268.º se refere, não será a que já produziu *usucapione*, pois que esta é uma forma concreta de aquisição originária. Por isso, porque é originária, mesmo que haja registo anterior ao início dessa posse, ele cede perante aquela forma de aquisição. Assim, a posse a que se reporta o mencionado artigo só pode ser a que, revestindo-se dos requisitos inerentes ao seu conceito (ver nota 41), entre os quais interessa, neste momento, realçar o da publicidade, ainda lhe falta capacidade aquisitiva por carência do decurso de tempo necessário.

Portanto, às excepções expressas (ver nota 42) ao princípio geral de que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros, depois da data do respectivo registo, há que acrescentar também a que resulta da posse ainda não usucapiante, mas já

em exercício. Com uma diferença: no caso da usucapião, como já se disse, ela sobrepõe-se a qualquer registo, seja qual for o momento - anterior ou posterior - da sua efectivação; no caso vertente, a posse relevante, em confronto com o registo, é apenas a que se iniciou antes deste.

Justificação de tal relevância:

Como já ficou escrito, o registo predial destina-se, essencialmente, a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. Ora, a posse referida é naturalmente pública e, portanto, a segurança do comércio jurídico é inerente à própria forma de exercício. Dir-se-á (ver nota 43): conforme o disposto no artigo 2.º, n.º 1, alínea e), do CRP, está sujeita a registo a mera posse e, portanto, ela só produz efeitos, quanto a terceiros, após a data do registo.

No caso do artigo 1268.º, se não houver registo anterior ao início da posse, existe presunção de propriedade. Logo, o titular da mera posse, mesmo registada (ver nota 44), se o for posteriormente ao início da posse a que se reporta aquele artigo, sempre ficará com o ónus de impugnar aquela presunção, demonstrando, v. g., que a sua posse já produziu usucapião. Seja como for, como numa das epígrafes seguintes constataremos, a questão, *in casu*, assume determinadas particularidades.

Note-se, desde já, que, mera posse, susceptível de registo é a que se encontra reconhecida por sentença passada em julgado, nos termos já referidos na nota 5. Não é, obviamente, o caso dos autos.

7 - Questão dos direitos reais de garantia.

Por força do condicionamento da eficácia, em relação a terceiros, dos factos sujeitos a registo, é evidente que, se alguém vende, sucessivamente, a duas pessoas diferentes a mesma coisa, e é o segundo adquirente quem, desconhecendo a primeira alienação, procede ao registo respectivo, prevalece esta segunda aquisição (ver nota 45), por ser esse o efeito essencial do registo. Estão em causa direitos reais da mesma natureza. Aqui, a negligência, ignorância ou ingenuidade do primeiro deve soçobrar perante a agilidade do segundo, cômico, não só dos seus direitos como dos ónus inerentes. É sob este prisma que a primeira venda leva à constituição de um direito resolúvel, no dizer de Oliveira Ascensão (ver nota 46), cuja resolução ocorre perante a verificação do facto complexo de aquisição posterior, de boa fé, seguida de registo.

Isto, conforme já resulta do que acima ficou exarado em nota, quer a alienação seja voluntária, isto é, livremente negociada, quer coerciva, ou seja, obtida por via executiva. Efectuada a compra, por via de arrematação em hasta pública, ou por qualquer outro modo de venda judicial, este modo de alienação, na perspectiva em causa, tem, pelo menos, a mesma eficácia daqueloutra. Também aqui a prioridade do registo ultrapassa a incompatibilidade.

Situação diferente é a resultante do confronto do direito real de garantia resultante da penhora registada quando o imóvel penhorado já havia sido alienado, mas sem o subsequente registo. Aqui, o direito real de propriedade, obtido por efeito próprio da celebração da competente escritura pública, confronta-se com um direito de crédito, embora sob a protecção de um direito real (somente de garantia). Nesta situação, mesmo que o credor esteja originariamente de boa fé, isto é, ignorante de que o bem já tinha saído da esfera jurídica do devedor, manter a viabilidade executiva, quando, por via de embargos de terceiro, se denuncia a veracidade da situação, seria colocar o Estado, por via do aparelho judicial, a, deliberadamente, ratificar algo que vai necessariamente desembocar numa situação intrinsecamente ilícita, que se aproxima de subsunção criminal (ver nota 47), ao menos se for o próprio executado a indicar os bens à penhora. Assim, poderia servir-se a *lex*, mas não seguramente o *jus*.

Certo que «o dever de obediência à lei não pode ser afastado sob pretexto de ser injusto ou imoral o conteúdo do preceito legislativo» (ver nota 48). Não deixa, porém, de se obedecer à lei, reconhecendo, como efectivamente se reconhece, que o credor tem o direito de executar o património do devedor (ver nota 49). São ineficazes, sem prejuízo das regras do registo, e em relação ao exequente, os actos de disposição ou de oneração dos bens penhorados (ver nota 50). Dos bens penhorados, mas pertencentes ao devedor.

Com efeito, «o direito de execução pode incidir sobre bens de terceiro, quando estejam vinculados à garantia do crédito, ou quando sejam objecto de acto praticado em prejuízo do credor, que este haja procedentemente impugnado» (ver nota 51). E tão-só.

Como já se verificou, o imóvel penhorado, no caso dos autos, já havia saído do património do devedor. Portanto, não podia garantir nenhuma das suas dívidas. Como bem alheio que é, pode o seu titular embargar de terceiro.

A venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida. Portanto, efectuada a venda, é que os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerem, bem como os demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com excepção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo (ver nota 52). *In casu* ainda se não efectivou a venda. Nesta perspectiva, poderia dizer-se que, a conceder-se eficácia ao registo, de alguma maneira estaria a emprestar-se-lhe capacidade impeditiva de o embargante conservar o seu direito de propriedade. No entanto, é certo que ninguém pode ser privado, no todo em ou parte, daquele direito senão por via de expropriações ou requisições, mediante pagamento de indemnização (ver nota 53), sob pena de inconstitucionalidade (ver nota 54). De certo modo, estaríamos perante a figura do confisco, facto susceptível de ferir profundamente o senso comum e, portanto, de gerar grande sobressalto social (ver nota 55).

Resta acrescentar que, em casos como o presente, o exequente, perante o conteúdo do requerimento inicial de embargos e a sua eventual procedência, passa a saber que o prédio já não é do executado, cessando a sua boa fé. A má fé - conhecimento da situação jurídica de certo prédio - neutraliza o requisito da publicidade registal, tornando-o irrelevante, mesmo quando estão em causa actos da mesma natureza, por exemplo, duas alienações. Com efeito, a publicidade destina-se a dar conhecimento. Se este já existe, inútil se torna aquela. Por isso e por todos os valores acima expostos, torna-se evidente que, mesmo no caso de duas compras/vendas consumadas, com registo da segunda, esta não deve prevalecer se o segundo comprador conhecia a alienação anterior.

De tudo isto há que retirar as respectivas consequências. Analisemos, no entanto, antes disso, cada uma das conclusões que constituem o objecto do recurso.

A - Inaplicabilidade do acórdão unificador vigente ao caso presente:

1 - Entendem os recorrentes que a doutrina do referido acórdão não se aplica ao caso em apreciação porque aquele teve na base uma situação de arrematação em hasta pública já efectivada.

2 - Mesmo que assim fosse (e não será), é certo que tal doutrina envolve univocamente a hipótese em apreço, constando da sua fundamentação a referência expressa à penhora e seu registo. Daí a sua evidente aplicabilidade, se se mantivesse. Note-se que os factos e a própria dedução dos embargos ocorreram antes da vigência do arresto em crise.

B - Responsabilidade apenas dos bens do devedor:

Já acima se teceram as necessárias considerações quanto ao presente item.

C - Nulidade da venda de bens alheios:

Também neste aspecto já é possível retirar as competentes ilações, com base nas considerações já acima explanadas.

D - Acção de reivindicação:

O contexto das acções de reivindicação é o que resulta do que já se deixou afirmado, sendo certo que não se mostra pertinente mais qualquer desenvolvimento.

E - Inconstitucionalidade da forma de privação da propriedade:

Também já foi feita uma referência que se afigura bastante.

F - Inconstitucionalidade do próprio acórdão unificador:

Dada a impositação do problema e as consequências que se vão retirar, esta epígrafe perdeu interesse.

G - Revisibilidade do referido acórdão unificador:

Obviamente, os assentos hoje são sempre alteráveis e revisíveis.

H - Omissão de pronúncia:

1 - Segundo os recorrentes, a sentença seria nula por ter deixado de se pronunciar sobre uma questão posta: consequências dos factos relativos à alegação da posse por eles exercida.

2 - Tal omissão foi, porém, reconhecida pelo Exmo. Juiz prolator. Consequentemente, foi proferido o despacho a fls. 68 e 69, a pronunciar-se sobre o assunto e a reparar a respectiva nulidade, mas, como já foi dito, manteve, na íntegra, a parte decisória da sentença recorrida.

Aliás, se decisão final dependesse dos factos alegados, certamente a sorte da acção poderia ser diferente, pois a respectiva alegação se afigura inapelavelmente deficiente quanto a factos. Na verdade, pretendendo os recorrentes afirmar a posse da fracção, limitaram-se a alegar:

«Adquirida assim (ver nota 56) a propriedade sobre a fracção autónoma, os embargantes entraram imediatamente na sua posse, aliás inerente ao direito de propriedade.» (Artigo 6.º do requerimento inicial.)

E no artigo 7.º:

«E, desde então, exercem a posse sobre ela: ocuparam-na, mobilaram, ali se instalaram e dela têm o gozo e fruição.»

Acrescentam no artigo 8.º:

«E averbaram a compra na repartição de finanças e na caderneta predial.»

3 - É patente a insuficiência fáctica, tendo em conta a teoria da substanciação e a exuberância de conceitos jurídicos.

Contudo - e pelo que já se disse -, a sorte da decisão não depende de tal situação,

Os factos comprovados pelo registo não podem ser impugnados em juízo sem que simultaneamente seja pedido o cancelamento do registo (ver nota 57). No caso, não foi pedido expressamente o cancelamento do registo da penhora, limitando-se os requerentes a pedir a procedência do embargo, com as legais consequências. A jurisprudência tem, porém, justamente, entendido que tal pedido se considera implícito. É, aliás, uma legal consequência.

Nestes termos:

I) Concede-se a revista e, consequentemente, julgam-se os embargos procedentes, ordenando-se o levantamento da penhora sobre a fracção em causa e o cancelamento do respectivo registo. Custas pelo recorrido;

II) Revendo-se a doutrina do mencionado aresto de 20 de Maio de 1997, formula-se, pois, o seguinte acórdão unificador de jurisprudência: «Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa.»

(nota 15) Artigo 4.º, n.º 2, do CRP.

(nota 16) Artigo 5.º do CRP. As excepções são: usucapião, servidões aparentes, factos relativos a bens indeterminados.

(nota 17) Artigo 1.º do CRP.

(nota 18) Citada no referido parecer do Ministério Público.

(nota 19) Teoria Geral da Relação Jurídica, II, n.º 57. No mesmo rumo, entre outros, Manuel Salvador, in Terceiros e os Efeitos dos Actos ou Contratos, p. 209.

(nota 20) Quer a aquisição resultasse de acto voluntário, quer forçado. Exemplo: arrematação em hasta pública. Esta arrematação não é, na verdade, uma venda feita espontânea e voluntariamente pelo exequente. A determinação da sua natureza jurídica tem oscilado entre a venda feita pelo juiz em nome do Estado, no exercício da sua função jurisdicional executiva (M. Andrade, Noções Elementares de Processo Civil, p. 172) e o acto misto de direito privado em relação ao adquirente e de direito público quanto ao vendedor (Ans. de Castro, A Acção E. S. C. e Esp., p. 255).

De qualquer modo, o que realmente ocorre e verdadeiramente caracteriza tal venda forçada é a inerente coerção: o vendedor (executado) é obrigado a vender ao comprador (arrematante) que ofereceu o melhor preço, procurando-se dar satisfação aos créditos do exequente e eventuais reclamantes. Trata-se, porém, de uma verdadeira venda em que a propriedade passa directamente do executado para o comprador, embora por intermédio do juiz (Estado), normalmente subordinada como tal à regra *nemo plus juris re aliena transferre potest quam ipse habet*. Tal resulta, aliás, do disposto no artigo 909.º, n.º 1, alínea d), do Código de Processo Civil, assim se devendo interpretar o disposto no artigo 824.º, n.º 1, do Código Civil (BMJ, n.º 381, p. 655).

(nota 21) CJ - S., ano II, t. 1.º, p. 107.

(nota 22) Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 127.º, p. 10.

(nota 23) Relembre-se o conteúdo da nota 5.

(nota 24) RLJ, ano 109.º, p. 22.

(nota 25) Foi, pelo menos, a do relator do presente acórdão.

(nota 26) Não obstante a iniciativa referida no referido parecer.

(nota 27) Como é sabido, a situação cadastral é particularmente confusa e imprecisa relativamente aos prédios rústicos.

(nota 28) E outros ainda mais explícitos. Como o seguinte também pendente neste Supremo e que, com a instância suspensa, aguarda a presente decisão: A vendeu, há anos, a B um andar que este logo pagou, escriturou a passou a habitar, mas não registou; o andar continuou registado em nome de A, que contraiu, depois, uma dívida com C. Este bem sabia que o prédio já tinha sido vendido, mas, em processo executivo, obteve penhora sobre o andar, a qual logo registou. B veio embargar de terceiro. Se não tiver êxito, A, vendedor, além de já ter recebido o preço da venda, libertar-se-á, à custa do mesmo prédio, de uma dívida. Eventualmente, se o preço da venda em hasta pública for superior ao montante do crédito, ainda vai embolsar o valor sobranço?

(nota 29) V., por exemplo, o acórdão deste Supremo, in Revista, n.º 504 (processo de Ansião).

(nota 30) Artigo 350.º, n.º 2, do Código Civil.

(nota 31) Artigos 1327.º, alínea a), e 408.º, n.º 1, do Código Civil e artigo 80.º, n.º 1, do Código do Notariado.

(nota 32) Para Isabel Pereira Mendes, as duas disposições completam-se e o seu campo de aplicação está intrinsecamente relacionado - Código do Registo Predial, 7.ª ed., p. 105.

(nota 33) Conselheiro Roger Lopes.

(nota 34) Conselheiro Martins Costa.

(nota 35) No acórdão unificador de jurisprudência (processo n.º 86931), a propósito de um conflito entre o direito de crédito de promitente-comprador, destituído de eficácia *erga omnes* e o direito real de terceiro adquirente da coisa, escreveu-se: «O artigo 5.º do CRP não é convocável, uma vez que o conflito não se verifica entre titulares de direitos reais, mas entre o titular de um direito real e o titular de um direito de crédito. A prevalência dada por esta norma ao que primeiro registar a aquisição pressupõe que duas ou mais pessoas já tenham adquirido, que ambas sejam titulares de direitos reais conflituantes. E não é esta a hipótese em julgamento: nesta, à data do registo da acção, o promitente-comprador ainda nada adquiriu e a questão que se coloca é a de saber se pode ou não adquirir do promitente-vendedor faltoso coisa que já é alheia a este.» O Prof. Almeida Costa produziu anotação francamente concordante, *in RLJ*, ano 131.º, pp. 244 e segs. *Mutatis mutandis*, tal posição reflecte-se no caso da penhora.

(nota 36) Conselheiro Cardona Ferreira.

(nota 37) Conselheiro Sousa Inês.

(nota 38) Integra-se no conceito de má fé o conhecimento da existência de compra e venda anterior. Há que retirar daqui consequências adequadas, pois, actualmente, tende a entender-se que a interpretação, na sua expressão concreta, não pode ignorar a máxima *lex scripta, ius non scriptum*, e a realização do direito é sempre «uma monodinâmica constitutivo integradora que não pode prescindir de elementos normativos translegais e transpositivos». C. Neves, *RLJ*, ano 130.º, p. 294.º *In casu*, impõe-se a sua consideração na perspectiva do *jus*.

(nota 39) Artigo 1251.º do CC.

(nota 40) Artigo 1287.º do CC.

(nota 41) Titulada, de boa fé, pacífica, contínua, pública, exercida em nome próprio.

(nota 42) Artigo 5.º, n.º 2, do CPC.

(nota 43) Assim o disse, o Exmo. Juiz *a quo*, na sua decisão.

(nota 44) Só é registável a mantida por tempo não inferior a cinco anos, de forma pacífica e pública, e reconhecida por sentença - artigo 1295.º, n.º 2, do CC.

(nota 45) Sem prejuízo, claro, da responsabilidade civil e criminal em que incorra o vendedor.

(nota 46) *In Direitos Reais*, p. 396 (1971).

(nota 47) Artigos 217.º e seguintes do Código Penal. Estabelece-se, portanto, uma situação semelhante à referida no assento n.º 4/98, de 5 de Novembro de 1998 (*Diário da República*, 1.ª série-A, de 18 de Dezembro de 1998), onde se reconheceu ser inconcebível o Estado a praticar um ilícito civil e, eventualmente, criminal, no caso de se substituir ao vendedor quando o bem em causa já estava vendido antes do registo da acção de preferência.

(nota 48) Artigo 8.º, n.º 2, do CC. É certo, porém, que, actualmente, o preceito já não deve ser encarado na perspectiva gelada de uma interpretação dogmático-catequística (cf. a citada *RLJ*, ano 130.º, p. 294).

(nota 49) Artigo 817.º do CC.

(nota 50) Artigo 819.º do CC.

(nota 51) Artigos 818.º e 610.º do CC.

(nota 52) N.º 2 do citado artigo 824.º

(nota 53) Artigos 1308.º a 1310.º do CC.

(nota 54) Artigo 62.º da CRP.

(nota 55) É diferente a situação resultante da existência de duas alienações efectivas, ambas baseadas em actos capazes de produzirem a transferência da

propriedade. Então, um dos adquirentes tem de sair prejudicado. Como se viu, por via do mecanismo registal, deve ser o primeiro por não haver registado.

(nota 56) Por escritura pública.

(nota 57) Artigo 8.º do CRP.

Lisboa, 18 de Maio de 1999. - Armando Figueira Torres Paulo (vencido) - Roger Bennett da Cunha Lopes - José Martins da Costa (votou a decisão, nos termos da declaração que junto) - António Pais de Sousa - José Miranda Gusmão de Medeiros - Agostinho Manuel Pontes Sousa Inês - Fernando da Costa Soares (vencido) - Fernando Machado Soares - Jorge Alberto Aragão Seia (faltou) - João Fernando Fernandes de Magalhães (dispensei o visto) - Ilídio Gaspar Nascimento Costa (vencido) - Rui Manuel Brandão Lopes Pinto (vencido - mantenho o conceito alargado de terceiros do acórdão uniformizador anterior, mas temperado pelo princípio da boa fé aferido ao momento do registo) - Armando Castro Tomé de Carvalho (vencido, nos termos da declaração de voto apresentada pelo Exmo. Colega Dr. Ferreira de Almeida) - João Augusto de Moura Ribeiro Coelho (vencido, pelas razões expostas pelo conselheiro Ferreira de Almeida) - José da Silva Paixão (revendo a anterior posição) - José Manuel Peixe Pelica (pese embora ter sido relator de processo onde defendi opinião diferente) - José Augusto Sacadura Garcia Marques (vencido, por aderir, no essencial, aos fundamentos que levaram à prolacção do anterior Acórdão de uniformização de jurisprudência de 20 de Maio de 1997) - Fernando João Ferreira Ramos (vencido, adiro, no essencial, à argumentação acolhida no anterior Acórdão de 20 de Maio de 1997, admitindo, no entanto, que o entendimento nele perfilhado possa ser temperado pelo recurso ao conceito de boa fé) - Joaquim Lúcio Faria Teixeira (vencido, nos termos da declaração que junto) - Fernando José Matos Pinto Monteiro - Dionísio Alves Correia - António Quirino Duarte Soares (vencido, conforme declaração que junto) - Luís António Noronha do Nascimento (voto favoravelmente o acórdão com a declaração junta) - Francisco Manuel Lucas Ferreira de Almeida (vencido, nos termos da declaração de voto que junto) - Herculano Albino Valente Matos Namora - Armando Lopes de Lemos Triunfante - João José Silva Graça - Francisco António Lourenço - Armando Moita dos Santos Lourenço (faltou) - José Alberto de Azevedo Moura Cruz (vencido, conforme a declaração de voto do Exmo. Conselheiro Ferreira de Almeida) - Abílio de Vasconcelos Carvalho - Joaquim José de Sousa Dinis - Abel Simões Freire - Afonso de Melo (faltou).

Declaração de voto

Entendo hoje que a posição correcta é a do Acórdão de 20 de Maio de 1997. - Ilídio Gaspar Nascimento Costa.

Declaração de voto, no processo n.º 1050/98

Parece-me que o plenário das secções cíveis pode e deve pronunciar-se sobre o fundamento para revisão da posição assumida em anterior acórdão de uniformização de jurisprudência: trata-se de questão prévia ou pressuposto da intervenção do plenário e o tribunal competente para o julgamento é também competente para apreciação dessas questões; o despacho do Exmo. Presidente deste Tribunal, previsto no artigo 732.º-A do CPC, tem a natureza de simples decisão interlocutória, e pode invocar-se, para o efeito, o disposto nos artigos 687.º, n.º 4, e 689.º, n.º 2, do citado Código.

Por outro lado, entendo que não havia fundamento para revisão da posição assumida no Acórdão de 20 de Maio de 1997 sobre o conceito de «terceiros» para efeito do registo predial.



A lei não prevê, expressamente, os requisitos desse fundamento: não se aplica o artigo 732.º-A, n.º 1, pois não se trata de «assegurar a uniformidade da jurisprudência», mas de um objectivo de algum modo oposto, na medida em que pode resultar uma alteração da jurisprudência; o n.º 2 desse artigo 732.º-A fala em «jurisprudência anteriormente firmada» e poderia discutir-se se essa expressão é equivalente às de «jurisprudência [...] fixada» ou «jurisprudência uniformizada», previstas nos n.ºs 4 e 6 do artigo 678.º do citado Código, sendo certo que o uso, pelo legislador, de expressões distintas significa, em princípio, a referência a realidades jurídicas diversas.

De qualquer modo, resulta do conjunto dessas disposições que o julgamento ampliado da revista, para efeito de reapreciação de «jurisprudência uniformizada», exige que ele se mostre necessário ou conveniente ou, como se diz no artigo 446.º, n.º 3, do CPP, que a jurisprudência anterior esteja «ultrapassada».

Para tanto, deverá atender-se a reacções da jurisprudência (através de declarações de voto ou de decisões dos tribunais de 1.ª ou 2.ª instâncias) ou da doutrina (pelos mais diversos meios) à posição anterior, a alterações legislativas com possível reflexo nessa posição ou a quaisquer outros factores que a possam pôr em causa; em suma, deverá ocorrer um conjunto de ponderosas circunstâncias supervenientes, não se afigurando como bastante o simples facto de, em certo momento, poder haver uma votação favorável a alteração da jurisprudência, ao contrário do que parece resultar do disposto no n.º 2 do citado artigo 732.º-A.

De outro modo, terá de admitir-se a possibilidade de sucessivas ou repetidas alterações de jurisprudência, designadamente em curtos períodos de tempo, o que se mostra contrário ao espírito ou finalidade da uniformização da jurisprudência e se traduziria em desprestígio para a administração da justiça e, em especial, para este Tribunal.

No caso presente, não se configura qualquer das aludidas circunstâncias supervenientes, tudo se resumindo aos argumentos já analisados no Acórdão de 20 de Maio de 1997, pelo que se não justificaria a revisão da jurisprudência então uniformizada.

Noto finalmente que a noção de terceiros «tem de ser depreendida da finalidade das disposições legais que sujeitam os actos a registo e que ela pode variar consoante essa finalidade» (Vaz Serra, na Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 97.º, p. 59, em nota).

Por isso, e porque a função das decisões judiciais não é a formulação de conceitos amplos ou genéricos, mas a resolução dos casos concretos, da parte decisória do presente acórdão deveria constar apenas que «o exequente que nomeia bens à penhora e o anterior adquirente desses bens não são terceiros para efeito do registo predial».

Nessa medida, e em coerência com a declaração de voto de vencido que juntei ao Acórdão de 20 de Maio de 1997, subscrevo a decisão. - José Martins da Costa.

Declaração de voto

Entendo hoje que a posição correcta é a do Acórdão de 20 de Maio de 1997. -  
Ilídio Gaspar Nascimento Costa.

Declaração de voto

Entendo que não pode nem deve alterar-se a uniformização de jurisprudência havida pelo Acórdão n.º 15/97, de 20 de Maio de 1997.

I - Não pode alterar-se porque tal possibilidade não tem base legal nem constitucional.

Não o autoriza a simples passagem do texto do n.º 2 do artigo 732.º-A do CPC quando dispõe que o julgamento alargado deve ser sugerido pelo relator, pelos adjuntos ou pelos presidentes das secções cíveis «designadamente quando verificarem a possibilidade de vencimento da solução jurídica que esteja em oposição com jurisprudência anteriormente firmada [...]».

Temos para nós que esta referência do preceito legal a jurisprudência firmada não atinge a jurisprudência uniformizada nos termos do artigo 732.º-A do CPC/97.

Em síntese, sustenta-se este ponto de vista nos seguintes argumentos:

a) Desde logo e pelo preciosismo da linguagem empregue - «jurisprudência anteriormente firmada» - é de entender que se não está a falar de «jurisprudência uniformizada»;

b) É de presumir que o legislador sabe exprimir-se e, se quisesse nesse local visar a «jurisprudência uniformizada», não se compreende que não tivesse usado essa precisa linguagem, até porque é a própria, a técnica, e a consagrada mesmo no título desse normativo - «Uniformização de jurisprudência»;

c) Outra tem de ser, pois, a realidade visada com essa expressão de «jurisprudência anteriormente fixada» e essa não pode ser outra que não seja a jurisprudência dos «assentos» firmada anteriormente à vigência deste CPC/97;

d) Aos olhos do legislador de 95 urgia retirar natureza «legislativa» aos «assentos» e a primeira e imediata medida sobre tal tomada foi a do n.º 2 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de Dezembro, que os reduziu ao valor do acórdão de fixação de jurisprudência dos artigos 732.º-A e 732.º-B do CPC que aquele diploma introduz.

Mas o problema, e sobretudo porque a doutrina dos «assentos» havia sido alcançada sem a contradita das partes e, por isso, sem a possibilidade do seu contributo para o enriquecimento da construção subjacente à decisão firmada, podia não ficar resolvido de todo.

Impunha-se constitucionalizar os «assentos», isto é, impunha-se dar-lhes uma estrutura dialéctica, permitindo a reanálise da sua doutrina pela submissão àquele debate sempre que tal se mostrasse útil e juridicamente sadio. O caminho seguido foi, então, o de que se pudesse alargar a revista à jurisprudência firmada nos «assentos» sempre que no recurso, em causa agora, houvesse possibilidade de vencimento de solução jurídica oposta àquela.

O legislador de 95 ficou-se por, da doutrina dos «assentos», reter na lei uma sua observância relativa e periclitante.

É esta a leitura que se pode também fazer do preâmbulo àquele Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de Dezembro, quando, focando o «assento» e tão-somente este, nunca o acórdão de fixação de jurisprudência fala da imposição do princípio da sua ampla revisibilidade;

e) Certo é, pois, que aquele n.º 2 do artigo 732.º-A do CPC/97 não conduz a possibilidade do alargamento da revista à doutrina dos acórdãos de fixação de jurisprudência e, assim, no caso concreto, à do Acórdão de fixação de jurisprudência n.º 15/97, de 20 de Maio de 1997;

f) De outro modo, o que de todo recusamos, teríamos de deixar ficar pelo absurdo, senão pelo ludíbrio, a força impositiva da jurisprudência uniformizada pelo Supremo Tribunal de Justiça consagrada nos artigos 678.º, n.ºs 4 e 6, e 754.º, n.º 2, do CPC ao estabelecerem, ou a admissibilidade sempre de recurso de decisão que não acate aquela jurisprudência fixada, ou a contenção, e proibição mesmo, de recurso que possa pôr em causa essa mesma jurisprudência fixada, e tudo para proteger a estabilidade e a observância dessa uniformização jurisprudencial do STJ.

Defender a livre modificabilidade da jurisprudência uniformizada pelo STJ é pugnar pela sua absoluta inutilidade, porquanto é sustentar que ela apenas regula o caso concreto apreciado na revista simples.

Para quê, então, a revista ampliada?

Haja algum pudor jurisprudencial e, por outro lado, considere-se até que a livre modificabilidade da regulamentação jurisprudencial é que coloca os tribunais no caminho do poder legislativo, na invasão das competências dos artigos 161.º e 198.º da Constituição da República Portuguesa, afinal o que se pretendeu combater com a destruição dos «assentos»;

g) Aliás, se aquele dispositivo do n.º 2 do artigo 732.º-A do CPC/97 abrangesse os acórdãos de fixação de jurisprudência proferidos já no seu âmbito, teria de ser julgado inconstitucional. É que, então, ele viola os princípios da segurança jurídica, da protecção da confiança dos cidadãos e da separação de poderes extraíveis aqueles dos artigos 2.º e 9.º, alínea b), e definido este pelo artigo 111.º, todos da Constituição da República Portuguesa, que, pela via da afirmação do Estado de direito, garantem aos cidadãos, o primeiro e segundo, a durabilidade e permanência da ordem jurídica e a confiança na estabilidade das respectivas situações jurídicas, designadamente, a permanência e a inalterabilidade do caso julgado, como se retira de Direito Constitucional, 4.ª ed., pp. 311-312, de José Joaquim Gomes Canotilho, e, o terceiro, uma organização do Estado orientada pela eficiência da especialidade e pela abrangência da representatividade das suas funções;

h) Pondere-se ainda que só este entendimento da realidade jurídica em causa tem capacidade para estabelecer a harmonia entre todos aqueles dispositivos legais, isto é, tem possibilidade de surpreender um verdadeiro sistema jurídico, o fim último de toda a hermenêutica judicial.

II - Sempre, não deve alterar-se a uniformização de jurisprudência havida pelo Acórdão do STJ n.º 15/97, de 20 de Maio de 1997, porquanto:

A interpretação das leis e assim dos vários ramos de direito, de sobremaneira os interpenetrantes, deve fazer-se na base de que há harmonia entre eles e não a partir de pressuposições de antagonismos entre si - artigo 9.º do CC.

Igual deve ser o nosso comportamento perante os «assentos» ou perante os acórdãos de fixação jurisprudencial. Para além do mais exigem-no a própria razão de ser desse instituto e a necessidade de estabilização de um mínimo de justiça relativa.

Nessa óptica, entendo que não há necessidade de alterar a jurisprudência fixada pelo Acórdão n.º 15/97, de 20 de Maio de 1997, na medida em que a preocupação da protecção da boa fé do adquirente, retirada da publicidade fáctica da sua aquisição conhecida pelo aproveitador da falta do respectivo registo, agora expressa no novo acórdão de fixação de jurisprudência, pode dispensar-se pelo simples funcionamento das regras do abuso de direito do artigo 334.º do CC, aliás, mesmo no âmbito da anterior fixação de jurisprudência n.º 15/97.

Tanto bastará para evitar o atropelo das leis do registo ou o favorecimento imerecido do adquirente negligente e até enganador, ainda que às vezes inocente, dos ditos «terceiros».

De resto, a lei do registo como o Acórdão de fixação de jurisprudência n.º 15/97 em questão não interferem na constituição ou transmissão substantivas do direito de propriedade. O seu múnus é tão-só o de regular a sua eficácia, nada mais. Se, na dinâmica desse direito, ocorreram mudanças na sua titularidade, o registo respeita-as interna e externamente se registadas, e só internamente se não registadas ou enquanto não registadas. Nesta harmonia da lei, dos diversos ramos de direito e da jurisprudência

assente se encontra a prevalência da defesa da segurança do tráfego comercial, o grande sustentáculo das sociedades modernas.

É assim que, efectuada a penhora, se o bem seu objecto já antes havia sido adquirido por outrem ao executado, em tal transmissão não registada não toca aquele acto judicial. Apenas lhe cerceia uma das «potestas» em que esse direito se decompõe, o poder de disponibilidade. Apenas, protegendo o credor justamente confiante na garantia patrimonial do seu devedor, deixada à vista por esse adquirente negligente, na acomodação de todas essas leis e jurisprudência, aquele bem permanecerá afecto à sua típica e legal função, não enganosa porque publicada em registo, a da garantia comum do credor que nela confiou e lhe era legítimo confiar - artigos 601.º a 604.º do CC, artigo 5.º, n.º 1, do CRP e artigo 821.º do CPC.

Depois, a subjectivação pela boa fé, agora introduzida no novo acórdão de fixação de jurisprudência, não serve nem à objectividade do registo nem à função delimitadora da fixação de jurisprudência.

Por outro lado, o novo caso aqui trazido pelos presentes autos não coloca circunstanciação diferente da que serviu de fundamento ao referido Acórdão de fixação de jurisprudência n.º 15/97, isto é, não ocorre alteração dos elementos de facto ou de direito que àquele presidiram.

Ainda, em salvaguarda dos princípios constitucionais acima delineados da segurança jurídica, da protecção da confiança, do respeito pelo caso julgado e da separação de poderes, consagrados nos artigos 2.º, 9.º, alínea b), e 111.º da Constituição da República Portuguesa, só aquela alteração objectiva do mundo externo poderia consentir a modificabilidade da jurisprudência uniformizada. Ora, não se verificando no caso dos autos essa alteração, como se não verifica, não é legítimo sequer tomar-se aqui o «julgamento alargado» previsto no n.º 2 do artigo 732.º-A do CPC e, menos ainda, proceder-se à modificação do referido Acórdão de fixação de jurisprudência n.º 15/97.

Mas, sempre inconstitucional se torna a norma do n.º 2 do artigo 732.º-A do CPC por violação daqueles princípios constitucionais quando, como no caso, e pressupondo-o aplicável à jurisprudência uniformizada, não se contém nos limites daquela objectividade, além de que, e sempre, a permissibilidade do alargamento do recurso a jurisprudência anteriormente firmada, no domínio da mesma legislação e sobre a mesma questão fundamental de direito só é consentida, mesmo pelo n.º 2 do artigo 732.º-A do CPC/97, para a doutrina dos «assentos», como já vimos.

Neste alinhamento, julgaria a revista simples de harmonia com o exposto e negaria a revista alargada ao Acórdão de fixação de jurisprudência n.º 15/97, sobredito.

Lisboa, 18 de Maio de 1999. - Lúcio Teixeira.

#### Declaração de voto

1 - Entendi que se deveria rever o anterior acórdão uniformizador de jurisprudência, de que foi relator o Exmo. Conselheiro Tomé de Carvalho, porque a norma ali fixada é demasiado abrangente; com base nela, deverão ser considerados terceiros, também, aqueles que adquiram de alienantes diferentes.

O conceito de terceiros não deve ter limites tão largos, pois, de outro modo, corremos o risco de criar, por via jurisprudencial, um sistema de registo constitutivo, o que não é, de todo, a intenção da lei, como é bem evidente do teor do artigo 1.º do Código do Registo Predial.

Figure-se, por exemplo, a hipótese seguinte:

A comprou um prédio ao legítimo proprietário B (e seu titular inscrito), mas não registou a aquisição;

C, por seu turno, comprou o mesmo prédio a D (que não é dono nem goza de inscrição no registo) e, apesar disso, conseguiu inscrever a aquisição (a possibilidade de inscrição, nestas circunstâncias, não é impossível, face às normas que consagram os princípios da legitimação - artigo 9.º do Código do Registo Predial - e do trato sucessivo - artigos 34.º e 35.º do mesmo Código).

Num caso assim, C, a ser considerado terceiro (e sê-lo-á, à luz do vigente acórdão uniformizador) poderá ignorar a compra efectuada por A ao legítimo dono e titular inscrito, não obstante o registo, à data em que contratou com D, lhe dizer que não era este último o dono do prédio.

Isto não pode ser.

2 - O conceito de terceiros deve ser entendido de harmonia com a função declarativa e com as finalidades de segurança do comércio imobiliário, que são reconhecidas, entre nós, ao registo predial.

Pretende-se, com o registo dos prédios, garantir a quem consulta os livros e as fichas das conservatórias que aquele que figura ali como titular ainda não alienou ou onerou o prédio.

O conceito de terceiros deve, por isso, limitar-se aos que, do mesmo titular inscrito, adquiriram direitos conflituantes (conflituantes no todo ou em parte).

Mas não só.

As mesmas função e finalidades do registo predial impõem que o conceito de terceiros se estenda àqueles cujo direito, adquirido ao abrigo da lei, sem intervenção voluntária do titular inscrito, tenha este mesmo titular como sujeito passivo (isto para abranger os casos, que são os mais frequentes, da penhora, do arresto, da hipoteca judicial sobre bens que, entretanto, o titular inscrito (contra quem aquelas diligências foram realizadas) já havia alienado, sem que o adquirente tenha registado a aquisição).

Em ambas as situações se justifica o cumprimento das ditas funções declarativa e de segurança do comércio jurídico, reconhecidas ao registo predial.

3 - Afigurou-se-me, também, que, atenta a função publicitária do registo, esta doutrina deve ser temperada pelos princípios da boa fé de maneira a que não possam ser considerados terceiros e beneficiar da regra de inoponibilidade consagrada no artigo 5.º do Código do Registo Predial, os que adquiriram o direito sabendo que o titular inscrito já havia alienado ou onerado o prédio.

O princípio da boa fé constitui uma reserva moral do sistema jurídico, que não pode ser ignorado no domínio de um direito (o direito registal) que assume, como se acaba de ver, funções substantivas, e não de mero instrumento burocrático ao serviço do direito civil.

Veja-se, a propósito, o n.º 2 do artigo 17.º do Código do Registo Predial, onde a boa fé avulta como um princípio estruturante do registo predial.

Em resumo, e com ressalva da importância que atribuo à boa fé, limitei-me a seguir o entendimento de Vaz Serra e de Antunes Varela e H. Mesquita (cf., a propósito, a anotação dos dois últimos, *in* Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 126.º, pp. 384 e segs., onde citam Vaz Serra).

4 - Como, no caso do acórdão, não vem posta em causa a boa fé do exequente (dada a função publicitária do registo, a boa fé daquele que baseia, no registo, os seus actos deve presumir-se), negaria a revista, mas reformularia o acórdão uniformizador de jurisprudência nos seguintes termos:

«Terceiros, nos termos do n.º 1 do artigo 5.º do Código de Registo Predial, são os adquirentes, de boa fé, de direitos conflituantes, no todo ou em parte, sobre o mesmo prédio, derivados de actos jurídicos que tenham o mesmo titular inscrito como sujeito activo ou sujeito passivo.»

Lisboa, 25 de Maio de 1999. - António Quirino Duarte Soares.

#### Declaração de voto

Voto a concepção restrita do conceito de «terceiro», aqui em discussão, nos termos propostos pelo Exmo. Conselheiro Pereira de Graça.

Defendo a concepção restrita de «terceiro» pelas razões seguintes:

1.º Estamos a importar da Alemanha a concepção ampla de «terceiro» sem atentar nas especificidades próprias que estiveram na sua origem e sem atentar na diversidade de condições sociais entre os dois países, o que nos poderá conduzir a uma colonização jurídica com efeitos sociais perversos na aplicação do acórdão uniformizador votado anteriormente sobre a matéria;

2.º Em Portugal e em França, entre outros países, o contrato de compra e venda tem eficácia real e translativa, ao contrário do que sucedia no direito romano inversamente, na Alemanha o contrato de compra e venda não tem quaisquer efeitos reais nem transmite a propriedade, tal como sucedia no direito romano;

Daqui resulta desde logo uma consequência: em Portugal e em França nunca se pensaria, inicialmente, em registar a compra e venda porque esta só por si era bastante para que a coisa passasse do vendedor para o comprador, enquanto na Alemanha a compra e venda tinha efeitos simplesmente obrigacionais que se aproximavam do nosso contrato-promessa e que nada tinham a ver com a transferência do direito real ligado à coisa vendida.

A partir daqui, a estrutura translativa dos direitos reais na Alemanha teve de ser diferente da dos países latinos; os Alemães tiveram de recriar um novo negócio que transmitisse a propriedade.

Foi o que aconteceu. E, hoje, na Alemanha temos dois actos jurídicos diferentes para transferir a propriedade sobre imóveis: um negócio causal celebrado entre vendedor e comprador que nada transfere, que não tem nenhuns efeitos reais, que apenas tem efeitos obrigacionais entre os contraentes, e um outro negócio jurídico posterior, celebrado entre as mesmas partes, totalmente abstracto e não causal, com efeitos reais, e que tem de ser imediatamente registado.

O registo, necessário para a publicidade e o efeito translativo de um acto abstracto, não causal, aparece, pois, como elemento constitutivo intrínseco da própria transferência da propriedade: se esta se transfere por contrato cuja causa se ignora (e porque se ignora, mais difícil se torna atacá-la por vícios estruturais à luz do direito), necessário se torna que o registo garanta aquilo que a abstracção de um acto não causal não pode garantir nem legitimar.

Significa isto por conseguinte que, neste campo, se desenvolveram duas orientações diferentes: os países que se desligaram da concepção romana da compra e venda e atribuíram eficácia real àquele contrato jamais concederam ao registo efeito constitutivo porque a transmissão da propriedade provinha do contrato, e não do registo; a Alemanha que - por razões peculiares - seguiu a tradição romanista da compra e venda, consagrou o registo constitutivo porque a transferência da propriedade jamais advinha da compra e venda, mas do contrato abstracto imediatamente registado (cf. Almeida e Costa, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 131.º, n.º 3893, pp. 244/246, e Isabel Pereira Mendes, Estudos sobre Registo Predial, pp. 26 e segs.);

3.º As consequências desta dicotomia de sistemas são óbvias: a Prússia (à volta da qual se fez a unificação da Alemanha) começa a organizar o cadastro da propriedade a partir do século XVII, posteriormente estendido a toda a Alemanha, já que isso era imprescindível num país onde o registo era constitutivo de direitos reais; nos países onde os contratos de alienação de imóveis tinham eficácia real e a propriedade se

transmitia de imediato o cadastro da propriedade nem é pensado porque o registo é meramente enunciativo ou publicitário.

Impor o registo constitutivo, ou atribuir-lhe efeitos vinculativos similares, só faz sentido, na verdade, onde o cadastro da propriedade existe e está organizado. Esse foi, aliás, o principal argumento de Manuel de Andrade quando defendeu a concepção restrita de «terceiro» (cf. Teoria Geral da Relação Jurídica, II vol., pp. 18-20 e segs.), mais recentemente defendida também por Orlando de Carvalho (Boletim da Faculdade de Direito, vol. LXX, 1994, pp. 97 e segs.).

Não há em Portugal cadastro dos prédios urbanos e o dos prédios rústicos abrange tão-só parte do território (cf. Isabel Pereira Mendes, ob. cit., p. 172); alargar assim o conceito de «terceiro» a uma latitude tão ampla quanto aquela que foi anteriormente acolhida é contraditório, socialmente perverso, e corresponde a construir a casa pelo telhado.

Mas há também razões histórico-geográficas ligadas à existência/inexistência do cadastro de propriedade.

Fazer o cadastro na Europa continental do Norte é fácil: da Bretanha à Polónia, tudo é - salvo raras exceções - uma vasta planície. Inversamente, na Europa mediterrânica o desenho da planta cadastral é «um puzzle complicadíssimo, de fragmentos das mais variadas utilizações» com o seu cortejo de montanhas, enseadas, reentrâncias, promontórios, etc. (cf. Orlando Ribeiro, Portugal, o Mediterrâneo e o Atlântico, p. 11).

Portugal é um país atlântico por posição mas mediterrânico por natureza, na fórmula célebre de Pequito Rebelo citado por Orlando Ribeiro naquela obra (p. 39); e a deficiência/ausência da planta cadastral da propriedade imobiliária não foi excepção no nosso país onde se seguiu com toda a naturalidade o exemplo dos países mediterrânicos da Europa do Sul;

4.º Portugal copiou, tal como a Espanha, o sistema de registo predial germânico, rejeitando o francês (são estes os dois principais sistemas registrais europeus), mas tem um modelo de transferência imediata de propriedade nos contratos de alienação completamente diferente do modelo germânico e igual ao francês.

E este é o grande busílis de toda esta questão. Copiamos o registo predial alemão com os seus princípios estruturantes (trato sucessivo, legitimação, legalidade, identificação do prédio, etc.), mas não lhe atribuímos efeito constitutivo porque temos contratos de compra e venda com efeitos reais imediatos e automáticos; e porque a alienação de imóveis se faz por virtude do contrato, conferimos ao registo o carácter publicitário característico do modelo francês.

Nesta discrepância radicam, a meu ver, todas as dificuldades com que nos deparamos hoje na definição do conceito de «terceiro».

Já no século XIX houve tentativas para, mesmo sem cadastro predial, implementar o registo constitutivo em Portugal, coisa que o Código Civil de Seabra rejeitou definitivamente; desse tempo ficou-nos porém a regra ainda actual de que a hipoteca só é válida, mesmo entre as partes, se for registada.

Guilherme Moreira foi, mais tarde, um dos primeiros defensores do conceito alargado de «terceiro» (cf. Carlos Rodrigues, Código do Registo Predial Anotado, p. 81) seguido mais tarde por Carlos Ferreira de Almeida, O. Ascensão e Isabel Pereira Mendes.

Mas supomos que, aqui, entra em jogo outro factor.

Os povos mediterrânicos europeus foram sempre tradicionalmente povos emigrantes e ou colonizadores.

Portugueses, Espanhóis, Franceses, Italianos, Gregos, Sírios, etc., emigraram sempre; para povos emigrantes, o registo constitutivo (ou o conceito amplo de «terceiro», sua consequência lógica) é um ónus impensável.

Quem compra e vai embora ou quem emigrou e compra quando vem apenas temporariamente e não dispõe de tempo para muita coisa, não dá ao registo o valor absoluto de constituir direitos; ademais se o cadastro da propriedade não existe ou é insuficiente esse desvalor sobre o registo acentua-se ainda mais.

Inversamente, um povo que não emigra tem o tempo mais disponível para conferir ao registo predial um valor absoluto, que contende com a certeza das coisas e a segurança negocial.

Talvez isto ajude a compreender a concepção registral constitutiva dos Alemães e a concepção publicitária que o registo predial tem tradicionalmente nos povos europeus do Sul, habituados a contratos de alienação onde a transferência da propriedade se opera de imediato como exigia a sua habitual mobilidade de movimento migratório;

5.º O conflito de interesses que aqui se desenha é evidente: de um lado o do credor que confiou na infalibilidade registral; do outro o do verdadeiro proprietário, que não tem nada que ver com o diferendo credor-devedor, mas que não registou em tempo o seu direito.

Com a tradição histórica do nosso país, o seu sistema publicitário de registo, a imperfeição do cadastro predial, os hábitos sociológicos ainda dominantes no nosso povo, entendemos que o conflito terá de ser resolvido através da concepção restrita de «terceiros» que melhor defende o proprietário - não devedor.

E entendemos assim porque os efeitos sociais da concepção restrita são bem menos perversos do que os da concepção ampla.

Escrevia Barbosa de Melo que «a ponderação das consequências constitui ainda um momento de argumentação jurídica pelo menos para todos quantos entendem - e são hoje muitos - que a inferência jurídica não pode ficar alheia aos efeitos práticos da solução inferida» (citado no Acórdão do STJ - Boletim, n.º 389, p. 547).

São esses efeitos práticos que para nós são decisivos por força dos factores acima descritos. Não rejeitamos a concepção ampla de «terceiro» quando o cadastro predial estiver organizado e o sistema registral for célere; nas actuais circunstâncias essa concepção vai levar à «colonização» jurídica de muitíssima gente de diversos estratos sociais do nosso país com efeitos quiçá catastróficos. - Luís António Noronha Nascimento.

#### Declaração de voto

Em meu entender, continua essencialmente válida - e de harmonia com os cânones da boa hermenêutica jurídica - a doutrina do aliás recente Acórdão uniformizador de jurisprudência datado de 20 de Maio de 1997, publicado no Diário da República, 1.ª série-A, de 4 de Julho de 1997, e no Boletim do Ministério da Justiça, n.º 467, pp. 88 e segs., no sentido da consideração do conceito amplo ou abrangente da noção de terceiros para efeitos de registo predial.

Sendo embora certo possuir o registo entre nós uma eficácia meramente publicitária, que não constitutiva, não podendo assim fornecer uma absoluta e efectiva garantia da existência do direito na titularidade do registrante, deve pelo menos assegurar a qualquer interessado com legitimidade para inscrever actos no registo - nos quais haja ou não intervindo o titular inscrito - que, a ter existido esse direito, ele ainda se conserva integrado na respectiva esfera jurídica, isto é, que não foi ainda transmitido a outra pessoa - cf. Manuel de Andrade, *in* Teoria Geral da Relação Jurídica, vol. II, pp. 18 e segs.



Na esteira de A. Varela e M. H. Mesquita, *in* Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 126.º, pp. 374 a 384, e ano 127.º, pp. 19 a 32, e - cuja retórica argumentativa em geral subscrevemos - não se vislumbram razões plausíveis para discriminar negativamente, para efeitos da regra do artigo 5.º, n.º 1, do CRP/84, todos aqueles que, confiando na situação publicitada através do registo e exercendo uma faculdade que a lei lhes atribui (de unilateralmente inscreverem direitos a seu favor, v. g., o registo de uma penhora, de um arresto ou uma hipoteca judicial, sem a vontade ou sem colaboração do titular inscrito), daqueles que, sobre os bens inscritos no registo, adquiram direitos com o assentimento do titular inscrito, v. g., através de negócios de aquisição derivada com ele realizados.

Assim, por exemplo, e na esteira de Vaz Serra, *in* RJJ, ano 103.º, p. 156, «se um prédio for comprado a determinado vendedor e for penhorado em execução contra este vendedor, o comprador e o penhorante são terceiros: o penhorante é terceiro em relação à aquisição feita pelo comprador e este é terceiro em relação à penhora, pois os direitos do comprador e do penhorante são incompatíveis entre si e derivam do mesmo autor» (sic).

Serão assim «terceiros» relativamente a determinado negócio translativo, não só aqueles que adquiram do mesmo *tradens* direitos incompatíveis, mas, outrossim, aqueles cujos direitos hajam sido adquiridos ao abrigo de actos jurídicos unilaterais da autoridade judicial e tenham esse transmitente como sujeito passivo.

É pois de exigir, em ambas as situações de alienação ou oneração de um dado bem, identidade de transmitente, já que só ao titular inscrito do direito transmitido assiste legitimidade - enquanto o registo não for efectuado - para realizar uma segunda alienação na medida em que a primitiva alienação, em consequência da omissão no registo, é inoponível a terceiros.

Deste modo, se A vender o mesmo prédio sucessivamente a B e a C, este é terceiro em relação a B e poderá opor-lhe a aquisição se o inscrever prioritariamente no registo; mas se a segunda alienação (a favor de C) for feita, D, C já não poderá ser considerado terceiro em relação a B, prevalecendo a aquisição por este feita, ainda que C consiga registar tal compra. E isto porque o negócio celebrado entre C e D, como venda a *non domino* que é, enfermará de nulidade insanável - cf. artigo 892.º, n.º 1, do CCIV/66 - cf. autores citados, ano 126.º, p. 384.

A tese proposta pelo Exmo. Conselheiro Relator posterga os princípios do registo predial e da certeza, segurança e comodidade ao mesmo intimamente associados - protecção daqueles que confiaram na aparência criada pelo registo. E isto ao arrepio das soluções adaptadas em termos de direito europeu comparado (v. g., os de raiz latino-mediterrânica), das quais se fizeram adequado eco os citados ilustres mestres coimbrãos (cf., v. g., os artigos 2644.º do Código Civil Italiano e 3.º, n.º 1, do Decreto de 4 de Janeiro de 1955, este último no direito francês).

Com efeito, face a tal tese, os efeitos do registo seriam sempre passíveis de impugnação em caso de o titular que dele figura ter sabido, ou ter podido saber - antes de haver requerido a respectiva inscrição - que afinal havia direitos incompatíveis ainda não registados sobre o mesmo bem. O que reclamaria para o pretendente à aquisição de uma determinada propriedade imobiliária o ónus de desenvolver uma penosa actividade indagatória acerca, não só da real inscrição do prédio em nome do potencial alienante mas também da existência de outros eventuais actos de transmissão pelo mesmo alienante entretanto efectuados a favor de diferentes adquirentes. E isto ficando sempre sujeito à censura judicial sobre o não cumprimento eficaz e aturado do seu dever de diligência!...

É certo que, face ao aresto unificador supracitado, a noção ora proposta no projecto acórdão introduz, como ingrediente «temperador e moralizador», o conceito de «adquirentes de boa fé» para os fins da protecção concedida pelo artigo 5.º do CRP, de resto na pegada de certa jurisprudência francesa e ainda de alguma doutrina nacional (cf. Carvalho Fernandes, *in* ROA, ano 57, Dezembro de 1997, pp. 1303 e segs.).

Isto como forma de evitar considerar como «terceiros», como tal protegidos face ao conceito amplo supra-referido, os que adquiriram o direito e lograram registá-lo, apesar de cientes de que o titular inscrito já havia onerado ou transmitido esse direito a outrem que não procedeu ao respectivo registo.

Contudo não se ignora que tal ressalva - da inoponibilidade do registo restrita aos adquirentes de boa fé - poderá surtir, como efeitos práticos perversos - para além de uma indagação adicional tornada dependente sobretudo da prova testemunhal adrede produzida, com a sua consabida falta de fiabilidade -, a afectação da eficácia registral, pois muito dificilmente será concebível que aquele que adquiriu um direito e não o registou não tenda sempre a não reconhecer a prioridade do adquirente sucessivo registrante, arguindo-o de actuação de má fé ...

A eficácia do registo não deveria poder, em princípio, ficar dependente da boa ou má fé de quem regista um determinado direito ou de quem adquire um determinado bem imóvel de um mesmo transmitente.

Porém, se o «preço a pagar» pela subsistência do cerne da eficácia registral, vis a vis o conceito amplo de terceiro adoptado no Acórdão de uniformização de 20 de Maio de 1997, for o da limitação aos terceiros de boa fé da protecção conferida pelo registo, então que se introduza tal restrição.

Salvo o devido respeito, o projecto consagra uma tese tendencialmente propiciadora do casuísmo em matéria de tamanha sensibilidade, como é esta do comércio jurídico imobiliário e da iniciativa e prioridade registrais, ficando sem se saber para que serve, na prática, o registo predial e qual a sua real eficácia. O que pode surtir consequências devastadoras ao nível do investimento estrangeiro no sector do imobiliário, cujos capitais não deixarão, por certo, de procurar mercados mais «seguros»!...

E representará, sem dúvida, tal tese um drástico retrocesso em matéria de registo e em termos de certeza e segurança do comércio jurídico a ele sujeito.

Temos para nós que as soluções de *jure condendo*, neste domínio, caminharão no sentido do alargamento da eficácia do registo, mormente perante a chamada «globalização» económica em curso, que não no da sua restrição ou limitação fazendo apelo a ancestrais hábitos de oralidade, indocumentação e alergia ao registo no âmbito dos direitos reais.

Isto para não falar da perplexidade que certamente gerará a prolação de dois acórdãos de sentido amplamente contraditório no âmbito da mesma matéria por parte do nosso mais alto tribunal, no curto período de menos de dois anos! ... tudo ao sabor de maiorias de natureza conjuntural ...

Em suma, e para a hipótese de vingar a adopção de uma nova fórmula em alteração da já consagrada pelo citado Acórdão unificador de 20 de Maio de 1997, sugeriria, como «mal menor», e em sua substituição, a seguinte:

«Terceiros para efeitos de registo predial são todos aqueles que, tendo obtido de boa fé registo de um direito sobre determinado prédio - dimanante de acto jurídico em que haja intervindo o mesmo titular inscrito ou de acto unilateral de autoridade emitido ao abrigo da lei e que tenha esse titular como sujeito passivo - veriam esse direito ser total ou parcialmente arredado por um qualquer facto jurídico anterior não registado, ou registado posteriormente.»

Em qualquer das hipóteses - e ao contrário da tese que fez vencimento -, negaria a revista e confirmaria, em consequência, a decisão recorrida que julgou improcedentes os embargos de terceiro deduzidos pelos ora recorrentes. Francisco Manuel Lucas Ferreira de Almeida.

## ANO DE 1996

**Acção de anulação**  
**Nulidade**  
**Compra e venda**  
**Registo predial**  
**Falta de registo**  
**Aquisição**  
**Registo da acção**  
**Oponibilidade a terceiros**

I - O art.º 291, n.º 2, do CC, não foi revogado pelo Código de Registo Predial, encontrando-se em vigor.

II - Não se compreenderia que, sendo o Direito Registral um mero direito instrumental em relação ao Direito Civil, uma norma deste fosse objecto de revogação tácita, pelos princípios orientadores do registo predial expressos no Código respectivo e não de revogação expressa através de preceito incluído em diploma versando matéria própria do Direito Civil.

III - De harmonia com o referido normativo, se a acção de declaração da nulidade ou de anulação da compra e venda de imóveis, cuja aquisição foi inscrita no registo predial pela segunda adquirente, tiver sido registada antes de decorrerem três anos sobre a conclusão desse negócio, os direitos desse adquirente (terceiro) não são reconhecidos, prevalecendo os do autor.

14-11-1996  
Processo n.º 9/96 - 2.ª Secção  
Relator: Cons. Almeida e Silva

**Herança ilíquida**  
**Herança indivisa**  
**Entrega de bens**  
**Acção**  
**Terceiro**  
**Registo predial**  
**Presunção**

I - A presunção derivada do registo existe enquanto este existir.

II - Os factos comprovados pelo registo não podem ser impugnados em juízo sem que, simultaneamente, seja pedido o cancelamento do respectivo registo.

III - O "terceiro", a quem o art.º 2008 do CC se refere, não é a pessoa que do mesmo autor ou transmitente adquiriu direitos incompatíveis total ou parcialmente sobre o mesmo prédio. É, antes, aquele que, não sendo herdeiro, está na posse de bens da herança que o cabeça-de-casal deve administrar.

14-11-1996  
Processo n.º 287/96 - 2.ª Secção  
Relator: Cons. Mário Cancela

**Registo predial**  
**Terceiros**  
**Compra e venda**  
**Hipoteca judicial**

I - O registo predial não tem valor constitutivo, mas meramente declarativo.

II - Para efeitos de registo, em princípio, só são terceiros entre si aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis sobre o prédio.

III - Não sendo terceiros entre si para efeitos do registo, os compradores de uma fracção e os beneficiários de hipoteca judicial sobre ela constituída posteriormente a essa transferência de propriedade, aquela compra e venda produz efeitos em relação aos segundos, independentemente de só ter sido registada depois dessa hipoteca.

12-12-1996

Processo n.º 86129 - 2.ª Secção

Relator: Cons. Almeida e Silva

# ANO DE 1997

## **Registo predial Terceiros**

I - Se se pretender que a eficácia do negócio jurídico relativo a direitos reais sobre imóveis não se circunscreva ao mero plano interno - e neste se inclui a própria responsabilização civil - há que o levar ao registo pois que este é pressuposto da sua eficácia em relação a terceiros.

II - O registo predial confere, por um lado, uma garantia absoluta (garante ao adquirente que o transmitente do prédio não realizou em relação a ele actos capazes de prejudicar aqueles que não constem do registo) e, por outro, uma função presuntiva (não garante a existência e titularidade do direito mas presume-as).

III - Se aquele que por um negócio jurídico dispõe do direito não for o titular da situação que através dele se actua, não se verifica a sua legitimidade (substantiva) no acto jurídico, pelo que o realizado pelo verdadeiro titular se lhe opõe relevantemente ainda que não tenha sido levado ao registo. Se não tinha o direito não o podia transmitir.

IV - São terceiros, para efeitos registais, os que adquirem de um transmitente comum direitos incompatíveis entre si.

14-01-1997

Processo n.º 606/96 - 1.ª Secção

Relator: Cons. Lopes Pinto

## **Registo Terceiro**

I - De acordo com o acórdão do STJ de 20-05-97, publicado no DR de 04-07-97, uniformizando a jurisprudência no sentido de que terceiros, para efeitos de registo, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito arredado por um qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.

II - Sendo a penhora registada em primeiro lugar, prevalece sobre o registo de aquisição da apontada fracção pelo autor.

17/02/97

Processo n.º 819/97- 1.ª Secção

Relator: Cons. César Marques

## **Embargos de terceiro Posse Terceiro Abuso do Direito**

I - Entre a presunção derivada da posse e a presunção derivada do registo predial, em princípio, prevalece aquela.

II - Para efeitos do art.º 5 do CRP, terceiros entre si são os transmissários do mesmo transmitente, o que não se verifica quando A transmite a B, e C, em execução contra A, indica o mesmo bem à penhora.

III - Se o embargo-exequente sabe que determinado bem imóvel pertence a terceiro, age em abuso de direito se o indica à penhora, só porque o registo predial o declara do executado.

08-04-1997

Processo n.º 826/96 - 1.ª Secção

Relator: Cons. Cardona Ferreira \*

### **Negócio jurídico**

#### **Registo**

#### **Anulação**

#### **Nulidade**

I - A compra em hasta pública de um imóvel prevalece sobre qualquer venda anterior não registada do mesmo bem ou com registo posterior ao registo da respectiva penhora.

II - Da finalidade meramente declarativa do registo emergem duas presunções ilidíveis - art.º 12 do CRgP e 350, n.º 2, do CC - que protegem os adquirentes: o direito registado existe e pertence à pessoa em cujo nome está inscrito, nos precisos termos em que o registo o definiu.

III - Em projecção do princípio da conservação do negócio jurídico, o art.º 291, do CC, visa proteger o terceiro de boa fé da retroactividade dos efeitos de declaração de nulidade ou de anulação do negócio jurídico.

11-11-1997

Processo n.º 742/97 - 1.ª Secção

Relator: Cons. Torres Paulo

Tem declaração de voto.

### **Registo predial**

#### **Hipoteca judicial**

#### **Registo de hipoteca**

#### **Terceiro**

I - É de manter a jurisprudência fixada pelo acórdão do STJ n.º 15/97, de 20/5, publicado no DR, I Série - A de 04-07-97, segundo a qual terceiros "para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente."

II - Não tendo os autores levado ao registo a compra por eles efectuada da fracção autónoma em causa antes da hipoteca judicial incidente sobre a mesma coisa ter sido registada, é aquela ineficaz em relação a esta, sendo válido o respectivo registo.

10-12-1997

Processo n.º 577/96 - 1.ª Secção

Relator: Cons. Tomé de Carvalho

## ANO DE 1998

### **Uniformização de jurisprudência**

#### **Decisão judicial**

#### **Valor**

#### **Penhora**

#### **Registo**

#### **Terceiro**

I - As decisões proferidas pelo plenário das secções cíveis para uniformização de jurisprudência (ou os anteriores "assentos") são vinculativos para o Supremo enquanto esse Plenário se não pronunciar de modo diverso (artigos 732-A e seguintes, do CPC).

II - O exequente que obteve o registo de penhora de um prédio e o adquirente do direito de propriedade desse prédio, por sentença proferida, em acção para a execução específica de contrato-promessa de compra e venda, são terceiros para efeitos de registo predial (art.º 5, n.º 1, do CRgP e acórdão do STJ de 20-05-97, no DR, 1.ª série, de 04-07-97).

III - Pela prevalência dessa penhora, com prioridade de inscrição predial, im procedem os embargos de terceiro deduzidos contra ela por aquele adquirente do direito de propriedade.

20-01-1998

Processo n.º 611/97 - 1.ª Secção

Relator: Cons. Martins da Costa

### **Contrato-promessa**

#### **Execução específica**

#### **Tradição da coisa**

#### **Registo da acção**

#### **Terceiro**

I - Uma coisa é o contrato-promessa com eficácia real; outra, e bem diferente, é o valor que se deve atribuir ao registo de uma acção e as consequências daí resultantes.

II - É de afastar inequivocamente a primeira hipótese indicada quando no contrato-promessa não ficou a constar de escritura pública, não lhe foi atribuída eficácia real pelos outorgantes e não foi registado - art.º 413 do CC.

III - É desnecessária a tradição da coisa para possibilitar a execução específica do contrato-promessa.

IV - Uma vez que no momento do registo da acção ainda não tinha sido efectuada a venda a terceiro da coisa prometida vender, nada impedia a execução específica, pois a intervenção do terceiro comprador não merece nem é protegida pela lei, dado que ele tinha a obrigação de previamente se assegurar da inexistência de qualquer registo que o pudesse afectar.

V - Se de forma diferente se decidisse, então retirar-se-ia com isso todo o efeito útil ao registo da acção, contrariando desse modo todas as regras do direito de registo.

19-02-1998

Processo n.º 873/97 - 2.ª Secção

Relator: Cons. Sampaio da Nóvoa



**Embargos de terceiro**  
**Posse**  
**Presunção de propriedade**  
**Venda**  
**Registo**  
**Prevalência**

I - Os embargos de terceiro deduzidos contra a penhora assentam na presunção de o embargante, possuidor dos bens penhorados, ser o titular do respectivo direito de propriedade (art.º 1037, do CPC, e 1268, do CC).

II - Tais embargos improcedem apesar da posse do embargante, se os bens pertenciam ao executado e este os vendeu ao embargante, depois de efectuada a penhora, a qual veio a ser inscrita no registo predial antes do registo de compra e venda (art.ºs 1042, alínea b), do CPC, 819, do CC e 6, n.º 1, do CRgP).

10-03-1998  
Processo n.º 26/98 - 1.ª Secção  
Relator: Cons. Martins da Costa \*

**Embargos de terceiro**  
**Posse**  
**Registo**  
**Terceiros**  
**Presunções**

I - A posse não carece de ser registada para ser eficaz em relação à penhora e se constitui previamente ao registo dela, dúvidas não deveriam subsistir de que a presunção que advém prevalece perante esta, independentemente da data dos respectivos registos.

II - A posse dos embargante sobre o imóvel penhorado exercida desde 19-12-85, data em que adquiriram o imóvel dos autos, prevaleceria sobre a penhora e, esta não poderia manter-se por ofender a posse dos embargantes.

III - De acordo com o acórdão uniformizador de jurisprudência do STJ, n.º 15/97, publicado no DR, I série - A de 04-07-97, “terceiros para efeitos de registo predial são todos os que tendo obtido registo de direito sobre determinado prédio, viram esse direito arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado anteriormente.

IV - Assim, e num primeiro momento e antes do início da posse por parte dos embargantes que se deu em 19/11/85, houve posse dos executados, os quais tinham ainda o direito inscrito a seu favor.

V - No caso de colisão de presunções da titularidade do direito de propriedade sobre a fracção em causa, uma assentava na posse dos embargantes e outra baseada no registo a favor dos executados, é *in dubio* que terá de prevalecer a presunção em benefício destes dado que existe a seu favor inscrição anterior ao início da posse daqueles.

23-04-1998  
Revista n.º 304/98 - 1.ª Secção  
Relator: Cons. Lemos Triunfante

**Direito de propriedade**

**Posse**  
**Aquisição originária**  
**Aquisição derivada**  
**Usucapião**  
**Registo**  
**Terceiro**

I - Comprovando-se das instâncias que os autores, por si e antepossuidores, há mais de 20 anos, amanharam um prédio rústico sito em Leiria, o que sempre sucedeu à vista de toda a gente ininterruptamente e sem oposição de quem quer que fosse naquele período, o qual adquiriram por escritura pública de compra e venda de 75-06-06, e que o mesmo foi penhorado numa execução alheia aos autores, por termo de 90-01-13, após o que foi descrito na respectiva Conservatória sob n.º próprio e posteriormente adquirido, pelo réu, em arrematação judicial realizada em 91-01-15, e registada a aquisição em data posterior, a favor do réu, os autores gozam da presunção da titularidade do direito de propriedade nos termos do art.º 1268, n.º 1 do CC, a qual prevalece, por força da usucapião (art.º 5, n.º 2 alínea a) do CRgP sobre o registo definitivo nos termos do art.º 7, do CRgP).

II - Ao réu competia alegar e provar que o seu registo era anterior ao início da posse dos autores e dos seus antepossuidores.

III - Não há que fazer apelo ao conceito de “terceiros”, constante do acórdão uniformizador de jurisprudência de 97-05-20 (DR-Iª S-A, de 97-07-04), que resolve questão que confronta apenas aquisições derivadas.

06-05-1998  
Revista n.º 357/98 -1.ª Secção  
Relator: Cons. Lopes Pinto

**Reivindicação**  
**Registo**  
**Terceiro**  
**Venda de coisa alheia**  
**Ineficácia**

I - Terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arreado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.

II - Não é terceiro quem adquire um prédio não da sociedade em nome de quem ele se encontrava registado mas de outra sociedade que dele não era dona, pois que nunca o adquiriu àquela.

J.A.  
14-05-1998  
Revista n.º 68/98 - 2.ª Secção  
Relator: Cons. Almeida e Silva

**Embargos de terceiro**  
**Compra e venda**  
**Penhora**  
**Registo**  
**Terceiros**  
**Prevalência**

A penhora registada em primeiro lugar prevalece sobre compra e venda de imóvel anterior mas não registada.

J.A.

02-07-1998

Revista n.º 186/98 - 2.ª Secção

Relator: Cons. Miranda Gusmão

Tem voto de vencido

**Embargos de terceiro**

**Hipoteca judicial**

**Erro na forma do processo**

**Registo predial**

**Terceiro**

**Terceiros**

I - Os embargos de terceiro na configuração anterior à Reforma de 1995/96 do C.P.Civil, eram dirigidos exclusivamente à defesa da posse ofendida ou ameaçada por diligência ordenada judicialmente - artigos 1285 do C.Civil, e 1037, n. 1, do C.P.Civil.

II - Terceiro era aquele que não interveio no acto jurídico de que emanou a diligência judicial, nem representou quem foi condenado no processo ou quem no acto se obrigou e, excepcionalmente, o próprio condenado ou obrigado - referido artigo 1037, n. 2.

III - A hipoteca judicial, embora se sustente que tem a natureza de penhora antecipada, não é uma diligência ordenada judicialmente, nem ofende a posse.

IV - O cancelamento da hipoteca judicial, fundamentado na "ilegalidade" de incidir sobre bens dos embargantes e não do devedor, é um pedido estranho ao processo especial de embargos de terceiro, podendo, todavia, a respectiva nulidade encontrar-se sanada nos termos do artigo 206, n. 1, do C.P.Civil, na redacção anterior à Reforma de 1995/96.

V - Não se mostrando registadas nem a aquisição das fracções autónomas penhoradas, nem a penhora, não se põe a questão do conceito de terceiros para efeitos de registo.

05-11-1998

Revista n.º 934/98 - 6.ª Secção

Relator: Afonso de Melo

**Registo predial**

**Terceiro**

**Terceiros**

Terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.

22-10-1998

Revista n.º 590/97 - 2.ª Secção

Relator: Cons. Costa Soares

Tem voto de vencido

**Posse judicial avulsa**

**Contrato-promessa de compra e venda**  
**Direito de retenção**

I - Efectuada a venda judicial, o direito de retenção do promitente-comprador não lhe confere o direito de não entregar a coisa mas apenas o de ser pago com preferência sobre os demais credores do devedor, mesmo que hipotecários, com registo anterior.

II - O interesse de terceiro em dar à execução coisa retida não conflitua com a garantia do titular do direito de retenção uma vez que o direito a ser pago com preferência aos demais credores se vem a transferir para o produto da venda.

III - A par da sumariedade do conhecimento em litígio, e porque a acção se move no âmbito da presunção de titularidade do direito de propriedade e da posse jurídica, a decisão aí proferida não forma caso julgado material quer sobre a propriedade quer sobre a posse, ficando salvaguardado o mais aprofundado conhecimento de tais questões noutra tipo de acções sem as limitações existentes na acção de posse judicial avulsa.

10-11-1998

Revista n.º 942/98 - 1.ª Secção

Relator: Cons. Garcia Marques

**Execução por quantia certa**  
**Embargos de terceiro**  
**Registo predial**  
**Prevalência**  
**Terceiro**

I - O acto de alienação do prédio, ainda que anterior em data ao arresto, é ineficaz em relação à embargada/exequente/arrestante, pois o registo do arresto, sendo anterior, tem prevalência.

II - Se um prédio for comprado a determinado vendedor e for penhorado em execução contra esse vendedor, o comprador e o penhorante são terceiros: o penhorante é terceiro em relação à aquisição feita pelo comprador e este é terceiro em relação à penhora, pois os direitos do penhorante e do comprador são incompatíveis entre si e derivam do mesmo autor.

15-12-1998

Revista n.º 880/98 - 1.ª Secção

Relator: Cons. Ferreira Ramos

## ANO DE 1999

**Acção ordinária**  
**Direito de propriedade**  
**Penhora**  
**Registo predial**  
**Terceiro**

I - Para que a eficácia de um contrato de compra e venda de bens não fique confinado ao plano interno (art.º 4, n.º 1, do CRgP) há que levá-lo ao registo, pois este é o pressuposto da sua eficácia relativamente a terceiros.

II - Enquanto o acto não figurar no registo, o alienante aparece, em relação a terceiros, como titular do direito que transferiu por mero efeito do contrato de alienação.

III - Quem pretende ver declarada a nulidade duma penhora ocorrida numa execução, com base na circunstância de o bem não pertencer ao executado mas antes ao requerente dessa medida, tem de provar que possui, a seu favor, o direito de propriedade do bem penhorado.

IV - E se esse bem tiver natureza imobiliária, tal prova far-se-á pelo registo da aquisição e transmissão do imóvel para o requerente.

J.A.

20-01-1999

Revista n.º 1101/98 - 2.ª Secção

Relator: Cons. Peixe Pelica

Tem voto de vencido

**Usucapião**  
**Registo predial**  
**Compra e venda**  
**Ineficácia do negócio**  
**Acção real**  
**Causa de pedir**  
**Venda executiva**  
**Ineficácia**

I - A usucapião considera-se invocada desde que se mostre alegado o complexo fáctico subjacente.

Tal invocação pode pois ser implícita ou tácita, se os factos alegados integrarem, de modo manifesto, os respectivos elementos ou requisitos constitutivos e revelarem a intenção inequívoca de fundar o seu direito na usucapião.

II - A usucapião implica sempre a existência de dois elementos: a posse e o decurso de certo período de tempo, tendo a posse de ser sempre pública e pacífica; os restantes caracteres (boa ou má-fé, título ou não título e registo ou não registo) apenas influem no prazo necessário para a prescrição aquisitiva.

III - Quando tenha havido transmissão da posse, o sujeito pode juntar à sua a posse do seu antecessor ou antecessores, mesmo para efeitos de usucapião.

IV - A usucapião em nada é prejudicada pelas vicissitudes registrais - conf. a excepção da al. a) do n.º 2 do art.º 5 do CRP84.

V - É assim ineficaz em relação aos respectivos adquirentes não só a venda judicial do prédio adquirido por essa via originária, ainda que essa transmissão por via

judicial (aquisição derivada) haja sido objecto de registo anterior, como também as penhoras de tal prédio que hajam sido registadas.

03-02-1999

Processo n.º 1043/98 - 2.ª Secção

Relator: Sousa Dinis

**Embargos de terceiro**  
**Uniformização de jurisprudência**  
**Aquisição de imóvel**  
**Falta de registo**  
**Penhora**  
**Registo predial**  
**Efeitos**

I - A doutrina dos acórdãos de fixação de jurisprudência constitui parâmetro a acolher internamente pelos tribunais, pelo menos, com valor tendencialmente obrigatório.

II - Foi protegendo este entendimento que o n.º 6 do art.º 678 do CPC de 1997 preveniu a admissão livre do recurso das decisões proferidas contra jurisprudência uniformizada pelo Supremo Tribunal de Justiça.

III - A aquisição da propriedade não registada, pelo que aos seus outorgantes respeita, não é posta em crise pela posterior penhora registada do seu objecto. Apenas acontece que uma das *potestas* contida ou integrante do direito de propriedade alegado, o poder de livre disponibilidade, é afectada pelo cerceamento coercitivo da penhora.

IV - É o preço a pagar pelo adquirente não diligente; aquele que, tendo ao seu alcance a possibilidade de, oportunamente, afastar o objecto da sua aquisição da aparente massa patrimonial do vendedor, garantia comum dos credores deste - art.º 601 do CC - não o faz.

V - Com essa sua falta de diligência, o adquirente induz o credor em erro sobre as garantias do seu crédito. É justo que sofra as consequências relativas.

VI - Foi prevenindo situações como estas que o direito registral estabeleceu que, relativamente a terceiros, os efeitos dos factos sujeitos a registo só se produzem depois de registados.

VII - É ainda protegendo harmonicamente estes mesmos interesses de terceiros que o art.º 821, n.º 1, do CPC de 1997, estabelece a sujeição a penhora dos bens do devedor que respondam pela dívida exequenda, nos termos da lei substantiva.

VIII - Relativamente a terceiros, não produzindo efeitos a disposição patrimonial do devedor, cuja respectiva aquisição não seja registada, o bem seu objecto permanece adstrito ao cumprimento das suas obrigações, e assim se afirmará se sobre ele recair penhora registada (anteriormente a registo de qualquer aquisição do bem em causa).

J.A.

18-02-1999

Revista n.º 46/99 - 2.ª Secção

Relator: Cons. Lúcio Teixeira

**Registo predial**  
**Penhora**  
**Terceiro**

I - "Terceiro", para efeitos do disposto no artigo 5, do C. Reg. Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

II - Incidindo a penhora sobre os bens do devedor, mas tendo ocorrido a venda do bem penhorado, este já não pertence ao vendedor, mas a quem o comprou, no quadro dos artigos 5 e 7, daquele diploma e, 408, c), 817, e 879 do C.C..

24-06-1999

Revista n.º 38/99 - 2.ª Secção

Relator: Cons. Moura Cruz

**Embargos de terceiro**

**Registo predial**

**Eficácia**

**Aquisição de direitos**

**Hipoteca judicial**

**Penhora**

I - Terceiros, para efeitos do disposto, no artigo 5 do Código do Registo Predial, são os adquirentes, de boa-fé, de um mesmo adquirente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

II - Assim, tendo a embargante adquirido uma dada fracção imobiliária, por escritura de 11 de Março de 1985 (na posse daquela se encontrava já desde 27 de Fevereiro de 1984), aquisição essa apenas registada em 29 de Janeiro de 1992, deve tal aquisição prevalecer quer sobre uma hipoteca judicial definitivamente registada sobre tal fracção em 25 de Outubro de 1991 quer sobre uma penhora incidente sobre a mesma fracção operada em 23 de Janeiro de 1992.

29-06-1999

Processo n.º 1151/98 - 1.ª Secção

Relator: Silva Paixão

**Compra e venda**

**Usucapião**

**Transmissão de propriedade**

**Registo predial**

**Terceiro**

I - Se a usucapião tem eficácia retroactiva plena (*ex vi* do art.º 1288, do CC), em relação a quem quer que seja independentemente do registo, outrotanto não se verifica com a compra e venda determinadora da transmissão de um direito de propriedade de um imóvel.

II - Na realidade, nesta há que separar os denominados efeitos internos do negócio, dos denominados efeitos externos.

III - No plano interno (entre o vendedor e o comprador) é evidente que a compra e venda efectiva a transmissão do direito de propriedade.

IV - No plano externo, dimensionado em relação a terceiros, enquanto o acto de transmissão (compra e venda) não figurar no registo, o alienante de um direito de propriedade sobre um imóvel continuará, perante terceiros, como titular desse direito de propriedade.

V - São terceiros aqueles que adquirem, do mesmo alienante, direitos incompatíveis sobre o mesmo bem (acórdão de uniformização de jurisprudência de 18/05/1999).

N.S.

01-07-1999

Revista n.º 445/99 - 2.ª Secção

Peixe Pelica (Relator)

Noronha Nascimento

Ferreira de Almeida

### **Registo predial**

#### **Terceiros**

I - Para efeitos do registo predial, terceiros são os que, do mesmo autor ou transmitente recebam sobre o mesmo bem direitos total ou parcialmente conflitantes.

II - Não é terceiro o exequente que nomeia à penhora uma fracção vendida a quem não é executado e que não registou essa venda.

07-07-1999

Revista n.º 564/99 - 2.ª Secção

Relator: Cons. Peixe Pelica

#### **Terceiros**

### **Registo predial**

#### **Eficácia**

#### **Arrematação**

#### **Boa-fé**

I - Terceiros para efeitos do disposto no artigo 5 do CRP são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

II - Assim se a parte arrematou em hasta pública uma determinada fracção urbana, aquisição que oportunamente registou, mas se a mesma aquisição se operou depois de previamente informado que a fracção em causa já não pertencia então ao executado, mesmo que pudesse considerar-se "terceiro" carecia o mesmo de boa-fé para os efeitos da noção expendida em I.

07-07-1999

Revista n.º 976/98 - 2.ª Secção

Relator: Cons. Pereira da Graça

### **Embargos de terceiro**

#### **Terceiro**

#### **Registo Predial**

Se o embargante adquiriu anos antes a propriedade das fracções em causa nos autos, mediante escrituras públicas e se essas fracções forem penhoradas depois em execução, sendo efectuado o respectivo registo, os embargantes não são terceiros, para os fins do art.º 5.º do CRgP, face ao acórdão uniformizador de jurisprudência de 18-05-99.

V.G.



07-07-1999  
Revista n.º 108/99 - 1.ª Secção  
Pinto Monteiro (Relator)  
Lemos Triunfante  
Torres Paulo

**Reivindicação**  
**Execução por quantia certa**  
**Terceiro**  
**Posse**

I - Na venda executiva assume um papel determinante a intervenção do Estado, que, sem e, eventualmente, contra a vontade do executado, apreende e, substituindo-se a este, faz vender o bem penhorado para com o respectivo produto assegurar, na medida do possível, o cumprimento coercivo das obrigações daquele.

II - O comprador, na venda executiva, é um terceiro para efeitos do registo predial.

III - A venda por via da qual a recorrida comprou, em execução movida contra o executado, o prédio em causa nos autos, e a venda feita pelo executado a uma outra pessoa têm o mesmo transmitente, do que se extrai a conclusão de que este e a recorrida são terceiros para efeitos do art.º 5.º do CRgP.

IV - Havendo venda executiva, dá-se a transmissão do prédio para um adquirente que confiou na aparência evidenciada pelo registo predial, caracterizado pela sua função publicística.

V.G.

07-07-1999  
Revista n.º 111/99 - 1.ª Secção  
Ribeiro Coelho (Relator)  
Garcia Marques  
Ferreira Ramos

**Execução por quantia certa**  
**Embargos de terceiro**  
**Terceiro**  
**Registo predial**

I - O acórdão uniformizador de jurisprudência de 18-05-99 exclui os casos em que o direito em conflito com o direito não inscrito deriva de uma diligência judicial, seja ela arresto, penhora ou hipoteca judicial.

II - O princípio da prevalência do direito primeiramente inscrito no registo predial, restringindo agora ao âmbito daqueles que com o mesmo titular inscrito celebraram negócios jurídicos que os investiram na titularidade de direitos entre si incompatíveis, não vale para os casos em que ao titular do direito de propriedade que o é por virtude de compra e venda não inscrita no registo predial se opõe um direito emergente de uma penhora efectuada e registada depois desse negócio em execução movida contra quem nele foi vendedor.

V.G.

07-07-1999  
Revista n.º 475/99 - 1.ª Secção  
Ribeiro Coelho (Relator)  
Garcia Marques

Ferreira Ramos

**Execução  
Penhora  
Registo predial  
Terceiro**

I - O penhorante-exequente que logrou regista a penhora não pode ser considerado terceiro - e como tal protegido - em relação à aquisição anteriormente feita pela compradora embargante, ainda que não objecto de registo.

II - Da penhora não resulta para o exequente um direito «incompatível» com os do titular do direito real não registado, na medida em que o direito do exequente é, tão-somente, um direito à execução (art.º 817 do CC).

J.A.

07-07-1999

Revista n.º 576/99 - 2.ª Secção

Ferreira de Almeida (Relator)

Moura Cruz

Abílio Vasconcelos

**Execução  
Penhora  
Aquisição derivada  
Registo predial  
Terceiro**

O exequente com penhora sobre um bem anteriormente adquirido por outrem ao executado, e com registo anterior ao desta aquisição, não pode ser considerado terceiro, uma vez que não recebeu desse executado direito total ou parcialmente conflituante com tal aquisição.

J.A.

07-07-1999

Agravo n.º 564/99 - 2.ª Secção

Peixe Pelica (Relator)

Noronha Nascimento

Ferreira de Almeida

**Compra e venda  
Arrematação  
Garantia real  
Registo predial  
Prevalência**

I - Os factos sujeitos a registo produzem efeitos contra terceiros, depois da data do respectivo registo, quando se verifica conflito entre titulares de direitos reais, já não entre o titular de um direito real e o titular de um direito de crédito.

II - Nesta medida, o registo de garantias reais, como a hipoteca, não tem prevalência sobre o terceiro adquirente, mesmo que este não haja obtido o registo da aquisição antes do registo das garantias.

J.A.

07-07-1999

Revista n.º 976/98 - 2.ª Secção  
Pereira da Graça (Relator)  
Lúcio Teixeira  
Dionísio Correia (declaração de voto)

**Registo predial**  
**Terceiro**

I - O conceito de "terceiro" consagrado recentemente pelo STJ é restritivo: são terceiros os que recebem direitos incompatíveis sobre a mesma coisa, de um mesmo transmitente comum.

II - Se um credor-embargado não for "terceiro", não pode beneficiar da prioridade registral que, eventualmente, advenha do facto de a sua penhora ser anterior ao registo do acto de alienação para o embargante.

N.S.

23-09-1999  
Revista n.º 26/99 - 2.ª Secção  
Noronha Nascimento (Relator)  
Ferreira de Almeida  
Moura Cruz

**Uniformização de jurisprudência**  
**Registo predial**  
**Terceiro**

I - Nos termos do acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 3/99, de 18-05-1999, perfilhando orientação frontalmente divergente da anteriormente firmada no acórdão n.º 15/97, de 20-05-1997, "terceiros, para efeitos do disposto no art.º 5 do CRGP, são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa".

II - Exigindo-se, agora, que ambos os direitos advenham de um mesmo transmitente comum, ficam excluídos os casos em que o direito em conflito com o direito não inscrito deriva de uma diligência judicial, seja ela arresto, penhora ou hipoteca judicial.

III - Assim, num conflito entre uma compra e venda anterior não registada e uma penhora posterior, mas registada, esta não prevalece necessariamente sobre o direito decorrente da compra e venda, apesar do registo deste direito ser posterior ao da penhora.

N.S.

28-09-1999  
Revista n.º 645/99 - 1.ª Secção  
Ferreira Ramos (Relator)  
Pinto Monteiro  
Lemos Triunfante

**Registo predial**  
**Terceiro**  
**Penhora**  
**Uniformização de jurisprudência**

I - O direito de propriedade sobre uma fracção autónoma, adquirido por contrato de compra e venda, pese embora não tendo sido registada tal aquisição, prevalece sobre a penhora posteriormente registada - quando foi registada a penhora já o imóvel em apreço havia saído, há muito, do património do executado, pelo que não podia garantir qualquer dívida dele.

II - Os acórdãos uniformizadores de jurisprudência previstos nos art.ºs 732-A e 732-B do CPC, embora sendo apenas obrigatórios nos processos em que são proferidos, têm a sua força no facto de serem tirados num julgamento feito pelo plenário das secções cíveis, com maioria qualificada dos seus juízes, constituindo, por isso, um precedente com força persuasória muito especial.

I.V.

16-12-1999

Revista n.º 940/99 - 1.ª Secção

Aragão Seia (Relator)

Lopes Pinto

Ribeiro Coelho

**Registo predial**

**Terceiros**

**Penhora**

**Embargos de terceiro**

O exequente que registou a penhora sobre prédio e o embargante que comprou o dito prédio ao executado antes daquele registo mas registou a aquisição depois do registo da penhora, não são terceiros entre si, para efeitos do artigo 5º, nº 1 do Código do Registo Predial (na versão de 1984), interpretado à luz do acórdão do STJ de 18 de Maio de 1999, publicado no Diário da República, 1ª Série-A, de 10 de Julho de 1999.

16-12-1999

Revista n.º 964/99 - 6.ª Secção

Relator: Cons. Fernandes Magalhães

## ANO DE 2000

**Embargos de terceiro**  
**Terceiro**  
**Registo predial**

Mantém-se válida a doutrina do acórdão uniformizador de jurisprudência de 18-05-99, no sentido de que terceiros, para efeitos do disposto no art.º 5 do CRgP, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

V.G.

08-02-2000

Revista n.º 1067/99 - 1.ª Secção  
Pinto Monteiro (Relator)  
Lemos Triunfante  
Torres Paulo

**Execução**  
**Penhora**  
**Registo predial**  
**Exequente**  
**Terceiro**

I - Admitir-se que o exequente é terceiro em relação ao titular não inscrito significaria que o acto constitutivo de direitos seria não a penhora propriamente dita mas o acto de inscrição registral desta.

II - Tal conclusão contrariaria o princípio, dominante no nosso sistema jurídico, segundo o qual o registo não possui eficácia constitutiva e sim meramente declarativa ou publicitária.

III - O penhorante exequente, que logrou registar a penhora, não pode ser considerado terceiro - e como tal protegido - em relação à aquisição anteriormente feita pelos compradores-embargantes, ainda que não objecto de registo.

J.A.

10-02-2000

Revista n.º 1223/99 - 2.ª Secção  
Ferreira de Almeida (Relator)  
Moura Cruz  
Abílio Vasconcelos

**Uniformização de jurisprudência**  
**Registo predial**  
**Terceiro**

Mantém-se válida a doutrina do acórdão uniformizador de jurisprudência n.º 3/99, de 18-05-1999, segundo a qual “terceiros, para efeitos do disposto no art.º 5 do Código de Registo Predial, são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa”.

N.S.

17-02-2000

Revista n.º 1061/99 - 2.ª Secção  
Roger Lopes (Relator)  
Costa Soares  
Peixe Pelica

**Uniformização de jurisprudência**  
**Registo predial**  
**Terceiro**  
**Penhora**

I - Não sendo embora em absoluto obrigatória a jurisprudência uniformizada pelo STJ e apesar de o acórdão uniformizador de 18-05-99, respeitante ao conceito de terceiros para efeitos do art.º 5 do CRgP, ter sido aprovado com onze votos discordantes, impõe-se, em prol da segurança do Direito e do prestígio deste Tribunal, acatar esta nova orientação.

II - Desvia-se este acórdão, acentuadamente, da anterior jurisprudência uniformizada sobre a mesma matéria, visto que, exigindo que ambos os direitos advenham de um mesmo transmitente comum, exclui os casos em que o direito em conflito com o direito não inscrito deriva de uma diligência judicial, seja ela arresto, penhora ou hipoteca judicial.

III - O princípio da prevalência do direito primeiramente inscrito no registo predial, restringido agora ao âmbito daqueles que com o mesmo titular inscrito celebraram negócios jurídicos que os investiram na titularidade de direitos entre si incompatíveis, não vale para os casos em que ao titular do direito de propriedade, que o é por virtude de uma compra e venda não inscrita no registo predial, se opõe um direito emergente de uma penhora efectivada e registada depois desse negócio, em execução movida contra quem nele foi o vendedor.

I.V.

29-02-2000

Revista n.º 1091/99 - 1.ª Secção  
Ribeiro Coelho (Relator)  
Garcia Marques  
Ferreira Ramos

**Venda judicial**  
**Anulação**  
**Registo predial**  
**Nulidade**

I - Sem embargo da natureza peculiar da venda executiva e o regime jurídico previsto na lei adjectiva para a sua anulação (art.ºs 908 e 909 do CPC), é de aplicar por analogia o regime geral relativo à nulidade e anulabilidade do negócio jurídico previsto nos art.ºs 285 e segts. do CC.

II - Porém, a anulabilidade da venda executiva é arguida em sede de reclamação e de recurso, actos estes não registáveis a se, enquanto que em sede de contrato de compra e venda a anulabilidade deve ser arguida em acção própria registável, nos termos dos art.ºs 3 n.º 1 al. a) e 2 n.º 1 al. a), do CRgP.

III - No art.º 17 n.º 2 deste código acautela-se a posição jurídica de terceiros adquirentes de boa fé, conferindo-se a mesma tutela concedida pelo art.º 291 do CC, sem que se exija o decurso do prazo de três anos para que ao terceiro seja inoponível o vício do acto.

IV - O art.º 16, do CRgP, ao enumerar as causas de nulidade do registo, não pode deixar de integrar a causa de nulidade de um registo lavrado com base em título ferido de nulidade, por maioria de razão (argumento *a fortiori*) relativamente ao título meramente “insuficiente para a prova legal do facto registado”, fundamento este tipificado na alínea b) desse preceito legal.

V - Deste modo, se judicialmente declarada a nulidade do título que serviu de base ao registo, ainda que por motivos de ordem meramente processual, deverá igualmente ser considerado nulo o correspondente registo, mormente para efeitos da previsão dos n.ºs 1 e 2 do art.º 17 do mesmo CRgP.

N.S.

25-05-2000

Revista n.º 381/00 - 2.ª Secção

Ferreira de Almeida (Relator)

Moura Cruz

Abílio Vasconcelos

**Penhora**

**Registo**

**Terceiro**

O facto de não ser registável a penhora não pode fazer ultrapassar direitos adquiridos posteriormente, por terceiros, que não são parte na execução, direitos registáveis e que foram registados.

L.F.

28-09-2000

Agravo n.º 1882/00 - 2.ª Secção

Roger Lopes (Relator)

Costa Soares

Noronha Nascimento

## ANO DE 2001

**Nulidade**  
**Terceiro**  
**Acção de anulação**  
**Registo da acção**  
**Prazo**

O n.º 2 do art.º 291 do CC, ao dispor que os direitos do subadquirente não serão reconhecidos se a acção foi proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio, está a referir-se a acção de anulação ou declaração de nulidade do acto ou negócio de que deriva o direito do alienante.

I.V.

11-01-2001  
Revista n.º 2594/00 - 2.ª Secção  
Roger Lopes (Relator)  
Moitinho de Almeida  
Noronha Nascimento

**Registo predial**  
**Terceiro**  
**Uniformização de jurisprudência**  
**Aplicação da lei no tempo**

I - Não se pode considerar que o acórdão uniformizador n.º 3/99, de 18-05-99, se tenha repercutido sobre relações jurídicas constituídas à luz do anterior acórdão uniformizador, n.º 15/97, de 20-05-97, de um modo que, razoavelmente, os interessados não pudessem contar - nas circunstâncias em que este foi elaborado, com inúmeros votos de vencido, não podiam eles contar com que a doutrina aí firmada fosse mantida.

II - O n.º 4 do art.º 5 do CRgP, introduzido pelo DL n.º 533/99, de 11-12, é norma interpretativa, que se integra na lei interpretanda, não se verificando qualquer das ressalvas previstas no art.º 13, n.º 1, do CC.

I.V.

23-01-2001  
Revista n.º 2659/00 - 2.ª Secção  
Moitinho de Almeida (Relator)  
Noronha Nascimento  
Ferreira de Almeida

**Registo predial**  
**Terceiro**  
**Interpretação autêntica**

O DL 533/99, de 11-12, veio efectuar interpretação autêntica do art.º 5 do CRgP, quanto ao conceito de terceiro para efeitos de registo, pelo que as situações anteriores à vigência desta redacção e que venham a ser apreciadas judicialmente em momento posterior àquela vigência devem ser vistas à luz desta última redacção.

V.G.

25-01-2001



Revista n.º 299/00 - 7.ª Secção  
Araújo de Barros (Relator)  
Oliveira Barros  
Miranda Gusmão

**Terceiro**  
**Registo predial**  
**Uniformização de jurisprudência**  
**Aplicação da lei no tempo**

I - Sem embargo do seu carácter não vinculativo, deve ser aplicada a doutrina do acórdão uniformizador de jurisprudência de 18-05-99, mesmo nos processos pendentes, face ao disposto no n.º 3 do art.º 8 do CC.

II - O n.º 4 do art.º 5 do CRgP, introduzido pelo DL n.º 533/99, de 11-12, é imediatamente aplicável, por ter natureza interpretativa.

I.V.

01-02-2001  
Revista n.º 3751/00 - 2.ª Secção  
Ferreira de Almeida (Relator)  
Moura Cruz  
Barata Figueira

**Registo da acção**  
**Caducidade**

I - A noção de terceiros para efeito de registo predial nada tem que ver com o prescrito no art.º 271, n.º 3, do CPC, que na sua parte final se refere expressamente, sem mais, ou apenas, à prioridade desse registo.

II - Essa prioridade não é apagada por subsequente extinção dos efeitos do registo da acção, por caducidade, conforme art.º 10 do CRgP.

N.S.

04-10-2001  
Revista n.º 2197/01 - 7.ª Secção  
Oliveira Barros (Relator)  
Miranda Gusmão  
Sousa Inês

**Transmissão da coisa ou direito litigioso**  
**Registo da acção**  
**Caso julgado**  
**Terceiro**  
**Embargos de terceiro**

I - Transmitida, por acto entre vivos, a coisa em litígio, o adquirente, ainda que não intervenha na acção, ficará vinculado aos efeitos da decisão, salvo se a acção se encontrar sujeita a registo e esse registo for posterior ao registo da transmissão, pois aí o caso julgado não lhe será oponível (art.º 271, n.º 3, do CPC).

II - Registada a acção e não registada a transmissão, o adquirente não pode deduzir embargos de terceiro à execução para entrega da correspondente fracção, por não ter a qualidade de terceiro.

I.V.

11-10-2001  
Revista n.º 2225/01 - 1.ª Secção  
Pinto Monteiro (Relator)  
Lemos Triunfante  
Reis Figueira

**Contrato-promessa de compra e venda**  
**Venda judicial**  
**Eficácia real**

I - Tendo o contrato-promessa, em princípio, simples eficácia obrigacional, sendo-lhe atribuída eficácia real pode o promitente comprador fazer valer o seu direito contra terceiro a quem o promitente vendedor, após o registo, o tiver alienado.

II - A consequência da violação do direito de aquisição é a ineficácia dos negócios celebrados em relação ao titular do direito de promessa de compra primeiramente registado.

III - O direito real de aquisição, quando haja processo executivo, caduca se não for exercido nos mesmos termos do direito de preferência: justifica-se, por analogia, que sejam aplicadas as mesmas normas que são aplicáveis na venda forçada em bens sujeitos ao direito de preferência, pois procedem, neste aspecto, as mesmas razões para o caso do direito convencional de aquisição como para o direito legal de preferência.

N.S.

29-11-2001  
Revista n.º 311/01 - 2.ª Secção  
Simões Freire (Relator)  
Moitinho de Almeida  
Joaquim de Matos

**Registo predial**  
**Terceiro**  
**Uniformização de jurisprudência**  
**Aplicação da lei no tempo**

I - O conceito restrito de “terceiro”, adoptado no acórdão uniformizador n.º 3/99, de 18-05-99, afigura-se como o mais compatível com a natureza não constitutiva, mas simplesmente declarativa ou presuntiva do registo (art.º 7, do CRgP), e o que evita os desproporcionados prejuízos para o primeiro adquirente resultantes do simples descuido em não registar a aquisição.

II - Os acórdãos uniformizadores revelam-se como soluções de direito para os casos em que surgem divergências na interpretação das leis, sendo completamente estranhos à criação de normas, e por isso aplicam-se aos casos pendentes logo que entrem em vigor, exceptuando-se apenas aqueles que tenham sido objecto de decisão transitada em julgado.

L.F.

06-12-2001  
Revista n.º 2836/01 - 7.ª Secção  
Óscar Catrola (Relator)  
Araújo de Barros  
Oliveira Barros

**Registo predial**

**Terceiro**  
**Uniformização de jurisprudência**  
**Aplicação da lei no tempo**

I - Os acórdãos uniformizadores revelam-se como soluções de direito para os casos em que surgem divergências na interpretação das leis, sendo completamente estranhos à criação de normas, e por isso aplicam-se aos casos pendentes logo que entrem em vigor, excepcionando-se apenas aqueles que tenham sido objecto de decisão transitada em julgado.

II - O n.º 4 do art.º 5 do CRgP, aditado a este artigo pelo DL n.º 533/99, de 11-12, adoptando o conceito restrito de “terceiros” para efeitos de registo predial, é incompatível com a doutrina do acórdão uniformizador n.º 15/97, e não deixa dúvidas sobre a revogação deste.

III - Em embargos de terceiro instaurados na vigência do acórdão uniformizador n.º 15/97, sendo proferida a decisão já na vigência do acórdão uniformizador n.º 3/99, de 18-05-99, é este último acórdão que deve ser aplicado.

L.F.

06-12-2001

Apelação n.º 3426/01 - 7.ª Secção

Óscar Catrola (Relator)

Araújo de Barros

Oliveira Barros

## ANO DE 2002

**Venda judicial**  
**Registo predial**  
**Posse**  
**Terceiro**

I - Na venda executiva gera-se uma aquisição derivada em que o executado é o transmitente.

II - Aquele que adquiriu um direito de propriedade e omitiu o registo do negócio aquisitivo pode invocar a posse do prédio transmitido perante terceiro protegido pelo registo, para efeitos de afastar a prevalência do direito deste.

04-04-2002  
Revista n.º 426/02 - 7.ª Secção  
Miranda Gusmão (Relator) \*  
Sousa Inês  
Dionísio Correia  
Nascimento Costa (vencido)  
Quirino Soares (vencido)

**Transmissão de propriedade**  
**Registo predial**  
**Terceiros**  
**Eficácia**

I - A realidade cominada no art. 892 do C.Civil reporta-se apenas às relações inter-partes.

II - Nas relações com terceiros vale, em termos de eficácia, o prescrito na lei do registo predial, pelo que perante sucessivas aquisições derivadas incompatíveis a regra da prioridade da aquisição é substituída pela da prioridade da inscrição no registo.

06-06-2002  
Revista n.º 1598/02 - 7.ª Secção  
Relator: Cons. Oliveira Barros

**Uniformização de jurisprudência**  
**Registo predial**  
**Terceiro**  
**Venda judicial**

I - Mantém-se válida a doutrina do acórdão uniformizador de jurisprudência n.º 3/99, de 18-05-1999, segundo a qual “terceiros, para efeitos do disposto no art.º 5 do Código de Registo Predial, são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa”.

II - Na venda judicial é o executado que deve ser visto como vendedor.

III - Tratando-se de coisa imobiliária, o adquirente, mesmo de boa fé, não adquire a propriedade de coisa não pertencente ao executado.

IV - Sendo o bem vendido em execução propriedade de terceiro, está-se perante uma execução de coisa alheia.

N.S.

27-06-2002

Revista n.º 1817/02 - 7.ª Secção

Oliveira Barros (Relator)

Diogo Fernandes

Miranda Gusmão

## ANO DE 2003

### **Registo predial Registo provisório Terceiro**

I - São terceiros entre si, para efeitos de registo predial (art.º 5, n.º 4, do CRgP), o credor hipotecário e os compradores de um imóvel, cujos direitos foram adquiridos das mesmas pessoas.

II - Uma vez que o registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório (art.º 6 do CRgP), a hipoteca inscrita provisoriamente antes da celebração da escritura de compra e venda do imóvel, e inscrição dessa aquisição, prevalece sobre esse contrato, ainda que o contrato de mútuo com hipoteca só depois da venda tenha sido celebrado.

I.V.

21-01-2003  
Revista n.º 3934/02 - 1.ª Secção  
Ferreira Ramos (Relator)  
Pinto Monteiro  
Lemos Triunfante

### **Contrato-promessa de compra e venda Execução específica Registo predial Prioridade do registo**

I - Logo que transite em julgado a decisão final da acção de execução específica de contrato-promessa está ela sujeita a registo, nos termos do art.º 3, n.º 1, al. c), do CRgP, o qual é feito por averbamento à inscrição de registo da acção.

II - Assim, em face da conversão do registo provisório da acção no registo definitivo da sentença, este conserva a prioridade que tinha como registo provisório da acção, por força do disposto no art.º 6, n.º 3, do CRgP; desta forma fica acautelado o *periculum in mora* do processo.

III - Por este motivo, a data que é de considerar, para efeitos de aplicação da regra da prioridade do registo estatuída no citado art.º 6, é a do registo da acção: o registo da sentença favorável ao promitente comprador prevalece sobre o registo da aquisição de terceiro ao promitente vendedor, efectuado em data posterior à do registo da acção, mesmo que a venda tenha sido anterior.

L.F.

20-03-2003  
Revista n.º 62/03 - 2.ª Secção  
Eduardo Baptista (Relator)  
Moitinho de Almeida  
Ferreira de Almeida

### **Simulação Terceiro Registo predial**

I - A nulidade proveniente da simulação não pode ser arguida pelo simulador contra terceiro de boa fé (art.º 243, n.º 1, do CC), seja prejudicado com a declaração de nulidade ou beneficiado com a manutenção do negócio, adquirente a título oneroso ou gratuito, e sem nenhuma restrição temporal.

II - O disposto no art.º 243, n.º 1, constitui uma limitação ao art.º 286º do CC, na medida em que exclui das pessoas legitimadas para invocar a nulidade (em princípio «qualquer interessado») os próprios simuladores, apenas em relação a terceiros de boa fé - só nesta curta medida constitui tal norma defesa dos interesses destes terceiros.

III - Se o conflito surge entre terceiros (os que não tomaram parte no conluio simulatório) de boa fé, um interessado na eficácia geral da declaração de nulidade, o outro na validade do negócio, então a questão é de (in)oponibilidade *erga omnes* do direito do terceiro adquirente de boa fé, não apenas nas relações entre o terceiro e o simulador, oponibilidade essa que colhe guarida no regime do art.º 291 do CC.

IV - Assim, os terceiros de boa fé interessados em arguir a nulidade do negócio simulado, podem, nos termos gerais dos art.ºs 240, n.º 2, e 286, opor a simulação a terceiros de boa fé, com as únicas limitações que resultam das regras do registo, nos termos do art.º 291, todos do CC.

I.V.

25-03-2003

Revista n.º 670/03 - 6.ª Secção

Afonso Correia (Relator)

Ribeiro de Almeida

Afonso de Melo

### **Registo predial**

#### **Terceiro**

#### **Venda judicial**

I - Terceiros, para efeitos de registo predial, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.

II - Assim, em caso de conflito entre uma aquisição por compra e venda anterior não inscrita no registo e uma penhora posterior registada, aquela obsta à eficácia da última, prevalecendo sobre ela.

III - Na execução o tribunal não vende no exercício de poder originariamente pertencente ao credor ou ao devedor, mas sim em virtude de um poder autónomo que se reconhece à própria essência da função judiciária.

IV - O direito de propriedade derivado da venda judicial advém para o respectivo titular por força da lei e não por acto do executado, pelo que se não pode defender que ocorra um conflito de dois direitos adquiridos do mesmo transmitente.

N.S.

30-04-2003

Revista n.º 996/03 - 7.ª Secção

Araújo de Barros (Relator)

Oliveira Barros

Salvador da Costa

### **Reivindicação**

#### **Registo predial**

#### **Presunção**

#### **Terceiro**

#### **Arresto**

## **Penhora**

I - O n.º 4, do art.º 5, do CRgP (DL n.º 533/88, de 11-12), tem natureza interpretativa, aplicando-se o conceito de terceiros dele constante a situações anteriores à entrada em vigor desse diploma.

II - Os titulares de um direito real de garantia registado sobre um imóvel anteriormente vendido, mas sem o subsequente registo, não são terceiros para efeitos registrais, e, por isso, nos termos do n.º 1, do art.º 5 referido, a compra efectuada pelos autores em 1987, apesar de não ter sido inscrita nos livros da conservatória, ou melhor, apesar de lá ter sido levada em data posterior ao registo dos arrestos promovidos pela ré, produz efeitos contra esta, o que está de acordo com a doutrina do acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 3/99, de 18-05-99 que, revendo a doutrina do acórdão de uniformização proferido em 20-05-97, decidiu que “terceiros, para efeitos do disposto no art.º 5 do CRgP, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa”.

III - Os bens que o devedor já alienou, apesar da falta de registo, são bens de terceiro, que não estão submetidos à execução, nem devem, por tal facto, ser penhorados.

IV - Resultando dos autos que os dois lotes reivindicados ao penhorante, arrestados e penhorados foram já vendidos em execução movida contra quem não é parte nesta reivindicação, tendo os adquirentes na venda executiva logrado inscrever definitivamente a aquisição nos livros da conservatória, a questão da propriedade não fica definitivamente encerrada na presente acção, tendo os autores desta de convencer numa outra acção a mover contra aqueles, da prevalência do seu direito de propriedade sobre o deste últimos.

V.G.

27-05-2003

Revista n.º 1416/03 - 6.ª Secção

Nuno Cameira (Relator)

Afonso de Melo

Fernandes Magalhães

## **Registo predial**

### **Terceiro**

#### **Venda executiva**

I - Estamos perante a frequente e vulgar situação do comprador que não regista a aquisição e, posteriormente, se vê confrontado com a penhora e venda do imóvel em acção executiva com registo desta aquisição pelo respectivo adjudicatário na venda executiva.

II - Ao tomar partido pela clássica definição de Manuel de Andrade, pondo cobro a divergências jurisprudenciais, o legislador (DL n.º 533/99, de 11-12) tinha certamente perfeita noção de que, tal como se ponderava no acórdão uniformizador n.º 3/99, de 18-05-1999, a inclusão como transmitente comum de quem não age voluntariamente, como o executado na venda judicial, envolve uma “ampliação do conceito tradicional, vindo ao encontro de certezas registais”, ultrapassando a restritividade daquele conceito clássico ou tradicional.

III - Assim, não pode, hoje, deixar de concluir-se que os recorrentes, compradores na venda judicial, não se integram no conceito de terceiros, para efeitos de registo, relativamente aos recorridos, pelo que deve prevalecer a compra e venda inicial, apesar de não levada a registo.



J.G.  
11-11-2003  
Revista n.º 2980/03 - 1.ª Secção  
Alves Velho (Relator)  
Moreira Camilo  
Lopes Pinto

**Registo predial**  
**Presunções**

I - O registo predial não tem, salvo excepções como na hipoteca, natureza constitutiva - faz presumir a existência do direito e a sua titularidade por quem nele está inscrito.

II - Terceiros, para efeitos do art.º 5 do CRgP, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

III - O acto pelo qual o alienante diz transferir o direito de propriedade sobre um prédio quando já não era seu titular está ferido de ilegitimidade substantiva.

11-12-2003  
Revista n.º 3924/03 - 1.ª Secção  
Lopes Pinto (Relator) \*  
Pinto Monteiro  
Reis Figueira

**Registo predial**  
**Terceiro**  
**Venda executiva**  
**Usucapião**

I - Na execução o tribunal não vende no exercício de poder originariamente pertencente ao executado, mas sim em virtude de um poder autónomo, que se reconhece à própria essência da função judiciária.

II - Assim, o anterior adquirente do direito de propriedade (sobre imóvel) não registado não é terceiro, para efeitos de registo nos termos do n.º 4 do art.º 5 do CRgP, relativamente ao arrematante em venda executiva do direito de propriedade registado (sobre o mesmo imóvel), nem, muito menos, relativamente ao adquirente posterior ao arrematante.

III - Não sendo, assim, terceiro para efeito de registo, pode aquele anterior adquirente, na acção reivindicativa do prédio, que venha a propor, com fundamento na usucapião, contra este último adquirente, alegar e somar à sua posse a dos antepossuidores, nos termos do art.º 1256, n.º 1, do CC.

11-12-2003  
Revista n.º 3488/03 - 2.ª Secção  
Ferreira Girão (Relator) \*  
Loureiro da Fonseca  
Lucas Coelho

**Embargos de terceiro**  
**Registo predial**  
**Fim**

**Terceiro**  
**Conceito jurídico**  
**Norma interpretativa**  
**Contrato de compra e venda**  
**Arresto**  
**Respostas aos quesitos**

I - O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário: não tem natureza constitutiva, sendo o seu efeito simplesmente declarativo, não conferindo, a não ser excepcionalmente, quaisquer direitos.

II - A noção de terceiros, para efeitos de registo, agora constante do n.º 4 do art.º 5 do CRGP, é tributária de uma das posições doutrinárias - a do Prof. Manuel de Andrade - que, acerca do conceito, se vinham digladiando desde há muito.

III - O aludido preceito tem, pois, a natureza de norma interpretativa.

IV - Dele decorre que o titular de um direito real de garantia registado, sobre imóvel anteriormente vendido, mas sem o subsequente registo a favor do comprador, não é terceiro para efeitos de registo, uma vez que o seu direito e o do adquirente do imóvel não provêm de um autor comum.

V - Ocorrendo conflito entre uma aquisição por compra e venda anterior não levada ao registo e um arresto posterior registado, aquela obsta à eficácia deste último, prevalecendo sobre ele.

VI - A compra e venda é, como decorre da própria definição legal do art.º 874 do CC, um contrato oneroso.

VII - A resposta negativa a um quesito apenas significa não se ter provado o facto quesitado, e não que se tenha provado o facto contrário, tudo se passando como se aquele facto não tivesse sido alegado.

18-12-2003  
Revista n.º 2518/03 - 2.ª Secção  
Santos Bernardino (Relator) \*  
Bettencourt de Faria  
Moitinho de Almeida

## **ANO DE 2004**

**Contrato de compra e venda**  
**Venda de bens alheios**  
**Nulidade**  
**Ineficácia**  
**Registo predial**  
**Terceiro**  
**Constitucionalidade**

I - A nulidade cominada no art.º 892 do CC reporta-se apenas às relações inter partes; nas relações com terceiros vale, em termos de eficácia, o prescrito na lei do registo predial, pelo que perante sucessivas aquisições derivadas incompatíveis a regra da prioridade da aquisição é substituída pela da prioridade da inscrição no registo.

II - Assim, estando em causa dupla transmissão, por antecessor comum, de uma fracção autónoma e a consequente aquisição derivada dessa fracção, primeiro pelo autor e depois pela ré, perante as disposições dos n.ºs 1 e 4 do art.º 5 do CRgP, prevalece a aquisição registada pela ré sobre a do autor que, apesar de anterior, não foi levada ao registo.

III - Não ocorre qualquer inconstitucionalidade na interpretação do artigo 5, n.º 1, do Código de Registo Predial, quando se considera que aqueles que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, não vêm esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente.

29-01-2004  
Revista n.º 3714/03 - 7.ª Secção  
Araújo de Barros (Relator) \*  
Oliveira Barros  
Salvador da Costa

**Propriedade de imóvel**  
**Registo predial**  
**Inscrição**  
**Penhora**  
**Citação**  
**Venda executiva**  
**Reivindicação**  
**Trato sucessivo**  
**Terceiro**

I - Se o titular inscrito, citado nos termos e para os efeitos do art.º 119, do Código de Registo Predial, nada diz, a venda judicial não ficará sujeita a um eventual e futuro arrendimento ou tardio despertar daquele, ao qual, nessas circunstâncias, estará vedado o direito de reivindicação a que se reporta o art.º 909, 2, d), CPC.

II - O mesmo sucederá relativamente àquele a quem, posteriormente ao registo da penhora, aquele titular alienar o bem e registre essa aquisição.

III - Após a venda em execução, fica definitivamente vedada qualquer oposição à penhora e àquela mesma venda, nomeadamente, a reivindicação do bem alienado, com

base num direito que, no entretanto, se extinguiu por efeito daquela mesma alienação forçada.

12-02-2004  
Revista n.º 4186/03 - 7.ª Secção  
Quirino Soares (Relator)  
Neves Ribeiro  
Araújo de Barros

**Contrato de compra e venda**  
**Veículo automóvel**  
**Registo automóvel**  
**Eficácia**  
**Terceiros**  
**Interpretação autêntica**  
**Registo da acção**  
**Venda de coisa alheia**  
**Nulidade**

I - A norma do n.º 1 do art.º 5 do CRgP84 de que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo, aplica-se ao registo de veículos automóveis "ex-vi" do art.º 29 do CRgAutomóvel, introduzido pelo DL 54/75, de 24-2.

II - Com a publicação do DL 533/99 de 11-12, o CRgP84 acolheu, no n.º 4 do seu art.º 5, o conceito restrito de terceiros.

III - Esse diploma legal veio efectuar uma interpretação autêntica daquele art.º 5, pelo que as situações anteriores ao seu início de vigência que venham a ser judicialmente apreciadas em momento posterior devem ser dirimidas à luz dessa última redacção.

IV - O registo não surte eficácia constitutiva, pois que se destina a dar publicidade ao acto registado, funcionando (apenas) como mera presunção, ilidível, (presunção «juris tantum») da existência do direito (art.ºs 1, n.º 1 e 7, do CRgP84 e 350, n.º 2, do CC) bem como da respectiva titularidade, tudo nos termos dele constantes.

V - A venda posterior de um mesmo veículo já antes alienado a um primitivo adquirente pelo mesmo alienante consubstancia uma venda de coisa alheia, uma vez que o vendedor carece já de legitimidade para a fazer, venda essa «qua tale» ferida de nulidade, nos termos dos art.ºs 892 e 289 do CC.

VI - Contudo essa a declaração da nulidade desse negócio não é oponível ao primeiro adquirente, se não transcorrido ainda o prazo de três anos entre a data da respectiva celebração e o da propositura da acção judicial e respectivo registo - art.º 291, n.ºs 1 e 2 do CC.

VII - O n.º 2 do art.º 291 do CC encontra-se em vigor, por não ter sido revogado pelo CRgP; assim, se a acção de declaração de nulidade ou anulação da compra e venda de imóveis (cuja aquisição foi inscrita no registo predial pelo segundo adquirente), tiver sido registada antes de decorridos três anos sobre a conclusão de tal aquisição, os direitos desse adquirente (terceiro) não são reconhecidos, prevalecendo os do primeiro (adquirente).

VIII - E concilia-se perfeitamente com o disposto no n.º 4 do art.º 5 do CRgP84, sendo, por isso, a regra contida no art.º 5 do CRgP84 de aplicar, mas sem prejuízo dos casos em que não tenha decorrido, o período de três anos entre a data da celebração do negócio impugnado e a data da propositura da acção e respectivo registo.

19-02-2004  
Revista n.º 4369/03 - 2.ª Secção  
Ferreira de Almeida (Relator)  
Abílio Vasconcelos  
Duarte Soares

**Contrato-promessa de compra e venda**  
**Tradição da coisa**  
**Direito de retenção**  
**Posse**  
**Penhora**  
**Registo**  
**Embargos de terceiro**  
**Despacho liminar**  
**Caso julgado formal**

I - O direito real de retenção derivado da promessa de compra e venda de fracção para habitação, não confere, só por si, ao seu titular, posse em nome próprio, ou situação susceptível de ofensa de direito, incompatível com a penhora, que o legitime embargar de terceiro, em execução da fracção, quando, à promessa, não foi conferida eficácia real, prevista pelo artigo 413 do Código Civil.

II - Assim, se a penhora sobre a fracção prometida vender, sem eficácia real, foi registada, e, antes dela, não houve registo da acção de declaração de execução específica, ou, se tendo havido registo da acção, este ocorreu depois do registo da penhora, o acto de disposição do imóvel penhorado, ainda que, através de declaração, judicialmente suprida, é ineficaz em relação à penhora anteriormente registada.

III - Isto porque, são ineficazes em relação ao exequente os actos de disposição ou de oneração dos bens penhorados, conforme reconhece o artigo 819 do Código Civil - preceito que reveste natureza de ordem pública.

IV - O despacho preliminar de admissibilidade do embargo tem natureza de avaliação provisória, e, por isso, ainda que formalmente consolidado, não assume característica de caso julgado formal, insusceptível de ser contrariado, por avaliação definitiva, posterior, em fase processual própria.

26-02-2004  
Revista n.º 4296/03 - 7.ª Secção  
Neves Ribeiro (Relator)  
Oliveira Barros  
Araújo de Barros (vencido)

**Hipoteca**  
**Registo predial**  
**Cessão de crédito**  
**Terceiro**

I - Não tem natureza constitutiva o registo de transmissão de hipoteca, em consequência da cessão do crédito garantido, imposto pelo art.º 2, n.º 1, alínea i), do Código do Registo Predial.

II - O credor que registou hipoteca posteriormente ao registo da hipoteca de que beneficia o crédito cedido por outro credor, sem que a cessão tivesse sido registada, não é terceiro para efeitos do disposto no art.º 5, n.º 1, do mesmo Código.

19-10-2004  
Revista n.º 3051/04 - 2.ª Secção  
Moitinho de Almeida (Relator) \*  
Noronha Nascimento  
Ferreira de Almeida

### **Contrato de compra e venda**

#### **Simulação**

#### **Nulidade**

#### **Registo**

#### **Terceiro**

#### **Boa fé**

#### **Ónus da prova**

I - Provando-se que em 02-02-1983, a sociedade A vendeu à sociedade B, que, por sua vez, em 30-05-1983, vendeu à sociedade C dois prédios, tendo os AA. intentado, em 22-01-1988, contra as três referidas sociedades uma acção - que foi registada em 16-06-1988 - na qual pediam a declaração de nulidade dos ditos negócios de compra e venda, por simulados, acção que veio a ser julgada procedente, por sentença de 22-04-1990, mais se provando que na pendência dessa acção a sociedade C, através de escritura pública de 06-05-1988, vendeu à sociedade D os aludidos prédios, aquisição registada provisoriamente no mesmo dia, registo convertido em definitivo em 06-05-1988, podem os AA., ao abrigo das regras gerais dos art.ºs 286 e 289 do CC, vir invocar, como fazem na presente acção (instaurada contra as empresas C e D), a nulidade sequencial da compra e venda titulada pela escritura de 06-05-1988.

II - De facto, tendo o simulado alienante “adquirido” os prédios por acto nulo, nulas são também as vendas subsequentes, já que, nada tendo adquirido validamente (dada a nulidade do acto de aquisição) nada pode transmitir.

III - A sentença judicial de 22-04-1990 - que declarou a nulidade do primeiro e segundo negócios de compra e venda - não tem força de caso julgado contra a empresa D, visto ela não ter sido parte no processo, podendo, por isso, contestar os factos respeitantes à simulação com base na qual foi declarada a nulidade.

IV - O art.º 243, n.º 1, do CC limita-se a estabelecer um regime especial em relação ao regime geral das nulidades, mas apenas nas relações entre terceiros de boa fé e os simuladores, impedindo o simulador de arguir a simulação contra terceiro de boa fé.

V - Mas essa arguição pode ser feita por terceiro interessado na declaração de nulidade, ao abrigo do regime geral da nulidade (art.ºs 240, n.º 2 e 286, do CC), com as únicas limitações decorrentes do art.º 291 do CC, normativo que estabelece para a generalidade das nulidades (abrangendo a decorrente da simulação) os limites à regra da retroactividade dos efeitos da declaração de nulidade ou de anulação.

VI - O n.º 2 do art.º 291 nega a protecção decorrente do registo da aquisição anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação se essa acção tiver sido proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio, sendo que tal negócio há-de ser o que for celebrado entre o simulado adquirente e o terceiro subadquirente, não o negócio original gerador da nulidade sequencial, pois só aquele negócio - em que o subadquirente interveio - se pode consolidar.

VII - O ónus da alegação e prova dos factos integrantes da boa fé prevista no n.º 1 do art.º 291, ou seja, no caso, a ignorância da simulação ou o seu desconhecimento sem culpa, impende sobre a Ré sociedade D, por constituir matéria de excepção.

26-10-2004  
Revista n.º 1054/04 - 1.ª Secção  
Moreira Alves (Relator)  
Alves Velho  
Moreira Camilo

**Embargos de terceiro**

**Registo**

**Terceiros**

**Arresto**

**Aquisição**

I - O titular de bens arrestados poderá dispor destes, mas os eventuais actos de disposição ou oneração não produzirão quaisquer efeitos em relação ao arrestante dos mesmos.

II - Tratando-se de bens imóveis ou de móveis sujeitos a registo, quer a ineficácia dos actos de disposição e/ou oneração dos bens arrestados, quer o efeito retroactivo do arresto entretanto convertido em penhora, pressupõem o cumprimento das regras registais.

III - A aquisição do direito de propriedade, o arresto e a penhora de imóvel são factos sujeitos a registo que só produzem efeitos em relação a terceiros após a data do respectivo registo.

IV - O conceito de terceiros para efeitos de registo pressupõe que tenham adquirido de um mesmo autor direitos incompatíveis entre si.

V - São terceiros, entre si, um embargante comprador de imóvel e um embargado titular de arresto convertido em penhora sobre o mesmo imóvel.

VI - Nestas circunstâncias, im procedem os embargos se o arresto foi decretado antes da compra do imóvel pelo embargante e foi igualmente registado antes do registo de tal aquisição.

02-11-2004  
Revista n.º 2966/04 - 6.ª Secção  
Ponce de Leão (Relator)  
Afonso Correia  
Ribeiro de Almeida

**Direito de preferência**

**Efeitos**

**Contrato de compra e venda**

**Prédio urbano**

**Registo predial**

**Terceiro**

**Registo da acção**

I - Reconhecido, em acção judicial, o direito de preferência, os respectivos efeitos retroagem à data da realização da alienação e, por isso, as aquisições ulteriores passam a ser aquisições a *non domino*; como tais, são inoponíveis ao direito de propriedade

adquirido pelo preferente, por feridas de nulidade - art.ºs 892 e 956 do CC -, ou por ineficácia, não podendo, em qualquer caso, prevalecer sobre aquele.

II - Tendo exercido com êxito a preferência, o respectivo titular, investido retroactivamente no direito de propriedade reportado à data do contrato de alienação, pode fazer valer o seu direito de proprietário contra quem entretanto tenha adquirido a coisa do preferido.

III - A acção própria para esse efeito há-de ser, por adequada, a tendente a que lhe seja reconhecida pelo ulterior adquirente demandado a qualidade de proprietário e de invalidade da transmissão que viola a dominialidade resultante da preferência exercida.

IV - O meio próprio para ver reconhecido este direito e arredados os que com ele se mostrem incompatíveis não pode ser uma outra acção de preferência, sempre destinada a fazer-se substituir pelo adquirente no contrato celebrado por este com o alienante.

V - O registo de aquisição, por subadquirente, efectuada na pendência da acção de preferência não registada, irreleva no tocante à situação substantiva do direito do preferente, que não é afectado nem na validade nem na eficácia; porém, no aspecto processual, por via do disposto no n.º 3 do art.º 271 do CPC, a sentença, por falta do registo da acção a ela sujeito, não produz efeitos em relação ao subadquirente, havendo necessidade de intentar acção contra este.

VI - Não dependendo a eficácia do direito de preferência em relação a terceiros do registo da acção, este registo destina-se, através de publicidade enunciativa, a assegurar contra terceiros a eficácia do caso julgado.

VII - Faltando o registo da acção, a natureza absoluta do direito real que a decisão reconheceu em nada é afectada, tendo apenas como consequência a circunstância de o autor ter de convencer o terceiro adquirente da titularidade do seu direito real; no caso de este recusar a entrega, tem de propor contra ele acção de reivindicação (art.º 1311 do CC) para obter sentença que possa executar.

09-11-2004

Revista n.º 2174/04 - 1.ª Secção

Alves Velho (Relator) \*

Moreira Camilo

Lopes Pinto

#### **Contrato de permuta**

#### **Contrato sobre coisa futura**

#### **Hipoteca**

#### **Penhora**

I - É de permuta e sobre coisa futura o contrato que teve por objecto a cedência pelos autores aos primeiros réus de um terreno para construção e, como contrapartida, a transferência destes para aqueles da propriedade de uma fracção autónoma de um prédio que iria ser construído, como efectivamente o foi.

II - Por essa razão, a transferência da propriedade da fracção autónoma apenas operou com o estabelecimento da propriedade horizontal sobre o prédio respectivo (art.ºs 939, 408 n.º 2, 880 e 895 do CC).

III - Tal contrato é absolutamente ineficaz em relação a um terceiro a favor de quem foi constituída uma hipoteca sobre o prédio antes da sua construção, devidamente inscrita no registo predial, cuja validade e eficácia *erga omnes* não pode ser questionada.



IV - Igual conclusão deve ser retirada relativamente à penhora efectuada e registada sobre o mesmo prédio na sequência de execução hipotecária movida contra os réus, não obstante o facto de ao tempo já estar autonomizada a mencionada fracção em causa: é que a hipoteca foi constituída e registada antes da constituição da propriedade horizontal e, por outro, a aquisição da propriedade da fracção pelos autores, porque não inscrita no registo predial, é inoponível ao sobredito terceiro.

11-11-2004  
Revista n.º 3537/04 - 2.ª Secção  
Duarte Soares (Relator)  
Ferreira Girão  
Loureiro da Fonseca

**Acção de preferência**  
**Registo**  
**Terceiro**  
**Caso julgado**

I - A acção de preferência na venda de prédio rústico proposta pelo arrendatário rural está sujeita a registo porque a sua procedência determina a aquisição derivada do direito de propriedade a favor do autor (art.ºs 2, n.º 1, al. a), e 3, n.º 1, al. a), do CRgP).

II - A sentença proferida em acção de preferência não registada faz caso julgado apenas entre as partes, não vinculando os terceiros que na pendência da causa tenham adquirido sobre o prédio direitos incompatíveis com o do autor.

III - O direito de preferência propriamente dito, contudo, não está sujeito a registo; por isso, nada impede que o seu titular o exerça contra terceiros para quem a coisa foi entretanto transmitida, mesmo que o não tenha inscrito nos livros da conservatória.

IV - O titular do direito de preferência reconhecido em acção não registada que o queira fazer valer contra terceiros subadquirentes do prédio que a ela não foram chamados terá de contra eles propôr nova acção em que os convença da existência daquele direito, mediante a alegação e prova dos respectivos factos constitutivos.

V - Se na nova acção, porém, apenas alegar que a preferência lhe foi reconhecida na anterior, improcederá o pedido que formule de reconhecimento da propriedade e restituição do prédio, independentemente de se saber se os demandados estão ou não em condições de lhe opôr triunfantemente a aquisição tabular, nos termos previstos no art.º 291 do CC.

16-11-2004  
Revista n.º 2973/04 - 6.ª Secção  
Nuno Cameira (Relator) \*  
Sousa Leite  
Salreta Pereira

**Execução**  
**Venda Judicial**  
**Posse**  
**Acessão**  
**Registo Predial**  
**Presunção de propriedade**  
**Terceiro**

## **Conflito de direitos Usucapião**

I - O conceito de terceiros para efeito de registo veio a ser interpretado restritivamente pelo Acórdão de Uniformização de Jurisprudência n.º 3/99, de 18-05-99, no qual se veio a estabelecer que terceiros, para efeitos do disposto no art.º 5 do CRgP, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa.

II - Entendimento restrito esse que veio a receber posterior consagração positiva no n.º 4 do art.º 5 do mesmo diploma, com a redacção que lhe foi dada pelo DL n.º 533/99, de 11/12, e que deve ser seguido pelos aplicadores do direito face ao disposto no n.º 3 do art.º 8 do CC.

III - Assim, aquele que adquire o direito de propriedade por via de uma venda judicial não é de considerar como “terceiro”, para efeitos de registo, no confronto com aquele que haja adquirido legitimamente o bem do respectivo titular/executado, em momento prévio, já que o direito do adquirente na execução lhe advém por força da lei e não por acto do executado, não ocorrendo assim um conflito ou colisão de dois direitos adquiridos de um mesmo transmitente comum.

IV - Para efeitos de acessão na posse (art.º 1256, n.º 1, do CC), as duas posses sucessivas não têm que revelar-se como absolutamente homogéneas, podendo, por exemplo, o adquirente de uma fracção de um condomínio (habitacional) fazer acrescer à sua posse (ulterior) dessa fracção a posse anterior do edifício pelo construtor/vendedor, bem como a eventual posse do anterior proprietário/possuidor que ao construtor alienou o respectivo terreno.

V - Perante uma aquisição originária e uma aquisição derivada levada ao registo, não dimanadas de um transmitente comum, ou se o possuidor se encontrar em condições de invocar a seu favor a prescrição aquisitiva pelo decurso do prazo respectivo (sem curar de qualquer invocação da posse dos anteriores possuidores - acessão na posse), é de acolher favoravelmente a possibilidade de invocação da usucapião como forma de obstar à aquisição da coisa pelo adquirente registante.

VI - Invocando os adquirentes em conflito a aquisição do mesmo bem com fonte num mesmo possuidor anterior (nenhum deles podendo invocar a seu favor a usucapião da coisa sem acessão na posse), poderá invocar-se, nesse contexto, o instituto da acessão na posse para assim fazer valer a prevalência ou prioridade da presunção derivada do início da posse ou da própria prescrição aquisitiva.

16-12-2004

Revista n.º 3928/04 - 2.ª Secção

Ferreira de Almeida (Relator) \*

Abílio de Vasconcelos

Duarte Soares

## ANO DE 2005

**Alegações**  
**Conclusões**  
**Recurso**  
**Registo**  
**Terceiro**

I - Embora exista uma corrente jurisprudencial que entende que a mera reprodução na revista das conclusões da apelação equivale à falta de alegações (e, conseqüentemente, à deserção do recurso), deve entender-se que ainda assim não há lugar à aplicação da cominação do n.º 3 do art.º 690 do CPC se o recorrente cumpriu o ónus de alegar e de formular conclusões e não foi convidado a reformular estas.

II - O conceito de terceiro a que se refere o art.º 5, n.º 4, do CRgP, é diferente do conceito de terceiro registral contido no art.º 17, n.º 2, do mesmo Código: este último concede uma protecção especial ao terceiro sub-adquirente que confiou numa descrição registral nula; o primeiro consubstancia uma regra geral de protecção de direitos incompatíveis de quem adquiriu de um autor comum.

III - O registo da aquisição a título oneroso e de boa-fé por quem desconhecia o vício do negócio feito pelo anterior titular, não tendo o apoio da fé pública registral que dimana do registo a favor do transmitente, encontra protecção no art.º 291 do CC (desde que a acção de nulidade ou de anulação seja proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio).

IV - Porém, se tal registo tiver o apoio de um registo anterior a favor do transmitente, a reforçar a convicção de que o direito é válido e inatacável, o mesmo terá já a protecção que resulta do art.º 17, n.º 2, do CRgP.

V - Será, pois, a existência ou não de registo anterior inválido a favor do transmitente que marcará verdadeiramente a diferença entre os dois regimes, aplicando-se o preceituado naquele art.º 291 quando o terceiro de boa-fé não tiver agido com base no registo.

20-01-2005  
Revista n.º 4176/04 - 7.ª Secção  
Ferreira de Sousa (Relator)  
Armindo Luís  
Pires da Rosa

**Registo**  
**Venda de veículo**  
**Falta de registo**  
**Venda de coisa alheia**  
**Terceiro**  
**Oponibilidade**  
**Nulidade**

I - Verificando-se que o mesmo veículo automóvel foi vendido duas vezes, pela mesma ré, a duas entidades distintas, a primeira venda é válida, por tal contrato não estar sujeito a qualquer formalidade especial.

II - Ao vender de novo o mesmo veículo a outrem, que procedeu ao seu registo antes do primeiro comprador, a dita ré vendeu um bem que já não lhe pertencia, por se tratar de um bem alheio, encontrando-se essa venda ferida de nulidade nas relações entre alienante e adquirente e sendo ineficaz em relação ao proprietário.

III - O primeiro e o segundo compradores são “terceiros” para efeitos do registo, pois adquiriram o mesmo veículo de um transmitente comum.

IV - A declaração da nulidade do segundo contrato de compra e venda prejudica os direitos adquiridos sobre o mesmo bem, a título oneroso, por terceiro de boa fé, não obstante ter este registado a sua aquisição antes do registo da acção de nulidade, se tal acção tiver sido proposta e registada dentro dos três anos subsequentes ao negócio nulo.

V - Daí que, tendo esta acção de nulidade sido proposta e registada antes de decorridos três anos sobre o negócio nulo, não possam ser reconhecidos os direitos do 2.º comprador, prevalecendo a aquisição resultante da primeira venda.

VI - O art.º 291, n.ºs 1 e 2 do CC encontra-se em vigor, não tendo sido revogado pelos art.ºs 5, n.º 1 e 17, n.º 2, do CRgP.

27-04-2005

Revista n.º 837/05 - 6.ª Secção

Azevedo Ramos (Relator) \*

Silva Salazar

Ponce de Leão

**Registo da acção**

**Registo provisório**

**Sentença**

**Registo**

**Aquisição do imóvel**

**Execução específica**

**Contrato de compra e venda**

**Promitente-vendedor**

**Terceiros**

**Eficácia do negócio**

**Boa-fé**

I - Cabendo registo da sentença transitada em julgado que, através da execução específica, concretiza um negócio registável (por exemplo, a venda de um prédio), esse registo pode ser precedido do registo provisório da acção correspondente: em tais situações, por força dos princípios registrais, a sentença que determina a execução específica prevalece sobre uma alienação, feita a terceiro, depois do registo da acção, quer essa alienação se encontre ou não registada.

II - Se, todavia, a sentença proferida não foi objecto de registo, tendo, ademais, caducado o registo provisório da acção de execução específica, tal situação faz com que os efeitos do registo cessem inteiramente.

III - No entanto, tal não evita que a sentença proferida na acção constitutiva de execução específica intentada pelo autor haja efectuado uma modificação da relação jurídica existente, operando, por força do efeito translativo do contrato de compra e venda (celebrado por suprimento da declaração negocial do faltoso) a transmissão do direito de propriedade para o promitente-comprador (art.º 879, al. a), do CC).

IV - Assim, não obstante não ter existido registo definitivo da sentença (e é certo que o registo predial não tem efeito constitutivo, apenas publicitando a situação jurídica do facto registado, através do que permite a terceiros actuar em conformidade com a

confiança que o conteúdo do registo transmite) não deixa o autor de, substantivamente, ser o titular do direito de propriedade do prédio objecto da acção.

V - Os efeitos da sentença que operou aquela modificação jurídica substantiva estendem-se ao terceiro que adquiriu o direito do promitente-vendedor após o registo da acção, apesar de não interveniente no processo, já que essa extensão do julgado é uma consequência normal e natural da atribuição da sua legitimidade substitutiva (art.º 271, n.º 3, do CPC).

VI - Terceiros, para efeitos de registo (art.º 5, n.ºs 1 e 4, do CRgP) são aqueles que, de boa fé, tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.

VII - Assim, a boa fé constitui um requisito da qualidade de terceiro, já que o art.º 5, n.ºs 1 e 4, do CRgP apenas pretendeu proteger os terceiros que, iludidos pelo facto de não constar do registo a nova titularidade, foram negociar com a pessoa que no registo continuava a aparecer como sendo o titular do direito, apesar de já o não ser.

VIII - Não é terceiro para efeitos de registo, por ausência de boa fé, o adquirente que sabia - ou, pelo menos não podia ignorar porquanto constava da ficha registral do imóvel o registo provisório da acção - que havia sido deduzida pelos aí Autores uma petição que, a proceder, transferiria para o seu património o direito de propriedade do terreno objecto da acção.

IX - E, em consequência, não pode arrogar-se da qualidade de terceiro como forma de impedir que o Autor, que não registou a aquisição advinda da sentença proferida na acção de execução específica, lhe oponha a realidade substantiva que é o seu direito de propriedade.

05-05-2005

Apelação n.º 743/05 - 7.ª Secção

Araújo Barros (Relator) \*

Oliveira Barros

Salvador da Costa

### **Registo predial**

#### **Terceiro**

#### **Boa fé**

#### **Registo provisório**

I - A declaração de nulidade e conseqüente cancelamento da inscrição de propriedade a favor do transmitente de certo bem imóvel não afecta os direitos sobre ele adquiridos a título oneroso por terceiro de boa fé se o registo desta aquisição for anterior ao registo da acção de nulidade.

II - Só nos casos em que o terceiro de boa fé não agiu com base no registo, isto é, quando o negócio inválido não foi registado, é que deve aplicar-se o regime previsto no art.º 291 do CC em lugar do estabelecido no art.º 17, n.º 2, do CRgP.

III - Age de boa fé, no âmbito do art.º 17, n.º 2, do CRgP, aquele que no momento da aquisição desconhecia, sem culpa, o vício de que o registo padecia.

IV - Se um registo provisório caducar por não ter sido convertido ou renovado dentro do prazo da respectiva vigência a nova inscrição do mesmo facto posteriormente efectuada consubstancia um novo registo, e não a renovação do registo provisório anterior.

14-06-2005

Revista n.º 1316/05 - 6.ª Secção

Nuno Cameira (Relator) \*

Sousa Leite  
Salreta Pereira

**Registo predial**  
**Terceiro**  
**Venda executiva**  
**Usucapião**

I - Na execução o tribunal não vende no exercício de poder originariamente pertencente ao credor ou ao devedor, mas sim em virtude de um poder autónomo, que se reconhece à própria essência da função judiciária.

II - Está-se perante uma venda forçada, alheia à vontade do executado, o qual, em regra, nada contribui, sobretudo não emitindo qualquer declaração negocial nesse sentido.

III - Assim, o anterior adquirente do direito de propriedade (sobre imóvel) não registado não é terceiro, para efeitos de registo nos termos do n.º 4 do art.º 5 do CRgP, relativamente ao arrematante em venda executiva do direito de propriedade registado (sobre o mesmo imóvel), nem, muito menos, relativamente ao adquirente posterior ao arrematante.

IV - Não sendo, assim, terceiro para efeito de registo, pode aquele anterior adquirente, na acção reivindicativa do prédio, que venha a propor, com fundamento na usucapião, contra este último adquirente, alegar e somar à sua posse a dos antepossuidores, nos termos do art.º 1256, n.º 1, do CC.

20-10-2005  
Revista n.º 2701/05 - 7.ª Secção  
Custódio Montes (Relator)  
Neves Ribeiro  
Araújo Barros

**Contrato de permuta**  
**Coisa futura**  
**Hipoteca**

I - Deve ser qualificado como de permuta e sobre coisa futura o contrato que teve por objecto a cedência pelos embargantes à co-executada de dois prédios urbanos e, como contrapartida, a transferência desta para aqueles da propriedade de duas fracções autónomas de um prédio a construir no terreno resultante da demolição dos edifícios cedidos.

II - A transferência da propriedade das novas fracções autónomas apenas opera, por efeito da permuta, quando a coisa for adquirida pelo alienante ou determinada com conhecimento de ambas as partes (art.º 408, n.º 2, do CC).

III - O contrato de permuta acima referido não bule com o direito de terceiro a favor de quem foi constituída posteriormente uma hipoteca - devidamente inscrita no registo predial - sobre um dos lotes de terreno que resultaram da demolição dos prédios cedidos, lote esse no qual foi construído pela co-executada um prédio em regime de propriedade horizontal, com várias fracções distintas e autónomas, entre as quais as cedidas aos embargantes.

IV - A sobredita hipoteca transferiu-se, pois, para a nova realidade predial, tal como ela existe agora, e acompanhou a transmissão das fracções que os embargantes adquiriram.

03-11-2005  
Revista n.º 3919/04 - 7.ª Secção  
Pires da Rosa (Relator)  
Custódio Montes  
Neves Ribeiro

**Acção executiva**  
**Crédito não reconhecido**  
**Omissão de formalidades**  
**Responsabilidade civil**  
**Interrupção da prescrição**

I - Na versão anterior à do DL n.º 38/2003, de 08-03, o normativo do art.º 864, n.º 3, do CPC é motivado pela protecção dos adquirentes de bens estranhos à execução e pela garantia da eficácia da venda executiva.

II - No quadro da responsabilidade civil independente de culpa, o dano indemnizável decorrente da omissão de citação de credores com garantia real sobre os bens penhorados para o concurso de credores traduz-se, em regra, no prejuízo derivado da perda por caducidade daquela garantia.

III - Suspensa a execução com penhora não prioritária depois de exaurido o prazo de reclamação de créditos na execução com penhora prioritária, pode o exequente na primeira reclamar o seu crédito na última no prazo de quinze dias contado da data da sua notificação daquela suspensão.

IV - É extracontratual a responsabilidade civil do Estado exequente por crédito de custas em razão da omissão de citação dos credores com garantia real sobre os bens penhorados, tal como, pressuposta a sua consagração legal, na situação de omissão de suspensão da execução com penhora não prioritária, cujo prazo de prescrição é, em regra, o especial de três anos previsto no art.º 498, n.º 1, do CC.

V - Inicia-se o aludido prazo de prescrição com o conhecimento pelo lesado da omissão dos actos processuais mencionados sob IV e não da decisão judicial definitiva desfavorável proferida na acção de reivindicação com pedido de anulação de venda que intentara contra o terceiro que adquiriu em juízo depois dele o prédio duplamente penhorado, mas cuja aquisição registou primeiro.

VI - O eventual prejuízo envolvido pela omissão dos referidos actos processuais não coincide necessariamente com o decorrente da perda do direito de propriedade sobre o prédio adquirido resultante da omissão oportuna do registo da aquisição e do registo anterior por terceiro da sua posterior aquisição, e a lei processual não excluía a possibilidade de instauração simultânea da acção de reivindicação ou de anulação, e de indemnização com base naquela omissão.

VII - O requerimento da recorrente para anulação da segunda venda, a interposição do recurso da respectiva decisão de indeferimento, a petição da referida acção de reivindicação, a alegação nos recursos de apelação, de revista e para o Tribunal Constitucional do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça que não lhe reconheceu o direito que invocara não assume, no confronto com o Estado, relevância jurídica para a interrupção do prazo de prescrição do aludido direito de indemnização.

29-11-2005  
Revista n.º 3557/05 - 7.ª Secção  
Salvador da Costa (Relator) \*  
Ferreira de Sousa

Armino Luís



## ANO DE 2006

**Venda judicial**  
**Venda de coisa alheia**  
**Nulidade**  
**Registo predial**  
**Terceiro**  
**Oponibilidade**  
**Requisitos**  
**Ampliação da matéria de facto**  
**Baixa do processo ao tribunal recorrido**

I - Tendo sido vendido à R. (Banco) e por esta comprado, e depois revendido, um prédio que engloba parte do prédio antes adquirido pelo A., pretende este que seja declarada a nulidade da compra da R. por aquisição a *non domino* e, sequencialmente, também a segunda venda.

II - É certo que tendo o A. adquirido o bem na execução, sem qualquer reserva, se transferiu para ele o correspondente direito de propriedade e que, nessa medida, se procedeu na execução, à venda de coisa alheia, alienação que, por isso, está ferida de ineficácia relativamente ao A. e nulidade entre as partes intervenientes no acto de transmissão - art. 892.º do CC.

III - Tratar-se-á, pois, em princípio, de uma aquisição a *non domino* pelo Banco e, como tal, inoponível ao direito de propriedade antes adquirido pelo A..

IV - Porém, como o A. não registou a aquisição e a R. levou ao registo a sua posterior compra, isso repercute-se no regime jurídico aplicável, com a possibilidade de conduzir a solução diferente da que, só por si, resultaria da aplicação das normas relativas à invalidade invocáveis entre as partes e seus herdeiros (art. 4.º, n.º 1, CRGP e 892.º do CC).

V - A decisão da questão de fundo colocada no recurso passa, assim, por saber se a R. Banco, adquirente na venda judicial levada a registo, não se integra no conceito de “terceiro”, relativamente ao A., devendo prevalecer a transmissão inicial, apesar de não registada. Passa, mais especificamente, pela fixação do conceito de “terceiro” para efeitos de registo.

VI - A questão de saber se AA. e RR. são “terceiros”, tem de ser resolvida à luz da doutrina do AC UNIF JURISP n.º 3/99, de 18-05-99, DR. I-Série-A, de 10-07-99 e do conceito fornecido pelo n.º 4, aditado ao art. 5.º do CRGP, enquanto norma de natureza interpretativa, como se colhe do preâmbulo do DL n.º 533/99, de 11-12 (cfr. art. 13.º, n.º 1, do CC).

VII - No caso em apreciação não pode deixar de entender-se haver um transmitente comum na alienação por remição e na venda por arrematação: quer se considere como transmitente o executado quer se considere o Tribunal, no exercício de uma função jurisdicional autónoma, essa posição jurídica é a mesma em ambas as acções executivas, sendo indiferente admitir que o autor comum da transferência foi o executado ou o Tribunal.

VIII - A oponibilidade da aquisição efectuada pelo A à R., apesar da maior antiguidade daquela, depende da existência da má fé ou ausência de boa fé, no sentido e termos referidos no AC UNIF JURISP, ou seja, que o conhecimento da situação jurídica

do prédio, nomeadamente que já não é do executado, integra a má fé que neutraliza o requisito da publicidade do registo, tornando-o irrelevante.

IX - Nada constando da matéria de facto a tal respeito, a má fé ou a ausência de boa fé não se presumem. A boa fé, essa sim, poderá presumir-se.

X - Tendo o Autor-recorrente alegado na petição inicial e posteriormente, factos passíveis de integrarem o requisito em questão que não foram seleccionados e sujeitos a prova, configura-se a situação excepcional a que alude o n.º 3 do art. 729.º do CPC, ordenando-se a baixa do processo à 1.ª instância para se proceder à ampliação da matéria de facto e novo julgamento da causa.

21-02-2006

Revista n.º 4353/05 - 1.ª Secção

Alves Velho

Moreira Camilo

Urbano Dias

**Penhora**

**Bens de terceiro**

**Registo**

**Nulidade processual**

**Nulidade sanável**

**Inexistência jurídica**

I - O registo de um bem a favor de terceiro não é impeditivo da sua penhora, ou arresto, havendo, apenas, que impugnar a aquisição a favor desse terceiro.

II - As nulidades processuais secundárias reclamam-se no tribunal em que tiverem tido lugar.

III - Só pode falar-se de inexistência dum acto jurídico quando nem sequer materialmente se verifique a aparência que, na sua normal definição, lhe corresponde.

20-04-2006

Agravo n.º 598/06 - 7.ª Secção

Oliveira Barros (Relator) \*

Ferreira de Sousa

Salvador da Costa

**Impugnação da matéria de facto**

**Recurso da matéria de facto**

**Aplicação da lei no tempo**

**Negócio fiduciário**

**Venda de bens alheios**

**Terceiro**

I - As normas do n.º 2 do art. 690.º-A do CPC são de direito probatório adjectivo, pelo que se aplicam no caso de a apresentação das provas pelas partes ou a sua ordenação oficiosa terem ocorrido a partir de 1 de Janeiro de 2001, não obstante a citação para a acção ter operado antes dessa data.

II - O erro da Relação relativo ao resultado de provas de livre apreciação judicial, porque excede o âmbito do recurso de revista, não pode ser sindicado pelo STJ.

III - O negócio fiduciário, atípico, é aquele pelo qual as partes, mediante a inserção de uma cláusula obrigacional - *pactum fiduciae* - adequam o conteúdo de um negócio típico à consecução de uma finalidade diversa, por exemplo a de garantia.

IV - Não constando da escritura do contrato de compra e venda do prédio alguma declaração fiduciária, não pode o referido contrato ser considerado como negócio fiduciário de garantia, nem releva a prova testemunhal produzida sobre o *pactum fiduciae*.

V - O conceito de terceiro a que se refere o art. 291.º do CC, motivado pela ideia de estabilidade das situações jurídicas, pressupõe a sequência de nulidades e o conflito entre o primeiro transmitente e o último sub-adquirente, e é diverso do conceito de terceiro para efeito de registo a que se reporta o art. 5.º, n.º 1, do CRgP.

VI - Não tendo o primitivo adquirente do direito de propriedade sobre o prédio inscrito a sua aquisição no registo predial, e tendo o segundo adquirente, ao mesmo vendedor, do referido prédio, inscrito no registo a sua aquisição, não pode o primeiro opor-lhe a nulidade do segundo contrato de compra e venda com fundamento na venda de coisa alheia.

11-05-2006

Revista n.º 1501/06 - 7.ª Secção

Salvador da Costa (Relator) \*

Ferreira de Sousa

Armando Luís

**Contrato de compra e venda**

**Veículo automóvel**

**Registo**

**Falta de registo**

**Venda de bens alheios**

**Terceiro**

**Oponibilidade**

**Nulidade**

I - Verificando-se que um concreto veículo automóvel foi vendido duas vezes, pela mesma ré, a dois sujeitos distintos, a primeira venda é válida, por tal contrato não estar sujeito a qualquer formalidade especial.

II - Ao vender de novo o mesmo veículo a outrem, que procedeu ao seu registo antes do primeiro comprador, a dita ré vendeu um bem que já não lhe pertencia, por se tratar de um bem alheio, encontrando-se essa venda ferida de nulidade nas relações entre alienante e adquirente e sendo ineficaz em relação ao proprietário.

III - O primeiro e o segundo compradores são “terceiros” para efeitos do registo, pois adquiriram o mesmo veículo de um transmitente comum.

IV - A declaração da nulidade do segundo contrato de compra e venda prejudica os direitos adquiridos sobre o mesmo bem, a título oneroso, por terceiro de boa fé, não obstante este ter registado a sua aquisição antes do registo da acção de nulidade, se tal acção tiver sido proposta e registada dentro dos três anos subsequentes ao negócio nulo.

V - Daí que, tendo esta acção de nulidade sido proposta e registada antes de decorridos três anos sobre o negócio nulo, não possam ser reconhecidos os direitos do 2.º comprador, prevalecendo a aquisição resultante da primeira venda.

25-05-2006

Revista n.º 594/06 - 2.ª Secção

Abílio Vasconcelos (Relator)  
Duarte Soares  
Ferreira Girão

**Terceiro**  
**Venda judicial**  
**Penhora**  
**Registo predial**

I - O conceito de "terceiros", para efeitos de registo predial, deve reflectir a função declarativa daquele e ser entendido à luz do fim consignado no art. 1.º do CRgP.

II - Tal conceito veio a ser, restritivamente, interpretado pelo Acórdão n.º 3/99, de 18-05-99 (uniformizador de jurisprudência), tendo recebido consagração no n.º 4 do art. 5.º do CRgP, com a redacção que lhe foi dada pelo DL n.º 533/99, de 11 de Dezembro, norma de natureza interpretativa.

III - Ao adquirente, em venda judicial, pode ser, triunfantemente, oposta uma transmissão anterior feita pelo executado a favor de uma pessoa que aquela não fez inscrever no registo predial, antes do acontecido registo da penhora, por não ser de considerar "terceiro", para efeitos de registo, no confronto com tal pessoa, sopesado, como urge, que o (registado) direito de propriedade emergente de venda judicial, para o respectivo titular, não o é por acto do executado, sim por força da lei, sem ocorrência, por mor de tal, do conflito a que se reporta o art. 5.º, n.º 4, do CRgP.

01-06-2006  
Revista n.º 1656/06 - 2.ª Secção  
Pereira da Silva (Relator) \*  
Rodrigues dos Santos  
Noronha Nascimento

**Embargos de terceiro**  
**Extemporaneidade**  
**Indeferimento liminar**  
**Ónus da prova**  
**Caducidade**  
**Facto notório**  
**Registo**  
**Penhora**  
**Constitucionalidade**

I - No regime actual, por força do disposto no art. 354.º do CPC, a petição dos embargos de terceiro deve ser liminarmente indeferida se não for apresentada em tempo, pelo que a excepção da caducidade do direito de acção é de conhecimento oficioso, se os factos respectivos resultarem da petição inicial, configurando-se, assim, neste procedimento uma excepção à regra constante do n.º 2 do art. 333.º do CC.

II - No entanto, na fase contraditória, tendo em conta o disposto no art. 343.º, n.º 2, do CC, é ao embargado que incumbe o ónus de alegação e prova da extemporaneidade dos embargos.

III - Verificando-se nos autos que não houve por parte da embargada a alegação de qualquer facto que consubstanciasse a caducidade da propositura dos embargos de terceiro, limitando-se a referir, na contestação, que se desconhecia o que sobre a tempestividade dos mesmos foi invocado na petição inicial, não podia o Tribunal

relegar para final o conhecimento da aludida tempestividade dos embargos, pois a subsequente produção de prova não teria razão de ser.

IV - Os factos levados ao registo predial e nomeadamente o registo das penhoras não consubstanciam a situação de se estar perante factos notórios, já que a previsão contida no art. 514.º do CPC, tem a ver com a existência de factos cognoscíveis pela generalidade das pessoas implantados num determinado espaço sobre o quotidiano social e público ou do conhecimento das partes ou do tribunal, não preenchendo esses requisitos os factos levados ao registo predial só pela situação de aí constarem.

V - Tendo os embargantes adquirido a nua-propriedade do prédio identificado nos autos, em 28-04-1993, sem o terem registado, sendo certo que ocorreu o registo da penhora em 20-12-2000, a que procedeu a exequente penhorante, não têm a qualidade de terceiros para efeitos do disposto no art. 5.º, n.º 4, do CRgP, na redacção introduzida pelo DL n.º 533/99, de 11-12, e segundo o acórdão uniformizador de jurisprudência n.º 3/99, de 18-05.

VI - O referido art. 5.º, n.º 4, é uma norma de cariz interpretativo, o que postula a sua integração na lei interpretada, nos termos do art. 13.º, n.º 1, do CC.

VII - O Tribunal Constitucional apenas entendeu que não é inconstitucional a interpretação ampla de terceiros para efeitos de registo, mas não se pronunciou pela inconstitucionalidade do conceito restrito de terceiro.

27-06-2006

Revista n.º 1239/06 - 1.ª Secção

Borges Soeiro (Relator)

Pinto Monteiro

Faria Antunes

### **Contrato-promessa de compra e venda**

#### **Mora**

#### **Perda de interesse do credor**

#### **Terceiro**

#### **Registo da acção**

I - O objectivo normal de qualquer contrato-promessa de compra e venda - salvo quando se faça constar que o bem a transmitir será vendido como litigioso - é a transferência definitiva da propriedade do bem a alienar.

II - Logo, pretender que se imponha ao promitente-comprador a celebração da escritura da compra e venda prometida, estando o bem em causa a ser objecto de litígio numa acção registada, constituiria abuso do direito, por excesso manifesto dos limites impostos pela boa fé e pelo fim económico do direito (art. 334.º do CC).

III - É legítima a ocupação da fracção feita pela Autora baseada em contrato-promessa com tradição (ou estipulação contratual acessória ou complementar deste), justificando-se a sua recusa em outorgar a escritura perante o registo (provisório) da pendência de acção instaurada por terceiro contra os ora também Réus promitentes-vendedores e cuja procedência poderia conduzir a que a venda (prometida) fosse de coisa alheia, com as consequências previstas no art. 892.º do CC, a que a Autora ficaria sujeita face à eficácia retroactiva do registo (arts. 6.º a 9.º do CRgP).

IV - A existência da inscrição registral na data marcada para a escritura integra facto constitutivo do direito que a Autora se arroga à recusa da outorga da mesma escritura nessa data, com a consequente manutenção da vigência do contrato-promessa e do seu direito de ocupação da fracção, pelo que a ela incumbia o ónus da prova de tal registo nessa data (art. 342.º, n.º 1, do CC).

V - Já a caducidade de tal inscrição constituiria excepção, destinada a impedir ou extinguir o efeito jurídico da mesma, pelo que era sobre os Réus que recaía o respectivo ónus da prova (art. 342.º, n.º 2, do CC).

VI - A circunstância de o decurso do tempo ser um facto notório e, portanto, atendível, é manifestamente insuficiente para conduzir à conclusão de perda de interesse, objectivamente considerada, por parte dos Réus, na celebração do contrato definitivo.

27-06-2006

Revista n.º 1343/06 - 6.ª Secção

Silva Salazar (Relator)

Afonso Correia

Ribeiro de Almeida

**Penhora**

**Venda judicial**

**Registo predial**

**Registo da acção**

**Terceiro**

**Cancelamento de inscrição**

**Legitimidade passiva**

I - A propriedade do prédio urbano aqui em causa estava registada em favor dos executados; foi então o prédio penhorado na execução movida contra aqueles; essa penhora foi levada ao registo em 20-11-1996, sem que nenhum outro registo se interponha antes dela; o processo executivo seguiu até à venda com adjudicação do bem à ora recorrente A.

II - O registo da aquisição pela recorrente A da propriedade do bem penhorado, efectuado em 17-11-2003, recupera a antiguidade da própria penhora e dá à compradora, como lhe era garantido pelo poder jurisdicional que pôs em venda o prédio, o direito de adquirir limpa a propriedade deste.

III - O que ocorreu depois da iniciática penhora, e não foi dirigido contra o exequente e o executado, é inoponível à execução e, portanto, a adquirente A deve receber o seu bem, o bem que adquiriu, livre de qualquer registo que declare o contrário e que, por isso, se o houver, deve ser cancelado.

IV - Sem prejuízo naturalmente de direitos que terceiro afirme quanto à coisa vendida - por contraposição ao afirmado e pressuposto direito dos executados - e que não tenha exercitado contra exequente e executado, mas que poderá exercitar ainda (também) contra a adquirente.

V - O que não pode é esse terceiro - escondendo o seu direito em acção movida apenas contra o executado e registada depois da penhora do prédio - pretender afirmar esse direito (também) contra o adquirente.

VI - Se acaso o bem vendido era, já ao tempo da penhora, propriedade da empresa B porque esse, e não outro, fora o bem que adquirira aos agora executados por escritura pública de 20-02-1992, havia que demonstrá-lo contra os executados e também contra o exequente (e agora também contra a adquirente A); só assim o exequente - e agora e sobretudo a adquirente A - podem fazer valer os seus direitos; só então se poria a questão que tem a ver com a noção jurídica de terceiros para efeitos de registo.

21-09-2006

Agravo n.º 2021/05 - 7.ª Secção

Pires da Rosa (Relator)  
Custódio Montes  
Mota Miranda

**Impugnação pauliana**

**Má fé**

**Alienação**

**Terceiro**

I - A simples apresentação perante o notário numa escritura de compra e venda, de uma certidão predial do prédio em transacção onde consta: o registo provisório por natureza de uma penhora referente a execução em que os ali contraentes não são partes e a recusa de registo de uma acção sem qualquer identificação desta, é insuficiente para concluir que o ali comprador tinha consciência que a transacção prejudicava o exequente constante daquele registo de penhora.

II - O facto de após a citação do réu adquirente da última compra e venda impugnada paulianamente, aquele ter procedido à venda do respectivo imóvel a terceiro, não impede a procedência da impugnação pauliana das anteriores transmissões, verificados que sejam os pressupostos legais em relação a estas.

31-10-2006

Revista n.º 3012/06 - 6.ª Secção

João Camilo (Relator) \*

Fernandes Magalhães

Azevedo Ramos

**Venda judicial**

**Ineficácia**

**Acção de reivindicação**

**Caso julgado**

**Terceiro**

**Penhora**

**Registo**

**Cancelamento de inscrição**

I - Tendo na acção executiva sido lavrado protesto pela reivindicação intentada contra o ora exequente, do qual o adquirente na subsequente venda judicial teve pleno conhecimento, e tendo na acção de reivindicação sido proferida sentença a reconhecer os reivindicantes como os legítimos proprietários dos lotes em questão, e portanto que esses lotes, à data da penhora, já não pertenciam à executada, ordenando-se o levantamento das penhoras e cancelamento dos respectivos registo, é de concluir que a venda judicial fica sem efeito, como resulta do disposto no art. 909.º, n.º 1, al. d), do CPC, na redacção anterior à reforma de 1995, que é a aqui aplicável (seria idêntica a solução face à actual redacção do preceito).

II - A não intervenção do arrematante na acção de reivindicação não impede que a decisão de procedência aí proferida produza efeitos contra ele, já que tal sentença constitui caso julgado contra o comprador.

III - Não é o facto de o adquirente ter logrado registar a aquisição judicial a seu favor que terá a virtualidade de alterar a solução, tanto mais que o adquirente, conhecedor do protesto e da procedência da acção reivindicatória, ao proceder ao registo, agiu de má fé.

IV - Declarada ineficaz a venda executiva, não pode subsistir o registo da aquisição a favor do comprador, que deve ser tido sem efeito, ordenando-se o cancelamento da respectiva inscrição.

14-11-2006

Agravo n.º 3369/06 - 1.ª Secção

Moreira Alves (Relator)

Alves Velho

Moreira Camilo

**Transacção judicial**

**Sentença**

**Simulação processual**

**Recurso de oposição de terceiro**

**Registo da acção**

**Registo provisório**

**Registo definitivo**

I - Tendo transitado em julgado a sentença homologatória de transacção, como pressupõe a circunstância da inscrição registral a favor da ré, e assentando o litígio, na perspectiva da autora, no acto simulado das partes, impunha-se-lhe que, proposta a competente acção de simulação no prazo de cinco anos subsequentes ao trânsito em julgado da dita sentença, e obtida declaração de que a “decisão recorrida” resultou de simulação processual das partes e envolve prejuízo de terceiro, interpusse, no prazo de três meses seguintes ao trânsito em julgado da acção de simulação, o competente recurso de oposição (arts. 778.º, 779.º e 780.º do CPC).

II - Apenas deste modo podia impugnar a sentença homologatória respectiva, que assim titulou o registo de aquisição a favor da aqui ré.

III - O registo da acção, efectuado nos três anos posteriores à conclusão do negócio nulo ou anulável, há-de ser - para obstar em absoluto à consolidação dos direitos de terceiro com registo de aquisição, ainda que anterior, nos termos do art. 291.º do CC - um registo subsistente, porventura em via de renovações, até à sua conversão em definitivo, na sequência da decisão proferida na acção respectiva.

21-11-2006

Revista n.º 2722/06 - 1.ª Secção

Paulo Sá (Relator)

Borges Soeiro

Faria Antunes

**Âmbito do recurso**

**Ampliação do âmbito do recurso**

**Acção executiva**

**Penhora**

**Registo provisório**

**Conversão**

**Terceiro**

**Posse**

**Direito de propriedade**

**Venda executiva**

**Embargos de terceiro**



I - Não tendo o embargante, com ganho de causa, vencido quanto à nulidade de citação e ao justo impedimento que invocou nos embargos, ampliado nessa medida o recurso de apelação, a Relação não pôde conhecer dessas excepções, nem podem ser objecto do recurso de revista.

II - O despacho que determinou a conversão do registo provisório do acto de penhora em registo definitivo não tem de ser notificado ao terceiro que, citado nos termos e para os efeitos do art. 119.º, n.º 3, do CRgP, nada declarou na execução sobre a titularidade do prédio penhorado.

III - O direito de terceiro derivado da posse ou da propriedade, impeditivo da venda do respectivo objecto no processo de execução, é incompatível com o acto de penhora.

IV - A posse ou outro direito de terceiro sobre o imóvel são susceptíveis de ofensa pelo acto de penhora, mas não pelo seu registo predial provisório ou definitivo.

V - O prazo para embargar de terceiro inicia-se aquando do conhecimento pelo visado do acto de penhora, irrelevando para o efeito a data do seu conhecimento da conversão do registo provisório da penhora em registo definitivo.

30-11-2006

Revista n.º 4244/06 - 7.ª Secção

Salvador da Costa (Relator) \*

Ferreira de Sousa

Armando Luís

**Direito de propriedade**

**Justificação notarial**

**Impugnação judicial**

**Prazo**

**Registo predial**

**Presunção de propriedade**

**Terceiro**

**Nulidade do contrato**

**Oponibilidade**

I - A impugnação em juízo de um facto justificado deve ser feita em acção judicial e pode ter lugar antes do decurso do prazo de 30 dias a que se refere o art. 101.º, n.º 2, do CN, ou posteriormente, se o registo já se encontrar efectuado.

II - No âmbito desta acção, a invocada escritura de justificação não pode ser relevantemente impugnada, desde logo por uma questão de legitimidade processual, já que, aqui, não são partes nem os justificantes, nem as testemunhas que nela outorgaram. Daí haver que reconhecer valor jurídico a tal escritura de justificação, no âmbito deste processo.

III - Com base nela, foi efectuado o respectivo registo do prédio em nome dos justificantes, que depois o venderam aos AA., por escritura de 22-10-1999. Seguidamente, os AA. registaram essa aquisição, a seu favor, em 03-11-1999.

IV - Assim sendo, por não ter sido ilidida por prova em contrário, os AA. beneficiam da presunção do art. 7.º do CRgP, de que o direito de propriedade sobre o prédio existe e lhes pertence, nos termos inscritos.

V - Por força do art. 291.º, n.ºs 1 e 2, do CC, a declaração de nulidade ou anulação de negócio relativo a bens sujeitos a registo, não sendo a acção proposta e registada nos três anos posteriores à conclusão do negócio, não é oponível a terceiros de boa fé,

adquirentes a título oneroso, de direitos sobre tais bens, como acontece no caso presente, por não haver registo da acção.

VI - Por via dessa inoponibilidade, prevalece a eficácia das escrituras de justificação de 13-07-1999 e de compra e venda de 22-10-1999 e o registo do prédio em nome dos autores.

19-12-2006

Revista n.º 4110/06 - 6.ª Secção

Azevedo Ramos (Relator)

Silva Salazar

Afonso Correia

## **Ano de 2007**

**Venda judicial**  
**Acção executiva**  
**Registo predial**  
**Falta de registo**  
**Terceiro**

I - Na venda executiva, o juiz vende no exercício de um acto de direito público e não como representante do executado.

II - O comprador na venda voluntária e o comprador na venda executiva não são terceiros para efeitos de registo.

III - O comprador na venda voluntária não levada a registo pode opor ao comprador na venda executiva registada o direito de propriedade por si anteriormente adquirido.

09-01-2007

Revista n.º 1510/06 - 6.ª Secção

Sousa Leite (Relator)

Salreta Pereira (vencido)

João Camilo (vencido)

Silva Salazar

Azevedo Ramos