



FDUC FACULDADE DE DIREITO  
UNIVERSIDADE DE COIMBRA

# O Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo na Venda Executiva

Ana Teresa Teixeira Pacheco

Dissertação de Mestrado na Área de  
Especialização em Ciências Jurídico-Forenses,  
orientada pela Professora Doutora Mónica  
Jardim, apresentada à Faculdade de Direito da  
Universidade de Coimbra.

Coimbra, 2015

**Nota:** *Esta dissertação foi redigida ao abrigo do Novo Acordo Ortográfico.*

*“A mente que se abre a uma nova ideia,  
jamais volta ao seu tamanho inicial”*

**ALBERT EINSTEIN**

## **Agradecimentos**

*Cada história tem o seu início, meio e o fim. Entre livros, muitos livros, alguns trabalhos e os exames, fui crescendo, até chegar ao fim de mais uma etapa, depois da licenciatura, finda-se agora o mestrado.*

*Fazer esta dissertação é o culminar de mais uma etapa vencida na minha vida, uma história que termina, uma conquista pessoal que contou com o apoio e incentivo de muitos a quem jamais poderia deixar de agradecer.*

*A todos os colegas e professores que fizeram parte do meu desenvolvimento e crescimento quer pessoal, quer profissional, o meu obrigada.*

*Agradeço a apoio de todos os meus amigos, dos quais dispense-me de colocar os nomes, eles sabem quem são! Aos que me ouviram vezes sem conta ao telemóvel, aos que me fizeram acreditar que isto seria possível, aos que me acompanharam nos dias e noites de estudo e à minha companheira dos dias e dias de escrita nas Matemáticas, aos que sempre estiveram presentes na minha vida, aos que me acompanham diariamente, aos que estão comigo nas lutas, ao grupinho que viveu comigo, aos que me aturam e aos que estiveram sempre lá;*

*À minha orientadora pela ajuda e disponibilidade;*

*Ao meu Patrono, o Dr. Sílvio Barroso, pelo apoio e conselhos e todas as sugestões que foram fundamentais nesta dissertação;*

*Aos meus avós maternos, que muito apoio me deram, e são para mim uns segundos pais. Obrigada por serem quem são;*

*À minha irmã, que à sua maneira soube-me apoiar em todo o percurso académico e sempre teve orgulho em mim;*

*Ao meu namorado, o meu pilar em todos os momentos. Obrigada por todo amor, carinho e dedicação nestes últimos anos. Sem ti, o caminho teria sido muito mais longo;*

*Por último, tendo consciência que nada disto seria possível sem o apoio deles, que apostaram em mim e na minha formação académica, lutando sempre para poder dar mais e melhor, aos meus pais. Todas palavras do mundo seriam sempre poucas para lhes manifestar o meu agradecimento. A eles dedico este trabalho.*

## **Abreviaturas**

Ac. – Acórdão

CC - Código Civil

CPC – Código Processo Civil

CRP – Constituição da República Portuguesa

Cód.Reg.Pred – Código Registo Predial

DL – Decreto-Lei

STJ – Supremo Tribunal de Justiça

TC – Tribunal Constitucional

TR – Tribunal da Relação

## Introdução

Ao longo desta dissertação vamos dar resposta a um problema que até hoje não vimos ser estudado, na questão que se prende com o conceito de terceiros para efeitos de registo quando um bem - indicado pelo próprio executado - é vendido em venda executiva.

O conceito de terceiros para efeitos de registo do disposto no art.º 5º do Código do Registo Predial (doravante também designado por Cod.Reg.Pred.) rodeia-se de uma matéria bastante polémica, quer a nível doutrinário e jurisprudencial, assim como do ponto de vista das consequências sociais. Iremos abordar a evolução do conceito de terceiros, mostrar os vários entendimentos que encaixamos nestas duas conceções: uma conceção ampla e outra restrita e terminaremos com uma proposta de resolução ao problema que veremos exposto.

Desta forma, este trabalho pretende dar um novo entendimento àquilo que entendemos por terceiros, no registo predial, a propósito da dupla alienação.

Para tal, dividimos esta dissertação em quatro capítulos: o primeiro deles, aborda toda a questão do registo e termina caracterizando o registo predial vigente no nosso ordenamento jurídico, tratando de algumas questões conflituantes a nível geral. O segundo capítulo passa por dar umas breves noções da venda executiva, sendo para isso necessário introduzir a ação executiva nesta dissertação, para que melhor se compreenda o problema em causa. No capítulo terceiro, exibimos quais as conceções existentes acerca da conceituação de terceiros para efeitos de registo, abordando jurisprudência e doutrina para os sentidos defendidos, não podendo deixar de fazer uma contextualização histórica. Por último, o quarto capítulo faz uma apreciação crítica ao conceito, onde adotamos a nossa orientação relativamente a terceiros para efeitos de registo, referimo-nos ao requisito da boa-fé, à questão da penhora e por último, à venda judicial, onde encontramos uma exceção naquele conceito que se encontra hoje em vigor.

O estudo deste problema termina com as nossas conclusões e entendimentos sobre qual é hoje e será no futuro o caminho a seguir pela nossa jurisprudência na resolução concreta de casos que envolvam os terceiros do nº 4 do art. 5º do Cod.Reg.Pred.



## O Problema

**A**, no âmbito de um processo de execução, indica à penhora um prédio rústico – nos termos do art. 750º CPC - cuja propriedade já fora por si transmitida a **B**, que não registou. Todavia, este prédio ainda em nome de **A**, é vendido (em venda judicial) a **C**, que regista.

*Quid iuris?*

# **Capítulo I**

## **Registo Predial**

### **Noções e Algumas Considerações**

#### **Enquadramento Teórico**

## 1. Noção e Breves notas históricas do Registo

*O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário*<sup>1</sup>. Assim, são objeto de registo predial os prédios rústicos e urbanos, ficando de fora as coisas imóveis elencadas no art.204º, nº 1 do Código Civil. Sem esquecer que na mesma linha, também existem bens móveis sujeitos a registo, que é o caso, por exemplo, dos automóveis, navios e aeronaves. No entanto, na opinião de CARVALHO FERNANDES, “a partir dos atos de registo relativos a prédios é possível estabelecer a situação jurídica das demais coisas imóveis *per relationem*, uma vez que estas mantêm sempre uma ligação com um prédio, seja ele rústico ou urbano”<sup>2</sup>.

Socorrendo-nos dos ensinamentos de MOUTEIRA GUERREIRO, podemos definir o direito registral como “o conjunto de normas que regulam os processos e os efeitos decorrentes da publicidade de determinados direitos, tendo em vista a segurança do comércio jurídico”<sup>3</sup>. No âmbito do direito registral vamos cingir-nos sobretudo ao registo predial, tema basilar desta dissertação.

O Direito Registral Predial surgiu como uma resposta dada às necessidades das sociedades organizadas desde há muito tempo, na Era do Egito, da Civilização Romana, na Grécia Antiga, já se demonstravam tentativas de organizar as transmissões e de proibir as fraudes e as vendas duplas<sup>4</sup>.

No Egito, nos meados do século III A.C. chamavam aos registos “katagré” onde se registavam os contratos e cobravam-se os impostos de transmissão, para dispor dos prédios era sempre exigido um certificado.<sup>5</sup>

Na Grécia antiga estima-se que também tenha havido um sistema de registos. Como MOUTEIRA GUERREIRO exemplifica, em Rodes as transmissões de propriedade só eram válidas se estivessem registadas. De acordo com o mesmo autor, o ditado “Roma fala e o

---

<sup>1</sup> Cfr. Art. 1ºCod.Reg.Pred.

<sup>2</sup> Cfr. CARVALHO FERNANDES, Luís A. Carvalho, *Lições de Direitos Reais*, 6ª Edição, Quid Iuris, Lisboa, 2009, p. 100.

<sup>3</sup> Cfr. MOUTEIRA GUERREIRO, José Mouteira, *Noções de Direito Registral e Comercial*, Coimbra Editora, 2ª Edição, Coimbra, 1994, pp. 13.

<sup>4</sup> Cf. MOUTEIRA GUERREIRO, ob. cit., pp. 15-22.

<sup>5</sup> Ibidem, pp. 16.

Egito escreve” remete-nos para este tema, ao que parece, os romanos não tinham por hábito documentar as transações imobiliárias, dando asas aos negócios ilegais.

Na Alemanha, nos meados do século VII, registavam-se as transmissões imobiliárias em livros pertencentes à Igreja<sup>6</sup>. Já em Espanha, em 1715, criaram-se registos em todos os locais<sup>7</sup>.

Em Portugal “assinala-se aos registos das Chancelarias<sup>8</sup> a manifestação mais antiga do nosso registo”<sup>9</sup>. No entanto, podemos dizer que o registo predial moderno, iniciou-se a 26 de Outubro de 1836 com a chamada Lei Hipotecária (inspirada na lei hipotecária dos *nuestros hermanos*), preceito que se manteve em vigor até à entrada do primeiro código civil português, em 1867, e com os Códigos do Registo Predial que surgiram já no século XX.

Atualmente o registo predial português rege-se pelo Código de 1984, aprovado pelo Decreto-Lei nº 305/83 de 29 de Junho, que trouxe consigo fortes alterações ao sistema de registo nomeadamente na *obligatoriedade indireta do registo*, resultante da consagração do princípio da legitimação de direitos<sup>10</sup>, que nos remete para a necessidade dos *bens estarem definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo*.

É um sistema de incumbência das conservatórias do registo predial, que fazem parte do Instituto dos Registos e Notariado I.P., instituto estadual que atua com subordinação ao Ministério da Justiça. Com o programa SIMPLEX, aprovado pelo Decreto-Lei 116/2008 de 4 de Julho, eliminou-se a competência territorial das conservatórias.<sup>11</sup>No entanto, continuamos a ter um ficheiro atinente às pessoas que são titulares dos prédios, baseado em

---

<sup>6</sup> Cfr. FERREIRA DE ALMEIDA, Carlos, *Publicidade e teoria dos registos*, Almedina, Coimbra, 1966 pp. 126 e 128 e 129.

<sup>7</sup> AAVV, MOUTEIRA GUERREIRO, ob. cit., pp. 18-19; SANTOS, A Justo, *Direitos Reais*, 2ª Edição, Coimbra Editora, Coimbra 2010, pp. 57.

<sup>8</sup> As Chancelarias, que existiram entre 1211 e 1826, eram repartições régias responsáveis pela redação, validação e expedição dos atos escritos do Rei. Eram compostas pelo chanceler, um magistrado com elevada cultura, dispunha também de oficiais próprias como notários e escrivães conhecido por “notários de chancelaria” e “escrivães de chancelaria”. (A este propósito, cfr.

<http://digitarq.dgarq.gov.pt/details?id=3813585>, Arquivo Nacional Torre do Tombo).

<sup>9</sup> Cfr. SANTOS JUSTO, ob. cit. pp. 57.

<sup>10</sup> Cfr. Art. 9º do Cod.Reg.Pred.

<sup>11</sup> Antes desta da entrada em vigor desta medida, o território estava dividido por circunscrições, ou seja, cada conservatória tinha uma área de atuação que regra geral correspondia à situação dos prédios. A solução passava assim por fazer o registo no próprio lugar onde o prédio existia. Doravante, com a evolução dos tempos, as nossas exigências e estilos de vida foram-se alterando, surgindo assim o SIMPLEX, que nos permite resolver as nossas questões em qualquer conservatória ou até mesmo online. Desta forma, qualquer cidadão pode praticar atos em qualquer conservatória do registo predial português.

descrições. Na prática, hoje em dia as conservatórias têm, tal como nos diz o art.º24º Cod.Reg.Pred., os chamados verbetes reais e os verbetes pessoais, sendo que os primeiros são as descrições dos prédios (onde se inclui áreas, tipologias, localizações, confrontações...) e os segundos são as inscrições, que se referem aos donos ou possuidores.

## 2. Conceito de Prédio

O conceito de prédio para efeitos de registo predial está longe de ser consensual, entre a doutrina e o próprio legislador.

O art. 204º CC<sup>12</sup> não nos dá nenhuma noção daquilo que devemos entender por prédio, mas podemos afirmar, que de certa forma, delimita o âmbito do conceito, ao distinguir os prédios rústicos e urbanos de outras coisas imóveis como, por exemplo, as próprias partes integrantes dos prédios.

O próprio registo predial não nos dá uma noção, já o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis, define prédio no nº 1 do art.º2º que nos permitimos transcrever:

*“Para efeitos do presente Código, prédio é toda a fração de território, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela incorporados ou assentes, com carácter de permanência, desde que faça parte do património de uma pessoa singular ou coletiva e, em circunstâncias normais, tenha valor económico, bem como as águas, plantações, edifícios ou construções, nas circunstâncias anteriores, dotados de autonomia económica em relação ao terreno onde se encontrem implantados, embora situados numa fração de território que constitua parte integrante de um património diverso ou não tenha natureza patrimonial.”.*

---

<sup>12</sup> Art.204º: 1. São coisas imóveis:

- a) Os prédios rústicos e urbanos;
  - b) As águas;
  - c) As árvores, os arbustos e os frutos naturais, enquanto estiverem ligados ao solo;
  - d) Os direitos inerentes aos imóveis mencionados nas alíneas anteriores;
  - e) As partes integrantes dos prédios rústicos e urbanos.
2. Entende-se por prédio rústico uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica, e por prédio urbano qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro.”
3. É parte integrante toda a coisa móvel ligada materialmente ao prédio com carácter de permanência.”

Se procurarmos o conceito no Decreto-Lei nº 175/95 de Julho, o Regulamento do Cadastro Predial, a al. b) do nº 1, art.º1 diz-nos que prédio é:

*“uma parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela existentes ou assentes com carácter de permanência, e, bem assim, cada fração autónoma no regime de propriedade horizontal”.*

Assim, vamos adotar a noção dada por SEABRA LOPES, que entende que *“prédio, para efeitos de registo, é uma parte delimitada do solo, juridicamente autónoma, com as construções, águas, plantações e partes integrantes nele existentes.”*<sup>13</sup>

### **3. Atos de Registo**

Podemos dizer que os atos de registo resumem-se a dois grupos. O primeiro é relativo à eficácia: o registo pode ser definitivo ou provisório. O segundo grupo diz respeito ao conteúdo e função: o registo pode sintetizar-se na descrição, na inscrição e no averbamento.<sup>14</sup>

Dizemos que o registo é provisório sempre que existam dúvidas que impeçam o conservador de lavrar o registo definitivo. Este último diz-se definitivo dá-se quando satisfaz todos os requisitos legais e, por isso, produz sem qualquer reserva, a sua eficácia.

Reportando-nos agora aos três atos do registo, abordemos primeiramente a descrição. Esta “tem por fim a identificação física, económica e fiscal dos prédios”<sup>15</sup>. Na prática determina com exatidão a localização física do prédio, as suas áreas, as suas confrontações, a sua conformação e o seu valor patrimonial. A qual deve estar em harmonia com a matriz<sup>16</sup>.

---

<sup>13</sup> Cfr. SEABRA LOPES, *Direitos dos Registos e do Notariado*, 6ª edição, Almedina, 2011, pp.321.

<sup>14</sup> Cfr. OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Reais*, 5ª Edição, Coimbra Editora, 2000, pp. 339-340; SANTOS JUSTO, ob. cit. pp. 59-60; e MOUTEIRA GUERREIRO, ob. cit. 174 e ss.

<sup>15</sup> Art. 79º Cod.Reg.Pred.

<sup>16</sup> Cfr. Art. 28º Cod. Reg.Pred. e ss.

A inscrição, por sua vez, visa “definir a situação jurídica dos prédios mediante extrato dos factos a ela referentes”<sup>17</sup>. Por outras palavras, define a situação jurídica dos prédios reportando todos os factos inerentes a estes, sujeitos a registo.

No que respeita ao averbamento, este permite retificar, alterar ou complementar os elementos que constam na inscrição ou descrição. Atente-se ainda que em regra, as consequências que dos averbamentos resultam não podem ser opostas ao titular inscrito que nele não interveio.

#### **4. Título para registo**

Tal como referimos no ponto anterior, a inscrição tem por objeto factos que estejam descritos e que se pretendem publicitar. E, para que seja promovido o registo é necessário que o facto esteja titulado num documento escrito com as formalidades consagradas no art.43º Cod.Reg.Pred. Atendendo a que os factos a registar referem-se a prédios, estão pelo menos sujeitos a forma escrita. Deste modo, esse registo é feito em função dos requisitos consagrados na ordem jurídica que nos rege.<sup>18</sup>

#### **5. Obrigatoriedade do Registo**

Quando estávamos sob domínio do Código do Registo Predial de 1967 coexistiam dois sistemas de registo. Nos concelhos em que houvesse o cadastro geométrico o registo era tido como obrigatório, caso não fosse efetuado, o código previa um conjunto de sanções.

No entanto o sistema mudou. Os interessados passaram a ter a faculdade de registar mas a ninguém (salvo os casos previstos na lei) era imposto o dever de o fazer, não havendo quaisquer sanções associadas à omissão do registo.

Uma vez que acolhemos o princípio da consensualidade, a eficácia real dá-se com a celebração do contrato pelo que não existe qualquer necessidade de registo. Como dispõe

---

<sup>17</sup> Art. 91º Cod.Reg.Pred.

<sup>18</sup> Veja-se por exemplo o do registo da usucapião, que tem necessariamente de ser justificada pelo notário ou mesmo declarada judicialmente para efeitos do registo.

o art.º 408º CC, a falta do registo não impossibilita a constituição ou transmissão do direito real, ou seja na ordem jurídica nacional ainda não se estabeleceu o princípio de que a escritura seja apenas uma condição de ser proprietário, como acontece quer na Alemanha quer no Brasil.

Nesta perspetiva, a ordem jurídica portuguesa deixava, até 2008, ao livre arbítrio de cada um, a opção de registar ou não, o que em termos práticos, contribuía para uma menor segurança do comércio imobiliário.

Uma desvantagem de peso para a não obrigatoriedade do registo tem que ver com a proteção tabular do terceiro de boa-fé. Como estudaremos mais à frente, a nossa ordem jurídica tutela, mediante a verificação de certos requisitos, os terceiros que não adquiriram de forma válida, no plano substantivo, determinado direito.

Vistas as coisas pelo lado negativo, melhor seria um sistema de registo verdadeiramente obrigatório, evitando, em termos muito genéricos, muitos enganos e conflitos que advém da insegurança e incerteza registal que existe.

Desta forma, com a reforma, do DL 116/2008 de 4 de Julho, resulta que o registo predial passa a estar subjugado pelos princípios da obrigatoriedade e da oficiosidade (arts. 8-A a 8-D e nº1 do art.º8, todos do Cod.Reg.Pred.).<sup>19</sup>

No entanto, temos duas advertências a fazer: a primeira é a de que a “obrigatoriedade de registo” reflete a obrigação de levar ao registo os factos listados no Código do Registo Predial – e não todas as situações jurídicas relativas a prédios, sobretudo, a de proprietário. Na prática, podemos afirmar que continua a não ser obrigatório registar a situação de se ser proprietário ou titular de outros direitos submetidos a registo; só é obrigatório levar ao registo factos catalogados, assim podemos afirmar que será este um regime de obrigatoriedade indireta. A segunda advertência vai para o art.º8º-B, que é a de que a propósito da oficiosidade, ou seja, a obrigação de promover o registo é para as entidades que lhes dão forma e não para os destinatários principais da obrigação de registar.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Aliás, o sistema registal latino caracteriza-se hoje em dia pela obrigatoriedade da inscrição. Países como França, Itália, Bélgica, Holanda e Luxemburgo são países de registo obrigatório. O que não significa que seja um registo constitutivo. A nível europeu, vigoram sistemas de registo constitutivo na Alemanha e na Áustria, e somente em determinadas zonas de Itália e França. Cfr. ANGULO RODRÍGUEZ, Luis de; RÍOS, Javier Camacho de los; CUBILLAS, Manuel de Castilha; Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y el sistema de seguro - estudio comparativo del sistema de registro de la propiedad español y del sistema norteamericano de seguro de títulos, Fundacion Beneficentia Et Peritia Iuris, Madrid. 2003, pp. 17.

<sup>20</sup> Atente-se no art.8º-B do Cod.Reg.Pred.



## 6. Princípios Registais

O registo predial português respeita naturalmente alguns princípios orientadores. Seguindo SANTOS JUSTO<sup>21</sup>, temos, como princípios base o princípio da instância, o princípio da legitimação, o princípio da legalidade, o princípio do trato sucessivo e o princípio da prioridade.

### 6.1 Princípio da instância

No que respeita ao princípio da instância previsto no art.41º Cod.Reg.Pred., diz-nos que a iniciativa para a prática dos atos registais pertence somente aos interessados, o que se traduz na impossibilidade do conservador lançar os registos oficiosamente, o impulso cabe sempre às partes interessadas e aos referidos agentes incumbidos, embora se continue na impossibilidade de o conservador lavrar os registos oficiosamente.

---

*1 - Salvo o disposto no n.º 3, devem promover o registo dos factos obrigatoriamente a ele sujeitos as entidades que celebrem a escritura pública, autenticuem os documentos particulares ou reconheçam as assinaturas neles apostas ou, quando tais entidades não intervenham, os sujeitos ativos do facto sujeito a registo.*

*2 - [Revogado].*

*3 - Estão ainda obrigados a promover o registo:*

*a) Os tribunais no que respeita às ações, decisões e outros procedimentos e providências judiciais;*

*b) O Ministério Público quando, em processo de inventário, for adjudicado a incapaz ou ausente em parte incerta qualquer direito sobre imóveis;*

*c) Os agentes de execução, ou o oficial de justiça que realize diligências próprias do agente de execução, quanto ao registo das penhoras, e os administradores judiciais, quanto ao registo da declaração de insolvência.*

*4 - [Revogado].*

*5 - A obrigação de pedir o registo cessa no caso de este se mostrar promovido por qualquer outra entidade que tenha legitimidade.*

*6 - [Revogado].*

*7 - [Revogado].*

Como podemos aferir, o n.º 1 deste artigo atribui o dever de promover o registo dos factos obrigatoriamente a ele sujeitos às entidades referidas. Resta-nos acrescentar que parece claro que a alteração de 2008 veio impor a certas entidades que não são sujeitos dos factos submetidos a registo o dever de o promover, não retirando claro, a legitimidade para esses sujeitos o fazerem. Tal resulta do art.º 36º Cod.Reg.Pred. (a regra sobre legitimidade) assim como do art.º 8, n.º 5 que nos diz, que a obrigação de pedir o registo termina se ele for promovido por qualquer outra entidade que tenha legitimidade.

<sup>21</sup> Cfr. SANTOS JUSTO, ob. cit.

## **6.2 Princípio da legitimação**

Este princípio resulta do art.9º Cod.Reg.Pred., de acordo com o princípio, os bens têm que estar inscritos (definitivamente) a favor da pessoa de que se adquire o direito, para que os factos de que resulte a transmissão ou constituição de encargos sobre os mesmos possam ser titulados. É um princípio que deve ser sindicado pelos notários.

## **6.3 Princípio da legalidade**

Outro dos princípios basilares é o princípio da legalidade previsto no art.68º Cod.Reg.Pred. Na prática este princípio consubstancia-se pelo controlo formal da legalidade e pelo controlo substancial. A lei dita que o conservador deve apreciar a validade dos atos que constam nos títulos bem como a capacidade dos outorgantes de acordo com títulos e registos anteriores. Assim, deve o conservador avaliar o ato, a legalidade da prática deste por determinado sujeito e a harmonia entre o ato em si e a situação registral existente, e só assim está em condições de inscrever. Podemos dizer que o princípio da fé pública é o que melhor define o princípio da legalidade, “a garantia que o registo oferece ao público é tanto maior quanto mais meditada for a admissão dos atos no registo”.<sup>22</sup>

## **6.4 Princípio do trato sucessivo**

Este princípio vem previsto no art.34ºCod.Reg.Pred., que dispõe que “*o registo definitivo da aquisição de direitos nos termos da alínea c) do art.º. 9º ou de constituição de encargos por negócio jurídico depende da prévia inscrição dos bens em nome de quem os transmite ou onera*”. O que equivale dizer que este princípio assegura a narrativa completa dos prédios, e tem indiretamente como consequência final atingir o registo total dos mesmos.

---

<sup>22</sup> OLIVEIRA ASCENSÃO, *Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa*, in Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ordem dos Advogados Portugueses, Lisboa, 1974, pp. 9.

Uma vez que, “cada adquirente só pode inscrever o seu direito se o receber de quem anteriormente já figurava no registo”<sup>23</sup>

Todavia, o sistema de registo declarativo enfraquece este princípio, pois muitas das vezes o facto jurídico pode não estar registado, e com isto, não corresponder à realidade substantiva.

Este princípio pode ainda ser completado, através da justificação, na existência de qualquer hiato para ligar duas inscrições quando existe a falta de título e a impossibilidade de o adquirir de outra forma.

### **6.5 Princípio da prioridade**

O princípio da prioridade encontra-se subjugado no art.6º do Cod.Reg.Pred.

Segundo este princípio, prevalece o direito primeiramente inscrito sobre os que vierem posteriormente a ser inscritos sobre esses mesmos bens. É uma aplicação da velha máxima latina “*prior in tempore, protior in iure*” que equivale dizer, o primeiro no tempo é o melhor no direito.

Note-se que a data do registo provisório (que depois se converte em registo definitivo) é a que prevalece.

Este princípio faz-se valer no caso da hipoteca, a situação onde o registo é constitutivo, ou seja, obrigatório. No entanto, este princípio pode valer também para aqueles direitos que a oponibilidade possa, nos termos da lei, ficar dependente do registo. Atente-se no exemplo que ALBERTO VIEIRA faz menção, “segundo o art.407º, nº 1 «quando, por contratos sucessivos, se constituírem, a favor de pessoas diferentes, mas sobre a mesma coisa, direitos pessoais de gozo incompatíveis entre si, prevalece o direito mais antigo em data, sem prejuízo das regras próprias do registo». Ora estando o arrendamento por mais de seis anos e as suas transmissões ou sublocações sujeitas ao registo (...) caso se verifique um duplo arrendamento de prédio a favor de pessoas diferentes que esta nas condições da alínea m) do nº 1 do art.2º do Código do Registo Predial, o primeiro locatário que registar poderá

---

<sup>23</sup> Cfr. MOUTEIRA GUERREIRO, ob. cit, pp. 27.

opor o seu direito ao outro locatário, ainda que este haja celebrado o seu contrato em primeiro lugar”<sup>24</sup>.

Assinale-se ainda que a penhora, o arresto e também o arrolamento ordenam-se da mesma forma, de acordo com a data dos respetivos registos. Assim, se **A** e **B** registam penhoras sobre o mesmo prédio, a que prevalece será a primeira registada.

## **7. Princípio da Consensualidade (no direito registal)**

Este princípio vem consagrado no código civil vigente no seu art.º 408º, sendo uma adoção do código de Seabra. No seu significado técnico-jurídico em matéria de Direitos Reais podemos dizer que significa que os direitos reais se transmitem através do título, sendo assim, desnecessário o modo.

### **7.1 A problemática a propósito do princípio da consensualidade e o do artigo 408ºCC**

Antes de prosseguir para os efeitos do registo predial, é fundamental abordar esta problemática para mais adiante podermos abordar a tutela dada pelo registo aos terceiros consignados no art.º 5º do Cod.Reg.Pred, nomeadamente na questão da aquisição *a donimo* ou *non domino*.

É certo que em Portugal vigora o sistema de título no que respeita aos direitos reais, dito de outro modo – por força do princípio da consensualidade – para transmitir, constituir, modificar ou extinguir um direito real apenas precisamos do consenso consagrado no título, dispensando assim o modo. E o legislador disse-o ao estatuir a produção do efeito real por mero efeito de contrato. Parafraseado MÓNICA JARDIM, “o contrato que é fonte de feitos

---

<sup>24</sup> Cfr. ALBERTO VIEIRA, José – *Direitos Reais*, Coimbra, Coimbra Editora, 2008, pp 281.

obrigacionais é a própria fonte dos efeitos reais”.<sup>25</sup> E só nas exceções impostas pela lei a este princípio é que podemos falar num efetivo sistema de “título e modo”.<sup>26</sup>

Alguma doutrina entende que este princípio da consensualidade não impõe o efeito real como imediato ou instantâneo, o que equivale dizer que é apenas um resultado que advém do contrato e que pode ser diferido no tempo, sem que se possa falar em exceções à parte final do n.º 1 do art.º 408º do Código Civil.

### **7.1.1 Os que defendem que: A causa da constituição e da transmissão é complexa, pelo que devemos reconhecer a natureza supletiva ao art. 408º CC.**

CLARA SOTTOMAYOR, na sua tese de doutoramento defende que hoje em dia a constituição e transmissão já não corresponde à regra estabelecida no art.º408º CC, pelo que deverá este artigo assumir a natureza supletiva.

Para os defensores desta tese, a parte final do referido artigo, a que chamamos de exceções abrange uma larga quantidade de contratos translativos. A título de exemplo, veja-se a venda de coisa alheia em que a propriedade se transfere com a aquisição da propriedade pelo vendedor; a venda de parte integrante em que a propriedade se transfere com a

---

<sup>25</sup> Cfr. MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*, Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, pp.413.

<sup>26</sup> O n.º 1 do art.º 408º do Código Civil dispõe que: “A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvas as exceções previstas na lei”. Ora estas exceções surgem na “doação de bens móveis quando não exista escrito”, na transmissão de títulos ao portador, na constituição do penhor de coisas, na constituição do penhor de créditos e na constituição da hipoteca, sendo que nesta última é exigido o registo para que possa ter eficácia, mesmo *inter partes*. Portanto, podemos considerar que somente na constituição de uma hipoteca é que o sistema que diz declarativo cede perante o constitutivo. O mesmo será assim dizer que só existe hipoteca se existir um registo definitivo. Na esteira de Mónica Jardim [ob. cit, pág.414, nota 806] também podemos afirmar que os artigos 874º e 879º, ambos do Código Civil remetem-nos para sistema de título, mostrando evidências da “desnecessidade de um *qualquer modus acquirendi*”. No entendimento da Autora o art.º e 879º referem-se aos efeitos da compra e venda – transmissão da propriedade, sem que seja exigida um ato “cuja intenção e efeito” seja a transmissão desta. Segundo Raul Ventura, esse contrato de “compra e venda seria «o vendedor obriga-se a praticar um ato cuja intenção e efeito será a transmissão da propriedade da coisa» e desde que o acordo constitutivo dessa obrigação não transmite propriedade, falta o efeito essencial da compra e venda referido no art.879º, alínea a)”. Cfr. RAUL VENTURA, O contrato de compra e venda no Código Civil. Efeitos essenciais: a transmissão da propriedade da coisa ou da titularidade do direito; a obrigação de entregar a coisa, Revista da Ordem dos Advogados, 1983, III, p. 595 in MÓNICA JARDIM, ob. cit., pp. 414, nota: 806.

separação; a venda de coisa indeterminada em que a propriedade se transfere com a determinação, entre outros casos.<sup>27</sup>

Portanto, defendem que a evolução dos tempos estimula-nos a ver hoje em dia a exceção como sendo regra. E por isso vêm as regras dos artigos 408º e 409º CC como regras de natureza supletiva. Valorizam a função dos factos complementares que podem assumir outra natureza, veja-se a venda de animais dependente do nascimento destes, ou então uma venda com uma reserva de propriedade. Nestes casos, para que se transmita a propriedade não basta apenas o contrato, mas sim a verificação sucessiva de dois factos jurídicos: o contrato e um outro facto que complete o negócio.

Neste sentido, a transmissão do direito da propriedade advém de um sistema em que um dos factos componentes é um requisito necessário (mas não suficiente) para a realização da efetiva transmissão. A causa da transmissão não permite afirmar com certeza que o efeito direto do contrato é essa mesma transmissão. Quando, para os defensores desta tese, a transmissão é efeito de um facto complexo de formação sucessiva.<sup>28 29</sup>

**7.1.2 Os que defendem que: a constituição ou transferência de direitos reais dá-se por efeito do contrato, sendo que as exceções constantes na parte final do nº 1 do art.º408º CC apenas se referem aos casos em que o legislador exige a verificação de um título de um modo para que se atribua efeito real.**

Os defensores deste preceito defendem que o princípio da consensualidade traduz-se na produção do efeito real apenas com o consenso titulado, sendo desnecessário o modo. A expressão “título e modo” é usada num sentido mais restrito. Deste ponto de vista, título “é o ato em que se firma, institui ou enraíza a vontade de atribuir e de adquirir um direito

---

<sup>27</sup> Cfr. SOTTOMAYOR, Maria Clara, *A Invalidade e Registo – A proteção do terceiro adquirente de boa-fé*, Coleção Teses, Edições Almedina, 2010, ISBN 9789724042312, pp. 183 e ss.

<sup>28</sup> *Ibidem*, p. 191.

<sup>29</sup> Neste sentido ver também: FERREIRA DE ALMEIDA, Transmissão contratual da propriedade – Entre o mito da consensualidade e a realidade de múltiplos regimes, in THEMIS, Revista da Faculdade de Direito da UNL, Ano VI – nº 11, Almedina, 2005, pp. 7 e ss.

real” e por sua vez, modo, é a forma a que obedecem para que se proceda à efetiva atribuição do efeito real.<sup>30</sup>

Neste sentido defende MÓNICA JARDIM, na esteira de ORLANDO DE CARVALHO, que, a transmissão se dá por mero efeito de contrato e que as exceções legais devem continuar a ser vistas como exceções, pois são apenas exigências específicas que o legislador faz para a transmissão, modificação ou extinção dos direitos reais. Veja-se assim exemplos como: a hipoteca, em que o legislador não prescinde do modo (art.º 687º CC e nº 2 do art.º 4º do Cod.Reg.Pred), e no caso do penhor, dos direitos de crédito, nos casos previstos na parte final do nº 2 do art.º 681º CC.

Na verdade também nós nos inclinamos para esta posição. Não assumir este entendimento seria, de certa forma, colocar em causa a função do princípio da consensualidade, sem sequer alterar a lei, uma vez que por força deste, constituímos ou transmitimos efeitos reais por “mera” eficácia do contrato. O que equivale dizer, que no caso do sistema português, independentemente de qualquer registo, o direito real existe e transmite-se (salvaguardadas as exceções que estejam expressamente previstas na lei). Considerando a primeira tese, caminharíamos para um mundo onde o registo passasse a ser também ele parte integrante do facto aquisitivo do direito real, o que ainda de facto não se encontra estabelecido.

É certo que CLARA SOTTOMAYOR aponta um vasto aglomerado de situações onde aponta casos em que o contrato não transmite direitos reais. No entanto, confundem-se aqui conceitos, e aquilo a que ela chamam exceções, efetivamente não o são. É aqui que entra o problema da interpretação da palavra “mero”, mero efeito de contrato não implica que seja efeito imediato. Neste sentido, fazemos nossas as palavras de MÓNICA JARDIM quando dita que “não cabe nas exceções legais uma qualquer hipótese em que o efeito real não se produza imediatamente, mas diferidamente, por estar dependente da verificação de um qualquer ato complementar posterior<sup>31</sup>”. Não devendo confundir este ato complementar (finalização do contrato de empreitada, por exemplo), com os *modus acquirendi*.

Na verdade, das hipóteses dadas, podemos encaixá-las no nº 2 deste artigo, e em vez de hipóteses, devemos considerar que se tratam de requisitos. O que o legislador fez nesta parte do artigo foi dar uma espécie de conceito de coisa e daquilo que pode ser objeto

---

<sup>30</sup> Cfr. MÓNICA JARDIM, ob. cit. pp. 421.

<sup>31</sup> Cfr. MÓNICA JARDIM, ob. cit. pp. 421.

de direito real. E daqui concluímos que a generalidade destas “exceções” não está ligada à exigência de verificação de um modo de aquisição (*modus acquirendi*); encontra, sim e apenas, ligação com os requisitos do objeto de um direito a uma coisa (*ius in re*), sendo, conseqüentemente, impossível reproduzir qualquer efeito real na inexistência de coisa. A este propósito MÓNICA JARDIM escreve que “a eficácia real fica necessariamente diferida, ou seja, o contrato começa imediatamente a produzir efeitos obrigacionais, mas só poderá fazer surgir um direito real se e quando passar a existir a coisa”.<sup>32</sup>

Portanto, entendemos que o princípio da consensualidade continua a ser a regra, e conseqüentemente, a produção de efeitos reais dá-se por mero efeito do contrato. O que não queremos com isto dizer que este efeito real seja sempre imediato. Assim, não devemos ver o art.408ºCC como norma supletiva, mas sim, como norma imperativa que continua a disciplinar o princípio da consensualidade.

## 8. Efeitos do registo

“Os registos existem para dar publicidade”<sup>33</sup>

Numa ordem jurídica onde vigora o princípio da consensualidade, o registo não intervém (em regra), na constituição ou transmissão do direito real. No entanto, os efeitos dele, têm por base a fé pública registal, aliada à publicidade.

A necessidade de dar publicidade surge pela eficácia dos direitos reais perante terceiros, existe de certa forma, uma fé pública no registo que se manifesta numa confiança de que o registo corresponde à realidade substancial da situação jurídica dos prédios<sup>34</sup>. Podemos assim dizer que os efeitos do registo baseiam-se na fé pública. De acordo com o art.º1º Cod.Reg.Pred., *o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário*”, desta forma, presumimos que a publicidade feita representa substancialmente a realidade da

---

<sup>32</sup> Ibidem, pp. 424.

<sup>33</sup> Cfr. ASCENSÃO, José Oliveira, *Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa*, in Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ordem dos Advogados Portugueses, Lisboa, 1974, pp. 14.

<sup>34</sup> Cfr. SANTOS JUSTO, ob. cit.



situação jurídica dos prédios, aceitando assim a situação registal como verdadeira.<sup>35</sup> Estamos porém, mediante uma presunção ilidível nos termos do art.350º, nº 2 do Código Civil e art. 7º do Cod.Reg.Pred. Mas, note-se, que se estivermos perante uma aquisição tabular, ou seja, o direito adquire-se por força do registo, a presunção deixa de ser ilidível. Na opinião de MENEZES LEITÃO, a atribuição da presunção da titularidade do direito ao titular do registo, é dos mais importantes efeitos substantivos do registo, em traços gerais, presume-se que o direito existe tal como fora registado e que pertence ao titular do registo<sup>36</sup>.

Focando-nos nos efeitos<sup>37</sup> podemos enumerar os seguintes: registo enunciativo, registo consolidativo (também designado por confirmativo), registo constitutivo e registo aquisitivo (ou atributivo).

No caso do registo enunciativo, consagra-se apenas em dar publicidade da situação jurídica, não vem reforçar ou trazer algo de novo à situação jurídica existente.<sup>38</sup> São hipóteses de registo enunciativo, a aquisição por usucapião dos direitos elencados na alínea a) do nº 1 do art.º2 CRP, as servidões aparentes e os factos relativos a bens indeterminados (apenas enquanto se mantiverem assim), tal como consta do nº 2 do art.º5º Cod.Reg.Pred.

Relativamente ao registo consolidativo/confirmativo serve para consolidar a posição de quem adquiriu o imóvel. Desta forma, feito o registo, o adquirente vê a sua posição consolidada, ou por outras palavras, declarada, fazendo-a valer contra terceiros.<sup>39</sup> Veja-se o exemplo académico em que **A** vende um prédio a **B** que não regista a sua posição. Por sua vez **A** vende – novamente - esse prédio a **C** que pretende registá-lo. **B** apesar de ser titular do direito de propriedade está numa posição jurídica instável que só se consolida se proceder ao registo do prédio antes de **C**, caso contrário, **C** se registar primeiro vê a sua posição a prevalecer, mesmo tendo adquirido *a non domino*.

---

<sup>35</sup> Também neste sentido, GUNTHER BARRÓN, a propósito do direito espanhol, referia-se que a função da publicidade é dar ao público a cognoscibilidade de determinados factos da vida jurídica, para que qualquer pessoa interessada possa atender a essa situação. No fundo, tal como dissemos, faz presumir que aquele direito existe naqueles termos. Cfr. BARRÓN, Gunther Gonzales - Constitución y principios registrales, in Revista Derecho y Cambio Social, [on-line] disponível em: [http://www.derechocambiosocial.com/revista026/constitucion\\_y\\_principios\\_registrales.pdf](http://www.derechocambiosocial.com/revista026/constitucion_y_principios_registrales.pdf).

<sup>36</sup> Cfr. MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de, *Direitos Reais*, Almedina, Coimbra, 2009, pp. 283.

<sup>37</sup> Sob pena de cair nalguma incongruência, atente-se que “prevenimos que terminologia é muito infixa, e as mesmas palavras designam realidades diversas de autor para autor”. OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Reais*, 5ª Edição, Coimbra Editora, 2000, pp. 67 e 68.

<sup>38</sup> Cfr., também MENEZES LEITÃO, ob. cit. pp 286; SANTOS JUSTO, ob. cit. pp. 65.

<sup>39</sup> Neste sentido, MENEZES LEITÃO, ob. cit. pp 284-285; SANTOS JUSTO, ob. cit. pp. 64 e 65

No que respeita ao registo constitutivo podemos dizer que é “o registo que interfere com a eficácia *inter partes* dos factos jurídicos registados”<sup>40</sup>. É um sistema excecional no caso português, a regra diz-nos que o registo não constitui nem extingue direitos. Aplicamos esta forma de registo somente aos factos constitutivos de hipoteca, que depende cuja eficácia depende do registo, para se fazerem valer não só entre terceiros mas também *inter partes*.

Nós entendemos que este não é, de facto, um registo obrigatório, uma vez que este último apenas sancionaria quem não o realizasse, já no caso do registo constitutivo, não efetuado o mesmo, não se constituiria qualquer direito. Talvez devesse ser esta a nossa regra, pois transformaria a confiança jurídica na realidade jurídica, prevenindo-se desde logo a dupla alienação e com isto, protegendo-se todos aqueles que atuam de forma responsável e diligente.

No caso do registo aquisitivo, também designado por atributivo, este ocorre nas situações previstas no nº 1 do art. 5º do Cod.Reg.Pred. e art.291º CC. Este registo protege todos aqueles que adquiriram um direito real, mesmo *a non domino*, passados que sejam três anos, um direito face ao art. 291º CC, ou seja, da lei substantiva.<sup>41</sup>

## **9. A respeito da publicidade registal: a eficácia declarativa do registo**

Na vigência do código de Seabra, o registo tinha uma função meramente declarativa, presumindo-se que o direito existia tal e qual se encontrava no registo. E no que

---

<sup>40</sup> Cfr., SANTOS JUSTO, op. cit. pp. 65.

<sup>41</sup> A título de exemplo veja-se o exemplo escola em que aplicamos o art. 291ºCC. A vende a B um imóvel. Este negócio sofre de um vício substancial que o invalida, porém, B registou. Mais tarde B vende a C (que está de boa fé). Passados já 3 anos A vem propor a ação para declarar a invalidade do negócio. Nos termos do art.291º a declaração de nulidade ou anulabilidade deste negócio determina que os direitos adquiridos por terceiro de boa-fé e registado antes da ação de nulidade ou anulação não sejam prejudicados, salvo se a ação for proposta dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio. Neste caso, apesar de C ter adquirido *a non domino* o seu direito estava cristalizado. Exemplificando a hipótese prevista no nº 1 do art. 5º Cod.Reg.Pred, imagine-se a situação em que A vende um prédio a B que não regista. A aproveitando-se dessa situação vem posteriormente vender a C esse mesmo prédio, que regista. Embora nos termos do nº 1 do art. 408 CC, B seja o proprietário do prédio, não pode opor o seu direito a C que registou. Logo, por força deste art. 5º Cod.Reg.Pred, é C quem se torna o real proprietário. Nestes casos podemos dizer que o registo de C é atributivo (ou aquisitivo), porque protege e atribui o direito a quem não era dono. MENEZES LEITÃO fala na “aquisição de um direito em desconformidade com a realidade substantiva”, Cfr. ob. cit., pp. 288.

respeita à tutela de terceiros, o sistema apenas consagrava aquilo a que designamos por primeira dimensão da inoponibilidade, aquele que tivesse adquirido e não registasse via a sua posição desprotegida em relação ao terceiro adquirente que tivesse registado.<sup>42</sup>

Por outras palavras, o sistema que vigorava, somente tutelava os “terceiros em face da falta de direitos numa hipótese: aquela em que o causante, à data da alienação ou oneração, já não era titular do direito que se arrogou porque, anteriormente já o havia disposto validamente”<sup>43</sup>. Era necessário, portanto, procurar respostas no sentido de proteger aqueles que sobre o mesmo prédio, adquirissem direitos incompatíveis entre si. A solução que existia à altura dizia-nos que prevalecia o direito publicitado com prioridade. Note-se que, segundo este pensamento, a tutela de terceiros não estava dependente de este ter adquirido de boa ou má-fé.

Resumindo, em matéria de terceiros para efeitos de registo, como nos dita Vaz Serra<sup>44</sup>:

*“ O registo, tal como está organizado hoje [1957], não assegura senão que, se o direito pertence àquele em cujo nome está inscrito, este não constituiu sobre esse direito encargos além dos que estiveram igualmente inscritos nos respetivos livros, se forem sujeitos a registo ”.*

O código civil no art.408º vigente consagra o princípio da consensualidade ao estatuir que “A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato (...)”. Por esta razão, estamos em condições de dizer que continua a vigorar entre nós o chamado registo que “não tira nem dá direitos”<sup>45</sup>, o registo declarativo.

Para que ocorra a transmissão de um direito, o registo não é condição, nestes termos, a inscrição registal desempenha apenas a função declarativa, não assumindo a função de *modus acquirendi*, pois os direitos reais adquirem-se, transferem-se e extinguem-se sem ser necessário recorrer ao registo. Ainda assim, se os correspondentes factos estiverem sujeitos

---

<sup>42</sup> Cfr. MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo*, ob. cit., pp. 404.

<sup>43</sup> Cfr. MÓNICA JARDIM, ob. cit. pp. 405.

<sup>44</sup> Cfr. VAZ SERRA, Hipoteca in Boletim do Ministério da Justiça, nº 62º, 1957, pp. 8.

<sup>45</sup> Cfr. Por exemplo, Acórdão de 11 de Fevereiro de 1969, Boletim do Ministério da Justiça, nº 184, pp. 240.

a registo, só depois de efetuado este, é que veem a sua oponibilidade *erga omnes* sólida perante terceiros.

No entanto, se interpretássemos à letra o estipulado no nº 1 do art. 5º do Cod.Reg.Pred. “*os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo*”, teríamos talvez um direito real vazio, desprotegido, sem sequela<sup>46</sup>. Fazendo a devida interpretação, devemos entender que este preceito significa que os direitos podem vir a não ser reconhecidos se os factos não forem levados ao registo, mas significa ainda que o terceiro que adquiriu pode, à partida ver a sua situação consolidada se houver já um registo anterior e existente um precedente registo em relação ao primitivo adquirente.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Neste sentido ver também OLIVEIRA DE ASCENSÃO, *Direito Civil - Reais...* ob. cit. pp. 359 a 361.

<sup>47</sup> *Ibidem*, pp. 372 e 373.

## **Capítulo II**

### **A Ação Executiva**

#### **Breves noções**

## 10. A Ação Executiva

A venda executiva, juntamente com o conceito de terceiros para efeitos de registo são os pontos fulcrais desta dissertação. Na verdade, é na venda executiva (e na nomeação dos bens à penhora pelo executado) que começa a nossa verdadeira questão.

A ação executiva, uma espécie de ação no direito processual civil que nos rege, tem como objetivo consertar ou reparar um direito que foi violado, nas sábias palavras de Lebre Freitas<sup>48</sup> “*trata-se, sim, de providenciar pela reparação material coativa do direito exequente (...) passa-se da declaração concreta da norma jurídica para a sua atuação prática*”.

A ação executiva pode visar o pagamento de quantia certa, a execução para entrega de coisa certa ou a execução para a prestação de facto. Nestes termos, a reposição do direito violado pode ser feita direta ou indiretamente na execução específica direta (execução para entrega de coisa certa), onde se procede à entrega da coisa ou indiretamente, onde a satisfação do direito do exequente traduz-se na liquidação de um determinado montante pecuniário. Processa-se, na maioria das vezes, com a apreensão dos bens e consequentemente a sua venda (executiva).

O pressuposto fundamental para intentar uma ação executiva é a existência do título executivo, que com a alteração do Código Processo Civil em 2013, sofreu algumas alterações. O título executivo define-se, em termos substanciais, como um instrumento legal de demonstração da existência do direito do exequente e a sua exequibilidade resulta da relativa convicção ou suficiência da probabilidade da existência da obrigação nele consubstanciado<sup>49</sup>. Deste modo, este título constitui, na opinião de Lebre Freitas “a base da execução, por ele se determinando «o fim e os limites da ação executiva»”<sup>50</sup>

Na prática, o título executivo é um documento com força declarativa de direitos suficientes para obviar à necessidade de uma ação declarativa.<sup>51</sup> Temos no nosso Código de Processo Civil, um vasto leque de títulos executivos, não sendo todavia, reconhecida a

---

<sup>48</sup> Cfr. LEBRE FREITAS, José, *A Ação Executiva – depois da reforma – 4ª Ed.*, Coimbra Editora, 2004, pág. 9.

<sup>49</sup> Neste sentido ver CASTRO MENDES, João - *Lições de Processo Civil*, 69/70, 1963 e MANUEL DE ANDRADE, *Noções Elementares*, pág. 60 in Ac. TRL de 21-03-2012, disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/496962ecc3f27388802579d60044a81f?OpenDocument>.

<sup>50</sup> Cfr. LEBRE FREITAS, José; ob. cit. pp. 35.

<sup>51</sup> Neste sentido, LEBRE FREITAS, ob. Cit. pp. 29.

mesma legitimidade a todos. Havendo título executivo, conjugado obviamente com a verificação de outros pressupostos, temos todas as condições para iniciar o processo executivo.

A ação executiva inicia-se assim como uma petição a que chamamos requerimento executivo, com vista ao pagamento de uma quantia certa, entrega de uma coisa certa ou para uma prestação de facto. Apesar de existirem formas especiais<sup>52</sup>, este tipo de processo tem sempre forma única.

O exequente nomeia um agente de execução e é citado o executado para que, nos prazos legais, efetue o pagamento ou se oponha à execução. Decorrido este prazo, e mantendo-se a inércia do executado, o agente de execução promove a realização da penhora, ou seja, procede à apreensão de bens, uma vez que, e nos termos do art.º 601ºCC, *“pelo cumprimento da obrigação respondem todos os bens do devedor suscetíveis de penhora (...)”*.

## 10.1 Penhora

A penhora é, como ensina LEBRE FREITAS<sup>53</sup> *“o ato judicial fundamental do processo de execução para pagamento de quantia certa, aquele em que é mais manifesto o exercício do poder coercitivo do tribunal: perante uma situação de incumprimento, o tribunal priva o executado do pleno exercício dos seus poderes sobre um bem que, sem deixar ainda de pertencer ao executado, fica a partir de então especificamente sujeito à finalidade última de satisfação do crédito do exequente (...)”*.

A penhora traz consigo duas funções, a primeira passa por determinar quais os bens apreendidos para que possam ser vendidos ou transmitidos para outrem, em segundo lugar serve para impedir a dissipação dos bens.

---

<sup>52</sup> Temos processos especiais quando a própria lei o dita, a título de exemplo são processos especiais a execução por custas, a execução de despejo e a execução por alimentos.

<sup>53</sup> LEBRE FREITAS, José, ob. cit. pág. 205.

Na prática, a nomeação dos bens à penhora pertence, em regra, ao credor, podendo, em determinadas circunstâncias pertencer também ao executado. Veja-se o art.º750ºCPC, que nos diz que o agente de execução notifica o executado para indicar os bens à penhora.

E se este último indica bens que registalmente estão na sua esfera jurídica, mesmo não sendo? *Quid iuris?*

### **10.1.1 Registo da Penhora**

Depois de feita a penhora, ela tem de ser levada a registo caso se trate de penhora sobre imóveis registáveis ou sobre créditos providos de garantia real ou quotas de sociedades comerciais.

Este registo pode começar, desde logo com o registo provisório, que é feito de acordo com certidão de despacho que ordena a penhora, ficando assim imediatamente garantidos os efeitos da penhora para o exequente. Assim que se conclua o processo, o registo converte-se em definitivo. E tal como resulta do nº4 do art.º755º do CPC, registada a penhora ela torna-se eficaz em relação a terceiros.

## **10.2 Venda Executiva**

A venda executiva tem como finalidade última dar o ponto final ao processo executivo. A venda dos bens penhorados serve para, com o produto dela, pagar a obrigação em causa.

Hoje em dia já não fazemos qualquer distinção entre a venda judicial e a venda extrajudicial, aquela venda que era feita dentro do tribunal e a que era feita fora deste. Na verdade, nenhuma destas deixa de ser judicial e abandonamos estas duas tipologias.

O art.º 811º CPC oferece-nos um elenco de modalidades da venda executiva, sendo que a forma regra para a venda dos bens imóveis é a primeira opção deste artigo, “*a venda mediante propostas em carta fechada*”.



### 10.2.1 Momento da venda

É o agente de execução quem tem a tarefa de escolher qual será a modalidade da venda, conjugando sempre a sua escolha com o exposto no art.º. 812ºCCP, à exceção da al. c) do art.º. 832º CPC, em que a escolha é do juiz.

### 10.2.2 Efeitos da Venda Executiva

A venda executiva tem na prática os mesmos efeitos que a compra e venda, tratando-se igualmente de um contrato de natureza real, em que temos a transmissão e os respetivos efeitos obrigacionais da entrega da coisa e o conseqüente pagamento pelo preço. Doravante, sendo esta uma venda especial, em que a entrega da coisa será à primeira vista coativa, o legislador atribuiu-lhe dois momentos diferentes: o momento da conclusão do contrato e o momento da aquisição da propriedade.

De facto, aceita-se primeiro a proposta, concluindo-se o contrato e de seguida, tal como estabelece o art.º 827º CPC, e só depois de *integralmente pago o preço e satisfeitas as obrigações fiscais* é que o agente de execução emite o título de transmissão a favor do adquirente.

Todavia, a venda executiva comporta outras particularidades. Começemos pelo disposto no 824ºCC que nos permitimos transcrever:

*“1. A venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida.*

*2. Os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerarem, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com exceção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo.*

*3. Os direitos de terceiro que caducarem nos termos do número anterior transferem-se para o produto da venda dos respetivos bens.”*

Fazendo uso das palavras de LEBRE FREITAS, “A interpretação deste normativo não é isenta de dificuldades”.<sup>54</sup>

Partindo do nº1 do artigo, dispõe o preceito que por força da venda executiva, transferem-se para o adquirente os direitos do executado – embora não seja unânime o entendimento que estes direitos se transferem diretamente.

Já em harmonia com o nº 2, parte da doutrina entende que com a transmissão dos bens, os direitos reais de garantia caducam<sup>55</sup>, quer tenham registo ou não tenham e qualquer que seja a garantia.

Contudo, a opinião muda quando nos referimos aos direitos reais de gozo.

Daqueles que são constituídos ou registados posteriormente a qualquer arresto, penhora ou garantia, entendem que caducam; já aqueles registados anteriormente à primeira penhora, arresto ou garantia, entendem que subsistem e por último, subsistem também aqueles que não registados e que, tendo sido constituídos antes de qualquer arresto, penhora ou garantia, produzem efeito em relação a terceiros independentemente do registo. Temos ainda os direitos pessoais de gozo, que constituídos antes da penhora, também não caducam, a menos que algum preceito de direito substantivo o determine.<sup>56</sup> Em sentido contrário REMÉDIO MARQUES diz-nos que, mesmo que sejam constituídos antes da penhora, também se deve entender que caducam.<sup>57</sup>

Dos efeitos da venda executiva atente-se ainda na transferência dos direitos de terceiro para o produto da venda. Do nº 3 do artigo em análise, é normal excluir do seu âmbito de aplicação os direitos reais de garantia ou de gozo que sejam constituídos pelo executado depois da penhora (e do seu registo) e também aqueles anteriores constituídos

---

<sup>54</sup> Cfr. LEBRE FREITAS, ob. cit. pp. 335.

<sup>55</sup> Cfr. LEBRE FREITAS, ob. cit. pp. 335; REMÉDIO MARQUES, João Paulo, *Curso de Processo Executivo Comum à face do Código Revisto*, Coimbra Editora, 2000, Coimbra, pp. 405; à contrário veja-se MENEZES CORDEIRO, *Da retenção do promitente na executiva*, Revista Ordem dos Advogados, II, ano 57 (1997), pp. 547 e ss, in Ac. STJ de 08-10-2013, Consultado em 28-11-2014, disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/50040c9489a1f1df80257bff00394b9a?OpenDocument> que entende que “a exceção da parte final do aludido preceito abrange também os direitos de garantia, pelo que não caducam os que, sendo anteriores à penhora, sejam oponíveis a terceiros, independentemente de registo, pois, na sua tese, o direito de retenção visa também assegurar o gozo da coisa.”

<sup>56</sup> Cfr. AMÂNCIO CORREIA, Fernando, *Curso de Processo de Execução*, 5ª Edição, Almedina, Coimbra, 2003. Pp. 336.

<sup>57</sup> Cfr. REMÉDIO MARQUES, ob. cit. pp. 408.

para garantia de crédito, não reclamados na execução. Para REMÉDIO MARQUES, que não exclui estes direitos, devem ser atendidos na ação executiva em função da ordem de registo.<sup>58</sup>

Por último, com a venda executiva, o agente de execução avança com o cancelamento dos registos dos direitos reais que caducam.

Tenha-se em conta que a venda executiva pode vir a ficar sem efeito ou mesmo vir a ser anulada. Mas sobre este assunto falaremos mais adiante.

---

<sup>58</sup> Cfr. nota 57.

## **Capítulo III**

### **Terceiros para efeitos de registo**

#### **O problema perante a concessão existente**

## **11. Nota prévia**

Com base no art.º 5º do Cod.Reg.Pred, designamos como “TERCEIROS” aqueles que adquirem direitos incompatíveis do autor comum, ficando de fora do conceito aqueles que adquiriram direitos ao abrigo da lei e tenham esse mesmo autor como sujeito passivo, apesar de ele ter intervindo involuntariamente nos atos jurídicos de que tais direitos resultaram. Por outras palavras, terceiros são todos aqueles que adquirem direitos incompatíveis sobre o mesmo bem de um autor comum, com base na sua vontade, mesmo que se entenda este autor como sujeito passivo da relação jurídica.

## 12. Evolução histórica do conceito

Inicialmente iremos começar pela questão do conceito de terceiros para efeitos de registo, que tem vindo a ser alvo de divergências na doutrina ao longo dos tempos. O registo a que se refere o art.º 5º do Cod.Reg.Pred. tem como objeto dar publicidade a direitos da mesma forma que visa resolver conflitos entre adquirentes do mesmo autor, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa. Neste seguimento, a doutrina refere-se à inoponibilidade face a terceiros do negócio não registado.

A Doutora MÓNICA JARDIM, na sua tese de doutoramento<sup>59</sup> proclama o seguinte:

*“Para efeitos do art.º.5º, do Código do Registo Predial, terceiros são só aqueles que adquiram do mesmo causante, direitos incompatíveis, com base na sua vontade, já não aqueles que adquirindo direitos ao abrigo da lei, tenham esse causante como sujeito passivo, não obstante ele não ter intervindo nos atos jurídicos de que tais direitos resultaram (com referência do nº 4 do art.º 5 do Cod.Reg.Pred.) por isso, não é havido como terceiro o segundo adquirente cuja aquisição não se funde na vontade do sujeito passivo, quer em causa esteja uma aquisição derivada constitutiva, quer uma aquisição derivada translativa. Portanto, não é terceiro o titular de uma hipoteca judicial, o arrematante ou o exequente titular da garantia real decorrente da penhora, nem o é o adquirente na venda judicial ou o adjudicatário uma vez que nenhum deles adquire com base na vontade do executado”.*

Esta tese começou originariamente, embora não de forma muito explícita, a ser defendida pelo professor MANUEL DE ANDRADE que, quando analisando “noção de terceiros para efeitos de registo predial”, proclamou:

*“Terceiros para efeitos de registo predial são as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiram direito incompatíveis (total ou parcialmente) sobre o mesmo prédio”<sup>60</sup>.*

---

<sup>59</sup> Cfr. MÓNICA JARDIM, ob. cit. pp. 568.

<sup>60</sup> Cfr. ANDRADE, Manuel A. Domingues de, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Vol. II – *Facto Jurídico*, Em especial *negócio jurídico*, 1966, Almedina, pp. 19.

Ora, esta definição fez carreira na ordem jurídica que nos rege como a tese que defendia a aplicação restritiva sobre os efeitos do registo predial na venda por *non dominus*, a qual passou a ser aceite pelos tribunais.

Porém, com o andar dos tempos, abriu-se portas à tese dos terceiros em sentido amplo, e passaram a vigorar duas teses na jurisprudência portuguesa, ou seja, a tese restritiva e a tese ampla da noção de terceiros para efeitos de registo. Verificando-se também diferentes entendimentos acerca da noção de terceiros, relativamente à integração no referido conceito, do adquirente na venda executiva.

E como os tribunais vinham a tomar duas posições, fora mesmo unificada a jurisprudência com a conceção ampla em 1997, pelo Supremo Tribunal de Justiça com o Acórdão Uniformizador de Jurisprudência<sup>61</sup>, do qual resultou a tese que em súmula se transcreve:

*“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.”*

Uma vez que, tal como nos permitimos transcrever:

*“Se o registo predial se destina essencialmente a dar publicidade à situação jurídica do prédio, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (cf.art. 1º do Cod.Reg.Pred.), 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.).*

Ora, neste Acórdão, o Recorrente alegou que, para efeitos de registo predial, terceiros são *“apenas os supostos adquirentes de direitos incompatíveis sobre o mesmo objeto 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 objeto”*.

---

<sup>61</sup> Publicado em Diário da República, I Serie-A, nº 152, de 4 de Julho de 1997.

Por sua vez, o Ministério Público emitiu o parecer no sentido de que seriam terceiros para efeitos de registo predial, todos os que a seu favor têm um direito, não podendo este ser afetado por atos que estejam fora do registo. Referiu ainda que *“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”*. Assim, respigando do referido aresto, fica-se com ideia que só elegendo um conceito amplo de terceiros é que seguia os fins do registo, pois só assim existiria uma autêntica eficácia dos atos levados a registo. Não podendo jamais o credor penhorante e o titular do direito de propriedade (não registado) serem considerados terceiros para efeitos de registo.

Nestes termos, uniformizou-se a dividida jurisprudência no seguinte sentido:

*“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”*.

Pelo que passámos em 1997 a decidir entre nós de acordo com a conceção ampla de terceiros para efeito de registo predial.<sup>62</sup>

E, de facto, esta conceção fora também defendida pelos Professores ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA<sup>63</sup>, quando sobre este assunto proclamaram que entendem que terceiros *“são não só aqueles que adquirem do mesmo alienante direitos incompatíveis entre si mas também aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham esse alienante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos atos jurídicos (penhora, arresto, hipoteca judicial, etc.) de que tais direitos resultam”*. Acrescentando ainda que o registo além de dar publicidade, confere segurança ao comércio jurídico que tenha os direitos registados porque aquilo que consta do registo em princípio corresponde à verdade.

---

<sup>62</sup> Neste sentido veja-se Ac. STJ de 16-11-88, Boletim do Ministério da Justiça, nº 381, pp. 651; Ac. STJ de 07-07-99, Colectânea de Jurisprudência, Ano VII, tomo II, pp. 164.

<sup>63</sup> Cfr. ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA, Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 127º, pp. 20 a 23.



Ainda neste sentido, já se havia pronunciado VAZ SERRA no sentido de que a tutela que os adquirentes de autor comum merecem, devia estender-se também aos credores penhorantes. Veja-se para tanto aquilo que este autor, também neste sentido, defendeu:

*“Feita a penhora, cria-se nos credores a convicção de que os bens penhorados estão afetados aos fins da execução, e esta expectativa seria ilidida, se se permitisse que ainda se registassem, com prejuízo da execução, aquisições anteriores. Se se soubesse que estas aquisições existiam e valiam contra os credores, ter-se-iam porventura penhorado outros bens ou não se teria confiado na plena eficácia da penhora.*

*Assim como, se o alienante transmitisse de novo a coisa a terceiro, o registo desta transmissão iria privar o adquirente da coisa adquirida, também o privará dela o registo da penhora, na medida exigida pelos fins da execução”<sup>64</sup>.*

No entanto, esta conceção ampla não se impôs como a única aplicável, pois para alguns consagrava graves injustiças por ser demasiado abrangente.

Neste sentido, esta temática continuou, como aliás, continua a ser controversa entre a doutrina. Veja-se também que, apesar de optar por um conceito amplo, MÓNICA JARDIM, considera que o acórdão fixou um conceito demasiado amplo, entende que “o acórdão uniformizador n.º 15/97 peca por excesso, na medida em que parece abranger, também, no conceito de terceiros, aqueles que adquirem direitos incompatíveis provenientes de autores diferentes, criando o risco de criar, por via jurisprudencial, um sistema de registo constitutivo (conceito amplíssimo), e considera que a aquisição do terceiro é independente da sua boa ou má-fé”<sup>65</sup>.

Ficávamos assim com um conceito de terceiros descomedido, cabendo nele os terceiros que não tivessem adquirido de um causante comum. De tal forma que se passou a afirmar que o referido acórdão de uniformização de jurisprudência consagrou uma conceção não ampla, mas amplíssima do conceito de terceiros, pelo que o próximo passo a dar seria no sentido de a reduzir.

---

<sup>64</sup> Cfr. VAZ SERRA, *Realização coativa da prestação (execução – regime civil)*, Separata do Boletim do Ministério da Justiça, n.º 73, 1958, pp. 31 e ss.

<sup>65</sup> Cfr. MÓNICA JARDIM, ob. cit. pp. 358.

Por esta e por outras razões, dois anos depois, o mesmo Supremo Tribunal de Justiça voltou a pronunciar-se sobre este assunto, revendo o conceito de terceiros. Pelo Acórdão Uniformizador 3/99<sup>66</sup>, a jurisprudência voltou a aderir à conceção restrita defendida pelo Professor MANUEL DE ANDRADE, e veio também exigir a boa-fé, na dupla alienação, ao segundo adquirente.<sup>67 68</sup> Efetivamente, o Acórdão 3/99 veio determinar que:

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

Consagrava-se, assim, a conceção restrita e declarava-se expressamente que a venda judicial tinha agora o mesmo tratamento que a alienação voluntária no que respeita ao disposto do art.º 5º do Cod.Reg.Pred, com o acrescento de que também se exigia a boa-fé. Por um lado, aquele que executava, que obtivesse a penhora e respetivo registo e o anterior adquirente, que não solicitasse o registo com prioridade, não eram considerados terceiros entre si. Assim, seriam procedentes os embargos de terceiros. No entanto, já eram terceiros esse mesmo adquirente e o comprador na venda judicial que tivesse procedido ao registo antes de o adquirente, o que na prática julgaria improcedente uma ação de reivindicação proposta pelo primeiro adquirente.

---

<sup>66</sup> Cfr. Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça nº 3/99, publicado no Diário da República, I Série A, nº 159/99, de 10 de Julho, relativo ao conceito de terceiros para efeitos do disposto no art.º 5º, nº1 da CRP.

<sup>67</sup> Pode ler-se no acórdão que foi adotado o conceito de terceiro defendido por Manuel de Andrade. Segundo este autor, “terceiros para efeitos de registo predial são as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiram direitos incompatíveis (total ou parcialmente) sobre o mesmo prédio” - MANUEL DE ANDRADE, ob. cit, pp. 19 e 20.

<sup>68</sup> Apesar do Ac. n.º 3/99 consagrar uma conceção restrita da noção de terceiros para efeitos de registo predial ao abraçar o conceito de MANUEL DE ANDRADE, não é lícito afirmar de todo que o autor rejeitava uma conceção ampla, pois, também não deixa de ser verdade que este Autor nunca se pronunciou, pelo menos diretamente sobre esta. MÓNICA JARDIM vai mais longe ao deixar a dúvida sobre a possível defesa, por parte deste Mestre, da conceção ampla. Todavia não nos inclinámos neste sentido, não nos parece que ao escrever que terceiros são aqueles que adquirem do mesmo autor esteja a querer introduzir no conceito de autor também aqueles que adquirem um direito de um anterior titular [aquisição derivada]. No entanto, veja-se o que este autor escrever sobre a aquisição derivada e que MÓNICA JARDIM transcreve a propósito da defesa da conceção ampla, alegadamente defendida por este autor: “A aquisição derivada pressupõe um direito do anterior titular (...). Funda-se ou filia-se na existência dele. É acompanhada da extinção subjetiva do direito do anterior titular ou da sua limitação ou compreensão, havendo ente os dois fenómenos umnexo causal ou meramente cronológico. Na aquisição derivada intervém, portanto uma relação entre o titular anterior e o novo, não querendo dizer, todavia, que para se operar seja sempre necessário o concurso da vontade daquele. Ao anterior titular dá-se o nome de autor, causante (*causam dans*) ou transmitente; o novo designa-se por adquirente ou causado (*causam habens*).” MANUEL DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica, vol. II, Facto Jurídico Especial – Negócio Jurídico*, ob. cit. p. 19; MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, ob. cit. p. 609.

Perante a consagração desta conceção e a exigência do boa-fé, a jurisprudência voltou a entrar numa certa indefinição, o que levou a que o legislador se visse obrigado a intervir para clarificar a situação.

Por esta razão, o Decreto-Lei nº 533/99 de 11 de Dezembro aditou ao artº 5 do Cod.Reg.Pred., o nº4, passou a ditar que “*Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si*”. E, levando em consideração o preâmbulo daquele decreto-lei, veio-se defender que se consagrava a interpretação restrita de terceiros para efeitos de registo no sentido dado pelo Professor MANUEL DE ANDRADE.

Neste sentido, o próprio professor LEBRE FREITAS, sustentou que “não obstante o bem continuar, até à venda a pertencer ao executado, quem o aliena é o Estado, nem sequer em representação do devedor, mas no exercício de um poder de alienar que é de direito público e não se confunde com o poder de alienação do executado, que o mantém apesar da penhora”.<sup>69</sup>

Veja-se a título de exemplo, na declaração de voto de JOSÉ MARTINS DA COSTA no supra citado acórdão, que esta conceção restrita é a mais aceitável num sistema onde não vigora o registo constitutivo.

Esta tese restrita do efeito do registo para com terceiros voltou a ser consagrada naquele sentido restrito em 2007, no acórdão do STJ de 9.1.2007, Proc. 1510/06<sup>70</sup>, onde veio novamente fundamentar-se em tal teoria.

No referido acórdão respigando das motivações, diz-se nomeadamente que:

*“A referida definição do Prof. Manuel de Andrade de que: terceiros para efeitos de registo predial são as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiram direitos incompatíveis (total ou parcialmente) sobre o mesmo prédio foi explicitada como o exemplo da venda de certo prédio de A a B e depois a C, sendo, então, estes dois adquirentes terceiros entre si, prevalecendo, portanto, a venda que primeiro for registada, e que pode ser a 2ª, não obstante dar-se o caso de já nessa altura não ser A, mas B, o verdadeiro proprietário*

---

<sup>69</sup> Cfr. LEBRE FREITAS, ob. cit., pág. 348, nota 44.

<sup>70</sup> Cfr. STJ de 9.1.2007, Proc. 1510/06, Colectânia de Jurisprudência – Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, 2007.

*do prédio (...) da exemplificação prática aduzida pelo Prof. Manuel de Andrade para o conceito pelo mesmo propugnado resulta a sua exclusiva aplicabilidade no âmbito da alienação voluntária, contrariamente ao sustentado no Ac. uniformizador de jurisprudência nº 3/99, onde vem defendida a prioridade do registo, quer para aquisição resultante do ato voluntário, quer para a decorrente de um ato forçado, ou seja, a obtida por via executiva. Todavia, como se referiu, o legislador registral consagrou expressa, única e exclusivamente a conceção adotada pelo Prof. Manuel de Andrade, postergando, dessa forma, o acórdão uniformizador de jurisprudência que até então era seguido na interpretação do conceito registral de terceiros, e, daquela, não pode, segundo parece, extrapolar-se pela sua aplicabilidade à venda coerciva, como foi defendido”.*

Será importante referir que este acórdão mereceu comentário favorável do Professor HEINRICH EWALD HÖRSTER<sup>71</sup>, que conclui pela forma que nos permitimos transcrever:

*“Subscrevemos, assim as conclusões formuladas no acórdão<sup>9</sup>, visto resultarem da lei positiva em vigor, com a ressalva de que, em parte, podiam ter tido uma maior precisão.*

*Aplaudimos o tribunal por ter seguido a lei, e ao mesmo tempo, ter posto em evidência a sua inadequação, sem ter procurado uma solução com o recurso a interpretações duvidosas, e por ter endossado a responsabilidade à instância competente: o legislador.”*

Note-se que, em conformidade com o aresto de 3/99, na sua literalidade, aquele que adquire o direito em venda executiva, não é tido como terceiro para este efeito, por a transmissão não provir de um transmitente comum. Apesar do bem pertencer ao executado até ao momento da venda judicial, este mesmo bem não é vendido por si mas sim pelo Estado, no exercício do poder de alienar que é de direito público. Assim, não o podemos

---

<sup>71</sup> Cfr. HÖRSTER, Heinrich Ewald, *Venda executiva e o conceito do terceiro para efeitos de registo – Ac. do STJ de 9.1.2007, Proc. 1510/06*, in *Cadernos de Direito Privado*, nº 23 de Julho/Setembro de 2008, pp. 65.

confundir com o poder de alienação do executado, que defendemos que o mantém, apesar da penhora.

### **13. Posição assumida pelo legislador**

Dispõe o artigo 5º, nº4 do Cod.Reg.Pred, que *“terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”*.

O legislador, sendo esta a interpretação correta, pretendeu excluir do elenco dos terceiros não só aqueles que não adquiram de um mesmo autor, mas também todos aqueles que não adquiram com base na vontade do sujeito passivo, quer por aquisição derivada constitutiva, quer por aquisição derivada translativa. Entende-se, assim, que terceiros são só aqueles que adquiriram os direitos do mesmo causante, direitos incompatíveis, com base na sua vontade, já não aqueles que adquirindo direitos ao abrigo da lei, tenham esse causante como sujeito passivo, não obstante ele não ter intervindo nos atos jurídicos, ou seja, não tenha manifestado expressamente a sua vontade, de que tal alienação resultou. Isto leva-nos a concluir que, não é terceiro o segundo adquirente cuja aquisição não provenha da vontade expressa do sujeito passivo, quer esteja em causa uma aquisição derivada constitutiva, quer uma aquisição derivada translativa.

## 14. O problema perante tal conceção

Perante tal realidade, querer-se-á saber o que é que acontece quando é o próprio executado que nomeia um bem, que, apesar de já ter sido onerado, ainda se encontra na esfera jurídica registal.

Veja-se, a título de exemplo, o seguinte caso prático: *A vende um bem a B. Porém B não regista. A é executado e nomeia o mesmo bem, que ainda inscrito em seu nome para ser vendido e com o produto da venda pagar a dívida ao credor. O bem é na execução adquirido por C através de venda ordenada pelo tribunal.*

Este C, de facto adquiriu um bem nomeado voluntariamente pelo executado, ou seja, com base na vontade do sujeito passivo.

Na verdade, são vários os entendimentos sobre a identidade do transmitente na venda executiva, se será o Estado, ou até mesmo ninguém, porque o direito de propriedade já tinha sido alienado a outrem, ou mesmo o próprio executado, não obstante todas as peculiaridades dos mecanismos legais e a circunstância de se tratar uma venda que lhe é imposta<sup>72</sup>. Mas será que esta venda é imposta, no caso de ser ele próprio a nomear o bem?

Como decorria do nº 1 art. 811º do Antigo CPC, e decorre hoje, ainda que com menos força, do artigo 750º, nº 1 e 751º, nº 2, ambos do Código Processo Civil vigente, o executado pode ser ainda notificado para indicar bens à penhora e o agente de execução, se observar que o bem está registado em nome do executado, deverá respeitar esta indicação sobre os bens que deverão ser prioritariamente penhorados e posteriormente vendidos.

No exemplo supra mencionado, não serão **B** e **C**, considerados terceiros?

---

<sup>72</sup> Neste sentido, ver os acórdãos do STJ de 16/11/98, BMJ, nº 138, pág. 651: “A venda em execução constitui uma verdadeira venda, mesmo que o vendedor seja o Estado, embora a aquisição pelo comprador não seja uma aquisição originária, mas derivada, em que a propriedade da coisa passa diretamente do executado para o comprador. (...) Sendo a venda de coisa alheia nula, por o vendedor não ter legitimidade para a realizar, a transferência não se opera se o transmitente (o executado) não for o proprietário da coisa. – V Porém a nulidade da venda reporta-se apenas às relações entre o vendedor e o comprador, e não em relação ao verdadeiro proprietário da coisa (...).

## **Capítulo IV**

### **Terceiros para efeitos de registo**

#### **Posição Assumida**



## 15. INTRODUÇÃO

Levando em consideração o que para trás foi dito e a consagração legal do nº 4 do art. 5º do Cod.Reg.Pred:

*“Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido voluntariamente, de um autor comum direitos incompatíveis entre si”.*

Neste capítulo, falaremos da nossa perspetiva adotada do conceito de terceiros para efeitos de registo predial, e nesse sentido analisaremos a boa-fé como requisito - ou não, a questão da penhora, a venda judicial e aquela que consideramos ser uma exceção ao princípio estipulado no artº 5º, n.º4 do Cod.Reg.Pred.

## 16. Conção restrita vs. Conção ampla

**As hipóteses em que os titulares do Registo não beneficiam do exposto no art.º5 Cod.Reg.Pred.**

A noção de terceiros para efeitos de registo talvez seja das divergências mais acentuadas na história do direito civil. Do que ficou para trás, ficámos a saber o que o próprio Supremo Tribunal de Justiça disse e “desdisse” sobre aquilo que entendeu por terceiros.

Na verdade a discussão anda à volta de duas conções: a ampla e a restrita. Dos defensores da primeira surgem as vozes sonantes de OLIVEIRA DE ASCENSÃO<sup>73</sup>, CARVALHO FERNANDES<sup>74</sup>, ANTUNES VARELA<sup>75</sup> e HENRIQUE MESQUITA. Do lado do conceito restrito, surgem VAZ SERRA<sup>76</sup>, MANUEL DE ANDRADE<sup>77</sup>, ORLANDO CARVALHO<sup>78</sup>, MOTA PINTO<sup>79</sup> e MÓNICA JARDIM<sup>80</sup>.

Entendem os defensores da conção ampla que consideram como terceiros *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 atos jurídicos (penhora, arresto, hipoteca judicial, etc.) de que tais direitos resultam.*<sup>81</sup>

Já os apoiantes da conção no sentido restrita, tal como já apontámos, defendem que *terceiros para efeitos de registo são as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiram direitos incompatíveis (total ou parcialmente) sobre o mesmo prédio.*

Na nossa opinião, o legislador devia procurar um ponto intermédio, tanto uma como outra conção criam situações injustas, desigualdades, por vezes graves na esfera jurídica de cada um de nós.

---

<sup>73</sup> Cfr. OLIVEIRA ASCENSÃO, ob. cit. pp 379.

<sup>74</sup> Cfr. CARVALHO FERNANDES, ob. cit. pp. 137.

<sup>75</sup> Cfr. ANTUNES VARELA, Anotação ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 4 de Março de 1982 in Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 118, nº 3739 (1985-1986), 308-309.

<sup>76</sup> Cfr. VAZ SERRA apud ANTUNES VARELA, Anotação ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 4 de Março de 1982 in Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 118, nº 3739 (1985-1986), 313-314.

<sup>77</sup> Cfr. MANUEL DE ANDRADE, ob. cit.

<sup>78</sup> Cfr. ORLANDO DE CARVALHO, ob. cit., pp. 97-106.

<sup>79</sup> Cfr. CARLOS MOTA PINTO, Teoria Geral do Direito Civil, pp. 365-369.

<sup>80</sup> Cfr. MÓNICA JARDIM, ob. cit.

<sup>81</sup> Cfr. ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA, Anotação ao acórdão de 3 de junho de 1992 in Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 126º, nº 3837 (1994).

No que respeita à conceção ampla, não concordamos com a exagerada amplitude que esta contém. Esta linha, ao considerar os adquirentes da venda judicial como terceiros para efeitos de registo, leva a soluções gravosas, desde logo, para os primeiros adquirentes que apenas pagaram o preço e realizaram escritura pública, desconhecendo ser impreterível proceder ao registo da aquisição. Estes, que na sua boa-fé, julgando que após a aquisição deviam ser considerados proprietários, mais tarde vêm a ser surpreendidos com a oponibilidade do direito de propriedade do adquirente da venda executiva ao Estado, acabando em consequência, por perder o seu direito.

Na perspectiva dos defensores desta teoria, só este conceito amplo é que pode respeitar devidamente os fins do registo e a respetiva eficácia dos atos que devem ser registados. Neste seguimento, se realmente consideramos que a finalidade do registo predial é a publicidade da situação jurídica dos prédios (assegurando a confiança no comércio jurídico imobiliário, como dispõe o Código do Registo Predial), então deve ser protegido aquele que adquire com a intervenção do titular inscrito, através de uma compra e venda ou mesmo doação, assim como aqueles a quem a lei por si só permite que adquiram um direito sobre o mesmo prédio sem a respetiva intervenção do titular inscrito (veja-se o caso dos credores que registam uma penhora). Nesta linha, a boa ou má-fé é também perfeitamente dispensável. E tal como citámos anteriormente, defende-se que “os direitos não inscritos no registo devem ser tratados como direitos «clandestinos», que não produzem quaisquer efeitos contra terceiros.”<sup>82</sup>

Não será esta a conceção mais justa, pois seguir a conceção ampla coloca em causa a natureza declarativa do registo, se este não é constitutivo, então porquê simplesmente deixar de fora, ou tanto prejudicar, aqueles que por descuido ou mesmo desconhecimento, não registaram? Não faria mais sentido esta opção num regime de registo constitutivo? Quando o registo é constitutivo, não sendo lavrado o mesmo, não se constitui o transmite o direito real, e o conflito entre terceiros não surge. Mas se assim fosse, teríamos de estar bem preparados para assumir este regime. Teria que haver mais conhecimento neste campo, algo que hoje em dia ainda não acontece com o povo português.

Atente-se no caso da penhora, dispõem os art.º 601º e 817º, ambos dos Código Civil que só podem ser penhorados os bens do executado (apesar das exceções legais). Assim, os

---

<sup>82</sup> Cfr. ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 127.º, p. 23, ver também, Acórdão do STJ nº 15/97.

bens que ainda, embora se encontram inscritos em nome de quem já os alienou, devem ser considerados bens de terceiro, não devendo por isso estar sujeitos à execução, por serem bens de *non domino*. Se o contrário defendêssemos, iríamos concordar que os bens de outrem (já devidamente pagos) servissem para pagar uma dívida de outra pessoa, a do executado, que apenas tinha sido proprietário. Ou iríamos corroborar com a má-fé daquele que resolveu vender duas vezes o mesmo bem. Por isso mesmo, a lei presenteia-nos com mecanismos de reação contra estes casos, possibilitando a estes, por exemplo os embargos de terceiros, como forma de reagir contra penhoras indevidamente feitas. Ou seja, atribuídas a quem de facto já não era proprietário. Assim, se defendêssemos a conceção ampla, estas ações seriam, improcedentes.

Tal como diz CARDONA FERREIRA<sup>83</sup>, com quem muito concordámos, a propósito do bem de um terceiro, responder pela dívida de outro, “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 registal, fazendo interpretar este à luz daquele, *na unidade do sistema jurídico*”.

Por vivermos num sistema incompleto, temos deixar de fora do conceito de terceiros, todos os casos em que a transmissão se tenha dado sem a intervenção do titular inscrito.<sup>84</sup> E neste sentido, não podemos apoiar esta tese ampla. Tal como afirmava AGOSTINHO MANUEL PONTES DE SOUSA INÊS<sup>85</sup>, “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.” Não podemos substituir o registo presuntivo por um princípio *juris et de jure* enquanto entre nós vigora um sistema registral meramente declarativo e as transmissões sejam consensuais.

No que concerne à conceção restrita, esta pressupõe que estamos perante terceiros sempre que duas ou mais pessoas tenham adquirido do mesmo autor, direitos incompatíveis entre si. Concordamos em parte com esta via, mas admitimos que o seu conceito poderia/deveria não ser tão restrito.

---

<sup>83</sup> Na sua declaração de voto, no Acórdão já aqui diversas vezes citado de 15/97 de 20 de Maio de 1997.

<sup>84</sup> Note-se que defendemos que existe uma exceção a estes casos, que mais à frente apresentaremos.

<sup>85</sup> Cfr. A sua declaração de voto no Acórdão referido na nota anterior.

Como já referimos, esta conceção tem por base MANUEL DE ANDRADE. Como ensina o Mestre, a aquisição derivada prevê um direito do anterior titular e é acompanhada da sua limitação ou compressão ou mesmo extinção, havendo entre os dois fenómenos um nexo causal. Na aquisição derivada podemos dizer que temos uma relação entre o titular anterior e o novo.

Note-se que no registo predial temos uma exceção a um dos princípios que mais caracterizam a aquisição derivada, o princípio *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, que significa que ninguém pode transmitir direitos a outrem mais do que aqueles que tem. Desta forma, no exemplo em que o mesmo proprietário faz duas vendas sucessivas do mesmo bem, a pessoas diferentes, estes serão considerados terceiros entre si. E deverá prevalecer a venda que primeiro foi registada, apesar de poder ser a segunda venda a ser registada, e isso significar que o vendedor transmitiu na data um direito que já não seria seu.

Mas nem todos temos o mesmo entendimento sobre esta conceção de MANUEL DE ANDRADE; nós defendemos aquilo que de longe nos parece mais lógico e coerente. Este Autor, no seu conceito de terceiros não estava a incluir todos aqueles que adquiriram por via judicial e coerciva. Não podemos considerar aquele que adquiriu um bem fora das regras da aquisição derivada como terceiro, porque esta transmissão não tinha por de trás uma base voluntária, algo que consideramos ser a pedra basilar do conceito de terceiros, a voluntariedade. Posição contrária tem por exemplo VIDEIRA HENRIQUES, que enuncia que o conceito protege todos os que adquiriram sem a vontade do próprio transmitente, protegendo-se todos os que adquiriram no decorrer da venda executiva. Mas atente-se na fundamentação do próprio Acórdão nº 3/99: terceiro, como se constatou, é o que adquiriu, de um autor comum, direitos incompatíveis. Pelo que o mesmo será dizer, que na venda executiva, o segundo adquirente compra ao Estado, não havendo portanto, e à primeira vista, um autor comum. Assim, estamos perante uma venda em que a propriedade não passa diretamente do executado para o comprador, porque houve o intermédio do Estado. Aqui o vendedor foi coagido a vender o bem, decorrente da própria ação de execução.

Inclinamo-nos portanto, para a defesa da conceção restrita de terceiros para efeitos de registo predial pois este conceito não deve ter limites tão largos quanto a tese ampla lhes

tentou dar. À partida, os efeitos sociais que advêm da conceção restrita são muito menos danosos que os da conceção ampla.

Temos que olhar para o conceito de terceiros numa perspetiva restrita, conjugada com a função declarativa do registo e ter em conta os seus fins.

## 17. A questão da boa-fé

Grande parte da doutrina apoia-se na boa-fé, para que o segundo adquirente possa fazer prevalecer o seu direito.

A boa-fé foi acolhida pelo Ac. nº 3/99 quando este prescreveu:

*“Terceiros, para efeitos do disposto no art.5 do Código do Registo Predial, são os adquirentes, de boa-fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa”*<sup>86</sup>

No entanto, o Código do Registo Predial, influenciado por este acórdão apresenta a seguinte definição de terceiros:

*“São aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”*<sup>87</sup>

Apesar de se entender que o artigo consagra a conceção restrita, não se refere à boa-fé. E aqui começam as dúvidas. Para alguns autores a publicidade está ligada à confiança e segurança, para outros, à boa-fé.

FERREIRA DE ALMEIDA escrevia que a publicidade está ligada ao instituto de boa-fé, destinando-se a que os factos jurídicos não sejam oponíveis a terceiros, enquanto eles não tomarem deles conhecimento. No entanto, para o Autor, este conhecimento ocorre independentemente dos registos, deixando assim de operar a função da publicidade, uma vez que não há lugar à proteção de uma ignorância de terceiros, que se pressupõe não existir. Assim, diz-nos que a má-fé de terceiros infirma a carência de uma condição de eficácia que tem por base a boa-fé.<sup>88</sup> MENEZES CORDEIRO reforça afirmando que “a exigência de boa-fé

---

<sup>86</sup> *Vide supra*, nota 60.

<sup>87</sup> Cfr. Art. 5, nº 4 Cod.Reg.Pred.

<sup>88</sup> Cfr. FERREIRA DE ALMEIDA, Publicidade e Teoria dos Registos, ob. cit., p. 274 e ss.

deriva das próprias finalidades da publicidade de direitos reais; o registo visa a proteção da boa-fé e não tortuosas formas de transação jurídicas imobiliárias”.<sup>89</sup>

Por outro lado, CARVALHO FERNANDES entende que a publicidade está ligada à confiança que os terceiros podem depositar no registo existente. Ora, se o segundo adquirente conhece a situação que possa pôr em causa a sua tutela, e mesmo assim negoceia, a sua confiança no registo não deve ser tutelada.<sup>90</sup> Neste sentido proclama “A má-fé – conhecimento da situação jurídica de certo prédio – neutraliza o requisito da publicidade registal, tornando-o irrelevante, mesmo quando estão em causa atos da mesma natureza, por exemplo, duas alienações. Com efeito a publicidade destina-se a dar conhecimento. Se este já existe, inútil se torna aquela (...) 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.”<sup>91</sup>

Neste mesmo seguimento, surge também a jurisprudência, a ter em conta o requisito da boa-fé para prosseguir com a sua sentença. A este propósito atente-se no exemplo do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 5 de Maio de 2005<sup>92</sup>, que no seu sumário estipulou o seguinte:

*6. Terceiros, para efeitos de registo (art.º 5º, nºs 1 e 4, do C. Registo Predial) são aqueles que, de boa-fé, tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.*

*7. Assim, a boa-fé constitui um requisito da qualidade de terceiro, já que o artigo 5º, nºs 1 e 4, do Código de Registo Predial 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.*

---

<sup>89</sup> Cfr. MENEZES CORDEIRO, Direitos Reais, Lex, 1993 (reimpressão da edição de 1979) pp. 276 vide MÓNICA JARDIM, ob. cit. pp.552.

<sup>90</sup> Cfr. CARVALHO FERNANDES, Lições de Direitos Reais, ob. cit. pp. 142 ou 128 e nota 1.

<sup>91</sup> Vide supra, nota 60.

<sup>92</sup> Acórdão STJ de 5 de Maio de 2005, disponível em:

<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f211f9d72104b55680257038002bfcf0?OpenDocument> consultado a 21-12-2014.



8. *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 ação - que havia sido deduzida pelos aí autores uma petição que, a proceder, transferiria para o seu património o direito de propriedade do terreno objeto da ação.*

9. *E, em consequência, não pode arrogar-se a qualidade de terceiro como forma de impedir que o autor, que não registou a aquisição advinda da sentença proferida na ação de execução específica lhe oponha a realidade substantiva que é o seu direito de propriedade.*

Para os defensores de irrelevância da boa ou má-fé, a segurança, celeridade e fluidez do comércio jurídico sobrepõe-se à ideia da justiça da boa ou má-fé<sup>93</sup>. Neste sentido, MOTA PINTO, na sua obra de Teoria Geral do Direito Civil afirma que “a segurança que se pretende garantir ao comércio jurídico seria fortemente afetada, se o terceiro, adquirente de quem tem um prédio registado a seu favor, ficasse exposto às delongas, às incertezas, aos gastos, eventualmente manobras inerentes a processos judiciais tendentes a provar que ele conhecia uma alienação anterior”<sup>94</sup>. Além do mais, continua o autor, “só a inoponibilidade de atos não registados a terceiros, mesmo que de má-fé, motivará os interessados a promover o registo”<sup>95</sup>.

Neste sentido, MÓNICA JARDIM, na esteira da ESCOLA DE COIMBRA, entende que “o segundo adquirente deve beneficiar da tutela do art.º 5º do Cod.Reg.Pred., quer esteja de boa ou má-fé. (...) Na verdade, como resulta do exposto, consideramos que o art. 5º, ao atribuir o direito ao segundo adquirente, protege-o muitíssimo mais do que as referidas normas sobre a venda de coisa alheia como própria e torna, por isso, irrelevante para o segundo adquirente que esteja de boa-fé, o facto de o disponente não poder arguir a nulidade do negócio.”<sup>96</sup>

---

<sup>93</sup> Neste sentido ver, MÓNICA JARDIM, ob. cit. pp.555; Carvalho Fernandes, ob. cit. pp. 131; PAULO VIDEIRA HENRIQUES, ob. cit. pp. 447 a 449.

<sup>94</sup> Cfr. PINTO, Carlos Alberto Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*, 4º Ed. (reimp.), Coimbra Editora, Coimbra, 2012, pp. 368.

<sup>95</sup> Cfr. MOTA PINTO, ob. cit. pp. 368.

<sup>96</sup> Cfr. MÓNICA JARDIM, ob. cit. 554 a 557.

Os defensores da irrelevância da boa-fé não estão, porém, a descartar a “desresponsabilidade” daqueles que atuam de má-fé. Atente-se que, o negócio jurídico celebrado por terceiro de má-fé pode ser declarado nulo por ser ofensivo aos bons costumes nos termos do art. 281ºCC<sup>97</sup>.

Nós, sem nos querermos alargar muito a este respeito, no que concerne ao direito constituído, não podemos negar que o legislador não inseriu a boa-fé naquele art.º5º do Cod.Reg.Pred., apesar da boa-fé ter sido expressamente defendida no acórdão uniformizador de jurisprudência basilar deste artigo.

Tal como está consagrada a norma do art.5º, a boa-fé deve-se considerar irrelevante e proteger aqueles que usam da má-fé para ultrapassar aqueles que, por incúria, negligência, desleixo ou até mesmo desconhecimento não cumpriram o seu dever de registar (é vista como um mal menor para que assim se proteja, por exemplo, todos aqueles subadquirentes de boa-fé de um adquirente de má-fé). De facto, entre o primeiro adquirente que não registou (sendo o registo indiretamente obrigatório) e os subadquirentes de boa-fé de um adquirente de má-fé, proteger os primeiros não deixa de ser uma situação igualmente injusta. Uma vez que estes segundos só ficarão protegidos se estiver em causa as regras art. 291º do CC.<sup>98</sup> Mesmo assim, o conceito de terceiro que este art. 291ºCC consagra, é diferente do conceito consagrado pelo art.5ºCod.Reg.Pred. Pelo que, não podemos de acordo com o direito constituído, querer estender esta exigência da boa-fé ao prescrito no art. 5º, que apenas regula os efeitos do registo predial. Na verdade, este último comando, como explica MÓNICA JARDIM, “supõe a ilegitimidade do tradens decorrente do facto de este ter praticado um ato anterior, válido, mas não registado. Já a situação pressuposta na hipótese do art. 291º do Código Civil é aquela em que a posição jurídica do terceiro poderia ser afetada por um ato anterior que, tendo ou não sido registado, *sofre de uma invalidade (nulidade ou anulabilidade) substantiva*”<sup>99</sup>

---

<sup>97</sup> Cfr. VIDEIRA HENRIQUES, ob. cit. pp 447. Não nos parece, no entanto, que na prática esta opção não será tão fácil de ser conseguida.

<sup>98</sup>De acordo com o art.º. 291º CC estes subadquirentes de boa-fé de um segundo adquirente de má-fé não têm uma tutela imediata, uma vez que “os direitos de terceiro não são, todavia, reconhecidos, se a ação for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio”. O que significa que só estão protegidos, caso não haja uma ação de nulidade, ao fim de três anos. Além do mais, aqueles que adquiriram a título gratuito ficam também completamente desprotegidos, uma vez que este art.º. 291ºCC não se lhes aplica.

<sup>99</sup> Cfr. MÓNICA JARDIM, ob. cit. pp 558 e 559.

Também não é menos verdade que a essência do registo declarativo, ao garantir a segurança do tráfico jurídico imobiliário, despreza a segurança daquele primeiro adquirente que não registou.

Então por onde optamos?

Hoje, caminhamos levando em consideração a letra da lei, a qual não inclui boa-fé para efeitos de terceiros para efeitos de registo. Claro que não nos estamos a esquecer do que nos diz o art. 9º CC, *a interpretação não deve cingir-se à letra da lei*. Portanto, tendo em conta *as circunstâncias em que a lei foi elaborada*, se o legislador se baseou naquele acórdão que mencionava a boa-fé, e se não a colocou expressamente no conceito de terceiros do nº5 do Cod.Reg.Pred., fê-lo conscientemente e de forma a deixá-la de fora da lei.

Todavia, do ponto de vista do direito a constituir, não era descabido, porventura, que o legislador viesse a optar pela inclusão deste requisito, dependendo da perspectiva seria justo, assim como, igualmente injusto. Sendo isto possível, se adotássemos um conceito de terceiros universal, unificando os artigos 291ºCC, 5º, 17º e 122º do Cod.Reg.Pred., à falta de um princípio expressamente consagrado no direito civil. Sendo certo que as hipóteses previstas nestas normas são, tal como já referimos, diferentes, estão união exigiria um trabalho complexo do legislador, para abranger, num só conceito de terceiros, todos os casos.

## 18. Penhora e o conceito de terceiros para efeitos de registo predial

Levando em consideração ao nº4 do art. 5º do Cod.Reg.Pred. e a penhora, tem sido alvo de diversas interpretações, como aliás, já referimos anteriormente. Porém, cabe-nos aqui falar primeiramente da penhora para, só depois passar à questão da venda executiva. Nas palavras de ISABEL PEREIRA MENDES, a questão que nos prende saber é se “O credor exequente deve ser considerado terceiro em relação a um adquirente anterior, mas com registo de aquisição posterior ao registo da penhora?”<sup>100</sup>

Ora temos duas respostas para esta questão, ou o credor exequente é considerado terceiro em relação ao adquirente anterior, a transmissão é-lhe oponível e a penhora é levantada; caso contrário, a transmissão não registada não lhe é oponível, e a penhora prevalece.

Começemos por expor o problema pelo seguinte exemplo de escola<sup>101</sup>:

*O Banco “Y” nomeia à penhora, na qualidade de exequente, certo prédio em que existe inscrição no registo a favor do executado “A”. Ordenada e efetivada a penhora, o exequente obtém o competente registo. Seguidamente é deduzida por “D” oposição mediante embargos de terceiro, na qual alega a titularidade de direito incompatível com a penhora. Este direito incompatível é o direito de propriedade visto que “D” comprou o referido prédio a “A”, por escritura pública outorgada em data anterior à da penhora mas que, só agora, pretende apresentar o registo.*

Para responder a este problema atente-se no art. 5º nº 1 que dispõe: “Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo”, por outras palavras, todos os factos sujeitos a registo só se fazem valer *erga omnes* depois

---

<sup>100</sup> Cfr. MENDES, Isabel Pereira, Código do Registo Predial Anotado, 12ª Edição, Coimbra, Almedina, 2002, pp. 91.

<sup>101</sup> Cfr. MESQUITA, Miguel, Apreensão de bens em processo executivo e oposição de terceiro, Coimbra 1998. Pp. 140-240 In HENRIQUES, Paulo Videira, *Terceiros para efeitos do Artigo 5º do Código do Registo Predial*, in Boletim da Faculdade de Direito, Volume Comemorativo do 75º Tomo, pp 420-421.

de efetuado o registo. Devemos entender que não é terceiro o segundo adquirente que não adquiriu com base na vontade expressa manifestada.

Assim, seguindo o conceito restrito, plasmado naquela norma, aquele que penhora e efetua o registo depois da transmissão, mas antes do registo da mesma, não deve ser considerado terceiro, não podendo fazer o seu direito prevalecer sobre o direito já antes adquirido. Na prática esta solução conduz-nos a que, sempre que sejam deduzidos embargos de terceiros contra o exequente titular de penhora registada, estes serão considerados procedentes e, conseqüentemente, a penhora levantada.<sup>102</sup> Não é tido como terceiro o exequente titular da garantia real com base na penhora, nem o titular da hipoteca, nem o adquirente na venda judicial, uma vez que lhes falta a vontade do executado.<sup>103</sup> Leia-se o Acórdão do Tribunal Constitucional que “entre o adquirente por via negocial que não procedeu ao registo e o adquirente na venda executiva de um bem que foi penhorado quando não integrava já o património do executado, o legislador optou por sobrepor a realidade substantiva àquilo que as tábuas do registo revelam”.<sup>104</sup>

Mas esta conceção assim adotada não é consensual. Das críticas a esta visão podemos afirmar que temos os que consideram que o n° 4 do art. 5° integra a conceção restrita mas, e apesar disso, não devemos levar este artigo para além do seu sentido literal e com isso, considerar terceiros os que adquirem na venda judicial ou mesmo os que penhoraram, algo que defendemos mas partimos de pressupostos diferentes. E por outro lado, temos os que interpretam a norma de forma oposta.<sup>105</sup>

REMÉDIO MARQUES defende que a penhora advém da voluntariedade do devedor. Na verdade, nós entendemos que essa hipótese até se poderia colocar, mas não nos mesmos termos que o autor explica. Segundo o Autor, a conduta voluntária do executado consubstancia-se em última instância no incumprimento da obrigação, que, qualquer devedor consciente não pode esperar outra coisa, senão a penhora, pelo que, não evitá-la, faz

---

<sup>102</sup> Solução diferente, e que não partilhámos, dão aqueles que defendem o conceito amplo de terceiros para efeitos de registo predial. Seguindo esta perspetiva, terceiros são todos aqueles que tem direitos incompatíveis sobre o mesmo bem. Ora o exequente que penhorou posteriormente à transmissão e registou é considerado terceiro. O que faz que em caso de embargos de terceiro, estes se julguem improcedentes. Veja-se neste sentido CARVALHO FERNANDES, ob. cit. pp 131 e ISABEL PEREIRA MENDES, ob. cit. p. 92. Neste caso, a execução seguia os seus trâmites normais, e aquele que adquiriu o bem e que não registou, ficaria totalmente desprotegido.

<sup>103</sup> Neste sentido, cfr. MÓNICA JARDIM, ob. cit. p. 612.

<sup>104</sup> Ac. n° 345/2009 – Processo n° 35/05 da 3ª Secção do Tribunal Constitucional, Diário da República, II Série, n° 159, de 18 de Agosto de 2009 disponível em <http://www.legislacao.org/segunda-serie/acordao-n-o-345-2009-registo-direito-venda-seguranca-928849>, a 19-01-2015.

<sup>105</sup> Abordaremos as perspetivas de LEBRE FREITAS, REMÉDIO MARQUES e RUI PINTO DUARTE.

do ato, um ato voluntário. Diz o Autor que a aquisição que é feita ao Estado (tribunal) não pode ser considerada uma aquisição originária mas sim, uma aquisição derivada translativa. Desta forma, o direito que o primeiro adquirente obtém e o direito do penhorante deve ser considerado adquirido do mesmo Autor, sendo por isso terceiros entre si.<sup>106</sup> Consequentemente, de acordo com este entendimento aquele que efetua a penhora está protegido pelo nº 4 do art. 5º Cod.Reg.Pred, não sendo oponível qualquer transmissão não registada efetuada antes da penhora.

RUI PINTO DUARTE, vê no nº 4 do art. 5º do Cod.Reg.Pred. um conceito mais lato do que aquele conceito restrito defendido e adotado no Acórdão Uniformizador nº 3/99 do Supremo Tribunal de Justiça. Para o autor este preceito não nos esclarece se aquele que adquire na venda judicial adquire por intermédio do tribunal ou do executado. Contudo, entende que o executado é autor comum, pelo que o direito daquele que penhora deve prevalecer face à anterior transmissão não registada.<sup>107</sup>

Do resultado do que já fora exposto, não partilhamos destes entendimentos. Aliás, do que analisamos anteriormente, no que respeita à própria interpretação histórica da lei e do Acórdão Uniformizador nº 3/99, a solução mais clara será pela não proteção do penhorante a favor do adquirente, em termos gerais.

No entanto, não podemos deixar de referir o conteúdo, art. 824º, nº2, que é ele também um argumento a favor da proteção daquele que penhora. Citando MARIANA GOUVEIA, “os argumentos avançados pela doutrina insatisfeita são em suma: não é seguro que propriedade e penhora sejam direitos incompatíveis (...) há contradição entre a definição restrita de terceiros e o art. 824º, nº2”<sup>108 109</sup>. Ora, seguindo a Autora na contra-argumentação, não é líquido afirmar que existe uma incompatibilidade entre o direito de propriedade e a penhora. Imagine-se os casos já aqui mencionados em que os primeiros adquirentes deduzem

---

<sup>106</sup> REMÉDIO MARQUES, Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto, Coimbra, Almedina, 2000, pp. 292 a 297.

<sup>107</sup> DUARTE, Rui Pinto *Curso de Direitos Reais*, 3º Ed., Príncipe, Cascais, 2013.

<sup>108</sup> Dispõe o Artigo 824.º - Venda em execução:

*1. A venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida.*

*2. Os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerarem, bem como dos demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com exceção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo.*  
(...)

<sup>109</sup> GOUVEIA, Mariana França – *Penhora de imóveis e registo predial na reforma da ação executiva*, in *Cadernos de Direito Privado*, nº 4, 2003, pp. 28.

os embargos de terceiros e a penhora acaba por ser levantada. Alguma vez o direito de propriedade dos primeiros fora afetado? Não. Porque, até ao momento da venda executiva, este direito permanece tal e qual como está, só será afetado com a venda executiva, aí sim, vemos um direito de propriedade a ser transferido. Aliás, o que o art. 824º, nº 2 consagra é *uma ineficácia dos seus atos perante a execução*.<sup>110</sup>

Veja-se ainda o art. 735º do CPC, se o prédio em questão não integra o património do executado, não será de todo justo que esse mesmo bem vá responder pelas suas dívidas, pelo que não deverá haver uma constituição de um direito real de garantia de penhora se o objeto desta não é um bem do executado.

Considerando que o direito de propriedade na fase da penhora não se transmite para o penhorante, não conseguimos concordar com aqueles que entendem que o penhorante e o primeiro adquirente são terceiros para efeitos de registo. Não na fase da penhora. A penhora, diferentemente da venda, apenas apreende os bens mas a sua propriedade não é transferida para aquele que procede à penhora, caso assim fosse, estaria o processo executivo a atingir o seu fim naquela fase, o executante teria como que a sua dívida saldada com a aquisição de determinados bens. A venda judicial, essa sim pode implicar uma transmissão coerciva da propriedade – também defendemos que a venda nem sempre é coerciva. Se o executado não proceder ao pagamento, esses bens penhorados são vendidos para que a dívida se pague. E neste prisma, não vemos um ato voluntário por parte do executado, porque pagar deliberadamente não será o mesmo que dizer, voluntariamente.

Quanto à contradição entre a definição restrita de terceiros e o art. 824º, nº2 CPC, parecer-nos-á que o legislador regulou nesta norma os efeitos da venda judicial típica, isto é, não quis o legislador regular aqueles casos em que os bens pertencem a um terceiro que nada tem que ver com a ação, os quais são nesta penhorados e posteriormente vendidos. O que este artigo vem querer dizer é que os direitos do executado – por exemplo, o direito de propriedade – são transmitidos livres dos encargos que até ali tinham – no caso do direito de propriedade que tinha adjacente uma penhora – uma vez que este é um princípio geral que pressupõe a transmissão de facto e de direito do bem.<sup>111</sup> Caso admitíssemos que o legislador

---

<sup>110</sup> Cfr. *Ibidem* pp.28.

<sup>111</sup> Como explica MÓNICA JARDIM “de facto, o legislador veio impor a caducidade de todos os direitos reais de garantia e, ainda, dos direitos reais menores de gozo que sejam inoponíveis a terceiros na ausência de registo, sempre que os respetivos factos aquisitivos não tenham sido registados antes de qualquer arresto, penhora ou garantia. Neste nº2 do art.824º do Código Civil, o legislador teve apenas em vista os direitos reais menores que coexistiam com os direitos do executado, onerando os bens alvo da execução, uma vez que, através do referido

estava a englobar naquele artigo todos os casos, estava a admitir o concurso do direito de propriedade, isto porque tínhamos o direito de propriedade do executado que pela venda judicial era transmitido e além desse, tínhamos o direito de propriedade do terceiro que nos termos do nº 2 do art. 824º via-se extinto.

Admitimos que existe uma discordância parcial, na medida em que o código do registo predial vem determinar que a aquisição não registada é considerada eficaz face à penhora, e o código civil vem dizer que o direito que é adquirido antes do registo da penhora e não seja registado, caduca. MARIANA GOUVEIA vai mais longe, ao afirmar que o nº2 do art. 824º CC está revogado pelo art. 5º, nº4 do Cod.Reg.Pred., nos termos no art. 7º nº2.<sup>112</sup> No entanto, face ao que já para trás dissemos, entendemos que não existe uma revogação total mas sim parcial, em que os casos de terceiros ficam tutelados pelo Código do Registo Predial, sendo o art.5º nº4 Cod.Reg.Pred. uma exceção à regra geral, encontrando-se assim este art. 824º, nº2 CC, revogado somente no que concerne à caducidade do direito real de propriedade registado (ou não) depois do registo da penhora e a sua transmissão tenha sido anterior a esse registo. Não havendo uma contradição entre este artigo e a conceção restrita de terceiros.

---

preceito, visou restringir o âmbito do concurso de direitos reais existentes sobre os bens alienados para assim, evitar a depreciação do valor desses bens. Ou seja, o efeito extintivo previsto no art. 824º nº 2, do Código Civil – que constitui a principal diferença entre a venda negocial e a executiva – visa, por um lado, favorecer a alienação de bens em sede executiva relativamente ao exequente e executado – o primeiro porque consegue obter mais facilmente o pagamento da quantia exequenda, e o segundo porque consegue amortizar a dívida com um menor número de bens necessários para esse efeito – e, por outro, garante que o terceiro não seja confrontado com um ónus que diminua a utilidade económica da coisa adquirida em sede executiva. O legislador, através do nº 2 do art. 824º do Código Civil, nunca quis impor a caducidade do direito de propriedade sobre um bem alienado, quando este pertencesse a terceiro não responsável e estranho à execução (...)” – ob. cit. pp 627, nota de rodapé 1124.

<sup>112</sup> Cfr. MARIANA GOUVEIA, ob. cit, pp. 31.



## **19. Venda Judicial**

### **19.1 Venda Judicial: A Regra**

Mais uma vez, encontramos a doutrina e jurisprudência dividida. Sob pena de nos repetir diremos, em termos muito genéricos que, dos que optam pela conceção ampla de terceiros para efeitos de registo predial, é terceiro aquele que tem uma segunda aquisição que se funde num ato praticado pelo mesmo vendedor ou pelo poder público – o Estado – e que seja oponível ao titular do registo. Desta forma, dizer que terceiros são aqueles que adquiriram dos autores direitos incompatíveis, entrando também neste conceito aqueles que adquiriram por lei, e que esse autor seja o sujeito passivo, faria todo sentido. Admitindo ser terceiros todos os adquirentes na venda executiva.

Por outro lado, surgem aqueles que, defendendo uma conceção restrita, têm em conta somente os negócios praticados pelo mesmo autor, ficando de fora do elenco de terceiros, aqueles que adquiram na venda executiva. Nós entendemos que temos que ter em conta, todos os negócios praticados pelo mesmo autor, e acrescentamos: com base na sua vontade.

Ora, casos há em que não nos parece justo que se rejeitem do conceito de terceiro aqueles que, confiaram na situação que o registo publicitou, exercendo legitimamente uma faculdade que a lei lhes permitiu, inscrevendo direitos a seu favor e não estão protegidos pelo art. 5º, nº 4 do Cod.Reg.Pred.

Note-se que não defendemos que na venda executiva estamos perante uma aquisição derivada e que o direito que é adquirido na venda executiva provém diretamente do executado, sendo, ele quem o transmite. Falta-lhe a vontade, o executado não está a transmitir determinado bem de forma voluntária. No entanto, o próprio MANUEL DE ANDRADE proclamava que a transmissão não voluntária, não era suficiente para desfigurar aquela transmissão para o adquirente. Conquanto, temos que diferenciar a venda negocial da venda executiva, elas existem de forma diferente e com conotações bem diferenciadas, desde logo porque a venda executiva é o resultado final de todo um processo executivo, alheio (à partida) a qualquer consensualidade.

Veja-se a este propósito o sumário do Ac.TRL de 20-02-2014<sup>113</sup> :

*“Não pode assimilar-se a venda judicial à venda negocial para definir a transmissão por «autor comum» já que o que há de mais evidente na venda executiva é a ausência de voluntariedade e a legitimidade do efetivo tradens, a autoridade que executa, não resulta da aparência registal, não podendo considerar-se assegurada pela inscrição da penhora; não existe razão para ficcionar que a autoridade executiva atua em substituição do executado na venda coerciva.*

*IV) São terceiros para efeitos de registo os adquirentes de um autor ou transmitente comum, por modo negocial, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa, não são terceiros os adquirentes do mesmo bem em vendas executivas diversas.*

*V) Na venda coerciva em execução, a aquisição ocorre com a adjudicação, pressupondo esta o pagamento do preço, não havendo diferença entre a venda em execução comum e a venda em execução fiscal.*

*VI) O conceito de terceiro do artigo 291.º do CC não é idêntico ao do artigo 5.º, n.º 4, do CRPredial; naquela norma é terceiro quem seja estranho ao negócio nulo ou anulável.” (sublinhado nosso)*

De facto, não podemos deixar de concordar que na venda executiva - não havendo qualquer voluntariedade – não existem terceiros em termos de registo predial. Também o Ac. de 11 de Setembro de 2008<sup>114</sup>, pronunciando-se neste mesmo sentido, disse:

*“Ora, o comprador de um bem numa venda judicial e um comprador desse mesmo bem numa venda não judicial não são terceiros entre si. E não são terceiros porque não existe autor comum nas ditas vendas”*

Neste mesmo sentido, temos o acórdão de 1 de Junho de 2006:

*“Ao adquirente, em venda judicial, pode ser, triunfantemente, oposta uma transmissão anterior feita pelo executado a favor de uma pessoa que aquela não fez*

---

<sup>113</sup> Ac. TRL de 20-02-2014, disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/0bc2223a5267812980257cdd00307b7f?OpenDocument>, consultado a 22-01-2015.

<sup>114</sup> Cfr. Acórdão de 11 de Setembro de 2008 proferido no processo 08B2065, vide Ac. nota 116.

*inscrever no registo predial, antes do acontecido registo da penhora, exatamente por não ser de considerar "terceiro", para efeitos de registo, no confronto com tal pessoa, sopesado, como urge, que o direito de propriedade emergente de venda judicial, para o respetivo titular, não o é por ato do executado, sim por força da lei, sem ocorrência, por isso, do conflito a que se reporta o art. 5º nº4 do CRP, a noção de "terceiros", para o já chamado efeito, em tal artigo de lei plasmado, sendo, seguramente, tributária da posição doutrinal, quanto a tal conceito, defendida por Manuel de Andrade»*

No entanto, defendendo posição contrária, veja-se o sentido do Acórdão de 16 de Outubro de 2008<sup>115</sup> que considera que apesar da natureza executiva da venda tal não impede que se considere transmissão de transmitente comum:

*“Concluindo: porque o registo de aquisição da propriedade por parte dos réus é anterior ao registo de aquisição dos autores e, portanto, porque sendo terceiros em relação aos autores eles beneficiam da anterioridade registo, o recurso improcede.*

*É preciso que se diga que – como se escreveu em acórdão da RC de 19 de Junho de 2001, CJ, T3, pág.31- «a proteção de terceiros não fica limitada aos casos em que é o proprietário a celebrar dois negócios incompatíveis, sendo extensiva a situações em que a segunda venda, registada, tem natureza judicial». (...) Não há entre um proprietário – o executado – e outro proprietário – o adquirente – um terceiro proprietário ( o Estado? ) ou um vazio onde a propriedade não tenha aonde repousar e paire no universo jurídico sem um qualquer titular.*

*Por isso, mesmo no caso de venda judicial o adquirente é um terceiro para efeitos de registo.”*

Como daqui foi possível aferir, a jurisprudência também não é unânime na sua aplicação da lei. O que nos sujeita à boa ou má sorte, quando estes casos nos batem à porta. Contudo, a tendência geral é a opção por um conceito restrito. E, mesmo entre a doutrina, o

---

<sup>115</sup> Cfr. Ac. STJ de 16-10-2008, disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/bd88db88aeb18258802574e8004db761?OpenDocument> , consultado a 22-01-2015.

tema não é claro. Hörster, por exemplo, é da opinião que MANUEL DE ANDRADE não incluiu naquele conceito restrito, o adquirente a título coercivo. Portanto, apenas o adquirente por via judicial, não é terceiro para efeitos de registo, por não ter adquirido o seu direito de acordo com as formas e regras da aquisição derivada, que pressupõem uma relação, mesmo tendo havido uma intervenção judicial, entre transmitente e adquirente.<sup>116</sup>

Em sentido oposto, VIDEIRA HENRIQUES, entende que o conceito dado pelo Mestre não deixa de tutelar aqueles que adquiram sem a vontade do transmitente ou causante. *Não exclui por exemplo, a tutela do adquirente por venda executiva.*<sup>117</sup>

Para nós é evidente, que aquele exequente que inscreveu a penhora não deve ser terceiro em relação ao verdadeiro proprietário do bem, também apostamos na mesma solução para a venda executiva dependendo claro, do modo como se inicia esta venda.

Questionamo-nos desde o início se deveria predominar o interesse do adquirente em venda executiva (que confiou no registo existente e consolidou a sua aquisição fazendo o registo a seu favor) sobre o interesse do verdadeiro proprietário que não procedeu ao registo da sua aquisição? Esta questão, não foi tratada no Ac. nº 3/99 (no caso em questão ainda não tinha havido uma venda), contudo entendemos que a proteção do terceiro adquirente para efeitos de registo limita-se, segundo a conceção consagrada, aos casos em que o mesmo proprietário celebrou dois negócios jurídicos sucessivos a respeito do mesmo prédio, pelo que, na venda executiva, não podemos considerar o executado como transmitente, por se tratar de uma venda que lhe é imposta. Neste sentido, concordamos com MÓNICA JARDIM, quando refere que o legislador português, ao adotar a conceção restrita, espelhada no nº 4 do artº 5 Cod.Reg.Pred. faz com que o adquirente da venda executiva não seja terceiro, pois “quem adquira o direito de propriedade ou um direito real de gozo suscetível de ser transmitido e não obtenha o correspondente registo, verá o seu direito prevalecer sobre um arresto, uma penhora ou uma garantia obtida contra o seu dante causa,

---

<sup>116</sup>Cfr. HÖRSTER, Heinrich, vide Ac. STJ 07-02-2013 disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b63589820df8b2eb80257b0f005a3eca?OpenDocument>, consultado a 12-12-2014. Note-se que este Autor é defensor, do ponto de vista do direito a constituir, de uma conceção ampla.

<sup>117</sup> Cfr. VIDEIRA HENRIQUES, ob. cit. pp.416.

posteriormente, bem como, na nossa perspetiva, perante o adquirente em venda judicial ocorrida no termo da respetiva ação”<sup>118</sup>.

## **19.2 Venda Executiva: A exceção**

Se o executado indicou à penhora expressamente, determinado bem, sabendo ele que já o tinha alienado antes, não estamos nós neste caso, perante terceiros?

Somos de opinião que, naquele caso em que o executado indica o bem à penhora, que já tinha anteriormente alienado, e que este mesmo bem é posteriormente vendido, aquele primeiro adquirente e o que adquiriu na venda judicial, são terceiros entre si para efeitos de registo predial.

Ora, sendo certo que, uma segunda alienação permite que o alienante seja terceiro para efeitos de registo, o mesmo não se pode deixar de defender para aquele que pratica voluntariamente um ato de penhora, indicando por livre vontade o bem, não obstante o já ter alienado.

Antes da reforma executiva de 2008 este problema era colocado mais diretamente. A reforma de 2008 eliminou a nomeação de bens por parte do executado. Na verdade, ao contrário do que acontecia no código anterior, nos termos do art. 811ºCPC, os trabalhos inerentes à penhora ficam a cargo do agente de execução, que para levar a cabo o seu trabalho tem acesso a registo informático de execuções, às bases de dados da segurança social, das conservatórias, entre outros. No entanto, quando não encontra bens penhoráveis, pode notificar o exequente (que no requerimento inicial já tem a faculdade de indicar os bens do executado) e, se mesmo assim não se encontrarem bens, notifica também o executado para indicar bens à penhora. Ora, se antes, aquela nomeação teria que ser admitida taxativamente, agora não vincula o agente de execução. Acontece porém, que o executado continua por isso, a poder indicar bens que apesar de já alienados, ainda se encontram registados em seu nome e que aos olhos do registo, consideram-se seus para efeitos de nomeação.

---

<sup>118</sup> Cfr. MÓNICA JARDIM, ob. cit. pp.487.

Entendemos que o elemento da voluntariedade neste caso é mais forte, e aquele segundo adquirente, que “adquiriu” na venda executiva mas, e apesar disso, só o fez por indicação do executado, deve estar protegido, sendo assim considerado terceiro perante aquele que adquiriu o direito de propriedade, também com base na vontade daquele vendedor, ora executado, mas que não registou, nem deduziu embargos.

Atente-se no nº1 art. 750º CPC, que nos permitimos transcrever:

*1 - Se não forem encontrados bens penhoráveis no prazo de três meses a contar da notificação prevista no n.º 1 do artigo 748.º, o agente de execução notifica o exequente para especificar quais os bens que pretende ver penhorados na execução; simultaneamente, é notificado o executado para indicar bens à penhora, com a cominação de que a omissão ou falsa declaração importa a sua sujeição a sanção pecuniária compulsória, no montante de 5 % da dívida ao mês, com o limite mínimo global de 10 UC, se ocorrer ulterior renovação da instância executiva e aí se apurar a existência de bens penhoráveis.*

E veja-se também a alínea a) do nº 4 art. 751º CPC:

*“4 - A penhora pode ser reforçada ou substituída pelo agente de execução nos seguintes casos:*

*a) Quando o executado requeira ao agente de execução, no prazo da oposição à penhora, a substituição dos bens penhorados por outros que igualmente assegurem os fins da execução, desde que a isso não se oponha o exequente.”*

Ora, suponha-se o seguinte caso prático: **A** aliena um prédio rústico a **B**, que não regista; Por sua vez, na pendência de uma ação executiva que corre contra este, em que não foram encontrados bens penhoráveis, o agente de execução, nos termos do art. 750º CPC, notifica **A** para indicar bens à penhora, que, sabendo que aquele prédio urbano continua registado em seu nome, indica-o à penhora. Aquele **B** não se apercebendo de nada, não deduz embargos de terceiros, e aquele bem acaba por ser vendido. **C** adquire esse prédio,

registando-o. **B** entretanto aparecendo-se de tal venda e por isso vem querer resgatar o seu bem.

Será esta ação procedente? Será que se pode dizer que o primeiro adquirente – que não havia registado a aquisição – e o comprador na venda judicial se podem considerar terceiros? Serão adquirentes de direitos incompatíveis de um autor comum?

Creemos que o conceito restrito de terceiros deve, fundar-se na vontade do autor. Uma vez que o prédio foi indicado pelo **A**, devemos considerar que este caso cabe nos casos em que adquirem de um autor comum, pois o bem foi adquirido através de um ato negocial com intervenção voluntária daquele titular inscrito. Neste caso, não podemos designar **A** por *titular passivo* uma vez que foi graças a si, que aquele bem foi determinado para a venda e consequentemente alienado uma segunda vez. Por outras palavras, os direitos incompatíveis adquiridos por **B** e **C** além de derivar do mesmo autor, foram transmitidos por força de um ato voluntário do titular inscrito. Neste caso específico, o executado é considerado transmitente.

## **20. A nossa proposta**

Face a tudo o que para trás fora exposto, daquele a que chamamos direito constituído, devemos entender como terceiros todos aqueles que adquiriram determinado bem com base na vontade daquele que, no momento da alienação, tem o seu nome inscrito no registo. E desta forma iremos fazer do conceito restrito menos restrito do que ele se propõe ser, fazendo com que entre naquele conceito, o caso específico da penhora a que nos propusemos dar solução.

Do ponto de vista do direito a constituir, mantendo a conceção restrita, defendemos uma alteração no art. 5º, passando a ter a seguinte redação:

*“1 - Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo.*

*2 - Excetuam-se do disposto no número anterior:*

*a) A aquisição, fundada na usucapião, dos direitos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º;*

*b) As servidões aparentes;*

*c) Os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.*

*3 - A falta de registo não pode ser oposta aos interessados por quem esteja obrigado a promovê-lo, nem pelos herdeiros destes.*

***4 - Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum e com base na sua vontade, direitos incompatíveis entre si.***

*5 - Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado.”*

E desta forma, dizemos que o nosso sistema registal se pode resumir nestes termos: em *lato sensu*, a eficácia dos factos sujeitos a registo não depende da efetuação desse mesmo registo; havendo porém uma exceção para todos os casos em que duas pessoas tenham adquirido de outra e com base na sua manifesta vontade, direitos incompatíveis entre si, casos estes em que prevalece o direito daquele que registou primeiro.



## Conclusão

Ao longo desta dissertação fizemos o percurso do registo, do registo predial português, abordamos a área da ação executiva para chegar ao conceito de terceiros, nos termos do art. 5º do Cod.Reg.Pred, analisando sempre as várias questões jurisprudenciais e doutrinárias. Abordamos o princípio da consensualidade e a sua implicância no direito registal, assim como a questão da exigência da boa-fé no nº 4 do art. 5º Cod.Reg.Pred. conjugada com a noção substantiva do art. 291º CC.

O sistema registal português destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, visando a segurança do comércio jurídico imobiliário, sendo um registo fundamentalmente declarativo, não conferindo, salvaguardadas as exceções, quaisquer direitos. E talvez seja por ser um registo declarativo que nos traz tantas dúvidas para determinados conceitos.

Ora, o conceito de terceiros para efeitos de registo predial deriva da posição que foi adotada no Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 3/99, onde foi adotado o conceito restrito de terceiros, que se baseou no entendimento do Mestre Manuel de Andrade. Na nossa perspectiva, esta noção restrita é aquela que mais protege aqueles primeiros adquirentes, que apesar de não terem registado, não obstante, o registo ser obrigatório, veem a sua posição e o seu direito posto em causa por uma segunda alienação.

No que concerne à questão da boa-fé ser requisito – ou não - exigido para aqueles terceiros para efeitos de registo predial, no caso da dupla alienação, defendemos que não o é. Veja-se que do ponto de vista do direito constituído, não podemos confundir os vários conceitos de terceiros. E, se o art. 291º CC exige a boa-fé, não podemos estender esta exigência ao nº4 do art.5º Cod.Reg.Pred., até porque estamos a tratar situações diferentes, sendo que para este segundo caso, referimo-nos às situações da dupla alienação.

Se é verdade que a conceção restrita do Ac. Uniformizador nº 3/99 estipulava a boa-fé também não é menos verdade que o legislador aquando do Decreto-Lei nº 533/99 de 11 de Dezembro, seguindo a mesma conceção quis deixar de fora – não por qualquer

esquecimento, mas propositadamente – aquele requisito. Seguir o sentido oposto, iríamos contra a vontade do legislador, a nosso ver este entendimento, não tem o mínimo exigível de correspondência com a letra da lei e também com o seu espírito. Faz, portanto, todo sentido dizer: “*ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*”<sup>119</sup>.

Continuado neste sentido, adotando a concepção restrita, defendemos que na dupla alienação, tanto na penhora como no caso da venda judicial, aquele segundo adquirente não é, nem pode ser, considerado terceiro. Em termos gerais, aquando da penhora e por consequência, a venda executiva, o transmitente não o faz voluntariamente mas sim, coagido. Pois, na verdade, a indicação dos bens que serão penhorados é feita por parte do exequente e do agente de execução. Sendo ordenada a venda pelo juiz, sem que aquele transmitente tenha tido alguma intervenção, não podemos considerar que aquele segundo adquirente seja considerado terceiro. Faz todo sentido dizer que neste caso, o autor é um sujeito passivo e assim sendo, não cabe no conceito transmitido pelo art. 5º, nº 4, que dita serem terceiros, para efeitos de registo, “*aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.*”. Não encontramos aqui o mesmo autor, mas sim um primeiro autor e o Estado.

Nesta mesma linha de raciocínio, entendemos que neste processo de dupla alienação deve haver uma exceção para todos aqueles casos, em que nos termos do art. 750º e 751º, ambos do Código Processo Civil, o executado, indica determinado bem (que já tinha alienado anteriormente) com vista a pagar a sua dívida. Neste caso, defendemos que, o artigo 5º, nº4, deve atender à voluntariedade. E assim sendo, não podemos dizer que o Estado foi quem transmitiu a propriedade, mas sim, o executado, que deliberadamente alienou o bem da primeira venda, assim como, indicou, voluntariamente o mesmo bem para que viesse a ser vendido. Assim, houve uma dupla transmissão voluntária de direitos incompatíveis pelo mesmo autor.

Sintetizando, do ponto de vista do direito constituído, devemos entender como terceiros todos aqueles que adquiriram determinado bem com base na vontade daquele que, no momento da alienação, tem o seu nome inscrito no registo.

---

<sup>119</sup> Que significa “*Quando a lei quis determinou; sobre o que não quis, guardou silêncio*”.

Do ponto de vista do direito a constituir, mantendo a conceção restrita, defendemos uma alteração no art. 5º, passando a ter a seguinte redação:

*“1 - Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo.*

*2 - Excetuam-se do disposto no número anterior:*

*a) A aquisição, fundada na usucapião, dos direitos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º;*

*b) As servidões aparentes;*

*c) Os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.*

*3 - A falta de registo não pode ser oposta aos interessados por quem esteja obrigado a promovê-lo, nem pelos herdeiros destes.*

***4 - Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum e com base na sua vontade, direitos incompatíveis entre si.***

*5 - Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado.”*

O sistema do registo predial português vigente deveria ser resumido desta forma:

*Lato sensu*, a eficácia dos factos sujeitos a registo não depende da efetuação do mesmo; excetuando-se todos os casos em que duas pessoas tenham adquirido de outra e com base na sua vontade, direitos incompatíveis entre si, casos estes em que prevalece o direito daquele que registou primeiro. Neste caso, fazendo uso da velha expressão latina: “*dormientibus non succurrit ius*”!<sup>120</sup>

---

<sup>120</sup> Que será o mesmo que dizer: “O direito não socorre os que dormem”, ou os que negligentemente, não se souberam proteger.

## Bibliografia

ALMEIDA, Carlos Ferreira - Publicidade e teoria dos registos, Almedina, Coimbra, 1966, ISBN 978-972-724-428-7.

ALMEIDA, Carlos Ferreira - Transmissão contratual da propriedade – Entre o mito da consensualidade e a realidade de múltiplos regimes, in THEMIS, Revista da Faculdade de Direito da UNL, Ano VI – nº 11, Almedina, 2005, ISBN 972-40-2615-9.

ASCENSÃO, José Oliveira - Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa, Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ordem dos Advogados Portugueses, Lisboa, 1974.

ASCENSÃO, José Oliveira - Direito Civil – Reais, 5ª Edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2000, ISBN: 972-32-0585-8.

ANDRADE, Manuel A. Domingues de - Teoria Geral da Relação Jurídica, Vol. II – Facto Jurídico, Em especial negócio jurídico, Almedina, Coimbra, 1966.

BARRÓN, Gunther Gonzales - Constitución y principios registrales, in Revista Derecho y Cambio Social, [on-line] disponível em:

[http://www.derechocambiosocial.com/revista026/constitucion\\_y\\_principios\\_registrales.pdf](http://www.derechocambiosocial.com/revista026/constitucion_y_principios_registrales.pdf).

CARVALHO, Orlando de - Terceiros para efeitos de registo, Conf. Proferida na Faculdade de Direito ao Curso dos Registos e do Notariado, no dia 1-7-1994 in Boletim da Faculdade de Direito, LXX, 1994, pp. 97 – 106.

CORREIA, Fernando Amâncio - Curso de Processo de Execução, 5ª Edição, Almedina, Coimbra, 2003, ISBN:972-40-2009-6.

DUARTE, Rui Pinto - Curso de Direitos Reais, 3º Ed., Príncipeia, Cascais, 2013, ISBN: 9789897161056;

FERNANDES, Luís A. Carvalho - Lições de Direitos Reais, 6º Edição, Quid Iuris, Lisboa, 2009, ISBN: 9789727244287;

FREITAS, José Lebre - Depois da Reforma, 4ª Edição, Coimbra Editora, Coimbra, 2004, ISBN 972-32-1233-1.

GONÇALVES, Luís M. Couto – A Aplicação do art. 291º, nº2, do Código Civil a terceiro para efeitos de registo – Ac. do STJ de 19.2.2004, Proc. 4369/03, in Cadernos de Direito Privado, nº 9, Janeiro/Março 2005.

GONZÁLEZ, José Alberto e Rui Januário – Direito Registral Predial – Noções Práticas, 3º Edição, Quid Juris, Lisboa, 2007, ISBN: 978-972-724-350-1.

GOUVEIA, Isabel – Estudos sobre o Registo Predial, Almedina, Coimbra, 2003, ISBN: 9789724019444.

GOUVEIA, Mariana França – Penhora de imóveis e registo predial na reforma da acção executiva, in Cadernos de Direito Privado, nº 4, 2003, p. 26 a 41.

GUERREIRO, José Mouteira - Noções de Direito Registral e Comercial, Coimbra Editora, 2ª Edição, Coimbra, 1994, ISBN: 9789723206579.

HENRIQUES, Paulo Videira - Terceiros para efeitos do Artigo 5º do Código do Registo Predial, in Boletim da Faculdade de Direito, Volume Comemorativo do 75º Tomo, pp. 389 a 352.

HÖSTER, Heinrich Ewald - Venda executiva e o conceito do terceiro para efeitos de registo – Ac. do STJ de 9.1.2007, Proc. 1510/06 in Cadernos de Direito Privado, Nº 23 de Julho/Setembro de 2008, p. 53 a 66.

JUSTO, A. Santos – Direitos Reais, 2ªEd., Coimbra Editora, Coimbra, 2010, ISBN: 978-972-32-1791-9.

JARDIM, Mónica - Efeitos Substantivos do Registo Predial, Terceiros para Efeitos de Registo, Coleção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2013, ISBN: 978-972-40-5202-1.

JARDIM, Mónica - Efeitos decorrentes do registo da penhora convertido em definitivo nos termos do art. 119º do Código do Registo Predial – Ac. do STJ de 12.2.2004, Proc.4186/03, anotado por Mónica Jardim – in Cadernos de Direito Privado, Nº 9 de Janeiro/Março 2005, p. 382 a 421.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes - Direitos Reais, Almedina, Coimbra, 2009, ISBN: 978-972-40-3936-7.

MARQUES, João Paulo Remédio - Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto, Coimbra, Almedina, 2000, ISBN: 9789724014180.

MENDES, Isabel Pereira, Código do Registo Predial Anotado, 12ª Edição, Coimbra, Almedina, 2002, ISBN 972-40-1675-7.

MESQUITA, Miguel - Apreensão de Bens em Processo Executivo e Oposição de Terceiro, 2ª Edição, Almedina, Coimbra, 2001, ISBN 9789724014272.

NUNES, Pedro Caetano – Análise Metodológica do Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça Nº 3/99 Sobre o Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo, in THEMIS, Revista da Faculdade de Direito da UNL, Ano VI – nº 11, Almedina, Coimbra, 2005, ISBN 972-40-2615-9.

RODRÍGUEZ, Luís Angulo de; Ríos, Javier Camacho de los; Cubillas, Manuel de Castilha - Garantías de los derechos reales mediante el sistema de registro y el sistema de seguro - estudio comparativo del sistema de registro de la propiedad español y del sistema

norteamericano de seguro de títulos, Fundacion beneficentia et peritia iuris, Madrid. 2003, ISBN: 84-95240-83-1.

PINTO, Carlos Alberto Mota - Teoria Geral do Direito Civil, 4º Ed. (reimp.), Coimbra Editora, Coimbra, 2012, ISBN: 978-972-32-2065-0.

SERRA, Adriano Vaz - Realização coactiva da prestação (execução – regime civil) in Separata do Boletim do Ministério da Justiça, nº 73, 1958.

SOARES, António Quirino Duarte – O Conceito de Terceiros para efeito do registo predial – in Cadernos de Direito Privado, Nº 9 Janeiro/Março 2005.

SOTTOMAYOR, Maria Clara – Invalidade e Registo – A Protecção do Terceiro Adquirente de Boa fé, Colecção Teses, Edições Almedina, Coimbra, 2010, ISBN 9789724042312.

VARELA, Antunes e Henrique Mesquita - Revista de Legislação e Jurisprudência, Ano 127º.

VARELA, Antunes - Anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 4 de Março de 1982 in Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 118, nº 3739 (1985-1986).

VIEIRA, José Alberto C. – Direitos Reais, Coimbra, Coimbra Editora, 2008, ISBN: 978972321578.

# **Jurisprudência**

## **Jurisprudência do Tribunal Constitucional**

- TC, nº 215/2000, Proc. nº Processo n.º 834/10 , Diário da República, II série, de 13 de Outubro de 2000.
- TC, nº 345/2009 – Processo nº 35/05 da 3ª Secção do Tribunal Constitucional, Diário da República, II Série, nº 159, de 18 de Agosto de 2009, consultado em <http://www.legislacao.org/segunda-serie/acordao-n-o-345-2009-registo-direito-venda-seguranca-928849> a 19-01-2015.

## **Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça – Acórdãos Uniformizadores**

- STJ, nº 15/97, de 20 de Maio de 1997, publicado em DR, I Série-A, 4 de Julho de 1997.
- STJ, nº 3/99, de 18 de Maio de 1999, publicado no DR, I Série-A, 10 de Julho de 1999.

## **Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça**

- Ac. STJ de 9.1.2007, Proc. 1510/06, Colectânia de Jurisprudência – Acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça, 2007.
- Ac. STJ de 07-07-99, Colectânea de Jurisprudência, Ano VII, tomo II.
- Ac. STJ de 16-11-88, Boletim do Ministério da Justiça, nº 381
- Ac. STJ de 11-02-69, Boletim do Ministério da Justiça, nº 184.



- Ac. STJ de 08-10-2013, disponível em:  
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/50040c9489a1f1df80257bff00394b9a?OpenDocument> , Consultado em 28-11-2014.
- Ac. STJ de 25-11-2008, disponível em  
[http://www.fd.unl.pt/docentes\\_docs/ma/PCN\\_MA\\_23110.pdf](http://www.fd.unl.pt/docentes_docs/ma/PCN_MA_23110.pdf) , consultado a 3-12-2014.
- Ac. STJ de 05-05-2005, disponível em  
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f211f9d72104b55680257038002bfcf0?OpenDocument> , consultado a 21-12-2014.
- Ac. STJ de 16-10-2008, disponível em:  
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/bd88db88aeb18258802574e8004db761?OpenDocument> , consultado a 22-01-2015.
- Ac. STJ 07-02-2013 disponível em:  
<http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b63589820df8b2eb80257b0f005a3eca?OpenDocument> , consultado a 12-12-2014

### **Jurisprudência do Tribunal da Relação**

- Ac. TRL de 21-03-2012, disponível em  
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/496962ecc3f27388802579d60044a81f?OpenDocument> consultado a 2-05-2014.
- Ac. TRL de 20-02-2014, disponível em:  
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/0bc2223a5267812980257cdd00307b7f?OpenDocument> , consultado a 22-01-2015.
- Ac. TRC de 14-07-2012, disponível em:  
<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/c706c6dce8af31a18025779a0048197c?OpenDocument> , consultado a 3-01-2015.

# Índice

<b>ABREVIATURAS</b> .....	<b>6</b>
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>7</b>
<b>O PROBLEMA</b> .....	<b>9</b>

## **CAPÍTULO I**

### **REGISTO PREDIAL**

#### **NOÇÕES E ALGUMAS CONSIDERAÇÕES ENQUADRAMENTO TEÓRICO**

<b>1. Noção e Breves notas históricas do Registo</b> .....	<b>11</b>
<b>2. Conceito de Prédio</b> .....	<b>13</b>
<b>3. Atos de Registo</b> .....	<b>14</b>
<b>4. Título para registo</b> .....	<b>15</b>
<b>5. Obrigatoriedade do Registo</b> .....	<b>15</b>
<b>6. Princípios Registrais</b> .....	<b>17</b>
<b>6.1 Princípio da instância</b> .....	<b>17</b>
<b>6.2 Princípio da legitimação</b> .....	<b>18</b>
<b>6.3 Princípio da legalidade</b> .....	<b>18</b>
<b>6.4 Princípio do trato sucessivo</b> .....	<b>18</b>
<b>6.5 Princípio da prioridade</b> .....	<b>19</b>
<b>7. Princípio da Consensualidade (no direito registal)</b> .....	<b>20</b>
<b>7.1 A problemática a propósito do princípio da consensualidade e o do artigo     408ºCC</b> .....	<b>20</b>

7.1.1 Os que defendem que: A causa da constituição e da transmissão é complexa, pelo que devemos reconhecer a natureza supletiva ao art. 408º CC. ....	21
7.1.2 Os que defendem que: a constituição ou transferência de direitos reais dá-se por efeito do contrato, sendo que as exceções constantes na parte final do nº 1 do art.º408º CC apenas se referem aos casos em que o legislador exige a verificação de um título de um modo para que se atribua efeito real. ....	22
<b>8. Efeitos do registo .....</b>	<b>24</b>
<b>9. A respeito da publicidade registral: a eficácia declarativa do registo .....</b>	<b>26</b>

## **CAPÍTULO II**

### **A AÇÃO EXECUTIVA**

#### **BREVES NOÇÕES**

<b>10. A Ação Executiva.....</b>	<b>30</b>
<b>10.1 Penhora.....</b>	<b>31</b>
10.1.1 Registo da Penhora .....	32
<b>10.2 Venda Executiva.....</b>	<b>32</b>
10.2.1 Momento da venda .....	33
10.2.2 Efeitos da Venda Executiva .....	33

## **CAPÍTULO III**

### **TERCEIROS PARA EFEITOS DE REGISTO**

#### **O PROBLEMA PERANTE A CONCEÇÃO EXISTENTE**

<b>11. Nota prévia.....</b>	<b>37</b>
<b>12. Evolução histórica do conceito .....</b>	<b>38</b>
<b>13. Posição assumida pelo legislador.....</b>	<b>46</b>
<b>14. O problema perante tal conceção.....</b>	<b>47</b>

## CAPÍTULO IV

### TERCEIROS PARA EFEITOS DE REGISTO

#### POSIÇÃO ASSUMIDA

15.	INTRODUÇÃO.....	49
16.	Conceção restrita vs. Conceção ampla.....	50
	As hipóteses em que os titulares do Registo não beneficiam do exposto no art.º5 Cod.Reg.Pred. ....	50
17.	A questão da boa-fé .....	55
18.	Penhora e o conceito de terceiros para efeitos de registo predial.....	60
19.	Venda Judicial .....	65
	19.1 Venda Judicial: A Regra.....	65
	19.2 Venda Executiva: A exceção .....	69
20.	A nossa proposta.....	71
	CONCLUSÃO .....	73
	BIBLIOGRAFIA.....	76
	JURISPRUDÊNCIA .....	80
	Jurisprudência do Tribunal Constitucional.....	80
	Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça – Acórdãos Uniformizadores.....	80
	Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça.....	80
	Jurisprudência do Tribunal da Relação .....	81
	ÍNDICE.....	82