



O conceito de terceiro para efeitos de registo na jurisprudência das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça

**(Sumários de Acórdãos
de 2016 a 2024)**



- I - A aplicação da norma contida no art. 291.º do CC pressupõe a verificação dos seguintes requisitos: (i) declaração de nulidade ou anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis ou a bens móveis sujeitos a registo; (ii) aquisição onerosa; (iii) por um terceiro de boa fé; (iv) registo da aquisição a favor do terceiro; e (v) anterioridade do registo de aquisição em relação ao registo da ação de nulidade ou de anulação.
- II - Ainda que verificados estes requisitos, a proteção do terceiro não funcionará se outra for a causa de invalidade, que não a falta de titularidade do alienante, e se a ação for proposta ou registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio (art. 291.º, n.º 2), sendo prazo de caducidade que começa a contar a partir da data da celebração do primeiro negócio inválido, que dá origem à cadeia.
- III - Inseto num sistema de registo meramente declarativo, o art. 291.º do CC não protege o terceiro adquirente que beneficia dos requisitos do n.º 1, caso não tenha sido o verdadeiro proprietário a iniciar a cadeia de negócios nulos, como parte do primeiro negócio inválido, excluindo-se da sua aplicação o caso em que um sujeito obtém um registo falso e aliena o bem a um terceiro.
- IV - Tendo a autora alegado que a cadeia de negócios inválidos foi iniciada por um negócio celebrado por um falso procurador, este elemento factual e jurídico é decisivo para se saber se funciona ou não a proteção do terceiro adquirente de boa fé, impondo-se a ampliação da matéria de facto, com inclusão deste, em ordem a constituir base suficiente para a matéria da decisão de direito.

19-04-2016

Revista n.º 5800/12.6TBOER.L1.S1 - 1.ª Secção

Maria Clara Sottomayor (Relatora)

Sebastião Póvoas

Alves Velho

*

- I - Estando em causa uma situação similar a dupla alienação sucessiva pelo mesmo transmitente – no caso, autora e segundos réus adquiriram, mediante escritura pública, por permuta a primeira e por compra e venda os segundos, a mesma fracção predial “F” – dela resultando direitos incompatíveis, prevalece o direito registado dos transmissários da segunda alienação – o dos segundos réus – contra a posição jurídica da transmissária da primeira – a autora – que adquiriu o mesmo imóvel, mas não levou ao registo essa aquisição.
- II - A aplicação do art. 291.º do CC – que visa a protecção do terceiro de boa fé, ou seja, do terceiro subadquirente sucessivo que, no momento da aquisição, sem culpa, desconhecia o vício do negócio nulo ou anulável – não tem sentido quando se verifica uma relação do tipo triangular com dupla alienação sucessiva pelo mesmo autor e tendo sido sugerida na venda de coisa alheia, o negócio sendo meramente ineficaz em relação ao proprietário dela, se não possa fazer-lhe equivaler a nulidade ou anulabilidade suposta no dito normativo.
- III - Uma vez intocada a decisão da matéria de facto na apelação, não pode o STJ, como tribunal de revista que é, exceder a tarefa que lhe está cometida, qual seja a de aplicar definitivamente aos factos materiais fixados pelo tribunal recorrido o regime jurídico que julgue adequado (art. 682.º, n.º 1, do NCPC).



- IV - O instituto da usucapião sobrepõe-se à eficácia presuntiva de qualquer registo, pois não presume o direito real, antes o atribui, ultrapassando todos os demais títulos aquisitivos, tornando-os, de todo, ineficazes.
- V - À verificação da usucapião referida em I não basta a prova da mera entrega do bem imóvel – no caso à autora – quando são desconhecidas outras vicissitudes capazes de evidenciar a posse e suas características que a capacitassem como boa para adquirir de forma originária o direito correspondente à respectiva actuação.

05-05-2016

Revista n.º 825/14.0T8LLE.E1.S1 - 1.ª Secção

Martins de Sousa (Relator)

Gabriel Catarino

Maria Clara Sottomayor

*

- I - Pertencendo um bem imóvel à herança aberta por óbito da mãe do herdeiro, é nula, por ser de um bem alheio, a venda feita por este último aos réus, sendo igualmente nula a hipoteca feita por estes a favor do Banco por recair sobre um bem que não fazia parte do seu património – arts. 892.º e 715.º do CC.
- II - Sendo nulos os negócios celebrados por incidirem, quer um quer outro, sobre bens alheios, tal nulidade arrasta a nulidade do registo nos termos do art. 16.º, al. a), do CRgP.
- III - Tem sido controversa na doutrina e na jurisprudência nacionais a questão de saber se a situação descrita se deve regular pelo que dispõe o art. 17.º, n.º 2, do CRgP, ou se, ao contrário, deve ser pensada à luz do que dispõe o art. 291.º do CC.
- IV - Antes do registo está a substância das coisas e mesmo quando a lei quer *fazer entrar o registo na substância* (quando se trata de imóveis ou de móveis sujeitos a registo) para salvaguardar e proteger o comércio jurídico, tem o cuidado de assegurar a *original substância* pelo período de três anos inscrito no n.º 2 do art. 291.º do CC.
- V - Não estando em causa uma situação que se reconduza ao conceito de terceiros previsto no art. 5.º, n.º 4, do CRgP, mas antes à substância e à necessidade de olhar a questão à luz do direito substantivo – i.e., do art. 291.º do CC –, nem a propriedade registada pelos réus, nem a garantia hipotecária registada a favor do Banco, podem ser reconhecidos já que a acção foi proposta dentro dos três anos posteriores à celebração do contrato de compra e venda e à constituição da hipoteca.

09-06-2016

Revista n.º 2518/12.3TBVNG.P1.S1 - 7.ª Secção

Pires da Rosa (Relator)

Maria dos Prazeres Beleza

Salazar Casanova

*

- I - O art. 291.º do CC refere-se às desconformidades substantivas ao passo que a previsão do art. 17.º do CRgP se reporta à invalidade registal.



- II - A previsão do art. 291.º do CC tem como fundamento a estabilidade dos negócios jurídicos, conciliando os interesses do proprietário – que pode impor a realidade jurídica-material a terceiros – e os do terceiro de boa fé, que almeja preservar a aquisição face aos efeitos retroactivos da declaração de nulidade. O comando ínsito no art. 17.º do CRgP assenta num vício que determina a nulidade do registo, protegendo o terceiro que adquiriu o seu pseudo-direito com base num registo desconforme com a realidade substantiva.
- III - Verificando-se que o registo da presente acção (pela qual se pretende a declaração de nulidade de dois negócios de compra e venda) não precedeu quer o registo da aquisição efectuada pelo réu adquirente quer aquele que foi efectuada pelo réu dele subadquirente e que este comprou o imóvel de boa fé, a aplicação do disposto no art. 17.º do CRgP conduziria ao reconhecimento da propriedade ao primeiro réu, o que, tendo em conta que a compra e venda que celebrou veio a ser declarada nula, afrontaria a protecção constitucional desse direito real.

05-07-2016

Revista n.º 1171/10.3TBVIS-J.C1.S1 - 6.ª Secção

Pinto de Almeida (Relator)

Júlio Gomes

José Rainho

*

- I - Segundo o n.º 1 do art. 17.º do CRgP “*a nulidade do registo só pode ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em julgado*”, o que, aqui, não aconteceu, mas, tal nulidade pode ser invocada como excepção com vista a destruir a presunção que deriva do registo.
- II - Trata-se de um fundamento invocado pela autora como constitutivo do seu direito com vista à declaração da ineficácia do cancelamento do registo da hipoteca em relação à autora, fundamento que logrou provar na presente acção (art. 342.º, n.º 1, do CC).
- III - Quando se visa demonstrar pela via da acção factualidade integrativa do direito a que se arroga, a qual possa configurar também uma nulidade registral, não repugna que essa demonstração possa ser feita em sede de acção declarativa, com vista a ilidir a presunção registral atinente, sem necessidade de previamente instaurar acção específica com vista exclusivamente à nulidade registral.
- IV - Existindo, aqui, sobretudo, uma nulidade de carácter substantivo, consubstanciada na referida venda *non domino*, será através do art. 291.º do CC que se encontrará a solução.
- V - Terceiro para efeitos do art. 291.º do CC apenas é protegido de uma invalidade substancial consequencial, nunca de uma invalidade substantiva que afecte directamente o negócio do qual seja parte.
- VI - No caso dos autos, embora se tenha provado tratar-se de uma venda *a non domino*, não se pode dizer que essa invalidade não seja decorrente da falsidade do cancelamento da hipoteca que ocorreu.
- VII - O art. 291.º do CC apenas visa “*proteger as pessoas que, por força da invalidade, veem o seu direito em risco porque o seu causante ou autor, em virtude dela, carece de legitimidade para o transmitir ou constituir (ilegitimidade do tradens)*”.



- VIII - No caso em apreço só a falsidade do cancelamento da hipoteca levou à aquisição *a non domino* do 2.º réu e neste circunstancialismo o 2.º réu surge como terceiro para efeitos do citado art. 291.º do CC.
- IX - E considerando o negócio de aquisição do veículo registado em 08-02-2013 aqui em causa, e o registo da acção ocorrido em 01-07-2013 e fazendo o confronto com o prazo referenciado no n.º 2 do art. 291.º do CC, conclui-se que o direito do réu A, terceiro de boa fé, não deve ser reconhecido face ao registo da acção no prazo legalmente estabelecido, não merecendo, por isso, a tutela do citado normativo.

13-10-2016

Revista n.º 2392/13.2TBSTS.P1.S1 - 2.ª Secção

Tavares de Paiva (Relator) *

Abrantes Galdes

Tomé Gomes

*

- I - Segundo o n.º 1 do art. 17.º do CRgP “*a nulidade do registo só pode ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em julgado*”, o que, aqui, não aconteceu, mas, tal nulidade pode ser invocada como excepção com vista a destruir a presunção que deriva do registo.
- II - Trata-se de um fundamento invocado pela autora como constitutivo do seu direito com vista à declaração da ineficácia do cancelamento do registo da hipoteca em relação à autora, fundamento que logrou provar na presente acção (art. 342.º, n.º 1, do CC).
- III - Quando se visa demonstrar pela via da acção factualidade integrativa do direito a que se arroga, a qual possa configurar também uma nulidade registral, não repugna que essa demonstração possa ser feita em sede de acção declarativa, com vista a ilidir a presunção registral atinente, sem necessidade de previamente instaurar acção específica com vista exclusivamente à nulidade registral.
- IV - Existindo, aqui, sobretudo, uma nulidade de carácter substantivo, consubstanciada na referida venda *non domino*, será através do art. 291.º do CC que se encontrará a solução.
- V - Terceiro para efeitos do art. 291.º do CC apenas é protegido de uma invalidade substancial consequencial, nunca de uma invalidade substantiva que afecte directamente o negócio do qual seja parte.
- VI - No caso dos autos, embora se tenha provado tratar-se de uma venda *a non domino*, não se pode dizer que essa invalidade não seja decorrente da falsidade do cancelamento da hipoteca que ocorreu.
- VII - O art. 291.º do CC apenas visa “*proteger as pessoas que, por força da invalidade, veem o seu direito em risco porque o seu causante ou autor, em virtude dela, carece de legitimidade para o transmitir ou constituir (ilegitimidade do tradens)*”.
- VIII - No caso em apreço só a falsidade do cancelamento da hipoteca levou à aquisição *a non domino* do 2.º réu e neste circunstancialismo o 2.º réu surge como terceiro para efeitos do citado art. 291.º do CC.
- IX - E considerando o negócio de aquisição do veículo registado em 08-02-2013 aqui em causa, e o registo da acção ocorrido em 01-07-2013 e fazendo o confronto com o prazo referenciado no n.º 2 do art. 291.º do CC, conclui-se que o direito do réu A, terceiro de boa fé, não deve



ser reconhecido face ao registo da acção no prazo legalmente estabelecido, não merecendo, por isso, a tutela do citado normativo.

13-10-2016

Revista n.º 2392/13.2TBSTS.P1.S1 - 2.ª Secção

Tavares de Paiva (Relator) *

Abrantes Geraldês

Tomé Gomes

*

- I - A presunção do art. 7.º do CRgP, na parte em que se refere ao objecto, só faz presumir que o facto inscrito incide sobre a coisa identificada na descrição, que tem como objectivo identificar material, económica e fiscalmente o prédio, mas já não quanto às respectivas características, composição, áreas, etc.
- II - Resultando da factualidade provada que à posse exercida pelos intervenientes sucedeu, por via do constituto possessório (art. 1264.º, n.º 1, do CC) a posse da ré decorrente da aquisição do imóvel no seguimento da venda efectuada num processo de execução fiscal, posse esta de boa fé e tendo em conta a data da concessão da licença de construção da moradia (17-12-1990), encontra-se consumada a usucapião em favor da ré.
- III - Surgindo a ré como um terceiro de boa fé, em que o registo da sua aquisição data de 10-04-1995 e tendo a presente acção com vista à nulidade do negócio sido instaurada apenas em 20-01-2008 e, portanto, em prazo muito superior ao referenciado no art. 291.º, n.º 2, do CC, encontram-se igualmente protegidos os direitos da ré, em conformidade com o art. 291.º, n.º 1, do CC.

07-12-2016

Revista n.º 567/08.5TBVFR.P1.S1 - 2.ª Secção

Tavares de Paiva (Relator)

Abrantes Geraldês

Tomé Gomes

*

- I - O regime de tutela dos terceiros de boa fé, resultante do art. 291.º do CC, aplica-se às hipóteses em que o interveniente num negócio substantivamente inválido pretende a respectiva invalidação, mas se vê confrontado com terceiros (não intervenientes nesse negócio) que adquiriram, de boa fé e a título oneroso, direitos sobre os bens (imóveis ou móveis sujeitos a registo) cuja subsistência depende do primeiro negócio. Se esses terceiros registaram o correspondente acto aquisitivo, a invalidade não lhes é oponível, salvo se a acção de anulação ou de declaração de nulidade for instaurada e registada nos três anos posteriores à celebração do primeiro negócio, definindo, assim, a lei o equilíbrio entre a tutela da validade substancial do negócio e a confiança depositada no registo.
- II - Por sua vez, o regime de tutela dos terceiros de boa fé, resultante dos arts. 5.º, n.º 4, e 17.º, n.º 2, do CRgP, supõe duas aquisições sucessivas de um mesmo transmitente, tendo sido registada a segunda transmissão, mas não a primeira, pretendendo o primeiro adquirente (que não registou) invocar a invalidade do negócio de que resultou a segunda aquisição

6



- (registada), porque, à data da sua celebração, já o direito transmitido não se encontrava na esfera jurídica do transmitente, mas antes na esfera jurídica do primeiro adquirente.
- III - Se, no caso *sub judice*, não estão em causa duas aquisições sucessivas a partir da mesma transmitente e se a autora, na qualidade de curadora da legítima proprietária dos imóveis veio invocar a invalidade da procuração pela qual esta última concedeu ao réu poderes para os alienar, assim como a invalidade de todo e qualquer acto de disposição baseado na dita procuração, quer em relação aos adquirentes – intervenientes na acção – quer em relação ao sub-adquirente de dois dos imóveis, ora recorrente, apenas é de ponderar a aplicação do regime de tutela dos terceiros de boa fé, resultante do art. 291.º do CC.
- IV - O terceiro sub-adquirente, ora recorrente, que adquiriu os imóveis através de dois negócios de dação em cumprimento, celebrados com terceiros adquirentes, que, por sua vez, os adquiriram mediante contratos de compra e venda celebrados com o representante da legítima proprietária, tendo, tanto a procuração como os contratos, sido anulados pelas instâncias com fundamento em incapacidade da representada, pode ser abrangido pelo regime tutelar da inoponibilidade da invalidade a terceiros de boa fé, previsto no art. 291.º do CC, desde que – nos termos gerais do art. 342.º, n.º 1, do CC – seja feita prova dos factos constitutivos do direito por aquele invocado.
- V - Os efeitos da invalidade do negócio não são oponíveis a terceiro se se verificarem cumulativamente os seguintes requisitos: (i) ser o terceiro titular de um direito real; (ii) ter o direito como objecto coisa imóvel ou coisa móvel sujeita a registo; (iii) ter esse direito sido adquirido a título oneroso; (iv) estar o terceiro de boa fé; (v) ter o terceiro registado a aquisição do direito; (vi) ser o registo da aquisição anterior ao registo da acção (ou do acordo sobre a invalidade do negócio); (vii) a propositura da acção e o registo da acção sobre invalidade ocorrerem para além de 3 anos após a conclusão do negócio (exigência, formulada pela positiva, que decorre do n.º 2 do art. 291.º do CC).
- VI - Resultando da factualidade provada que (i) o sub-adquirente adquiriu direitos reais através dos negócios de dação em pagamento; (ii) esses direitos têm como objecto coisas imóveis; (iii) a aquisição foi feita a título oneroso; (iv) o recorrente registou a aquisição dos imóveis em 20-02-2006 e 19-10-2006, respectivamente; (v) esses registos são anteriores ao registo da acção em 24-09-2007; e (vi) a propositura (em 29-11-2004) e o registo (em 24-09-2007) da acção de invalidade ocorreram para além de 3 anos após a conclusão (em 31-07-1999) dos primeiros negócios inválidos, apenas resta apurar se o recorrente, sub-adquirente, se encontrava de boa fé.
- VII - De acordo com a definição legal do art. 291.º, n.º 3, do CC: “*É considerado de boa fé o terceiro adquirente que no momento da aquisição desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável*”, sendo que a verificação da culpa ou da sua ausência – à luz do critério da diligência do *bonus paterfamilias* do art. 497.º, n.º 2, do CC, e não de critérios de conduta normativos – corresponde a uma questão de facto.
- VIII - A lei exige a alegação e a prova pela positiva do desconhecimento, sem culpa, do vício de que padeciam os negócios jurídicos anulados. No caso, não tendo sido alegados nem provados factos bastantes para integrar o requisito da boa fé, tal como formulado no n.º 3 do art. 291.º do CC, conclui-se que o sub-adquirente, recorrente, não pode beneficiar da especial tutela dos terceiros adquirentes prevista no n.º 1 do mesmo artigo.

07-09-2017

Revista n.º 4363/04.0TBSTS.P1.S1 - 2.ª Secção

Maria da Graça Trigo (Relatora) *

João Bernardo
Oliveira Vasconcelos

*

- I - Resultando a ampliação da matéria de facto efectuada pelo STJ de confissão da própria embargante e de prova documental inquestionada, não está o STJ impedido de considerar tais factos (art. 674.º, n.º 3, do CPC), pelo que não ocorre qualquer nulidade de excesso de pronúncia do acórdão reclamado (art. 615.º, n.º 1, al. d), do CPC).
- II - O facto da transmissão do imóvel para os terceiros transmissários ter sido efectuada quando a acção de impugnação pauliana já estava em curso assume uma relevância especial, convocando para a solução da questão o art. 263.º, n.º 2, do CPC, em detrimento das normas substantivas do CC relativamente à impugnação pauliana das transmissões posteriores (art. 613.º do CC).
- III - A inscrição de aquisição provisória com base em contrato-promessa não comprova a transmissão de qualquer direito – a qual só tem lugar com a celebração do contrato prometido – mas serve apenas como cautela tabular, conferindo, por um lado, ao respectivo beneficiário a prioridade que lhe é conferida pelos princípios da prioridade e do trato sucessivo (já que convertido o registo provisório em definitivo retroagem os efeitos da aquisição definitiva à data do registo provisório) e protegendo, por outro, o promitente-comprador contra eventuais futuros actos de disposição ou oneração praticados pelo promitente-vendedor antes da outorga do contrato prometido.
- IV - A protecção tabular do registo provisório não vale contra actos de terceiro, correspondentes ao exercício legítimo de direitos, dirigidos contra o proprietário e contra os bens objecto do registo.
- V - A inscrição provisória de aquisição do direito de propriedade com base no contrato-promessa não confere eficácia real ao contrato-promessa, continuando este a manter eficácia meramente obrigacional e, como tal, vinculando apenas os promitentes.
- VI - A procedência da impugnação pauliana não interfere com a titularidade do direito de propriedade (designadamente, por via da anulação do negócio), porquanto o credor adquire apenas o direito à restituição dos bens alienados na medida do seu interesse, podendo executá-los no património do obrigado à restituição (cfr. art. 616.º, n.º 1, do CC).

14-09-2017

Incidente n.º 3881/14.7T8CBR-B.C1.S1 - 2.ª Secção

Fernando Bento (Relator)

Abrantes Galdes

Tomé Gomes

- I - Com a impugnação da escritura de justificação notarial, de que a ré vendedora se serviu para proceder ao registo dos prédios em causa nos autos, desaparece a presunção derivada do registo a que alude o art. 7.º do CRgP, não podendo a mesma, como tal, ser usada pelos réus, adquirentes dos prédios que foram objecto daquela escritura, em seu benefício.
- II - A aquisição por usucapião dos referidos prédios pressupõe necessariamente a posse (integrada pelo *corpus* e pelo *animus*) pública e pacífica, influenciando a boa ou má fé apenas no prazo da aquisição (arts. 1287.º, e 1293.º e ss. do CC).



- III - Não se tendo provado que a ré vendedora tivesse a posse dos prédios nos sobreditos termos, fica afastada a possibilidade de se considerar válida essa aquisição a favor dos réus compradores daqueles.
- IV - Não tendo os réus, adquirentes dos prédios em questão, recebido do mesmo transmitente direitos incompatíveis sobre a mesma coisa, não podem ser considerados terceiros para efeitos de registo.
- V - Num caso em que o registo tem efeito meramente declarativo – tal como sucede nos autos –, ainda que o mesmo seja anterior à propositura da acção, a situação dos réus adquirentes e, por reflexo, a do banco réu a favor do qual foram constituídas hipotecas sobre os prédios, não pode merecer protecção por assentar em acto originariamente nulo, posto que a ré vendedora sabia que a escritura de justificação se baseava em factos não verdadeiros (art. 17.º do CRgP).
- VI - O art. 291.º do CC não tem aplicação quando se esteja perante direitos reais de garantia já que estes não constituem um direito sobre a coisa, mas simplesmente um direito relacionado com a mesma, conferindo somente ao seu titular o direito a ser pago com preferência sobre os credores, sem direitos especiais sobre aquela, que não gozem de prioridade de registo (art. 686.º do CC).

21-09-2017

Revista n.º 31/11.5TBVLN.G1.S1 - 7.ª Secção

Távora Victor (Relator)

António Joaquim Piçarra

Fernanda Isabel Pereira

*

- I - Verificada uma situação de dupla descrição de um mesmo prédio no registo predial e de inscrições de actos de aquisição, a favor de adquirentes diferentes, lançados em ambas as descrições, a determinação de qual é o direito que prevalece resulta das regras do direito substantivo aplicável – no caso, o regime da venda de bens alheios –, e não dos princípios registais.
- II - Impugnada eficazmente a escritura de justificação notarial da aquisição da propriedade de um determinado imóvel por usucapião, a sua venda pelos justificantes, que não lograram provar a usucapião, não transfere o direito de propriedade; tal como a não transfere a permuta que se lhe seguiu.
- III - A protecção conferida pelo art. 291.º do CC a terceiros adquirentes a título oneroso e de boa fé não se aplica em casos de ineficácia do acto aquisitivo, como sucede, em relação ao verdadeiro proprietário, com a venda de coisa alheia.
- IV - Basta considerar que a dupla descrição do mesmo prédio anula a protecção que o terceiro poderia pretender retirar da inscrição no registo da sua aquisição *a non domino* para afastar a alegação de inconstitucionalidade por violação do princípio constitucional do Estado de Direito.

06-12-2018

Revista n.º 3407/15.5T8BRG.G1.S2 - 7.ª Secção

Maria dos Prazeres Beleza (Relatora) *

Olindo Geraldes

Maria do Rosário Morgado

*

- I - A prioridade decorrente da existência de um prévio registo provisório de aquisição (nos termos da al. g) do n.º 1 do art. 92.º do CRgP) apenas opera perante registos posteriores de direitos incompatíveis que assentem em título dispositivo proveniente do titular inscrito, não assegurando o futuro adquirente perante atos praticados por terceiros contra o titular do registo definitivo.
- II - Deste modo, o registo provisório de aquisição antes de titulado o contrato de compra e venda não goza de prioridade sobre o registo de arresto promovido por credor do futuro alienante, realizado em momento posterior ao do registo provisório a favor do futuro adquirente e anterior ao da celebração da compra e venda.

19-03-2019

Revista n.º 3855/14.8TBMAI.P1.S1 - 6.ª Secção

José Ráinho (Relator) *

Graça Amaral

Henrique Araújo

*

- I - O registo predial tem como função prioritária garantir, através da sua publicidade, a segurança do comércio jurídico imobiliário, tanto no plano estático como no plano dinâmico ou fenoménico, em ordem a conferir certeza no respetivo tráfego.
- II - Nessa medida, a publicidade registral constitui condição de eficácia dos atos sujeitos a registo relativamente a terceiros e, no caso da hipoteca, até entre as próprias partes, nos termos dos arts. 4.º e 5.º, n.º 1, do CRgP.
- III - Para proporcionar uma adequada e segura publicidade registral, o registo predial assenta em dois pilares fundamentais: por um lado, a descrição de cada prédio, através da qual este é identificado física, económica e fiscalmente (art. 79.º, n.º 1, do CRgP); por outro lado, as inscrições das diversas situações ou vicissitudes jurídicas dos prédios mediante o extrato dos factos a eles respeitantes (art. 91.º, n.º 1, do CRgP) feitas com referência às correspondentes descrições.
- IV - Além disso, a lei estabelece os mecanismos através dos quais deve ser veiculada tal publicidade, mormente mediante certidões do registo contendo a reprodução da descrição e dos atos de registo em vigor respeitantes a determinado prédio, nos termos previstos nos arts. 104.º e 112.º, n.º 1, al. a), do CRgP.
- V - Num caso, como o dos autos, em que a hipoteca sobre uma fração imobiliária constituída a favor da exequente, embora promovido o respetivo registo, não se encontrava de todo publicitada, a mesma é ineficaz quanto ao embargante, na qualidade de terceiro, não lhe sendo oponível em relação a um contrato de compra e venda daquela fração, livre de ónus e encargos, que este celebrou e registou, não prevalecendo, portanto, sobre essa compra, nos termos conjugados do art. 687.º do CC e dos arts. 4.º, 5.º, n.º 1, e 6.º, n.º 1, do CRgP.

11-04-2019

Revista n.º 22616/16.3T8LSB-A.L1.S1 - 2.ª Secção

10



Tomé Gomes (Relator) *
Maria da Graça Trigo
Rosa Tching

*

- I - O registo predial tem natureza meramente declarativa e função publicitária. Nessa medida, constitui tão só presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define (art. 7.º do CRgP), presunção que pode ser ilidida mediante prova do contrário.
- II - O DL n.º 533/99, de 11-12, aditando ao art. 5.º do CRgP o n.º 4, visou aplacar as dissonâncias doutrinárias e jurisprudenciais quanto ao conceito de terceiro para efeitos de registo predial, assumindo natureza interpretativa.
- III - Embora a ré possua a seu favor inscrição no registo do acto de compra e venda de imóvel, não pode invocar perante o autor a cláusula de inoponibilidade constante do citado art. 5.º do CRgP, uma vez que este, em data anterior àquela escritura de compra e venda, adquiriu o referido imóvel por acto de expropriação não registado, não se verificando o pressuposto caracterizador da qualidade de terceiro para efeitos do registo predial: transmissão oriunda de direito adquirido de um mesmo adquirente.

01-10-2019
Revista n.º 154/14.9TBCUB.E1.S1 - 6.ª Secção
Graça Amaral (Relatora) *
Henrique Araújo
Maria Olinda Garcia

*

- I - Ao distinguir entre a condição e o modo, é de adoptar o critério enunciado pela doutrina segundo o qual “*a condição resolve, mas não obriga, enquanto o modo obriga mas não resolve*”; aplicando-o ao caso dos autos temos que a cláusula aposta ao contrato de doação celebrado entre a autora e o 1.º réu, seu filho, ao impor a este o encargo de cuidar da doadora, configura uma cláusula modal e não uma condição resolutiva.
- II - Deste modo, não é aplicável o regime das condições, consagrado nos arts. 270.º e ss. do CC, em particular o regime da retroactividade automática da condição previsto no art. 276.º, mas antes o regime das cláusulas modais previsto nos arts. 963.º e ss. do CC.
- III - Em resultado da aplicação deste regime, num caso como o dos autos em que o contrato de doação reconhecia à doadora o direito de, ocorrendo incumprimento do encargo modal, resolver o contrato (art. 966.º do CC), os efeitos da resolução operada pela autora encontram-se disciplinados pelas regras gerais da resolução dos arts. 432.º e ss. do CC.
- IV - No que concerne aos efeitos relativamente a terceiros, valem as normas aplicadas pela Relação e previstas no art. 435.º do CC, sendo a regra a inoponibilidade da resolução a terceiros, sem distinção entre terceiros de boa fé e terceiros de má fé; e a excepção a oponibilidade da resolução a terceiros se estiver em causa acção de resolução respeitante a bens imóveis ou móveis sujeitos a registo e se a acção tiver sido registada antes do registo do direito do terceiro ou terceiros.



- V - No caso dos autos não se encontra preenchido o requisito da anterioridade do registo da acção em relação ao registo do direito do terceiro adquirente (o aqui 2.º réu) nem dos terceiros credores hipotecários (os aqui intervenientes) pelo que lhes é inoponível a resolução do contrato de doação celebrado entre a autora e o 1.º réu.
- VI - Quanto à questão subsidiária da alegada verificação dos pressupostos da simulação absoluta quanto ao negócio de compra e venda celebrado entre o 1.º e o 2.º réus, não foi feita prova de factos que integrem os pressupostos da simulação absoluta (cfr. art. 240.º do CC).

03-10-2019

Revista n.º 1574/13.1TBFIG.C2.S1 - 2.ª Secção

Maria da Graça Trigo (Relatora) *

Rosa Tching

Rosa Ribeiro Coelho

*

- I - O título constitutivo da propriedade horizontal é um acto modelador do estatuto da propriedade horizontal e as suas determinações têm eficácia real, constituindo uma alteração ao mesmo, e não rectificação, as modificações que não se reportem a documentos anteriores que fazem parte do título, nem resultem do contexto do acto de constituição da propriedade horizontal.
- II - Apesar do sistema registal português, desde o CC de Seabra, ser declarativo, pois constitutivo de direitos é o contrato, o registo assume-se como condição de eficácia do acto relativamente a terceiros, nos termos do art. 5.º, n.º 1, do CRgP.
- III - No âmbito da propriedade horizontal, a função do registo é a de facultar a quem adquire fracções autónomas de um prédio urbano toda a informação respeitante a situação jurídica de tal imóvel, o que inclui o âmbito das partes comuns e os direitos e obrigações que virão a competir-lhe no condomínio.
- IV - Não tendo as alterações ao título constitutivo da propriedade horizontal sido registadas, as mesmas não são oponíveis aos adquirentes de boa-fé e a título oneroso de fracções autónomas que tenham registado a sua aquisição após as operadas modificações – art. 5.º, n.º 1, do CRgP –, apenas podendo ser invocadas entre as próprias partes ou os seus herdeiros, nos termos do art. 4.º, n.º 1, do mesmo Código.

24-10-2019

Revista n.º 17322/17.4T8LSB.L1.S2 - 1.ª Secção

Fernando Samões (Relator) *

Maria João Vaz Tomé

António Magalhães

*

- I - O AUJ n.º 3/99, de 18-05-1999, revendo anterior jurisprudência, veio consagrar o conceito tradicional de terceiro, considerando que terceiros, para efeitos do art. 5.º do CRgP, são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa.
- II - Aliás, em consonância com a doutrina emergente deste acórdão, foi aditado um n.º 4 ao art. 5.º CRgP, pelo DL n.º 533/99, de 11-12, em que se consigna que “terceiros, para efeitos de



registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”.

- III - O pai da autora, constituiu voluntariamente hipoteca sobre a mencionada fracção “J” que havia doado à autora, por escritura de 20-07-2000. Enquanto a doação da nua propriedade só foi levada ao registo em 23-11-2006, a hipoteca foi-o em 29-08-2002.
- IV - Tendo sido constituída pelo doador, após a doação, a hipoteca voluntária registada prevalece sobre a doação, anterior, não registada, incidente sobre o imóvel doado.
- V - A autora, recorrente e ré HIPOTECA IV LUX, SARL, recorrida, porque adquirentes de direitos incompatíveis entre si de um autor comum, são terceiros para efeitos de registo, na definição acolhida no AUJ n.º 3/99, e no n.º 4 do art. 5.º do CRgP.
- VI - A prioridade derivada do registo proclamada no n.º 1 do art. 6.º CRgP vai determinar a prevalência do direito desta última (a recorrida) e, conseqüentemente, a inoponibilidade do direito da autora.

20-02-2020

Revista n.º 10344/16.4T8VNG.P1.S1 - 7.ª Secção

Ilídio Sacarrão Martins (Relator)

Nuno Pinto Oliveira

Maria dos Prazeres Beleza

*

- I - A hipoteca e o direito de propriedade sobre o mesmo imóvel, sucessivamente constituídos a favor de diferentes sujeitos, são incompatíveis entre si (embora não de forma total ou absoluta), não obstante a sua diferente natureza à aplicação do regime previsto no art. 17.º, n.º 2, do CRgP.
- II - Esta norma pressupõe, no entanto, uma desconformidade criada pelo próprio registo, não concedendo tutela aos terceiros perante a inexistência ou a invalidade do facto jurídico inscrito, que é causa da invalidade registal.
- III - Derivando a nulidade do registo de cancelamento da hipoteca da inexistência do facto jurídico que o legitimaria, deve ser reconhecido à credora o direito de reinscrever a hipoteca indevidamente cancelada, produzindo a mesma os seus efeitos, relativamente às rés adquirentes, a partir da data da nova inscrição (art. 732.º do CC).

15-12-2020

Revista n.º 413/12.5TBDDR.C1.S1 - 6.ª Secção

Pinto de Almeida (Relator)

José Rainho

Graça Amaral

*

- I - A decisão da Formação sobre a verificação dos pressupostos da revista excepcional é definitiva, não comportando recurso ou reclamação – art. 672.º, n.º 4, do CPC.
- II - Não padece de excesso de pronúncia o acórdão reclamado que conheça da revista, assim admitida, e das questões que se identificam perfeitamente com as questões definidas como objecto desta.



- III - Tendo sido afastada a aplicação do regime do art. 17.º, n.º 2, do CRgP, por se entender que esta norma não tutela os terceiros (aqui rés) por vícios substantivos que afectam o facto registado, não existe qualquer contradição se depois foi reconhecido à autora o direito de reinscrever a hipoteca, indevidamente cancelada, nos termos do art. 732.º do CC.
- IV - Esta reclamação não é “meio idóneo e atempado” para suscitar uma questão de inconstitucionalidade, não anteriormente invocada, sendo certo que a reclamante dispôs de oportunidade para o fazer.

02-03-2021

Incidente n.º 413/12.5TBBBR.C1.S1 - 6.ª Secção

Pinto de Almeida (Relator)

José Rainho

Graça Amaral

*

- I - O acordo realizado no âmbito de um processo de divórcio por mútuo consentimento, mediante o qual a um dos cônjuges, a título gratuito, foi atribuída a utilização da casa de morada de família situada num imóvel habitacional que era propriedade exclusiva do outro cônjuge, traduz a constituição, por via negocial, de um direito real de habitação a favor do primeiro, nos termos do art. 1440.º, *ex vi* art. 1485.º do CC.
- II - A aquisição de direitos reais, como o direito real de habitação, está sujeita a registo predial (art. 2.º, n.º 1, al. a), do CRgP, sob pena de ineficácia quanto a terceiros, isto é, para aqueles que adquiram do autor comum direitos incompatíveis (art. 5.º, n.º 4, do CRgP).
- III - A ineficácia em relação a terceiros de atos sujeitos a registo predial não ocorre apenas quando exista equivalência entre os direitos sucessivamente constituídos pelo autor comum, mas também quando tenham natureza e conteúdos diferentes, como ocorre no confronto entre a constituição de um direito real de habitação sobre um imóvel e a subsequente transmissão do direito de propriedade a outra pessoa.
- IV - Constituído a favor de um dos cônjuges um direito real de habitação sobre um imóvel que era propriedade exclusiva do outro, o qual não foi registado, esse direito é inoponível ao adquirente com quem o proprietário outorgou um contrato de compra e venda, registando a seu favor a aquisição do direito de propriedade.

01-07-2021

Revista n.º 5484/18.8T8VNG.P1.S1 - 2.ª Secção

Abrantes Galdes (Relator)

Tomé Gomes

Maria da Graça Trigo

*

- I - A inoponibilidade de direitos, para efeitos de registo, nos termos do art. 5.º, n.º 4, do CRgP e da orientação plasmada no AUJ n.º 3/99, de 18-05, pressupõe que ambos os direitos advenham de um mesmo transmitente comum, dela se excluindo os casos em que o direito em conflito deriva de uma diligência judicial, seja ela arresto ou penhora.



II - Como tal, a venda (ou doação) do imóvel a terceiro, pelo executado, mesmo que não registada essa aquisição, prevalece sobre a penhora, registada, do mesmo bem, no processo executivo, não podendo, aí, dizer-se que se esteja perante aquisição de dois direitos incompatíveis do mesmo transmitente comum.

24-05-2022

Revista n.º 830/15.9T8ACB-A.C1.S1 - 2.ª Secção

Fernando Baptista (Relator)

Vieira e Cunha

Ana Paula Lobo

*

- I - Em regra, apenas está cometida ao STJ a reapreciação de questões de direito carecendo, por isso, de competência para apreciar a matéria de facto, a não ser que haja ofensa de disposição legal que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova (prova vinculada).
- II - Não ocorrendo nenhuma das situações de exceção previstas no n.º 3 do art. 674.º do CPC, e encontrando-se os factos impugnados dependentes de meios de prova sujeitos à livre apreciação do julgador, vedado está ao STJ interferir no juízo valorativo que o tribunal *a quo* extraiu dos elementos probatórios sobre eles produzidos.
- III - Não obstante serem de natureza diferente, o direito de propriedade - enquanto direito real de gozo - e a hipoteca - enquanto direito real de garantia -, mostram-se incompatíveis entre si (ainda que essa incompatibilidade possa não ser absoluta), quando constituídos sobre o mesmo imóvel e a favor de sujeitos/beneficiários diferentes.
- IV - Tendo adquirido tais direitos de um transmitente comum, e tendo ambos procedido ao registo dos mesmos, os sujeitos beneficiários desses direitos devem ser considerados terceiros para efeitos de registo.
- V - Encontrando-se o beneficiário de uma hipoteca voluntária de boa-fé aquando da sua constituição e gozando da prioridade do seu registo, tal determina a prevalência desse seu direito e, em decorrência, a inoponibilidade em relação a si do direito de propriedade adquirido pelo outro sujeito.
- VI - Tais regras e efeitos mantêm-se, mesmo que o imóvel sobre o qual foram constituídos os direitos referidos em III tenha vindo, após a constituição da hipoteca inicial e transmissão do direito de propriedade, a ser objeto de anexação a outro imóvel pelo primitivo transmitente, dando origem a outro prédio matricial, tendo depois sobre este sido reforçada, a favor do mesmo beneficiário, aquela hipoteca inicial, com a constituição de uma nova hipoteca que abrangeu essa nova realidade predial, desde que o novo registo efetuado dessa hipoteca continue a anteceder a data do registo da aquisição daquele outro direito de propriedade sobre o prédio objeto de anexação e se considere que o beneficiário dessa hipoteca continuou a agir de boa-fé (com desconhecimento do ato translativo de propriedade).
- VII - Daí que pretendendo o titular daquela garantia real (hipoteca) fazer valer a mesma em ação executiva para cobrança de dívida deve (à luz dos conjugados arts. 54.º, n.º 2, 735.º, n.º 2, ambos do CPC e 818.º do CC) instaurar a mesma contra aquele que goza do direito de propriedade sobre o aludido imóvel que foi objeto de anexação.

06-12-2022

15



Revista n.º 1561/19.6T8PDL-A.L1.S1 - 1.ª Secção
Isaías Pádua (Relator)
Manuel Aguiar Pereira
Maria Clara Sottomayor

*

- I - Sendo o registo da aquisição do direito de propriedade obrigatório, a tutela da confiança em relação à situação jurídica dos prédios inerente ao instituto do registo predial - que é indispensável à segurança do comércio jurídico - faz com que não possa produzir efeitos contra terceiro, posterior adquirente de boa-fé, a aquisição anterior não registada do direito de propriedade sobre o mesmo bem imóvel.
- II - Para efeito do disposto no art. 5.º, n.º 1, do CRgP são terceiros entre si os sucessivos adquirentes do direito de propriedade sobre o mesmo imóvel em duas vendas judiciais sucessivamente realizadas no âmbito de diferentes acções executivas.

28-03-2023
Revista n.º 5481/19.6T8VNF.G1.S1 - 1.ª Secção
Manuel Aguiar Pereira (Relator)
Jorge Leal
Maria Clara Sottomayor

*

- I - A tutela concedida, pelo art. 291.º do CC proteger as pessoas que dentro da mesma cadeia de transmissão em que ocorre a anulação, por força da invalidade, veem o seu direito em risco porque o seu causante ou autor, em virtude dela, carece de legitimidade para o transmitir ou constituir o que impõe.
- II - A aplicação da norma contida no art. 291.º do CC pressupõe a alegação e prova, de os adquirentes e transmitentes estarem dentro de uma mesma cadeia de transmissão; de existir declaração de nulidade ou anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis ou a bens móveis sujeitos a registo; que a aquisição onerosa; realizada por um terceiro de boa-fé; que exista registo da aquisição a favor do terceiro; e que o registo de aquisição seja anterior ao registo da ação de nulidade ou de anulação.
- III - Não se encontrando provada a existência de uma mesma cadeia de transmissão entre os ante adquiridores entre si, não tem aplicação o art. 291.º do CC, não bastando que se encontrem registadas todas as aquisições se não se tiver alegado e provado a quem um deles adquiriu o imóvel que depois transmitiu.
- IV - Não estando sujeito a registo o requerimento de um credor hipotecário para declaração de nulidade de uma venda judicial realizada na execução, não se pode considerar de boa-fé para efeitos do art. 291.º, n.ºs 1 e 3 do CC aquele que regista a aquisição do imóvel quando no momento da compra se encontram registadas duas hipotecas, uma penhora e uma venda realizada na execução.
- V - Estando na data da propositura da presente ação anulados, por decisão judicial na execução, os registos de aquisição de todas as aquisições posteriores ao registo do adquirente originário por usucapião e que foi o executado, não tendo sido pedida a nulidade do cancelamento de



tais registos, não pode conhecer-se da aplicação do art. 291.º do CC por não se poder verificar (pelo registo) qualquer cadeia de transmissão.

16-11-2023

Revista n.º 2775/19.4T8FNC.L1.S1 - 7.ª Secção

Manuel Capelo (Relator)

Lino Ribeiro

Fátima Gomes

*

Tendo sido anulados os negócios jurídicos que conferiram à sociedade executada a propriedade sobre os imóveis arrestados, e, mais tarde penhorados, em acção proferida e registada antes de ser realizada a venda desses imóveis em processo executivo, o adquirente do bem no processo executivo não goza da inoponibilidade conferida pelo art. 291.º do CC aos terceiros de boa fé.

07-12-2023

Revista n.º 483/19.5T8LSB.P1.S1 - 2.ª Secção

Ana Paula Lobo (Relatora)

João Cura Mariano

Fernando Baptista

* Sumário elaborado pelo(a) relator(a).

A partir de Janeiro de 2020, todos os sumários foram elaborados pelo(a) relator(a).