



UNIVERSIDADE D
COIMBRA

Ana Catarina de Saldanha Gouveia

**O ARTIGO 5.º DO CÓDIGO DE REGISTO
PREDIAL NA VENDA EXECUTIVA – UMA
ANÁLISE DOUTRINAL E JURISPRUDENCIAL**

**Dissertação no âmbito do Mestrado em Ciências Jurídico-
Forenses, orientada pelo Professor Doutor João Paulo Fernandes
Remédio Marques e apresentada à Faculdade de Direito da
Universidade de Coimbra.**

Janeiro de 2024



**O ARTIGO 5.º DO CÓDIGO DE REGISTO PREDIAL NA VENDA EXECUTIVA –
UMA ANÁLISE DOUTRINAL E JURISPRUDENCIAL
ARTICLE 5 OF THE LAND REGISTRATION CODE IN EXECUTIVE SALE – A
DOCTRINAL AND JURISPRUDENTIAL ANALYSIS**

Ana Catarina de Saldanha Gouveia

Dissertação apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra no âmbito do 2º Ciclo de Estudos em Ciências Jurídico-Forenses (conducente ao grau de Mestre)

Orientador: João Paulo Fernandes Remédio Marques

Coimbra, 2024

Agradecimentos

Aos meus pais,

À minha irmã,

Às minhas amigas,

Ao meu orientador,

O meu muito obrigada.

Siglas e abreviaturas

Ac. – Acórdão
Acs. – Acórdãos
Art. – artigo
Arts. – artigos
AUJ – Acórdão de Uniformização de Jurisprudência
BFD – Boletim da Faculdade de Direito
CC – Código Civil
CDP – Cadernos de Direito Privado
Cfr. – conforme
CJ – Coletânea de Jurisprudência
CPC – Código de Processo Civil
C.R.P. – Código de Registo Predial
DL – Decreto-Lei
Ed – edição
Idem – o mesmo
Nº - número
Ob. cit – obra citada
P – página
Pp – páginas
Proc.– processo
RLJ – Revista de Legislação e Jurisprudência
Ss. – seguintes
STJ – Supremo Tribunal de Justiça
TC – Tribunal Constitucional
TRC – Tribunal da Relação de Coimbra
TRG – Tribunal da Relação de Guimarães
TRL – Tribunal da Relação de Lisboa
TRP – Tribunal da Relação do Porto
Vide - Ver
Vol. – volume

Resumo

O art.5.º do C.R.P. é um dos assuntos que mais controvérsia gerou, (e continua a gerar), no âmbito do registo predial português. Assim, a presente dissertação tem como objetivo delimitar um conceito de terceiros para efeitos de registo, de modo a responder à questão de saber se o credor penhorante, que registou a sua aquisição em primeiro lugar e o adquirente anterior, que não registou a sua aquisição podem ser considerados terceiros para efeitos de registo. Para isso, iremos fazer uma análise da jurisprudência, com especial ênfase nos Acórdãos de Uniformização de Jurisprudência que estão na origem desta problemática. Sem, é claro, nos esquecermos da opinião da doutrina, que muita influência tem tido nas decisões dos tribunais superiores.

De facto, esta controvérsia já foi objeto de dois Acórdãos de Uniformização de Jurisprudência, que culminaram com uma tomada de posição por parte do legislador tendo em vista pôr fim à discussão em torno do conceito de terceiros para efeitos de registo. Todavia, tal tomada de posição não pôs cobro à discussão de saber o que se deve considerar terceiros para efeitos de registo, sendo que o debate continua vivo.

Por fim, chegaremos aquela que nos parece a posição mais adequada e justa ao problema em questão, que se vai dividir entre a conceção ampla e a conceção restrita de terceiros para efeitos de registo. Tal posição assume um relevo central nesta dissertação: a decisão por uma ou outra conceção dará uma resposta totalmente diferente ao problema insito nesta dissertação.

PALAVRAS-CHAVE: Registo; Registo Predial; Credor penhorante; Terceiros para efeitos de registo.

Abstract

Article 5 of the C.R.P. is one of the issues that has generated the most controversy (and continues to do so) within the Portuguese land registry. The aim of this dissertation is therefore to define the concept of third parties for the purposes of registration, in order to answer the question of whether the pledging creditor, who registered his acquisition in the first place, and the previous purchaser, who did not register his acquisition, can be considered third parties for the purposes of registration. To this end, we will analyze the case law, with special emphasis on the Uniform Case Law Judgments that are at the root of this issue. Without, of course, forgetting the opinion of the doctrine, which has had a lot of influence on the decisions of the higher courts.

In fact, this controversy has already been the subject of two Uniform Case Law Judgments, which culminated in the legislator taking a position with a view to putting an end to the discussion around the concept of third parties for registration purposes. However, this position has not put an end to the debate about what should be considered third parties for registration purposes, and the debate is still alive.

Finally, we will come to what seems to us the most appropriate and fair position on the problem in question, which will be divided between the broad concept and the narrow concept of third parties for registration purposes. This position is of central importance to this dissertation: deciding on one or the other concept will provide a completely different answer to the problem in this dissertation.

KEYWORDS: Registration; Land Registry; Pledging creditor; Third parties for registration purposes.

Índice

<i>Agradecimentos</i>	1
<i>Siglas e abreviaturas</i>	2
<i>Resumo</i>	3
<i>Abstract</i>	4
<i>Introdução</i>	8
<i>Capítulo I: Sistema Registral Português – notas e conceitos introdutórios</i>	10
1. A Evolução do Registo Predial	10
2. Factos sujeitos a Registo	12
3. Princípio da Consensualidade (e da Causalidade)	12
4. Direitos Reais	14
5. Efeitos do Registo Predial	15
5.1. Efeito Presuntivo	15
5.2. Efeito Constitutivo	16
5.3. Efeito Declarativo (ou Consolidativo)	16
5.4. Efeito Enunciativo	17
5.5. Efeito Atributivo	17
6. Princípios do Sistema Registral Português	18
6.1. Princípio da Obrigatoriedade	18
6.2. Princípio da Oficiosidade	18
6.3. Princípio da Prioridade	19
6.4. Princípio da Tipicidade	19
6.5. Princípio da Legalidade	19
6.6. Princípio do Trato Sucessivo	20
6.7. Princípio da Legitimação	20

7. Fé Pública Registral	20
8. Caracterização do Sistema Registral Português	22
<i>Capítulo II: Uma Análise de Direito Comparado</i>	24
9. Breve Introdução	24
9.1. O Sistema Registral Alemão	24
9.2. O Sistema Registral Espanhol	26
9.3. Sistema Registral Francês	27
<i>Capítulo III: O Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo</i>	28
10. O Problema	28
11. A Conceção Restrita e a Conceção Ampla de Terceiros	29
12. O Contexto Histórico do Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo	30
12.1. A situação antes do AUJ n.º15/97 e do AUJ n.º 3/99	31
12.2 O AUJ n.º 15/97	35
12.3. O AUJ n.º 3/99	36
12.4. O DL n.º 533/99	37
12.5. O Ac. do TC n.º215/2000	37
13. Posições Doutrinárias	38
14. A Venda Executiva e o Conceito de Terceiros na Compra e Venda Executiva	43
14.1. As Posições Adotadas	43
14.2. A Aparente Oposição entre o art.824.º/2 CC e o art.5.º/4 do C.R.P.	49
<i>Capítulo IV – Posição Adotada sobre o Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo</i>	52
15. Pressupostos para que o Terceiro beneficie da proteção do art.5.º/4 C.R.P.	52
15.1. A Boa Fé	52
15.2. O Carácter Oneroso da Aquisição	55
16. Uma Nova Tendência Jurisprudencial?	56

17. A Posição Adotada	57
<i>Conclusão</i>	63
<i>Bibliografia</i>	66
<i>Jurisprudência</i>	70
Jurisprudência do Tribunal Constitucional	70
Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça – Acórdãos de Uniformização de	70
Jurisprudência	70
Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça	70
Jurisprudência dos Tribunais da Relação	71
Tribunal da Relação de Coimbra	71
Tribunal da Relação de Guimarães	72
Tribunal da Relação de Lisboa	72
Tribunal da Relação do Porto	72

Introdução

Na presente dissertação abordaremos a temática do conceito de terceiros para efeitos de registo, no sentido de procurar responder à questão de saber se o credor penhorante, que penhore um bem cujo titular registal é o executado e que registe em primeiro lugar a penhora, pode ser considerado terceiro para efeitos de registo relativamente a um adquirente que, embora tenha adquirido em momento anterior, não procedeu ao registo da sua aquisição.

Para responder a tal questão é necessário delimitarmos qual é o conceito de terceiro para efeitos de registo que consideramos o mais justo e que responde às exigências do registo predial. Essa discussão gravita em torno da conceção restrita e da conceção ampla de terceiros para efeitos de registo, sendo possível delimitar também uma conceção intermédia.

O conceito de terceiros para efeitos de registo é uma das problemáticas mais relevantes do registo predial, que motivou muita controvérsia jurisprudencial e doutrinal e que parece estar longe de estar terminada. Efetivamente, mesmo depois de dois AUJ e do aditamento de um novo artigo ao art.5.º do C.R.P., - a discussão ainda não se encontra terminada, continuando a gerar múltiplos escritos.

Para chegar à nossa solução, iremos abordar a evolução do conceito de terceiros para efeitos de registo, através de vários acórdãos dos tribunais superiores até chegar à adoção do conceito de terceiros para efeitos de registo avançada pelo legislador que levou à alteração do art.5.º do C.R.P.

A nossa dissertação estará assim dividida em quatro capítulos: no primeiro capítulo abordaremos a evolução do registo predial português e faremos uma pequena abordagem às várias temáticas que estão ligadas ao tema em investigação; no segundo capítulo iremos fazer uma pequena análise de direito comparado, tomando em consideração os sistemas registais da Alemanha, de França e de Espanha; no terceiro capítulo, central na nossa dissertação, trataremos da evolução do conceito de terceiros para efeitos de registo, com um conjunto de acórdãos que antecederam os dois AUJ relativos à matéria e que se situam entre a conceção restrita de terceiros e a conceção ampla de terceiros, ou seja, uns considerando que o credor penhorante é terceiro para efeitos de registo e outros considerando que tal credor não é terceiro para efeitos de registo. Passaremos para a análise dos dois AUJ e das alterações que provieram, nomeadamente o DL n.º533/99. Sem nos esquecermos, é claro, das diversas posições da doutrina. Neste capítulo, falaremos ainda da controvérsia sobre o

adquirente na venda executiva, no sentido de este se deve considerar terceiro em relação ao adquirente em venda voluntária, que não procedeu ao registo em primeiro lugar. Por fim, analisaremos a eventual oposição entre o art.5.º/4 C.R.P. e o art.824.º/2 CC; no quarto e último capítulo, faremos um juízo quanto ao conceito de terceiros que consideramos que deve ser adotado e quanto aos eventuais requisitos que se devem considerar verificados, como a boa-fé e a onerosidade da aquisição. No final faremos uma pequena abordagem a uma nova possível tendência jurisprudencial.

Capítulo I: Sistema Registral Português – notas e conceitos introdutórios

1. A Evolução do Registo Predial

O registo predial está intimamente ligado com a publicidade registal. De facto, para que todos tenham conhecimento da situação jurídico-real dos prédios é necessário que essa situação seja publicitada. Não havendo um instrumento que permita o conhecimento das situações imobiliárias, não está assegurada a segurança do comércio jurídico. Aliás, tal função do registo predial é assinalada logo no art.1.º C.R.P, ao dispor que “o registo predial visa dar publicidade à situação jurídica dos prédios”. Assim, para que os interessados em aceder ao registo possam atuar no comércio jurídico imobiliário, é necessário que haja instrumentos que sejam aptos e idóneos para que os interessados possam ter acesso à situação jurídica dos prédios. Esses instrumentos são os registos, que permitem tornar públicas as situações jurídicas dos prédios¹. Assim, os interessados em aceder ao registo podem atuar no comércio jurídico imobiliário conhecendo e obedecendo às situações publicitadas.

Os registos visam, assim, assegurar o conhecimento e a certeza das situações jurídicas dos prédios que se vão constituindo², através da publicidade que lhes está subjacente. Com bem assinala RUI PINTO DUARTE³, destacando a função de publicidade que está inerente ao registo,: “*o registo predial visa substituir a publicidade espontânea dos direitos reais, nomeadamente a inerente à posse, por uma publicidade organizada, disciplinada*”.

A necessidade e a importância de conferir publicidade às situações jurídicas imobiliárias remete-nos para a antiguidade. De facto, no antigo direito egípcio era exigida, para que se concretizassem as transmissões da propriedade, a consulta dos registos nos livros fundiários⁴. Assinala-se também o direito babilónico em que o documento onde constava a aquisição da propriedade era escrito em tábulas de argila, os chamados *Kudurru*. Recorria-se a pedras para identificar a propriedade, sendo que nestas pedras era reproduzido o conteúdo dos tais *Kudurru*, como forma de assegurar a proteção da propriedade alheia⁵.

¹ GUERREIRO, José Mouteira. *Temas de registo e notariado*. Coimbra: Almedina, 2010, p.18.

² *Idem*, p.19.

³ Cfr. DUARTE, Rui Pinto. *O Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2020, p.16.

⁴ MENDES, Isabel Pereira. *Estudos sobre o registo predial*. Coimbra: Almedina, 2003, p.13.

⁵ ALMEIDA, Carlos Ferreira de. *Publicidade e Teoria dos Registos*. Coimbra: Almedina, 1966, pp.122-123.

Em Portugal, os primeiros passos para a instauração de um verdadeiro sistema de registo predial foram dados apenas no século XIX. Antes desse período, a situação do bem era apenas conhecida entre as partes. A evolução do registo predial em Portugal está intimamente ligada à necessidade de conferir publicidade à hipoteca⁶. Assim, a primeira manifestação do registo predial em Portugal ocorreu em 1836, com a chamada “lei hipotecária”, que regulamentava o registo das hipotecas. Em 1863, é instaurada uma nova lei hipotecária que, para além de, segundo alguns autores, instituir o registo constitutivo (o registo era condição absoluta de eficácia⁷), uma vez que as partes só podiam invocar o seu direito se o tivessem registado anteriormente⁸, instituiu princípios que vigoram ainda hoje no registo predial português⁹.

A entrada em vigor do Código Civil de 1867 trouxe uma alteração muito importante ao registo predial português. Ao contrário do que acontecera até aqui, o registo predial passou a ter um efeito meramente declarativo, o que significa que o registo não é condição de oponibilidade entre as partes. As partes podem opor o seu direito, independentemente de este se encontrar registado. Só em 1928 o registo predial foi objeto de um código autónomo e independente, com a promulgação do primeiro C.R.P., pelo DL n.º15.113, de 31/3. Este código vigorou até 1959¹⁰.

O C.R.P. atual foi promulgado em 1984, aprovado pelo DL n.º 224/84 de 6 de julho, tendo sido alvo de diversas alterações, das quais destacamos a alteração operada em 2008¹¹, com a instauração da obrigatoriedade do registo para alguns dos factos previstos no C.R.P.

Em conclusão, o registo predial português oscilou entre o registo constitutivo e o registo meramente declarativo, sendo que é este último que se encontra consagrado no atual sistema registal português¹².

⁶ Pretendia-se combater a clandestinidade das hipotecas porque estas eram ocultas. *Vide*: SOTTOMAYOR, Maria Clara. *Invalidez e Registo: a proteção do terceiro adquirente de boa fé*. Coimbra: Almedina, 2010, p.202.

⁷ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, *ob.cit.*, p.150.

⁸ ALMEIDA, Carlos Ferreira de, *ob.cit.*, p.150

⁹ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos do registo predial - Terceiros para efeitos de registo*. Coimbra: Almedina, 2013, p.335.

¹⁰ GUERREIRO, José Mouteira, *Manual de Direito Registral Imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022, p.40.

¹¹ DL N.º116/2008 de 4 julho. Até este DL, o registo era meramente facultativo.

¹² José Mouteira Guerreiro defende que o sistema predial português pode ser considerado um sistema misto (dado o registo constitutivo que vigora na hipoteca e na penhora), embora mais próximo do sistema declarativo. *Vide*: GUERREIRO, José Mouteira, *Temas de registo...*, *ob.cit.*, p.23.

2. Factos sujeitos a Registo

Os factos sujeito a registo são aqueles que se encontram consagrados no artigo 2.º do C.R.P. Como afirma RUI PINTO DUARTE, estes factos referenciados na lei estão ligados aos seus efeitos jurídicos¹³.

Importante é também frisar que os factos sujeitos a registo são apenas os que se encontram previstos na lei predial. Aqueles factos que não figuram na lei predial como necessitando de registo, não serão objeto de registo predial.

A lei predial tem igualmente o cuidado de referir quais são os factos que, para produzirem efeitos contra terceiros, não necessitam de registo. Dizendo por outras palavras, o art.5.º/2 C.R.P refere os factos que produzem efeitos contra terceiros, independentemente do registo. Dentro desses factos, encontra-se a usucapião e as servidões prediais, cuja publicidade já se encontra assegurada, sem o respetivo registo. Ou seja, o registo não vem acrescentar nada à situação jurídica.

3. Princípio da Consensualidade (e da Causalidade)

Antes da promulgação do Código de Seabra, vigorava em Portugal o sistema do título e do modo, em que, além de um título válido e eficaz, era condição de aquisição do direito real, um modo. O acordo entre as partes produzia efeitos meramente obrigacionais, o que quer dizer que não era condição suficiente para que o direito real se transmitisse. Era necessário um ato posterior, como a tradição da coisa ou a inscrição no registo. Com a entrada em vigor do Código de Seabra alterou-se o sistema vigente no ordenamento jurídico português: do sistema do título e do modo para um sistema de título¹⁴.

Com a mudança operada, passou a vigorar em Portugal o princípio da consensualidade, que se encontra consagrado e regulado no art. 408.º CC¹⁵. Deste princípio decorre que, para que ocorra a constituição ou transmissão de direitos reais, basta o acordo das partes, não sendo necessário nenhum modo. Dito de outro modo, basta que as partes celebrem um contrato para que se opere a transferência do direito real. Não é necessário nenhum ato posterior.

¹³ DUARTE, Rui Pinto, ob.cit., p.30.

¹⁴ JARDIM, Mónica., ob. cit, p.349.

¹⁵ “A constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por mero efeito do contrato, salvo as exceções previstas na lei.”

Como assinala MÓNICA JARDIM¹⁶, apesar de o art.408.ºCC dispor que para que ocorra a transferência do direito real é condição suficiente o acordo das partes, a transferência do direito real não é sempre imediata, podendo ser diferida para outro momento. Tal ocorre no caso do art.408.º/2 CC, relativo a coisas futuras ou indeterminadas e no art.409.º CC, relativo à reserva de propriedade. As exceções que são ressalvadas pelo art.408º/1 CC *in fine* referem-se aqueles casos em que é necessário, além de um título, um determinado modo para que ocorra a transferência do direito real. É, por exemplo, o caso do art.669.º CC, relativo ao penhor¹⁷. O que significa que o caso do art.409.º não consubstancia uma exceção ao princípio da consensualidade. É ao legislador que compete determinar quais são os casos em que há uma exceção ao referido princípio e esses são os casos em que, além do título, é igualmente exigido um modo, abrindo um espaço de liberdade às partes de diferir o efeito real para um outro momento¹⁸. Por isso, é afirmado o carácter imperativo do art.408.º CC¹⁹, ao contrário do que é defendido por MARIA CLARA SOTTOMAYOR²⁰.

Intimamente ligado ao princípio da consensualidade, encontra-se o princípio da causalidade. A causa que está na base da aquisição do direito real deve ser válida²¹. Como consequência deste princípio, se a causa de atribuição do direito real não for regular (por ser ou vier a ser anulado), então não ocorre a constituição ou transmissão do direito real. Qualquer vicissitude que ocorra no negócio causal irá repercutir-se na transferência do direito real, impedindo a mutação jurídico-real. Assim, não vigora, entre nós, o princípio da abstração.

Em conclusão, e ao contrário do que ocorria antes do Código de Seabra, vigora entre nós o princípio da consensualidade, uma vez que para a mutação da situação jurídico-real é apenas necessário o acordo das partes. Porém, para que ocorra a dita mutação jurídico-real é necessário que a causa que lhe está na base seja válida e regular. Se assim não for,

¹⁶ JARDIM, Mónica., ob.cit., pp.415-420.

¹⁷ No mesmo sentido, vide: VIEIRA, José Alberto. *Direitos Reais*, 3ª ed, Coimbra: Almedina, 2020, p.229.

¹⁸ JARDIM, Mónica. *A atual problemática a propósito do princípio da consensualidade*. Boletim da Faculdade de Direito, vol.90, 2014, pp.194-195.

¹⁹ *Idem*, pp.206-208.

²⁰ Esta autora defende a natureza supletiva do art.408ºCC, argumentando que são variados os casos em que se verifica uma exceção ao princípio da consensualidade. Vide: SOTTOMAYOR, Maria Clara., ob.cit., p.183 e ss.; no mesmo sentido que Maria Clara Sottomayor, vide: FERREIRA DE ALMEIDA, Carlos. *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, nº11 Almedina, 2005, p.9.

²¹ VIEIRA, José Alberto., ob.cit., p.230.

então não há transferência da propriedade porque as vicissitudes que se venham a verificar no negócio jurídico vão prejudicar essa transferência.

4. Direitos Reais

O registo predial está muito ligado ao direito de propriedade. Ora, sabemos que o direito de propriedade é o direito real mais amplo que se encontra previsto no ordenamento jurídico português. Assim, faremos uma pequena menção à noção de direito real e às diversas características que dele fazem parte.

A noção de direito real não é avançada pelo legislador. Este limita-se a estabelecer, apenas, no art.1306.º CC o princípio da tipicidade ou do *numerus clausus* do direito real. Dele decorre que só têm a natureza de direito real os direitos que o legislador consagrar como tal. Do mesmo modo, só valem como restrições ao direito real as restrições que o legislador consagrar como tal. Os direitos previstos na lei a que não seja atribuída eficácia real, têm uma natureza meramente obrigacional.

Muitos são os autores que têm avançado com um conceito de direito real. Iremos expor a noção de direito real avançada por MENEZES LEITÃO, por acreditarmos que esta nos permite expor sucintamente as principais características e conteúdos que o direito real reveste. Este autor define o direito real como “um direito absoluto e inerente a uma coisa corpórea, que permite ao seu titular determinada forma de aproveitamento jurídico desta”²².

É apontado por grande parte da doutrina de que os direitos reais incidem sobre coisas corpóreas²³. Ou seja, o objeto de um direito real é sempre uma coisa corpórea. Todo o direito que recaia sobre coisa corpórea tem natureza real.²⁴

O direito real, na definição dada por MENEZES LEITÃO, é um direito inerente a uma coisa. E a inerência manifesta-se na sequela, por um lado, e na preferência, por outro lado²⁵.

A sequela traduz-se na possibilidade que o titular do direito real tem de fazer valer o seu direito real sobre a coisa, onde quer que ela se encontre e independentemente do seu proprietário. A prevalência, por sua vez, significa que o direito real que primeiramente se

²² Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direitos Reais*, 3ª ed, Coimbra: Almedina, 2022, p.44.

²³ Aponta-se, a título de exemplo, José Alberto Vieira, ob.cit., pp.90-91.; e Rui Pinto Duarte. *Curso de Direitos Reais*, 4ª ed, Principio Editora, p.13.

²⁴ VEIRA, José Alberto., ob,cit, p.93.

²⁵ JARDIM, Mónica. *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, 1ª ed, Coimbra: Gestegal, 2018, p.23.

constituir prevalece sobre todos aqueles que se constituíram ou registaram posteriormente. Daqui decorre que não podem coexistir dois direitos reais incompatíveis sobre a mesma coisa. Mas pode coexistir, por exemplo, o direito de propriedade com um direito real menor, como o usufruto.

O direito real caracteriza-se igualmente por ter um carácter absoluto. De facto, e ao contrário do que ocorre nos direitos de crédito, o direito real é absoluto, uma vez que tem eficácia *erga omnes*. Isto significa que o direito real é oponível a todos os outros sujeitos que não sejam o titular do direito real. Estes sujeitos tem o dever de não interferir com a esfera de domínio que é pressuposta pelo direito real. Assim, a coisa objeto do direito real está sob o domínio do respetivo titular e daí existir, para todos os que não são titulares dessa coisa, um dever geral de abstenção, devendo respeitar esse domínio exclusivo de soberania²⁶.

Por fim, deixar registado que a oponibilidade de que gozam os direitos reais pode ceder perante terceiros adquirentes que registem em primeiro lugar a sua aquisição, apesar de, ao abrigo do art.408.º CC, a propriedade já se ter transmitido. São as hipóteses do art.5.º C.R.P, de que falaremos aprofundadamente nesta dissertação e ainda as hipóteses do art.17.º/2 C.R.P e art.291.º CC.

5. Efeitos do Registo Predial

Afirmamos no início da nossa dissertação de que a função principal (e essencial) do registo predial é conceder publicidade à situação jurídico-real dos prédios. Expomos, de seguida, os diversos efeitos que o registo pode ocupar nos ordenamentos jurídicos.

5.1. Efeito Presuntivo

O efeito presuntivo encontra-se consagrado no art.7.º C.R.P, que dispõe que “*O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define*”. Por via deste efeito presuntivo, o titular do direito inscrito não tem de alegar factos e provar que tal direito lhe pertence²⁷. Quem quiser revelar que o titular que figura no registo predial como proprietário do prédio não é o verdadeiro proprietário é que tem o ónus de reunir provas que revelem que, afinal, o

²⁶ *Idem*, pp.16-17.

²⁷ *Idem*, p.277.

proprietário não é quem figura no registo como tal. Trata-se de uma presunção *iuris tantum* e, por isso, suscetível de prova em contrário.

Segundo ISABEL GERALDES²⁸, este preceito consagra a presunção de verdade, na parte em que dispõe que o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular do direito e a presunção de exatidão, que se conduz à última parte do artigo mencionado: “nos precisos termos em que o registo o define”.

5.2. Efeito Constitutivo

Este efeito não se encontra consagrado, em regra, no ordenamento jurídico português. O registo diz-se constitutivo quando é necessário para que ocorra a constituição ou transmissão do direito real. Ou seja, o registo é condição necessária, mas não suficiente, para que ocorra a transferência do direito real²⁹. Sem este, não se produz o dito efeito real.

O registo constitutivo tem consagração no sistema registal português no caso da hipoteca. De facto, é através do registo que a hipoteca começa a produzir efeitos entre as próprias partes, como se retira do art.4.º/2 C.R.P. O registo é, assim, condição de eficácia da hipoteca. MÓNICA JARDIM³⁰ entende que, no caso da hipoteca, o registo constitui um modo: o modo é a própria inscrição registal. A hipoteca é válida sem o registo³¹, mas não produz qualquer efeito.

5.3. Efeito Declarativo (ou Consolidativo)

É o efeito-regra no sistema registal português. E está previsto no art.5.º/1 C.R.P.

O registo tem efeito consolidativo quando serve apenas para consolidar a oponibilidade *erga omnes* já existente aquando da celebração do contrato entre as partes, como decorre do princípio da consensualidade. Esta consolidação acontece, porém, não em relação a todos os terceiros, mas apenas perante certos e determinados terceiros³² - aqueles que estão interessados em adquirir direitos incompatíveis sobre o mesmo prédio. De facto,

²⁸ GERALDES, Isabel. *Código do Registo Predial: anotado e comentado*, 3ª ed, Coimbra: Almedina, 2022, p.115.

²⁹ JARDIM, Mónica., *Estudos de Direitos Reais...*, ob.cit., p.279.

³⁰ JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito Notarial e Direito Registal*. Reimpressão. Coimbra: Almedina, 2017, p.198.

³¹ GERALDES, Isabel., ob.cit, p.109.

³² JARDIM, Mónica. *Estudos de Direitos Reais...* ob.cit, p.278.

o art.4.º/1 C.R.P dispõe que “os factos sujeitos a registo, ainda que não registados, podem ser invocados entre as próprias partes e o seus herdeiros”. Assim, da conjugação do art.4.º/1 C.R.P com o art.5.º/1 C.R.P decorre que, para produzirem efeitos perante terceiros, os factos têm de ser registados. Caso contrário, produzem efeitos apenas entre as próprias partes e os seus herdeiros.

OLIVEIRA ASCENSÃO³³ considera que o direito real, sem o registo, apesar de ter eficácia absoluta, é resolúvel. O registo por parte de um terceiro adquirente em primeiro lugar leva à resolução do direito real primeiramente constituído, mas não registado.

Assim, o risco corre por conta do primeiro adquirente. A lei pune a negligência deste em não registar a sua aquisição.

Por último, refira-se que a única causa de invalidade que permite que um adquirente *a non domino* registre a propriedade em seu nome é a ilegitimidade do transmitente³⁴.

5.4. Efeito Enunciativo

O registo não acrescenta nada de novo à situação jurídico-real já existente. Destina-se apenas a conferir publicidade a essa situação, permitindo que a comunidade deles tenha conhecimento³⁵.

Os casos em que o registo tem efeito enunciativo estão enunciados no art.5.º/2 C.R.P. São eles: a usucapião, as servidões aparentes e os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes permanecerem nesse estado.

5.5. Efeito Atributivo

É uma exceção do princípio *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*. Sem o registo, não haveria aquisição do direito real, uma vez que há uma ilegitimidade do transmitente que o impede de transmitir o direito real. Por isso, é o registo que “atribui” o direito. Como assinala RUI ATAÍDE, o efeito atributivo representa a prevalência da situação registal sobre a situação substantiva, apesar de aquela se encontrar desconforme com esta.

³³ ASCENSÃO, Oliveira. *Direito Civil: Reais*, 5ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2012, p.362.

³⁴ JARDIM, Mónica. *Estudos de Direitos Reais...*, ob.cit., p.279.

³⁵ DUARTE, Rui Pinto. *Curso de Direitos.*, ob.cit., p.246.

Há duas hipóteses em que o registo, em Portugal, tem efeito atributivo: o caso do art.5.º C.R.P e o art.291.º CC³⁶.

6.Princípios do Sistema Registral Português

6.1. Princípio da Obrigatoriedade

Os registos são obrigatórios quando a sua falta conduz a uma sanção. Em Portugal, desde o DL n.º116/2008, o registo predial passou a ser obrigatório para os factos enunciados no art.8.º-A do C.R.P. Até esse DL, o registo era aparentemente facultativo, o que significa que não havia uma sanção para quem não procedesse ao registo da sua aquisição. Sendo, porém, de registar que, em Portugal, o registo já tinha sido obrigatório, ainda que apenas extensível a uma parte do país: o registo era obrigatório para os concelhos onde o cadastro geométrico da propriedade estivesse já efetuado³⁷.

O prazo para promover o registo é de dois meses a contar da data em que os factos tiverem sido titulados, como decorre expressamente do art.8.º-C/1 C.R.P.

A sanção para a falta de registo no prazo estipulado pelo artigo anterior encontra-se prevista no art.8.º-D/1 C.R.P. e corresponde ao pagamento acrescido de uma quantia igual à que estiver prevista no título de emolumento.

A obrigatoriedade do registo instituída pelo referido DL veio reforçar a conformidade entre a realidade substantiva e a realidade registal, aumentando a segurança do comércio jurídico imobiliário³⁸ e a certeza das situações jurídico-reais que são publicitadas através do registo.

6.2. Princípio da Oficiosidade

O princípio da oficiosidade resulta do art.8.º-B do C.R.P, aditado pelo DL n.º116/2008.

³⁶ No artigo 5º C.R.P, duas pessoas adquirem do mesmo autor ou causante dois direitos total ou parcialmente incompatíveis e é o segundo adquirente que regista a sua aquisição em primeiro lugar. A hipótese pressuposta pelo art. 291º CC é outra: uma pessoa integrando-se numa e mesma cadeia de transmissões, poderia ver a sua posição ser afetada por atos anteriores ao ato em que interveio. Vide: Mónica Jardim, *Estudos de Direitos Reais...*, ob. cit., p.282.

³⁷ FERREIRA DE ALMEIDA, Carlos., *Publicidade e...*, ob.cit, p.151.

³⁸ GERALDES, Isabel., ob.cit, p.119.

O registo deve ser efetuado pelas entidades mencionadas no art.8.º-B/1 e n.º 3 C.R.P. Todavia, o facto de estas entidades procederem ao registo não impede que os sujeitos que têm interesse em que o seu facto seja registado solicitem o respetivo pedido³⁹, tal como decorre do art.8.º-B/1 e n.º5 *in fine* e do art.36.º, ambos do C.R.P.

6.3. Princípio da Prioridade

Este princípio está previsto no art.6.º C.R.P. Deste preceito resulta que o direito que seja em primeiro registado prevalece sobre todos aqueles que tenham um registo posterior.

6.4. Princípio da Tipicidade

Deste princípio resulta que apenas estão sujeitos a registo os factos e as situações que constam na lei como tal. Ou seja, nem todos os factos relativos a prédios estão sujeitos a registo, mas apenas os que constem na lei como carecendo de registo⁴⁰. Esses factos são aqueles que se encontram elencados no art.2.º e art.3.º, ambos do C.R.P.

6.5. Princípio da Legalidade

Encontra-se previsto no art.68.º C.R.P. De acordo com este princípio, o conservador, ao deparar-se com um pedido de registo, deve apreciá-lo tendo em conta as normas aplicáveis, os documentos apresentados e os registos anteriores. Dentro destes, deve, ainda, segundo o artigo mencionado, verificar a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos.

Com efeito, vigora no sistema registal português, o princípio da legalidade substancial e não da legalidade meramente formal. Naquele, o conservador realiza um verdadeiro controlo da regularidade e validade do ato que se pretende que seja registado⁴¹, não se limitando a fazer um controlo meramente externo dos documentos e da legitimidade dos interessados em requerer o registo.

³⁹ DUARTE, Rui Pinto., *O registo predial.*, ob.cit., p.51.

⁴⁰ Idem, p.52.

⁴¹ VIEIRA, José Alberto., ob. cit., p.261.

Como afirma OLIVEIRA ASCENSÃO⁴², num sistema onde vigore o princípio da legalidade substancial, “o conservador é o guardião ou sentinela da legalidade”.

Por último, referir que os casos em que o conservador deve recusar o registo estão previstos no art.69.º C.R.P.

6.6. Princípio do Trato Sucessivo

Está regulado no art.34.º C.R.P. Deste princípio infere-se que é necessário que se verifique uma cadeia de transmissões entre os atos sujeitos a registo. Por outras palavras, o registo por parte do interessado só pode ocorrer se a sua aquisição tiver como transmitente o titular do direito registal. Não havendo uma inscrição anterior do transmitente, então há violação deste princípio. Havendo violação deste princípio, a responsabilidade corre por conta do conservador⁴³.

A lei admite algumas exceções ao princípio mencionado. Tal ocorre, por exemplo, nos casos do art.34.º/3, art.116.º e art.118.º, todos do C.R.P.

6.7. Princípio da Legitimação

Também se encontra consagrado no C.R.P. Nos termos do art.9.º C.R.P *a contrario*, os factos de que resulte a transmissão de direitos ou constituição de encargos só podem ser titulados se os bens estiverem definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito ou contra a qual se constitui o encargo.

A consagração deste princípio trouxe um reforço de proteção ao princípio do trato sucessivo⁴⁴. Com efeito, o facto só pode ser titulado por parte do novo adquirente se houver um registo anterior do bem por parte do transmitente.

7. Fé Pública Registral

O princípio da fé pública registal teve origem no direito alemão⁴⁵. Como veremos - mais à frente - o direito alemão consagra uma tutela bastante forte de terceiros de boa fé,

⁴² Cfr. ASCENSÃO, Oliveira., ob. cit., p.338.

⁴³ VIEIRA, José Alberto., ob.cit., p.264.

⁴⁴ LEITÃO, Menezes., ob.cit., p.278.

⁴⁵ SOTTOMAYOR, Maria Clara, ob.cit., p.237.

em virtude da sua legislação acerca do modo de aquisição e constituição de direitos reais, que não coincide com o sistema português. O princípio da fé pública registal tem aplicação quando o registo é inexato, ou seja, nas situações em que há uma discrepância entre a realidade registal e a realidade substantiva⁴⁶.

Para que haja proteção conferida pelo princípio da fé pública registal têm que se verificar os seguintes requisitos: ter adquirido de boa fé ao titular que figurava no registo predial; que, no momento da aquisição, o registo discrimine uma situação registal que não esteja conforme a situação substantiva; e que o terceiro adquirente tenha procedido ao registo da sua aquisição⁴⁷.

Este princípio tem uma dupla eficácia: uma eficácia positiva, nos termos da qual todo o direito inscrito, ainda que já não pertencente ao titular registal (em virtude do princípio da consensualidade), considera-se pertencente a este, se estiver em causa um terceiro de boa fé que confie na realidade resultante do registo; uma eficácia negativa, na medida do qual os direitos que não se encontram registados são inoponíveis aos terceiros de boa fé⁴⁸.

Primeiramente, importa ter em consideração quais são as condições que têm que se encontrar verificadas para que o princípio da fé pública registal possa ser aplicado nos sistemas registais. Assim, devem estar verificadas duas exigências, que são de verificação cumulativa: o registo deve ser íntegro e exato. O registo considera-se íntegro quando o sub adquirente não pode ser afetado por factos que não tenham sido publicitados pelo registo num momento anterior à sua aquisição⁴⁹. Se o facto é registado posteriormente à sua aquisição, não há funcionamento deste princípio porque este já se vai encontrar registado a favor do terceiro. Por outro lado, o registo deve ser exato, na medida em que o subadquirente obtém o seu direito com a dimensão com que o mesmo aparece publicado no registo⁵⁰.

MÓNICA JARDIM⁵¹ entende que se encontra consagrado em Portugal aquilo que designa de primeira dimensão de oponibilidade. No fundo, o que ocorre nesta dimensão de oponibilidade é a proteção do terceiro que registre primeiramente a sua aquisição face ao primeiro adquirente que, necessitando do registo para consolidar a sua eficácia erga omnes,

⁴⁶ SOTTOMAYOR, Maria Clara, ob.cit., p.237.

⁴⁷ JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito...* ob.cit..., p.79.

⁴⁸ SOTTOMAYOR, Maria Clara, ob.cit, p.237

⁴⁹ JARDIM, Mónica. *Estudos de Direitos Reais...*, ob.cit., p.284.

⁵⁰ Idem, p.284.

⁵¹ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos...*, ob.cit., p.84.

não o faz, prevalecendo a posição jurídica de terceiro, por ter sido primeiramente registada. Esta dimensão é aquela que existe em todos os ordenamentos que já tenham instituído um sistema de publicidade registal⁵².

Para MÓNICA JARDIM, em Portugal não se encontra consagrado o princípio da fé pública registal, uma vez que o terceiro não deve confiar integralmente no conteúdo que é publicitado pelo registo⁵³. Trata-se, portanto, de um sistema que confere uma tutela débil a terceiros⁵⁴. Importa, no entanto, deixar claro que para MÓNICA JARDIM seria de todo vantajoso a consagração do princípio da fé pública registal. Por um lado, tal levaria a que houvesse uma tutela forte em relação a terceiros. Por outro lado, tal aumentaria a segurança do comércio jurídico imobiliário⁵⁵.

8. Caracterização do Sistema Registal Português

Já foi referido que o ordenamento jurídico português é um sistema de título, em que vigora, para além do princípio da consensualidade, o princípio da causalidade.

Além destas, poder-se-á dizer que o sistema português é um sistema que tem por base um carácter estatal, na medida em que é aos serviços do Estado que compete concretizar o registo predial, nas denominadas “conservatórias de Registo Predial”⁵⁶. Além disso, é um sistema de base ou fólio real, em contraposição aos sistemas de fólio pessoal. Nestes, é tomado em conta a identificação dos titulares do direito, é com base na identificação dos titulares que é feita a identificação dos prédios⁵⁷, como decorre do art.24.º/3 C.R.P. Naqueles, o prédio é o “centro nevrálgico de toda a atividade registal”⁵⁸. No sistema de base real, por cada prédio há uma descrição, com vista à sua identificação. Tal decorre do art.79.º C.R.P. Por fim, o registo predial português é também um sistema descentralizado, o que significa que não existe um registo central. As conservatórias encontram-se divididas por concelhos, estando cada concelho dotado de uma conservatória. Se se assim justificar, pode haver mais do que uma conservatória em cada concelho⁵⁹.

⁵² *Idem*, p.85.

⁵³ JARDIM, Mónica. *Estudos de Direitos Reais...*, ob.cit., p.286.

⁵⁴ *Idem*, p.286.

⁵⁵ *Idem*, p.286.

⁵⁶ DUARTE, Rui Pinto, *O registo predial...*, ob.cit., p.41-42.

⁵⁷ GERALDES, Isabel., ob.cit., p.222.

⁵⁸ *Idem*, p.222.

⁵⁹ DUARTE, Rui Pinto. *O registo predial...*, ob.cit., p.44.

Caracterizado o sistema registal português, avançaremos para uma análise de direito comparado, no capítulo II.

Capítulo II: Uma Análise de Direito Comparado

9. Breve Introdução

Depois de fazer uma breve abordagem ao sistema registal português e expor os seus principais princípios, cumpre-nos fazer uma singela análise de direito comparado, tomando em consideração o sistema registal alemão, o sistema registal espanhol e o sistema registal francês.

Antes, porém, de avançarmos para esse ponto, distinguiremos os diversos tipos de sistemas registais vigentes. É do nosso conhecimento que vigora em Portugal o sistema de título, o que, como referido, significa que basta que haja um título válido e eficaz para que se opere a mutação jurídico-real, não sendo necessário qualquer ato posterior, um modo. Este, não é, porém, o único sistema vigente. Existe ainda o sistema de título e modo, sistema em que não basta a existência de um título válido, mas é ainda necessário um modo⁶⁰. Além deste, acrescenta-se o sistema de modo⁶¹, em que para que ocorra a modificação da situação jurídico-real não basta apenas a celebração do negócio obrigacional. É necessário que, além deste, se celebre um negócio real e ainda que haja, no caso dos imóveis, a inscrição registal⁶². A transferência do direito real culmina com este último ato.

O sistema de modo é o que vigora atualmente na Alemanha. O sistema de título e modo vigora em Espanha. E em França vigora, à semelhança de Portugal, o sistema de título.

9.1. O Sistema Registal Alemão

O sistema registal vigente na Alemanha é o protótipo⁶³ dos sistemas de modo. E, dentro dos sistemas de modo, insere-se nos sistemas de modo complexo.

Para que se produza o efeito real é necessário um conjunto de três atos, de verificação cumulativa para que aquele tenha lugar. Assim, é exigido, primeiramente, que

⁶⁰ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos...*, ob.cit., p.52.

⁶¹ Quanto ao sistema de modo, distingue-se, ainda, entre modo simples e modo complexo. No primeiro, para que ocorra a transmissão do direito real fundado em negócio, é necessário que este negócio seja válido, mas é ainda necessário que haja um modo. Neste tipo de sistema, não vigora o princípio da consensualidade, mas apenas o princípio da causalidade. Quanto ao segundo, o título tem efeitos meramente obrigacionais. É com o modo, ou seja, com a inscrição registal que se verifica a mutação da situação real. *Vide*: JARDIM, Mónica, *Estudos de Direitos Reais...*, ob.cit., pp.227-229.

⁶² JARDIM, Mónica. *Efeitos Substantivos...*, ob.cit., p.51.

⁶³ JARDIM, Mónica. *Estudos de Direitos Reais...*, ob.cit., p.579.

as partes manifestem a sua vontade de realizar o negócio de mutação da titularidade do bem, que se designa negócio obrigacional. Como decorre explicitamente, este negócio produz efeitos meramente obrigacionais, *interpartes*. Depois de manifestada a vontade das partes no negócio obrigacional, é celebrado um negócio de disposição ou acordo real, nos termos do qual se concretiza a alteração da situação real do prédio. Por fim, é condição indispensável a inscrição registal que desempenha a função de modo⁶⁴. É a inscrição registal que permite exteriorizar e publicitar a mudança da titularidade do direito⁶⁵.

Face ao exposto, poder-se-á afirmar que, no sistema alemão, o registo é constitutivo uma vez que é condição necessária para que se produza a constituição do direito real. O efeito constitutivo do registo vigora, no entanto, apenas nos negócios jurídicos *intervivos* e, dentro destes, naqueles que se destinam a produzir efeitos reais⁶⁶. Para além disso, vigora o princípio da abstração e não o princípio da causalidade. Isto significa que há uma independência entre o negócio obrigacional e o negócio de disposição. A invalidade do primeiro negócio não se repercute no segundo⁶⁷. As vicissitudes que afetem o negócio obrigacional não se estendem ao negócio de disposição.

No ordenamento registal alemão encontra-se consagrado o princípio da fé pública registal. O que significa que havendo desconformidade entre a situação publicitada pelo registo e a situação substantiva se protege o terceiro de boa fé que tenha adquirido o seu direito confiando na integralidade e exatidão do registo. A boa fé é um requisito necessário para que o terceiro adquira *a non domino*. Faltando a boa fé, o terceiro não é protegido. Assim, as inscrições consideram-se íntegras, uma vez que o terceiro não é afetado por situações que o registo não publicite previamente à sua inscrição; e consideram-se exatas, na medida em que o terceiro adquira o seu direito com o conteúdo ínsito no registo⁶⁸. Por se reconhecer que o princípio da fé pública registal pode ser prejudicial para os titulares de situações jurídicas contrárias, é previsto um mecanismo para a sua proteção: designa-se assento de protesto, que tem como função alertar para a possibilidade de não haver coincidência entre a situação registal e a situação substantiva⁶⁹.

⁶⁴ *Idem*, p.586.

⁶⁵ MENDES, Isabel Pereira. *Estudos sobre registo predial...*, ob.cit, p.22.

⁶⁶ JARDIM, Mónica. *Estudos de Direitos Reais...*, ob.cit., p.591.

⁶⁷ *Idem*, p.587.

⁶⁸ *Idem*, pp.595-596.

⁶⁹ *Idem*, p.606.

Vigora, à semelhança do sistema registal português, o princípio da legitimação e o princípio do trato sucessivo.

Com efeito, pode-se concluir que o sistema registal alemão consagra uma proteção registal muito forte. E, ao instituir o registo como constitutivo impede, em regra, que haja uma divergência entre a situação que é publicada pelo registo e a situação substantiva, impossibilitando que terceiros adquiram de quem não é o verdadeiro titular do direito.

9.2. O Sistema Registal Espanhol

Como referido no ponto 9, vigora em Espanha o sistema de título e modo. De facto, para que tenha lugar a aquisição ou constituição do direito real não é apenas necessário um título válido e eficaz. É ainda necessário um modo que, neste caso, se traduz na *tradictio*. Só com a realização do modo é que se verifica a alteração titularidade do direito. No caso da hipoteca, o modo é o registo⁷⁰.

Assim, na medida em que o título tem de ser válido, vigora o princípio da causalidade⁷¹, apesar de não vigorar o princípio da consensualidade, uma vez que o acordo das partes não é suficiente para que se opere a mudança da situação jurídico-real. Mas o título não é independente da causa. Tem de se verificar uma causa válida. Caso contrário, não há formação do efeito real.

Ao contrário do que ocorre no sistema alemão, e semelhante ao sistema português, o registo tem eficácia meramente declarativa⁷², na medida em que, como exposto a propósito dos efeitos do registo, o registo consolida a situação jurídico real já anteriormente concretizada. Contudo, apesar de a inscrição não ter um efeito constitutivo, se se verificar uma dupla alienação do imóvel, o direito que prevalece é aquele que foi primeiramente registado e não aquele em que se tenha verificado primeiramente a *traditio*⁷³. cremos que é o que fará mais sentido: é com o registo que é exteriorizada perante terceiros a situação jurídico real do prédio, por isso é justificável que a posição de quem primeiro registre adquira prevalência sobre aquele que, embora não registando, tenha adquirido primeiro a entrega da coisa.

⁷⁰ *Idem*, p.637.

⁷¹ *Idem*, p.639.

⁷² Não, constituindo, a inscrição um modo. *Vide: idem*, p.640.

⁷³ *Idem*, p.640.

Por último, está também consagrado o princípio da fé pública⁷⁴. À semelhança do que foi exposto no sistema registal alemão, também em Espanha o terceiro adquire o seu direito com o conteúdo que é publicitado pelo registo, não sendo prejudicado por factos que não tenham sido inscritos no registo. Porém, só protege aqueles terceiros de boa fé que tenham adquirido através de negócio jurídico oneroso⁷⁵. Os negócios jurídicos gratuitos estão fora do âmbito de proteção da fé pública registal.

9.3. Sistema Registal Francês

Corresponde aos denominados sistemas de transcrição, em que é transcrito o documento que é copiado num livro⁷⁶.

Neste ordenamento, ao contrário do que acontecia inicialmente, não estão sujeitos a registo apenas os atos *intervivos*. Para além disso, apenas estão sujeitos a registo os atos que se encontram tipificados na lei⁷⁷.

Não vigora o princípio do trato sucessivo, uma vez que o prédio não consta como base do registo. Do mesmo modo, não está consagrado o princípio da legitimação, nem o princípio da fé pública registal⁷⁸. Isto significa que não há proteção do terceiro de boa-fé que adquira *a non domino*. Está consagrado o princípio da consensualidade, o que significa que, além de a transferência da propriedade se operar por mero efeito do contrato, o registo não é constitutivo, sendo apenas condição de oponibilidade de direitos perante certos e determinados terceiros.

É um sistema de proteção registal fraca, que não confere segurança e certeza ao comércio jurídico imobiliário. Para além disso, é um sistema de título, tal como Portugal, mas com diferenças, algumas significativas, que não nos cumpre neste escrito aprofundar.

⁷⁴ *Idem*, p.645.

⁷⁵ MENDES, Isabel Pereira., ob.cit., p.29.

⁷⁶ *Idem*, p.18.

⁷⁷ *Idem*, p.18.

⁷⁸ *Idem*, p.19.

Capítulo III: O Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo

10. O Problema

A noção do conceito de terceiros para efeitos de registo gera uma controvérsia doutrinal e jurisprudencial que se prolonga há vários anos.

O art.5.º/1 do atual C.R.P. dispõe que “os factos sujeitos a registo só produzem efeito em relação a terceiros depois da data do respetivo registo”. Então coloca-se a questão: quem pode ser considerado terceiros para efeitos de registo? A resposta a esta questão é o problema central da tese. De facto, queremos saber se o credor exequente pode ser considerado terceiro em relação ao adquirente em venda voluntária.

Imaginemos o seguinte exemplo: A vende a B um prédio e B não regista. De seguida, C, credor de A, penhora o prédio que fora vendido e que pertence, segundo o princípio da consensualidade a B, mas que não consolidou a sua eficácia erga omnes porque tal direito não foi registado. C, credor, é terceiro? Se sim, então será protegido e a penhora não será levantada. Se não, se B deduz embargos de terceiro estes vão proceder e a penhora terá de ser levantada.

Daqui dá para inferir que o seguimento de uma ou outra posição dará uma resposta diferente ao problema em questão.

Atualmente, o art.5.º/4 C.R.P. define o que é um terceiro para efeitos de registo. Apesar disso, a discussão sobre tal conceito não se encontra terminada, existindo muitos autores que não concordam com a conceção de terceiro que foi adotada pelo legislador. Diríamos que é uma discussão que está longe de terminar.

O que se deve considerar um terceiro para efeitos de registo predial?

11. A Conção Restrita e a Conção Ampla de Terceiros

A discussão doutrinal e jurisprudencial acerca do conceito de terceiros para efeitos de registo demarca-se entre a conção restrita e a conção ampla do conceito de terceiros para efeitos de registo, podendo encontrar-se também uma conção intermédia.

O art.5.º/4 do C.R.P define terceiros para efeitos de registo como “aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”. A adição deste número ao art.5.º do C.R.P ocorreu depois da promulgação de dois AUJ, que se debateram com o conceito de terceiros para efeitos de registo, de que falaremos no ponto 12.

A conção restrita de terceiros para efeitos de registo é da autoria de MANUEL DE ANDRADE, designada de conção tradicional do conceito de terceiros para efeitos de registo. De facto, MANUEL DE ANDRADE, na sua obra, definiu como terceiros para efeitos de registo “*as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiram direitos incompatíveis (total ou parcialmente) sobre o mesmo prédio*”⁷⁹. Esta conção pode ser exemplificada a partir do seguinte exemplo: A vende a B e B não regista. De seguida, A (porque continua a vigorar no registo predial como sendo o titular do bem) vende o mesmo prédio a C e C regista. B e C são terceiros para efeitos de registo. Mas, se, por exemplo, A vende a B, que não regista e depois vende a C, que regista. C, depois, vende o imóvel a D. D e B não são terceiros para efeitos de registo porque não adquiriram de um mesmo autor – B adquiriu de A e D adquiriu de C.

Quem defende a conção tradicional tende a não considerar como terceiro para efeitos de registo o credor exequente que obteve o registo da sua penhora anteriormente ao registo da aquisição do subadquirente. Assim, os autores defendem que só entra no conceito de terceiros as aquisições que provêm de uma ação voluntária por parte do vendedor. Se a aquisição não é voluntária, mas provém do exercício de um direito que é conferido por lei (como ocorre no caso da penhora) então não há um conflito de terceiros e não se aplica o art.5.º C.R.P.

Em oposição à conção restrita de terceiro, temos a conção ampla, que foi defendida por GUILHERME MOREIRA⁸⁰. Este autor define que terceiros para efeitos de registo são “*todos aqueles que tenham adquirido e conservado direitos sobre os imóveis,*

⁷⁹ Cfr. ANDRADE, Manuel. *Teoria Geral da Relação Jurídica – vol. II – facto jurídico: em especial, negócio jurídico*, 4ª ed (reimpressão). Coimbra: Almedina, 1974, p.19.

⁸⁰ Cfr. MOREIRA, Guilherme. *Instituições de Direito Civil Português*, vol.I, Coimbra, 1907, pp.525-526.

que seriam lesados, se o ato não registado produzisse efeitos a respeito delles”. Seguindo esta conceção, já se consegue integrar no conceito de terceiros para efeitos de registo o credor exequente que obtém primeiramente o registo da sua penhora. No entanto, parece que esta conceção abrange até quem adquira direitos de sujeitos diferentes. Veria, assim, a penhora prevalecer perante a dedução de embargos de terceiro por parte do subadquirente do prédio que não registou a sua aquisição ou apenas a registou em momento posterior à da penhora.

Além da conceção ampla e da conceção restrita de terceiros, pode ainda falar-se de uma conceção intermédia⁸¹ de conceitos de terceiros para efeitos de registo, que foi defendida por ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA⁸². Tais autores definem terceiro para efeitos de registo predial como *“aqueles que, relativamente a determinado negócio de alienação de uma coisa adquiram do mesmo autor ou transmitente direitos incompatíveis – e não os que adquiram direitos incompatíveis através de negócio concluído com outro sujeito”*. Estes autores excluem do conceito de terceiro para efeitos de registo aqueles que adquiram de sujeitos diferentes. No entanto, entra no conceito defendido por estes autores os atos em que não há uma intervenção voluntária do executado, ao contrário do que ocorre na conceção restrita de terceiros. Seguindo esta conceção, a penhora não seria levantada e os embargos de terceiro eventualmente deduzidos seriam julgados improcedentes.

Da análise destas conceções, dá para retirar uma conclusão: só são terceiros aqueles que tenham um interesse direto e incompatível sobre o mesmo prédio. Ou seja, excluem-se do conceito de terceiros todos aqueles que não pretendem nem têm qualquer direito incompatível sobre o prédio, ou seja, aqueles que são estranhos ao ato.

12. O Contexto Histórico do Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo

A determinação do conceito de terceiros para efeitos de registo, apesar do aditamento do art.5.º/4 C.R.P., está longe de terminar. De facto, este conceito é uma das

⁸¹ Apesar de se tratar de uma conceção intermédia, que não tem a amplitude que a conceção ampla originária possui, é referida por muitos autores que a noção avançada por Henrique Mesquita e Antunes Varela diz respeito à conceção ampla. Assim, ao longo da dissertação, quando nos referimos à conceção ampla, referimo-nos à conceção que foi avançada pelos autores mencionados.

⁸² VARELA, Antunes & MESQUITA, Henrique. *Anotação ao acórdão do STJ de 3/6/1992*, in RLJ, ano 126º, nº3837, p.384.

controvérsias mais relevantes do registo predial. Abordaremos, em primeiro lugar, algumas decisões dos tribunais superiores que antecederam a promulgação dos dois AUJ, para, posteriormente, passarmos à análise dos dois AUJ sobre a controvérsia em questão e a posição que foi assumida pelo legislador.

12.1. A situação antes do AUJ n.º15/97 e do AUJ n.º 3/99

Antes da promulgação do AUJ n.º15/97 e do AUJ n.º3/99, é possível distinguir várias decisões dos tribunais que variam entre a adoção da conceção restrita e da conceção ampla de terceiro. Deixaremos algumas dessas decisões e a respetiva conceção que foi adotada por cada tribunal.

A favor da conceção restrita de terceiros:

Ac. do STJ de 8 de dezembro de 1988⁸³

Considerou que a embargada e os embargantes não são terceiros para efeitos de registo. Por isso, entendeu este tribunal que é inoponível à embargada a aquisição anterior de um imóvel, embora não registado, face a uma penhora que foi registada anteriormente ao registo daquela aquisição. De facto, foi adotado neste Ac. a conceção restrita de terceiros avançada por MANUEL DE ANDRADE. Entendeu este tribunal que a embargada não é terceira para efeitos de registo porque não adquiriu qualquer direito sobre o prédio e, por isso, considerou ser oponível em relação à embargada a transmissão anterior, mas não registada.

Os embargos foram, assim, julgados procedentes e a penhora foi levantada.

Ac. do STJ de 29 de outubro de 1991⁸⁴

À semelhança do Ac. anterior, também este ac. seguiu a conceção restrita de terceiro. Julgou, então, que o direito adquirido pela embargante é oponível ao embargado. Este tribunal, na sua exposição, defendeu que só entra no conceito de terceiros para efeitos de registo os atos sobre os quais há uma intervenção voluntária e direta do executado. De

⁸³ Ac. STJ de 8/12/1988, proc. n.º75932., disponível no Boletim do Ministério da Justiça, n.º382.

⁸⁴ Ac. STJ de 29/10/1991, proc. n.º80395., disponível no Boletim do Ministério da Justiça, n.º410.

facto, é afirmado por este tribunal que nos casos em que há apenas uma intervenção unilateral do credor, tal posição não merece proteção.

Não intervindo o executado na penhora, o credor penhorante não é terceiro e, por isso, prevalece sobre esta a aquisição anterior, mas não registada do subadquirente.

Ac. do TRL de 14 de janeiro de 1993⁸⁵

O conflito verificava-se novamente entre uma penhora, que foi definitivamente registada a favor do credor penhorante e de uma aquisição do prédio que, embora anterior, não foi registada. Não sendo registada esta última aquisição, o prédio continua registado a favor do executado. Perfilhou este tribunal a conceção restrita de terceiro, entendendo que o credor penhorante e o adquirente do prédio não são terceiros para efeitos de registo, não havendo prevalência da penhora, embora registada, sobre uma aquisição anterior, mas não registada.

Ac. do STJ de 18 de maio de 1994⁸⁶

Neste Ac. o conflito é entre uma hipoteca judicial e uma aquisição anterior, mas não registada. É também assente neste ac. que terceiros são apenas aqueles que adquirem do mesmo transmitente direitos incompatíveis sobre o mesmo prédio⁸⁷.

Também este tribunal entendeu, à semelhança do que ocorreu nos acórdãos anteriores com a penhora, que a hipoteca judicial não prevalece sobre uma aquisição anterior do mesmo prédio, ainda que a primeira tenha sido registada e esta última não. Então, o credor hipotecário e o adquirente não são terceiros para efeitos de registo e, por isso, a aquisição do prédio é oponível ao credor hipotecário.

Apresentamos agora alguns acórdãos que defenderam a conceção ampla de terceiros:

Ac. do TRC de 8 de abril de 1986⁸⁸

⁸⁵ Ac. TRL de 14/01/1993, proc. nº4790, *in* CJ Online, Tomo I.

⁸⁶ Ac. STJ de 18/05/1994, proc. nº85182 *in* CJ Online, Tomo II.

⁸⁷ Acrescenta também o requisito da onerosidade, de que falaremos mais à frente.

⁸⁸ Ac. TRC de 8/04/1986. CJ, 1986, Tomo II.

Trata de um conflito entre o arresto de um veículo automóvel e a venda anterior do mesmo automóvel.

Defendeu este ac. a conceção ampla de terceiros para efeitos de registo, ao considerar como terceiro o arrestante do veículo automóvel. De facto, este tribunal julgou que o arresto prevalece sobre a venda anterior do automóvel se for primeiramente registado. Se o arresto é registado em primeiro lugar, prevalece sobre a venda anterior do bem, incluindo no conceito de terceiro o arrestante. O arrestante e o adquirente do automóvel são, assim, terceiros para efeitos de registo.

Ac. do STJ de 17 de fevereiro de 1994⁸⁹

Este tribunal entendeu que se incluem no conceito de terceiros para efeitos de registo não apenas aqueles que tenham adquirido do mesmo transmitente um direito incompatível, mas também aqueles que, tendo um direito sobre um prédio, seriam prejudicados se qualquer transmissão que não tivesse sido registada gerasse efeitos em relação a eles. Este tribunal entende, então, que terceiros são todos aqueles que tenham um direito incompatível sobre o mesmo bem, não podendo ser prejudicados por atos que não tenham correspondência no registo predial. Todos os atos que não estiverem devidamente inscritos não produzem efeitos.

Adotando esta conceção, entende que são terceiros tanto o credor penhorante como o comprador na venda executiva.

Ac. do TRP de 11 de abril de 1994⁹⁰

Verifica-se um confronto entre uma hipoteca judicial e uma aquisição anterior não registada.

Neste ac., acrescenta-se que o C.R.P. não distingue entre a intervenção voluntária do transmitente ou a falta dessa intervenção. O que significa que deve ser tanto protegido o terceiro que participa num ato em que há uma intervenção do transmitente, como nos atos em que tal intervenção é dispensada em virtude da atribuição pela lei de um direito ao terceiro.

⁸⁹ Ac. STJ de 17/02/1994, proc. n.º84459, CJ Online, Tomo I.

⁹⁰ Ac. TRP de 11/04/1994, proc. n.º798/93, CJ Online, Tomo II.

A hipoteca foi registada primeiramente, apesar de a aquisição do prédio ter sido anterior. O adquirente não registou a sua aquisição. Posto isto, o ac. considera que o credor hipotecário e o adquirente são terceiros entre si. Por isso, porque a hipoteca foi registada em primeiro lugar, esta prevalece sobre a aquisição anterior, mas registada num momento posterior ao registo da hipoteca.

Ac. do TRC de 7 de fevereiro de 1995⁹¹

Este ac. pretende esclarecer que terceiros se devem incluir no conceito de terceiros para efeitos de registo.

A penhora foi realizada em data posterior à compra e venda pelos autores, mas o seu registo é anterior ao registo da referida compra. Para além disso, tal prédio penhorado foi objeto de venda executiva, tendo sido adquirido por outros sujeitos. O ac. considera que no conceito de terceiro cabe o sujeito que adquiriu do mesmo autor direitos incompatíveis, mesmo que essa alienação seja forçada. Ou seja, cabem tanto as alienações voluntárias, em que a vontade do executado está presente, como as forçadas, em que essa vontade é dispensada para que se opere a alienação. Assim, é assente neste ac. de que o comprador em venda executiva, aquele que adquire o prédio na sequência de uma ação executiva, é terceiro para efeitos de restrito.

Assim, o ac. não limita o conceito de terceiros aos atos em que haja uma intervenção direta e voluntária do executado.

Da análise deste conjunto de acórdãos, é possível concluir que a controvérsia do conceito de terceiros para efeitos de registo já se prolonga há vários anos. A jurisprudência encontrava-se dividida entre a conceção ampla e a conceção restrita de terceiros para efeitos de registo. Será que esse conceito se deve restringir aos atos em que haja voluntariedade do executado ou deve abranger também os atos e as alienações em que o sujeito é passivo, ou seja, cuja intervenção é dispensada? Foi esta questão que os dois AUJ tentaram resolver. Porém, como veremos, sem sucesso.

⁹¹Ac. TRC de 7/02/1995, processo nº1028/94. CJ Online, Tomo I.

12.2 O AUJ n.º 15/97⁹²

O primeiro AUJ com vista a resolver a controvérsia relativamente ao conceito de terceiros para efeitos de registo remonta ao ano de 1997.

Pretendia-se determinar se, perante uma penhora de um prédio que já foi objeto de aquisição anterior, mas não registada, aquela deveria prevalecer e os embargos de terceiro interpostos pelo adquirente deveriam improceder ou se, pelo contrário, os embargos de terceiro deveriam proceder e a penhora ser levantada. Esta questão foi objeto de dois acórdãos que, perante o mesmo problema, apresentaram uma resposta diferente. O primeiro acórdão entendeu que deveria valer um conceito restrito de terceiro e que, portanto, a penhora deveria ser levantada e os embargos deveriam proceder. Por seu lado, o segundo acórdão levou em conta uma conceção ampla de terceiro e, portanto, julgou os embargos improcedentes. Perante esta problemática, é promulgado o AUJ n.º.15/97⁹³.

Este ac. acolheu a conceção ampla de terceiro, tendo uniformizado jurisprudência no sentido de que:

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

E justificou a sua posição afirmando que: *“tão digno de tutela é aquele que adquire um direito com a intervenção do titular inscrito (compra e venda, 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.).”*

Para além de ter adotado esta conceção de terceiro, o ac. acabou por desconsiderar a boa ou má-fé de terceiro, entendendo que esta é irrelevante. Por isso, tanto será protegido o terceiro que adquira com má-fé, como aquele que adquira de boa-fé.

Seguindo então o conceito de terceiros avançado por este ac., o credor penhorante e o adquirente por via negocial são terceiros para efeitos de registo. Por isso, tendo a penhora sido registada antes do registo da aquisição do imóvel, embora anterior, a penhora prevalece e, por isso, os embargos são julgados improcedentes.

⁹² Ac. do STJ n.º15/97, de 20 de maio de 1997, proc. n.º87159.

⁹³ O art.688.º CPC refere os casos em que há lugar a um AUJ.

Tem sido apontado por alguns autores que este ac. adotou não uma conceção ampla, mas uma conceção amplíssima de terceiros porque permite abranger sujeitos que tenham adquirido de autores diferentes^{94/95}.

12.3. O AUJ n.º 3/99⁹⁶

O ac. anterior foi objeto de inúmeras críticas. Não admira, pois, que volvidos 2 anos, o STJ volte a promulgar um novo AUJ, que representa uma oposição direta ao anterior AUJ, uma vez que adota uma conceção de terceiro completamente distinta. Assim, em 1999, o STJ proclama um novo AUJ referente à mesma controvérsia.

Este ac. uniformizou jurisprudência no sentido de considerar que:

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

Este ac. adotou, ao contrário do primeiro AUJ, a conceção restrita de terceiro, com uma nuance: considerou que só estará protegido o terceiro que atuar de boa fé. E está de boa fé o terceiro que desconhecia a desconformidade entre a situação publicitada pelo registo e a situação substantiva.

De acordo com o conceito de terceiros adiantado por este ac., o credor penhorante não é terceiro para efeitos de registo e, por isso, os embargos deduzidos pelos adquirentes do imóvel penhorado devem ser julgados procedentes, sendo, conseqüentemente, a penhora levantada. Assim, este ac. representou um duro golpe para o credor exequente, uma vez que a sua posição foi fragilizada.

No entanto, apesar de não considerar terceiros entre si o credor penhorante e o anterior adquirente, este ac. já considera que são terceiros o adquirente na venda voluntária e o adquirente na venda executiva⁹⁷. Por este motivo, MÓNICA JARDIM considera que este AUJ não consagrou nem a conceção ampla, nem a conceção restrita de terceiro, mas uma conceção diversa.

⁹⁴ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos...* ob.cit, pág.608.

⁹⁵ No mesmo sentido, vide: SOTTOMAYOR, Maria Clara., ob.cit, p.358.

⁹⁶ Ac. do STJ n.º 3/99, de 18 de maio de 1999, processo n.º 1050/98.

⁹⁷ JARDIM, Mónica. *Efeitos substantivos...*, ob.cit., p. 610.

12.4. O DL n.º 533/99

Pouco tempo depois do AUJ n.º3/99, com o DL n.º 533/99, é aditado o n.º4 ao art.5.º do C.R.P. Assim, pela primeira vez, o legislador toma posição sobre o que se deve considerar terceiros para efeitos de registo. Pretendia-se, assim, pôr cobro à controvérsia em torno do que se deve considerar terceiro para efeitos de registo.

O C.R.P. passou então, no art. 5.º/4, a dispor que *“terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”*.

Há duas observações a fazer quanto ao conceito que é pressuposto pelo legislador: ao contrário da noção avançada pelo STJ, no AUJ n.º 3/99, o art.5.º/4 do C.R.P. não tomou em consideração o requisito da boa fé que tinha sido avançado pelo STJ. Assim, a boa fé não está entre os requisitos pressupostos pelo legislador para que o terceiro seja protegido. Para além disso, o legislador utilizou a expressão “autor comum” em vez de “transmitente comum”, que decorria da noção seguida pelo STJ no ac. mencionado. MÓNICA JARDIM⁹⁸ entende que o legislador, ao usar a expressão “autor comum” pretendeu excluir do conceito de terceiros todos aqueles terceiros que adquiram um direito sem a presença ou a concorrência da vontade do autor. Assim, só estarão abrangidos pelo conceito de terceiros do art.5.º/4 C.R.P. as aquisições em que tenha havido uma intervenção voluntária do autor. Acrescenta-se que se exclui, igualmente, do conceito de terceiros os sujeitos que não tenham adquirido de um autor comum, ou seja, que tenham adquirido de sujeitos diferentes.

O legislador afirma expressamente, neste DL, que se seguiu a conceção de terceiro tradicional, que fora adotada por MANUEL DE ANDRADE.

12.5. O Ac. do TC n.º215/2000⁹⁹

Neste ac., o TC foi chamado a pronunciar-se sobre a constitucionalidade do art.5.º/1 C.R.P, quando interpretado no sentido de consagrar a conceção ampla de terceiros, avançada pelo AUJ n.º.15/97, por violação dos art.20.º e 62.º da Constituição. Importa recordar que, seguindo a conceção ampla de terceiro, a penhora registada com prioridade em relação a uma venda anterior não registada prevalece sobre esta.

⁹⁸ *Idem*, p.613.

⁹⁹ Ac. do TC n.º215/2000, de 5 de abril de 2000, processo nº171/99.

Os recorrentes alegaram que, ao interpretar o art.5.º/1 C.R.P de acordo com a noção ampla de terceiro, fazendo prevalecer a penhora, que é a *non domino*, representa “*uma forma indireta de expropriação sem pagamento de justa indemnização*”.

O TC não considerou inconstitucional o mencionado artigo quando interpretado em consonância com a conceção ampla de terceiros. Para justificar a sua decisão, o TC afirmou que a situação nada tem a ver com situações de confisco, mas antes da “*prevalência que a lei confere, por efeito do registo predial, à aquisição registada em contraposição à aquisição anterior não registada*”. Assim, o registo predial segue a função de conferir publicidade à situação jurídica dos prédios.

13. Posições Doutriniais

Depois de analisada a jurisprudência e, conseqüentemente, as diversas decisões que foram tomadas, passaremos agora à exposição da opinião da doutrina relativamente ao conceito de terceiros para efeitos de registo. Pode até afirmar-se que, enquanto a jurisprudência maioritária defende a conceção restrita de terceiro, a doutrina maioritária segue a conceção ampla de terceiro, em que se abrange o credor penhorante.

Começaremos por expor a posição de MANUEL DE ANDRADE. De facto, já dissemos anteriormente que este autor esteve na base da conceção restrita de terceiros, ao designar como terceiros para efeitos de registo:

“as pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiram direitos incompatíveis (total ou parcialmente) sobre o mesmo prédio”¹⁰⁰.

Já aludimos que a maioria da doutrina e jurisprudência tem interpretado este conceito no sentido de que abrange apenas as transmissões voluntárias, ou seja, aquelas em que a vontade do transmitente é preponderante. Para justificar o conceito avançado por si, o autor afirma que “*o registo não pode portanto assegurar a existência efetiva do direito da pessoa a favor de quem esteja registado um prédio, mas só que, a ele ter existido, ainda se conserva – ainda não foi transmitido*”^{101/102}. Excluem-se deste conceito de terceiros, então,

¹⁰⁰ Cfr. ANDRADE, Manuel, ob.cit., p.19.

¹⁰¹ *Idem*, p.20.

¹⁰² Foi defendido por certos autores de que não é possível retirar do conceito de terceiros avançado por Manuel de Andrade que só estão abrangidas as transmissões voluntárias de terceiros. Para este efeito, *vide*: SOUSA, Tiago Henrique. *A aquisição tabular na compra e venda executiva* in Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, ano LXIV, n.º1, tomo 3, 2023, p.2151; HENRIQUES, Paulo Videira. *Terceiros para efeitos do artigo 5º do Código de Registo Predial* in BDF, volume comemorativo do 75º tomo, p.416.

os sujeitos a quem a lei atribui a prática de determinados atos sem o concurso da vontade do transmitente.

Tomando posição pela conceção restrita de terceiros, mencionamos MÓNICA JARDIM¹⁰³. Esta autora entende que terceiros para efeitos de registo:

“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”. Esta afirmação leva-nos a concluir que não se inclui no conceito de terceiros os atos que não tenham correspondência num ato voluntário do sujeito passivo. Sendo assim, exclui-se do conceito de terceiros o credor penhorante¹⁰⁴. Por isso, entre uma penhora devidamente registada e uma aquisição que, embora anterior, não se encontre registada, prevalece esta última porque o credor penhorante não é considerado terceiro para efeitos de registo e, por isso, não pode beneficiar da tutela que o art.5.º C.R.P. lhe confere.

Na mesma senda que MÓNICA JARDIM, coloca-se LUÍS COUTO GONÇALVES¹⁰⁵. De facto, este autor também entende que o credor penhorante e o adquirente anterior não podem ser considerados terceiros para efeitos de registo, levando à mesma conclusão atrás avançada: a penhora devidamente registada não procede perante uma aquisição anterior não registada.

Defensores de uma conceção de terceiros em que se inclua o credor penhorante e, conseqüentemente, que uma penhora primeiramente registada prevaleça sobre uma aquisição anterior não registada, menciona-se ANTUNES VARELA, HENRIQUE MESQUITA e VAZ SERRA.

ANTUNES VARELA E HENRIQUE MESQUITA¹⁰⁶ consideram que no conceito de terceiros deve incluir-se não apenas quem adquira do mesmo transmitente direitos

¹⁰³ Cfr. JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito Notarial...*, ob.cit., p.323.

¹⁰⁴ Exclui, igualmente, do conceito de terceiros, o autor de um arresto ou um credor hipotecário. Vide: *idem*, p.323, nota 121.

¹⁰⁵ GONÇALVES, Luís Couto. *Terceiros para efeitos de registo e segurança jurídica.*, in *Cadernos de Direito Privado*, nº11, Julho/Setembro de 2005., p.29.

¹⁰⁶ Cfr. VARELA, Antunes & MESQUITA, Henrique. *Anotação ao acórdão de 3 de junho de 1992* in *RLJ* ano 127º, p.19.

incompatíveis, mas também quem adquira, sem o concurso da vontade do sujeito passivo, direitos que sejam atribuídos por lei. Nas palavras destes autores:

“Terceiros, portanto, relativamente a determinada alienação, são não só aqueles que adquiram do mesmo alienante direitos incompatíveis, mas também aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham esse alienante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos atos jurídicos (penhora, arresto, hipoteca judicial, etc) de que tais direitos resultam.”

Estes autores excluem do conceito de terceiros os sujeitos que adquiram de autores diferentes. Não defendem, portanto, a conceção de terceiros que foi prescrita no AUJ n.º15/97, uma vez que este ac., como já foi referido, adotou uma conceção amplíssima de terceiros. Poder-se-á dizer que estes autores se aproximam de uma conceção restrita de terceiro porque apenas se incluem no conceito de terceiros aqueles que adquiram de um transmitente comum. Mas incluem neste conceito não só as aquisições em que há uma intervenção do transmitente, mas também aquelas aquisições que resultam da prática de atos em que tal intervenção é dispensada. Por isso, para estes autores, a penhora prevalecerá em relação a uma aquisição anterior não registada porque o credor penhorante é considerado terceiro para efeitos de registo.

Na mesma direção coloca-se VAZ SERRA¹⁰⁷. Para este autor, terceiros são aqueles que adquiram direitos incompatíveis sobre a mesma coisa e procedentes do mesmo autor. No seguimento, afirma este autor que:

*“pode dizer-se que, se um prédio for comprado a determinado vendedor e for penhorado em execução contra este vendedor, o comprador e o penhorante são terceiros: o penhorante é terceiro em relação à aquisição feita pelo comprador, e este é terceiro em relação à penhora, pois os direitos do comprador e do penhorante são incompatíveis entre si e derivam do mesmo autor”*¹⁰⁸. Este autor parte do conceito restrito de terceiros, mas coloca entre os terceiros para efeitos de registo o credor penhorante, considerando terceiros entre si o credor penhorante e o comprador na venda voluntária.

¹⁰⁷ Defendendo uma posição idêntica à de Vaz Serra, inclui-se António Quirino Soares. *Vide*: SOARES, António Quirino. *O conceito de terceiros para efeitos de registo* in CDP n.º9, Janeiro/Março 2005, p.4 e ss.

¹⁰⁸ Cfr. SERRA, Vaz. *Anotação ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11 de fevereiro de 1969*, RLJ, ano 103º, p.165

E continua, referindo que o conceito de terceiros se tem de encontrar naquela que é a função do registo predial que, como vimos, está prevista no art.1.º C.R.P. Assim, declara este autor que se a lei quer certificar a terceiros que consultem o registo que o autor não dispôs da coisa, então esse mesmo propósito deve ter aplicação também no caso da penhora¹⁰⁹.

Para além disto, alerta para a necessidade de sujeitar os atos a registo, considerando que: “*Aquele que faz uma aquisição sujeita a publicidade deve tornar o ato público, se quer evitar a surpresa de surgir um titular de direito incompatível com o seu, que tenha registado primeiro.*”¹¹⁰. Só sujeitando o ato a registo, o comprador se protege de sujeitos que tenham um interesse direto e incompatível com o direito do comprador sobre a mesma coisa. Assim, do mesmo modo que acautela do risco de ver alguém registar em primeiro lugar uma aquisição sobre o mesmo prédio, o comprador deverá também registar-se para se proteger da proposição de eventuais atos que são atribuídos por lei a certos sujeitos. Neles se incluem o credor penhorante.

CARVALHO FERNANDES¹¹¹ é também defensor de uma conceção ampla de terceiros e entende que a função que é reconhecida ao registo predial confere validade à conceção ampla de terceiros. Para este autor, se a venda, embora posterior, é registada antes do registo da penhora e prevalece sobre esta última, então a penhora posterior, mas registada antes do registo da aquisição anterior também prevalece sobre esta. Cremos que com toda a razão. Assumindo esta posição é respeitado integralmente o conteúdo do art.6.º C.R.P., que estatui o princípio da prioridade.

Tomando posição sobre a conceção ampla de terceiros, encontra-se também RUI PINTO DUARTE¹¹². No entanto, este autor considera que o art.5.º/4 C.R.P. se pode interpretar no sentido de que no conceito previsto nesse artigo não estão apenas incluídas as transmissões voluntárias. Para sustentar esta posição, refere-se ao facto de o legislador, quando aditou o n.º4 ao artigo 5.º, ter substituído “transmitente comum” (usada pelo AUJ

¹⁰⁹ *Idem*, p.165.

¹¹⁰ Cfr. SERRA, Vaz. *Realização coactiva da prestação (execução- regime civil)*, Separata do Boletim do Ministério da Justiça, nº73, 1958, p.175.

¹¹¹ FERNANDES, Luís A. Carvalho. *Terceiros para efeitos de registo predial in* Revista da Ordem dos Advogados, ano 57, vol. III, dezembro de 1997, pp.1311-1315.

¹¹² DUARTE, Rui Pinto. *O registo predial...*, ob.cit., p.119

n.º 3/99) por “autor comum”. Assim, o conceito de terceiros prescrito pelo legislador teria um conteúdo mais abrangente do que a conceção restrita de terceiros. No entanto, já foi referido por nós que a conceção restrita de terceiros avançada por MANUEL DE ANDRADE tem sido defendida no sentido de que apenas abrange os atos voluntários do transmitente. Além disso, é explicitamente afirmado pelo legislador, no DL n.º533/99 de que tomou partido pela conceção tradicional de terceiros¹¹³.

Não vislumbrando que se faça uma distinção entre atos voluntários e atos não voluntários do transmitente, aparece HEINRICH EWALD HÖSTER¹¹⁴. Com efeito, para este autor não faz sentido que se faça uma distinção entre as duas situações, tendo ambas a mesma solução. Aquele que primeiramente registar a sua aquisição, vê a sua situação jurídica prevalecer, tenha essa aquisição participação ou não do transmitente. Tem é que se tratar de um transmitente comum.

OLIVEIRA ASCENSÃO¹¹⁵ segue uma posição peculiar. Este autor entende que o art.5.º/4 C.R.P. adotou a conceção restrita de terceiros. No entanto, refere-se à conceção restrita como se se tratasse da conceção ampla de terceiros. Ou seja, o autor mistura os conceitos. Refere-se à posição de ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA como se se tratasse da conceção restrita de terceiros. Todavia, o legislador afirmou que o art.5.º/4 C.R.P tomou partido da dita conceção tradicional ou restrita.

No entanto, quem protege que no ordenamento jurídico português está consagrada a conceção restrita de terceiro tende a afirmar, de *iure condendo*, a consagração de uma conceção ampla no sistema predial português¹¹⁶.

Apesar de, ainda assim, a doutrina maioritária defender uma conceção ampla de terceiro, o legislador, no art.5.º/4 C.R.P., consagrou a conceção restrita de terceiro. Tendo em conta que a conceção restrita de terceiro afasta do seu conceito todos os atos em que há

¹¹³ JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito Notarial...*, ob.cit, p.354.

¹¹⁴ HÖSTER, Heinrich Ewald. *Efeitos do Registo – Terceiros – Aquisição a “non domino”*. Anotação ao Ac. do STJ., de 4 de Março de 1982, in Revista de Direito e Economia, n.º8, 1982, pp.129-130.

¹¹⁵ ASCENSÃO, Oliveira. *A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo*. Cadernos de Direito Privado, n.º31, 2010, pp.11-12.

¹¹⁶ É o exemplo de Luís Couto Gonçalves e Mariana França Gouveia. Vide: GONÇALVES, Luís Couto. ob.cit., pp.30-31; GOUVEIA, Mariana França. *Penhora de imóveis e registo predial na reforma da ação executiva..* in Cadernos de Direito Privado n.º4, outubro/dezembro 2003, pp. 34-35.

um direito atribuído por lei sem concurso da vontade do transmitente, exclui-se, deste conceito, o credor penhorante, o credor hipotecário e, também, o adquirente em venda executiva.

14. A Venda Executiva e o Conceito de Terceiros na Compra e Venda Executiva

A venda executiva corresponde ao ato final da penhora. Depois de penhorado o bem (ou os bens), não sendo a penhora levantada e, portanto, seguindo os seus termos, tem lugar a venda judicial do bem para que o credor possa ver satisfeito o seu direito através do produto da venda do bem penhorado. Deste modo, a venda executiva é a realização coativa de uma prestação que é devida¹¹⁷.

Apesar de o AUJ n.º 3/99 afastar claramente do conceito de terceiros para efeitos de registo o credor penhorante, o mesmo não se pode afirmar em relação ao adquirente em venda executiva, ou seja, aquele que adquira após a venda judicial do bem em sede executiva. De facto, se a penhora não for levantada, tem lugar a venda judicial do bem para que o credor veja a sua obrigação ser satisfeita com o produto da venda. O adquirente em venda executiva só pode ser protegido se for considerado terceiro para efeitos de registo nos termos do art.5.º/4 C.R.P. E, coloca-se a questão: pode o adquirente em venda executiva e o adquirente em venda voluntária serem considerados terceiros? De referir que estes só podem ser considerados terceiros se tiverem adquirido de um autor comum. E a controvérsia tem girado à volta de saber se o executado pode ser considerado vendedor quando ocorra a venda judicial do bem. Se sim, então estamos perante um autor comum e tais adquirentes serão considerados terceiros entre si. Se não, então há um autor comum e, portanto, não se está perante terceiros para efeitos de registo.

14.1. As Posições Adotadas

Referimos atrás que o AUJ n.º 3/99 não afastou do conceito de terceiros para efeitos de registo o adquirente em venda executiva. Daí que MÓNICA JARDIM tenha entendido que foi adotada uma conceção distinta, quer da ampla, quer da restrita. Distinta da conceção ampla porque não engloba no conceito de terceiros os sujeitos que praticam atos através de

¹¹⁷ Freitas, José Lebre de. *A ação executiva à luz do código de processo civil de 2013*, 7ª ed (reimpressão). Coimbra: Gestlegal, 2022, pp.23-24.

poderes que a lei lhes confere e que não atendem à intervenção do transmitente. Mas também diversa da restrita, uma vez que considera como terceiros os adquirentes em venda executiva. De facto, a venda executiva passou a ter o mesmo tratamento que a alienação voluntária, no que se refere à proteção conferida pelo art.5.º C.R.P.

Pouco tempo depois do AUJ n.º3/99, foi expressamente defendido pelo STJ que no conceito de terceiros para efeitos de registo se incluía o adquirente em venda executiva. De facto, no sumário do Ac. do STJ de 7 de julho de 1999¹¹⁸, é possível ler-se:

“(...)Por isso, ao adquirente em venda judicial não pode ser oposta, apesar daquele acórdão uniformizador, uma transmissão anteriormente feita pelo executado a favor de uma outra pessoa que a não fez inscrever oportunamente no registo predial.”

Assim, é claramente afirmado pelo STJ que a posição do adquirente em venda executiva prevalece sobre a posição do adquirente voluntário se este último não tiver procedido ao registo da sua aquisição em primeiro lugar, apesar de a transmissão ter ocorrido num momento anterior.

Porém, também neste ponto, a jurisprudência não se mostrou uniforme. E enunciamos alguns acórdãos que mostram claramente a discrepância de decisões dos tribunais. Por um lado, temos tribunais que consideram que o adquirente em venda executiva é terceiro para efeitos de registo. Apontamos, a título exemplificativo:

Ac. do TRP de 21 de junho de 2010¹¹⁹:

“(...) A aquisição do direito de propriedade em sede de venda executiva prevalece sobre a presunção de titularidade decorrente da transmissão anterior não registada.”

Ac. do STJ de 30 de junho de 2011¹²⁰:

“(...) assim devem ser considerados como terceiros para efeito de registo aquele que adquire o direito por compra e venda de uma determinada pessoa e o que adquire em execução dirigida contra essa mesma pessoa, como executada.”

¹¹⁸ Cfr. Ac. do STJ de 7-07-1999, proc. n.º 111/99, CJ Online, Tomo II.

¹¹⁹ Cfr. Ac do TRP de 21-06-2010, proc. n.º 950/06.0TBPFR.P1, em dgsi.pt.

¹²⁰ Cfr. Ac do STJ de 30-06-2011, proc. n.º 5443/04.8TBVNG.P1.S1. CJ Online.

Por outro lado, encontram-se decisões de tribunais superiores que entendem que o adquirente em venda executiva não pode ser considerado terceiro para efeitos de registo. Aponta-se, por exemplo:

Ac. do STJ de 11 de dezembro de 2003¹²¹:

“(...) o anterior adquirente do direito de propriedade (sobre imóvel) não registado não é terceiro, para efeitos de registo nos termos do nº4 do artigo 5º do CRP, relativamente ao arrematante em venda executiva do direito de propriedade registado (sobre o mesmo imóvel), nem, muito menos, relativamente ao adquirente posterior ao arrematante (...).”

Ac. do STJ de 9 de janeiro de 2007¹²²:

“(...) o comprador na venda voluntária e o comprador na venda executiva não são terceiros para efeitos de registo. O comprador na venda voluntária não registada pode opor ao comprador (posterior) na venda executiva registada o direito de propriedade por si anteriormente adquirido (...).

Tal exemplificação de Acs. em que se verifica uma clara inconsistência nas decisões dos tribunais serve para demonstrar que o conceito de terceiros para efeitos de registo não está, ainda, isento de controvérsias. Ou seja, não há unanimidade nem na jurisprudência nem na doutrina sobre que sujeitos devem ser incluídos no conceito de terceiros para efeitos de registo. Mas tal também serve para alertar, como indica TIAGO HENRIQUE SOUSA¹²³ que o facto de haver decisões dos tribunais superiores, claramente discordantes e contraditórias, criam uma certa insegurança jurídica àqueles que recorrem aos tribunais, pois não saberão se, em certa situação, podem ou não ser considerados terceiros para efeitos de registo e, portanto, se serão ou não protegidos pelo art.5.º C.R.P..

De referir que em 2009, o TC¹²⁴ foi chamado a pronunciar-se para avaliar se é inconstitucional a norma do art.5.º/4 C.R.P, no sentido de não se considerar terceiro para efeitos de registo o adquirente em venda executiva. Confrontado com esse pedido de declaração de inconstitucionalidade, o TC decidiu no sentido de não ser inconstitucional tal

¹²¹ Cfr. Ac. do STJ de 11-12-2003, proc. n.º03B3488, em dgsi.pt.

¹²² Cfr. Ac do STJ de 9-01-2007, proc. n.º 1.510/06, em CJ Online, Tomo I, 2007.

¹²³ SOUSA, Tiago Henrique., ob.cit., p.2164.

¹²⁴ Ac. TC nº345/2009, proc n.º 35/05.

interpretação, justificando a sua posição referindo que o legislador dá prevalência à situação substantiva face à situação registal, não considerando o TC violado o princípio da segurança jurídica, consagrado no art.2.º da Constituição.

A este propósito importa averiguar quem é o vendedor na compra e venda executiva, uma vez que só assim é possível saber se o adquirente em venda executiva e o adquirente em venda voluntária adquirem de um autor comum. É conveniente referir, sem nos prolongarmos muito, que quem defende a conceção restrita de terceiros tende a não considerar o adquirente em venda executiva terceiro para efeitos de registo, porque entende que não existe um “autor comum” e também que essa venda, por ser coativa, não se integra no conceito tradicional de terceiro por não se tratar de um ato voluntário. Por outro lado, quem considera que o adquirente em venda executiva é terceiro para efeitos de registo¹²⁵, considera que há um “autor comum” e, portanto, o adquirente obtém a propriedade do executado, havendo, a este propósito, uma aquisição derivada translativa e não uma aquisição originária. Importa ter, novamente, em conta, algumas decisões dos tribunais superiores, que apontam no sentido de que na venda executiva o executado é o vendedor e que, portanto, há um autor comum:

Ac. do TRC de 14 de julho de 2010¹²⁶:

“(...) Apesar da natureza coactiva da venda, o vendedor é o executado e não o tribunal ou o exequente (asserção que é atestada pela reversão para o executado do remanescente do preço, quando o haja, depois de pagos os créditos exequendo e graduados) (...). (...) O vendedor, como sujeito material do negócio, é o executado e o tribunal é apenas o sujeito formal, (...) sem qualquer modificação na natureza do contrato de compra e venda – gera-se uma aquisição derivada em que o executado é o transmitente (...)”.

Também se encontram, no entanto, decisões que apontam no sentido de que o adquirente não adquire do executado:

Ac. do TRP de 26 de junho de 2009¹²⁷:

¹²⁵ Será o caso dos autores que defendem a conceção ampla do conceito de terceiros para efeitos de registo.

¹²⁶ Cfr. Ac. do TRC, de 14-07-2010, proc. n.º800/03.0TBSRT.C1, em dgsi.pt.

¹²⁷ Cfr. Ac. do TRP, de 29-06-2009, proc. n.º 0857761, em dgsi.pt.

“Havendo um terceiro a quem o executado haja alienado validamente a propriedade de um bem imóvel, em caso de venda executiva posterior do mesmo bem, esta não deriva do mesmo autor, pelo que, conseqüentemente, o último adquirente não pode opor o registo da respectiva aquisição àquele terceiro que não haja procedido ao referido registo, prevalecendo assim aquela alienação voluntária inicial”

Na doutrina é também possível encontrar autores que consideram que na venda executiva se opera uma aquisição derivada translativa em que o vendedor é o executado. Mencionaremos REMÉDIO MARQUES¹²⁸ e MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA¹²⁹.

REMÉDIO MARQUES entende que a penhora parte de um ato voluntário do devedor. Esse ato voluntário culmina no incumprimento da obrigação. Por isso, defende que o adquirente voluntário e o adquirente em venda executiva são terceiros para efeitos de registo porque a aquisição do último é uma aquisição derivada translativa e não uma aquisição originária e, por isso, adquirem de um autor comum. É alerta ainda para se atentar nas regras do trato sucessivo e da prioridade, o que leva a que a aquisição na venda executiva seja um resultado da penhora anteriormente inscrita e, portanto, deve usufruir da prioridade por esta conferida.

MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA partilha a mesma opinião, no sentido de considerar que a aquisição em venda executiva é uma aquisição derivada. Para justificar a sua posição, socorre-se do art.824.º/1 CC, uma vez que este artigo estabelece que a venda executiva transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida e se assim é então a venda executiva é uma aquisição derivada.

Neste ponto, defendemos que o adquirente na venda executiva adquire do executado. É verdade que a venda executiva ocorre sem a intervenção do executado e que é feita por intermédio do tribunal. Mas também é verdade que a propriedade do bem não se transfere para o tribunal. O tribunal apenas substitui o executado na venda executiva, mas não passa a ser titular do bem. Neste ponto, colocamo-nos do lado de TIAGO HENRIQUE

¹²⁸ MARQUES, Remédio. *Curso de processo executivo comum à face do código revisto*. Coimbra: Almedina, 2000, pp.292-297.

¹²⁹ SOUSA, Miguel Teixeira de. *A ação executiva singular*. Lex: Lisboa, 1998, pp.384-385.

SOUSA¹³⁰. De facto, este autor também defende que o executado é o vendedor, embora não tenha uma participação direta na venda. E aponta dois argumentos que, a nosso ver, são os mais relevantes: indica que a venda do bem no processo executivo é relevante até para o próprio executado, uma vez que assim este extingue a obrigação que tinha perante o exequente; e refere, ainda, e que nos parece ser o argumento mais forte, que se houver um valor remanescente decorrente da venda executiva, esse valor integra a esfera jurídica do executado. E se assim é, cremos que o vendedor na venda executiva é o executado. Caso contrário, não receberia o valor que resta da venda executiva.

Com efeito, sendo o executado considerado vendedor, afirma-se e defende-se que o adquirente em venda executiva é terceiro para efeitos de registo. Assim, se o adquirente na venda voluntária não procedeu ao registo da sua aquisição e, portanto, não consolidou a sua aquisição, não vê a sua posição jurídica prevalecer sobre a posição do adquirente em venda executiva que registre a sua aquisição com prioridade. Para além disso, há algo que fica por justificar e que é apontado por alguns autores: como é que o direito do adquirente em venda voluntária é oponível à penhora, que corresponde ao ato inicial, e não é oponível aquele que corresponde ao ato final da penhora, a venda executiva. De facto, tal não faz sentido porque a venda executiva é uma decorrência da própria penhora e, por isso, das duas uma: ou o direito do adquirente em venda voluntária é oponível em relação aos dois atos ou não é. No nosso ponto de vista, se a aquisição primeiramente registada é a penhora e/ou a venda executiva, então a posição de tais sujeitos deve prevalecer sobre a posição do adquirente em venda voluntária. Aliás, tal é uma decorrência do princípio da prioridade, consagrado no art.6.º C.R.P.

No entanto, e apesar de considerarmos que o adquirente na venda executiva é terceiro para efeitos de registo, julgamos que o estado atual da lei não permite a posição deste prevaleça sobre a posição de um adquirente anterior. De facto, foi já referido que o art.5.º/4 C.R.P., porque consagra a conceção restrita de terceiros, não permite que se considere que o adquirente na venda executiva seja terceiro para efeitos de registo. Porém, não esquecendo que o adquirente na venda executiva adquire derivadamente, apesar de tal aquisição ser uma aquisição “coativa”.

Posto isto, é claramente imperioso que se consagre uma conceção que coloque termo a estas decisões jurisprudências contraditórias e que nada são favoráveis à expectativa

¹³⁰ SOUSA, Tiago Henrique., ob.cit, pp.2157-2158.

e segurança jurídica daqueles que acedem aos tribunais. Na nossa opinião, será necessário alterar o art.5.º/4 C.R.P. para que se possa pôr cobro à instabilidade jurisprudencial e, também, conceitual do que se deve considerar terceiros para efeitos de registo. E diga-se, já de antemão, que não defendemos a conceção restrita de terceiros para efeitos de registo.

14.2. A Aparente Oposição entre o art.824.º/2 CC e o art.5.º/4 do C.R.P.

Antes de avançarmos para os artigos mencionados, queremos só deixar uma breve referência ao art.819.º CC. Este art. dispõe que “*Sem prejuízo das regras do registo, são inoponíveis em relação à execução os actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados*”. Este artigo não impede que o executado proceda à venda ou oneração dos bens penhorados. O que ocorre é que estes são ineficazes em relação ao credor penhorante.

Neste ponto, coloca-se a questão de saber se os atos realizados antes da penhora, mas não registados, são inoponíveis em relação ao credor penhorante, uma vez que o artigo não esclarece essa questão. Com efeito, defendemos a posição de MÓNICA JARDIM¹³¹ que refere que com a alteração do art.819.º CC, em que se alterou ineficácia por inoponibilidade se tornou patente de que o primeiro sentido referido é aquele que está consagrado. Não esquecendo que a penhora é um dos atos que está sujeita a registo. Mas esta opinião não é unânime. Há quem entenda que no seio do art.819.º CC apenas entram os atos que sejam posteriores ao registo da penhora. Ou seja, os atos anteriores, mas não registados seriam oponíveis à penhora.

A este propósito, entendemos que, de acordo com o art.819.º CC, devem ser inoponíveis ao credor penhorante os atos anteriores, mas não registados, uma vez que só desta forma se dá prevalência à função do registo predial e ao princípio da prioridade. No entanto, e tal como já referido, a atual redação do art.5.º/4 C.R.P. impede que se tenha essa interpretação. Assim, na lei atual, deve-se afirmar a inoponibilidade em relação ao credor penhorante apenas dos atos que sejam posteriores ao registo da penhora.

¹³¹ JARDIM, Mónica. *A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal* in BFD, vol.83, 2007, pp.404-406.

O art.824.º CC, nomeadamente o art.824.º/2 CC^{132/133}, coloca uma elevada controvérsia no seio da doutrina. Neste sentido, vamos expor as posições de MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA¹³⁴, MARIANA FRANÇA GOUVEIA¹³⁵, MÓNICA JARDIM¹³⁶ e MARIA CLARA SOTTOMAYOR¹³⁷.

MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA considera que a conceção restrita de terceiros está em contradição com o art.824.º/2 CC, uma vez que permite que o mesmo direito, o direito do anterior adquirente não registado, seja oponível à penhora, mas ao mesmo tempo, não oponível à venda executiva. Então fica por esclarecer como é que um direito pode ser oponível ao ato preparatório, que corresponde à penhora e não ao ato final, a venda executiva.

Para MARIANA FRANÇA GOUVEIA também há incompatibilidade entre os dois artigos mencionados. De facto, segundo esta autora, a adição do art.5.º/4 C.R.P. implicou a derrogação da parte final do art.824.º/2 CC. Ou seja, nos termos desta autora, o direito de propriedade e os direitos reais de gozo adquiridos antes do registo da penhora prevalecem sobre esta, ainda que registados posteriormente.

Por seu turno, MÓNICA JARDIM considera que também ocorreu uma revogação parcial do art.824.º/2 CC. Porque o art.5.º/4 C.R.P. e o art.824.º/2 CC são contraditórios. O primeiro dispõe que, uma aquisição não registada é eficaz e pode ser oposta à penhora e à venda executiva, ainda que esta tenha sido devidamente registada. Por outro lado, o art. do CC implica a caducidade de todos os direitos reais de gozo que não tenham registo anterior

¹³² “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.”

¹³³ É importante deixar a nota que no art.824.º/2 CC se distinguem dois tipos de direitos: os de garantia e os de gozo. Para PIRES DE LIMA E ANTUNES VARELA, os direitos reais de garantia caducam todos; já os direitos reais de gozo apenas caducam se não tiverem registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou outra garantia. Vide: LIMA, Pires de & VARELA, Antunes. *Vide: código civil anotado, vol.I* (4ª ed), Coimbra: Coimbra Editora, 1987, p.97.

¹³⁴ SOUSA, Miguel Teixeira de. *Sobre o conceito de terceiros para efeitos de registo in Revista da Ordem dos Advogados*, ano 59, vol.I, janeiro de 1999, pp.44-45.

¹³⁵ GOUVEIA, Mariana França., ob.cit..., pp.29 e seguintes.

¹³⁶ JARDIM, MÓNICA. *Efeitos substantivos...*, ob.cit, pp.625-629.

¹³⁷ SOTTOMAYOR, Maria Clara, ob.cit, p.364.

ao registo da penhora. Assim, porque é uma norma posterior, prevalece a norma do art.5.º/4 C.R.P.

Por fim, MARIA CLARA SOTTOMAYOR tem dificuldades em aceitar que uma norma que gerou tanta controvérsia a nível doutrinal e jurisprudencial, o art.5.º/4 C.R.P., tenha levado a uma revogação parcial de uma norma tão importante e tão protetora dos direitos do adquirente em venda executiva. Assim, entende que o art.824.º/2 CC se refere aos direitos reais menores de gozo constituídos após o registo da penhora.

É inegável que se verifica uma contradição expressa entre o art.5.º/4 C.R.P. e o art.824.º/2 CC porque, quando conjugados, levam a soluções completamente díspares quando aplicados ao mesmo caso. E cremos que o estado atual da lei não permite outra solução se não a revogação da parte final do art.824.º/2 CC. O art.5.º/4 C.R.P. consagra a conceção restrita de terceiros. Assim, vale a máxima: *lex posterior derogat legi priori*. E como bem sabemos esta conceção tem sido interpretada no sentido de não abranger aquisições não voluntárias de direitos. E o facto de assim ser, leva a que a aquisição anterior, mas não registada, prevaleça sobre a penhora. E, refira-se, que não é essa a posição que defendemos. Mas é essa a posição que está em vigor em virtude da redação que foi dada ao art.5.º/4 C.R.P. Por isso, tendo em conta o conceito abrangido no art.5.º/4 C.R.P. não podemos defender que o art.824.º/2 CC se mantém plenamente em vigor. Diga-se: os direitos reais de garantia caducam todos com a venda executiva, mas tal não acontece com os direitos reais de gozo. Estes últimos só caducam se forem constituídos após o registo da penhora. E isto conduz a soluções de extrema injustiça, com a qual não concordamos. É urgente e imperioso uma reforma legislativa, que volte a colocar plenamente em vigor o art.824.º/2 CC. Tal só será possível com a consagração de uma conceção que abrange, de entre os terceiros sujeitos a registo, o credor penhorante e, conseqüentemente, o adquirente em venda executiva.

Capítulo IV – Posição Adotada sobre o Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo

15. Pressupostos para que o Terceiro beneficie da proteção do art.5.º/4 C.R.P.

Antes de avançarmos para a posição adotada, iremos analisar os pressupostos que se devem considerar verificados (ou não) para que um terceiro possa beneficiar da proteção que é conferida pelo art.5.º/4 C.R.P. Sabemos que para um sujeito beneficie da proteção conferida por este artigo, é necessário que seja considerado um terceiro para efeitos de registo. Mas a doutrina e a própria jurisprudência têm estado divididas quanto à questão de saber se, no conceito de terceiros para efeitos de registo, se deve exigir a boa fé e a natureza exclusivamente onerosa da aquisição. Na noção de terceiros para efeitos de registo prevista no art.5.º/4 C.R.P, o legislador não previu a necessidade de se verificar a boa fé nem a natureza exclusivamente onerosa da aquisição. Ou seja, relativamente a estes pressupostos o legislador manteve-se omissivo.

Com efeito, a partir da noção que nos é dada pelo legislador, iremos expor a necessidade (ou não) de se verificarem os requisitos da boa fé e da onerosidade da aquisição.

15.1. A Boa Fé

A necessidade de se verificar boa fé para que o terceiro possa ser protegido pelo art.5.º do C.R.P. foi acolhida no AUJ n.º3/99, como, aliás, já por nós foi referido. Exigia-se, além de se verificar um autor comum, a necessidade de o terceiro estar de boa fé. E a boa fé referia-se ao desconhecimento da situação jurídica do prédio, ou seja, que este já tinha sido transmitido anteriormente pelo autor. No entanto, o legislador, quando aditou o art.5.º/4 ao C.R.P., na sequência do AUJ mencionado, excluiu a boa fé como requisito para que o terceiro beneficiasse da referida proteção. Cremos que essa exclusão foi intencional e que o legislador não quis distinguir no conceito de terceiros para efeitos de registo os que adquirem de boa fé e os que adquirem de má fé.

Com efeito, no registo predial português, a boa fé não é exigida como requisito. Porém, tal não é pacífico na doutrina nem na jurisprudência. A favor da boa fé como

requisito, apontemos JOSÉ ALBERTO VIEIRA¹³⁸, RUI ATAÍDE¹³⁹ e OLIVEIRA ASCENSÃO¹⁴⁰.

JOSÉ ALBERTO VIEIRA engloba a boa fé nos pressupostos que se devem considerar verificados para que o terceiro venha a sua posição jurídica tutelada pelo art.5.º C.R.P. Para este autor, a publicidade registal relaciona-se com confiança¹⁴¹. Para tal, considera que não merece a confiança no registo, na situação publicitada pelo registo o adquirente que conheça a aquisição anterior, ou seja, que conhece a existência de um ato anterior, que é incompatível com a sua aquisição, uma vez que, ao conhecer a aquisição anterior, já não existe confiança que mereça ser tutelada. Acrescenta-se, ainda, que para este autor, o terceiro está de má fé quando desconhece culposamente a aquisição anterior¹⁴².

RUI ATAÍDE considera que proteger aquele que é conhecedor da venda anterior, mas não registada é colocar esse terceiro numa “posição de vantagem”¹⁴³, uma vez que age com o intuito de prejudicar o adquirente.

OLIVEIRA ASCENSÃO parte também do pressuposto de que a boa fé deve ser exigível. E justifica a sua posição com recurso aos art.17.º/2 C.R.P. e art.291.º CC. Estes artigos que, segundo o autor, regulam o efeito atributivo do registo, incluem nos seus requisitos a boa-fé. Por isso, segundo este autor, se os preceitos mais determinantes do efeito atributivo do registo incluem este requisito, então o art.5.º/4 C.R.P. também o deve incluir.

Por outro lado, encontramos autores que consideram que a boa fé não é exigível. MÓNICA JARDIM¹⁴⁴ segue a orientação da Escola de Coimbra¹⁴⁵, que entende que a boa fé é um requisito dispensável. Exigir o requisito da boa fé seria expor o terceiro adquirente

¹³⁸ VIEIRA, José Alberto., ob.cit., pp.280-281.

¹³⁹ ATAÍDE, Rui. *Os Efeitos Substantivos do Registo Predial in* Revista da Ordem dos Advogados, ano 77, vol.I/II, janeiro/junho 2017, p.576.

¹⁴⁰ ASCENSÃO, Oliveira, *Direito Civil: reais.*, ob.cit, p.377.

¹⁴¹ No mesmo sentido, vide: FERNANDES, Luís A. Carvalho. *Lições de Direitos Reais*, 6ª ed (reimpressão) Lisboa: Quid Juris?, 2010, pp.142-143.

¹⁴² Este autor faz ainda referência, para justificar a consagração da boa fé, aos preceitos que regulam o efeito atributivo, uma vez que também estes exigem a boa fé.

¹⁴³ Cfr. ATAÍDE, Rui., ob.cit, p.576.

¹⁴⁴ JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito Notarial...* ob.cit, pp.294-296.

¹⁴⁵ Vide: VARELA, Antunes & MESQUITA, Henriques, *Anotação ao acórdão...* ano 127.º, ob.cit., p.23; VARELA, Antunes. *Anotação ao Acórdão de 4 de março de 1982 in* RLJ, ano 118.º, p. 316.

às demoras e incertas decisões que o processo judicial acarreta. Tal colocaria em risco a certeza na circulação dos bens, pois geraria dúvida acerca da titularidade do direito de propriedade. Para além disto, esta autora entende que, ao não se exigir a boa fé, acaba por se promover a necessidade de se levar o ato a registo, uma vez que o adquirente pode ver a sua posição decair mesmo perante um terceiro que já sabia da existência da aquisição anterior. Haverá assim uma maior preocupação em levar o ato a registo.

Na jurisprudência, mencionamos, a título exemplificativo:

Ac. do STJ de 26 de maio de 2015¹⁴⁶:

“(...) para que o registo efetuado pelo segundo adquirente possa ser oposto ao primeiro adquirente, é necessária a prova de que aquele atuou de boa-fé.

É que, apesar do art. 5º, nº 1, do CRP, não fazer qualquer referência à boa-fé, esta impõe-se em decorrência da integração sistemática do preceito e da sua teleologia (...)”.

A boa fé como requisito de proteção do terceiro não foi introduzida pelo legislador no C.R.P. Isso significa que no sistema português é irrelevante a boa ou má fé do segundo adquirente. O que, diga-se, não deixa de ser injusto. Nestes termos, tanto merece proteção aquele que desconhecia que o prédio em questão já tinha sido alineado a outrem, como aquele que já conhecia essa situação. Somos sensíveis aos argumentos demonstrados pela Escola de Coimbra. E não vemos como é que no direito atual se pode defender a boa fé do terceiro registal. E tal não passa pela aplicação analógica do art.291.º CC. O conceito de terceiro presente nesse artigo é diferente do conceito previsto no art.5.º/4 C.R.P.

No entanto, entendemos que, de *iure condendo*, deveria ser exigível a boa fé. A finalidade do comércio jurídico pretende proteger aqueles que confiem nas presunções do registo. Ora, aquele que já sabia que o prédio já tinha sido alineado posteriormente não vê as suas expectativas frustradas porque já conhecia a situação real do prédio. Neste ponto de vista, não merece um igual tratamento aquele que adquire de boa fé e aquele que adquire de má fé, precisamente por o segundo estar ocorrente da situação do prédio, ao contrário do que adquire de boa fé.

¹⁴⁶ Cfr. Ac. do STJ de 26-05-2015, proc. nº 2689/08.3TBLRA, CJ, Tomo II.

15.2. O Carácter Oneroso da Aquisição

Tem sido também discutido se na base da proteção conferida pelo art.5.º/4 C.R.P. deve ser exigida a natureza onerosa da aquisição ou se se deve considerar irrelevante essa natureza.

Entre os autores que defendem a onerosidade da aquisição para que se verifique a proteção concedida pelo art.5.º C.R.P. encontra-se MENEZES CORDEIRO, OLIVEIRA ASCENSÃO¹⁴⁷ e ISABEL PEREIRA MENDES¹⁴⁸. Entende-se que quando a aquisição é feita a título gratuito tal não merece proteção porque não houve qualquer contrapartida económica prestada pelo adquirente a título gratuito¹⁴⁹. Por outro lado, também se expõe que como o comércio é composto por atos onerosos, então estão excluídos do comércio os atos gratuitos. Recorre-se também aos arts.17.º/2 C.R.P. e art.291.º CC para justificar a proteção apenas para as aquisições que se realizem a título oneroso.

MÓNICA JARDIM¹⁵⁰ contraria a posição dos autores mencionados. Com efeito, é evidente que para os credores tanto interessa a situação jurídica dos prédios, quer estes sejam adquiridos a título gratuito, quer estes sejam adquiridos a título oneroso. Por outro lado, não é através do art.17.º/2 C.R.P. e art.291.º CC que se pode justificar a exigência da aquisição onerosa. Não há qualquer lacuna para preencher, uma vez que o conceito de terceiro previsto nos artigos mencionados não se confunde com o conceito de terceiros ínsito no art.5.º do C.R.P.

Na jurisprudência, a considerar como requisito a aquisição a título oneroso:

Ac. do TRL de 15 de fevereiro de 2007¹⁵¹:

“(...)serão terceiros os que tenham adquirido, por via negocial e a título oneroso, e também de boa-fé, direitos incompatíveis advindos do mesmo transmitente (...)”.

¹⁴⁷ ASCENSÃO, Oliveira. *Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa* in Separata da Revista da Ordem dos Advogados, Ordem dos Advogados Portugueses, Lisboa, 1974, p.24.

¹⁴⁸ MENDES, Isabel Pereira. *Estudos sobre...*, ob.cit., p.149.

¹⁴⁹ CORDEIRO, Menezes. *Direitos Reais*. Lisboa: Lex, 1992 (reimpressão), p.276.

¹⁵⁰ JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito Notarial...*, ob.cit., pp.287-290.

¹⁵¹ Cfr. Ac. do TRL de 15-02-2007, proc. nº10376/06-2, disponível em dgsi.pt.

À semelhança do que ocorreu com a boa fé, também o carácter exclusivamente oneroso da aquisição não foi previsto pelo legislador. Cremos que a não previsão pelo legislador do carácter oneroso da aquisição foi intencional e que a proteção conferida pelo art.5.º/4 C.R.P. tanto abrange as aquisições onerosas e as aquisições gratuitas. A nossa posição vai no sentido seguido por MÓNICA JARDIM. De facto, é simultaneamente importante para os credores o conhecimento das transações imobiliárias, quer estas sejam a título oneroso ou a título gratuito. Para além disso, considerar que só as aquisições onerosas estão abrangidas pela tutela do art.5.º/4. C.R.P. seria criar insegurança jurídica ao comércio imobiliário. Para além disso, não se deve procurar defender essa natureza exclusivamente onerosa nos art.17.º/2 C.R.P. e art.291.º CC, uma vez que tanto num artigo como noutro, o conceito de terceiros é diverso.

16. Uma Nova Tendência Jurisprudencial?

Este ponto convoca novamente os arts. 5.º/1 C.R.P. e os art.5.º/4 C.R.P, cujo conteúdo voltamos a recordar.

O art.5.º/1 C.R.P. tem a seguinte redação:

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

Por sua vez, o art.5.º/4 C.R.P. concretiza o que são terceiros para efeitos de registo:

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

Como já foi por nós escrito, o legislador adotou a conceção restrita de terceiros para efeitos de registo. Deste modo, são apenas terceiros para efeitos de registo aqueles que adquirem de um autor comum e não aqueles que adquiram de autores diferentes. Com efeito, tem sido praticamente unânime na jurisprudência a aplicação deste art. a aquisições voluntárias e não forçadas, que decorram do mesmo transmitente e digam respeito ao mesmo prédio.

Pois bem, é possível encontrar na jurisprudência um acórdão recente em que se procedeu a uma aplicação errada do art.5.º/4 C.R.P. Esse ac. é o ac. do TRG de 10 de novembro de 2022¹⁵². Neste acórdão, o adquirente em venda executiva deduz embargos de terceiro para que o seu direito de propriedade sobre o prédio seja reconhecida, seja levantada a penhora que sobre ele incide e prevaleça sobre a ação de impugnação pauliana que tinha sido interposta pelo exequente e registada em momento anterior à transmissão do referido prédio. O exequente e o terceiro embargante não são terceiros para efeitos de registo porque não se verifica um dos pressupostos para que sejam considerados terceiros: não adquiriram de um autor comum. O credor exequente adquiriu o seu direito proveniente de um executado e o terceiro embargante adquiriu a propriedade do seu bem em venda executiva em que o executado era um outro sujeito. O confronto verificava-se entre o registo de uma ação de impugnação pauliana e a aquisição, em venda executiva, do mesmo prédio, cuja transmissão é posterior ao registo da referida ação. Nesse ac., considerou-se oponível a ação pauliana em relação a um terceiro embargante, em que tais sujeitos não adquiriram do mesmo autor. Ou seja, neste ac., o terceiro embargante, porque não é terceiro para efeitos de registo, deveria ter sido admitido a embargar de terceiro, tal como resulta da aplicação do art.5.º/4 C.R.P., mas tal não ocorreu. Ou seja, seguindo o conceito de terceiros adotado no AUJ n.º 3/99, os embargos deduzidos deveriam ser julgados procedentes e a penhora seria levantada. Poderá ser o reconhecimento por parte dos tribunais superiores de que a conceção que foi adotada pelo legislador, na sequência do AUJ n.º3/99, tem um âmbito de aplicação demasiado restrito.

A solução adotada pelo TRG é *contra legem*, fazendo uma aplicação errada do art.5.º/4 C.R.P. Será que estamos perante a consagração de uma nova tendência jurisprudencial que, tal como aponta MIGUEL TEIXEIRA DE SOUSA¹⁵³, leva a que os tribunais prefiram não aplicar a conceção restrita de terceiros, quando a precisariam aplicar?

17. A Posição Adotada

Já tivemos oportunidade de mencionar que quem defende a adoção de uma conceção restrita, não considera como terceiros o credor penhorante e o adquirente anterior

¹⁵² Ac. TRG de 10/11/2022, proc. n.º2356/17.7T8VNF-A.G1, disponível em dgsi.pt.

¹⁵³ SOUSA, Miguel Teixeira de. *A conceção restrita de terceiros para efeitos de registo: formou-se um costume contra legem?* in blog do Instituto Português de Processo Civil.

não registado. Quem é a favor de uma conceção ampla defende que tais sujeitos são terceiros, incluindo-se neste conceito os atos em que o transmitente é um sujeito passivo.

De resto, e muito em virtude da interpretação histórica da conceção de terceiros dada por MANUEL DE ANDRADE e a adição do art.5.º/4 C.R.P., as decisões dos tribunais superiores têm sido praticamente unânimes: o credor penhorante e o adquirente anterior não registado não são terceiros para efeitos de registo. E, portanto, se o adquirente anterior deduzir embargos de terceiros contra a penhora interposta e registada pelo penhorante, vê a sua situação jurídica prevalecer perante a posição do penhorante que, embora registada com prioridade, vê frustrada as expectativas depositadas no registo predial e a sua posição decair.

Não acolhemos esta posição.

Não somos a favor de uma conceção restrita de terceiros. Esta conceção, ao retirar do seu campo de aplicação os atos não voluntários do transmitente comum, acaba por restringir demasiado os terceiros que podem beneficiar da tutela que é conferida pelo art.5.º C.R.P. Para além disso, e à semelhança do que tem sido exposto, não vemos por que razão deve ser protegido alguém que adquire por ato voluntário do transmitente e não é protegido aquele que adquire sem que essa vontade seja fundamental, mas, ao invés, pratica um ato que é atribuído e permitido por lei.

Por tudo o que foi exposto, tomamos posição pela conceção ampla de terceiros. Mas não a conceção ampla de terceiros que foi assumida pelo AUJ n.º15/97, nem aquela que foi proposta por GUILHERME MOREIRA, uma vez que a adoção dessa conceção permite que se integrem no conceito de terceiros os que adquirem de sujeitos diferentes.

Apesar de defendermos a conceção ampla de terceiros, também reconhecemos que a lei atual, em virtude do art.5.º/4 C.R.P., não permite que esta conceção esteja em vigor no ordenamento jurídico português. Até poderíamos contra-argumentar com a interpretação que tem sido dada ao conceito de terceiros para efeitos de registo avançada por MANUEL DE ANDRADE, no sentido de só abranger as transmissões voluntárias. Aliás, é reconhecido por alguns autores que não conseguem encontrar onde é que MANUEL DE ANDRADE excluiu as transmissões não voluntárias. E, repare-se, este tem sido um dos principais argumentos para que se considere que a posição do credor penhorante não prevaleça sobre a posição do adquirente anterior não registado. Mas também reconhecemos que defender que a conceção restrita pode abranger transmissão não voluntárias, como a penhora ou a hipoteca, iria

continuar a criar controvérsia e discussão quanto ao conceito de terceiros para efeitos de registo.

Colocamo-nos ao lado daqueles que entendem que, de *iure condendo*, deve ser adotada a conceção ampla de terceiros. E repare-se, tal não coloca em causa a eficácia declarativa do registo e o princípio da consensualidade previsto no art.408.º CC. Como assinala LUIS COUTO GONÇALVES¹⁵⁴, o direito real que tenha sido adquirido possui eficácia *erga omnes* antes do registo, com a exceção daqueles que devem ser considerados terceiros para efeitos de registo e que, portanto, adquiram um direito que seja incompatível com o do adquirente. E, dentro desses terceiros, devem ser colocados o credor penhorante e o adquirente em venda executiva. Ou seja, a propriedade transfere-se para o adquirente, mas se este não proceder ao registo da sua aquisição, esta torna-se inoponível perante todos os terceiros que adquiram um direito que coloque em causa o direito de propriedade obtido. É, assim, punida a negligência do adquirente que não procedeu ao registo com prioridade, vendo a sua posição decair face a um terceiro que seja diligente.

Pensamos também que o primeiro passo na adoção de uma conceção ampla de terceiros foi já dada pelo DL n.º 116/2008. De facto, recordemos que este artigo institui o registo obrigatório para os factos previstos no art.2.º C.R.P. E dentro destes, inclui-se, como dispõe esse artigo: na alínea a), o direito de propriedade e, na alínea n), a penhora. Ora, tanto o direito de propriedade como a penhora constam entre os factos sujeitos a registo¹⁵⁵.

Atendemos, também, ao art.6º C.R.P., que consagra o princípio da prioridade. Este princípio dispõe que prevalece o direito primeiramente registado. Se tanto a penhora, como o direito de propriedade estão sujeitos a registo, por que razão o direito de propriedade não registado há-de prevalecer perante a penhora, que embora posterior, foi primeiramente registada? Defender tal posição iria contra este princípio.

Adotar uma conceção ampla também não iria frustrar as expectativas do credor penhorante que acede ao registo e que verifica que o executado ainda figura no registo predial como titular do bem. De facto, como assinala VAZ SERRA¹⁵⁶:

“Feita a penhora, cria-se nos credores a convicção de que os bens penhorados estão afetados aos fins da execução, e esta expectativa seria iludida, se se permitisse que

¹⁵⁴ GONÇALVES, Luís Couto. ob.cit., p.31.

¹⁵⁵ SILVA, Paula Costa e. *Exequente e terceiro adquirente de bens nomeados à penhora* in Revista da Ordem dos Advogados, ano 59, vol.I, janeiro de 1999, p.323

¹⁵⁶ Cfr. SERRA, Vaz. *Realização coactiva...*, ob.cit, p.175.

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, parece razoável exigir o registo anterior à penhora, para que a alienação valha contra a execução”.

Assim, deve assumir-se a prevalência da penhora sobre uma aquisição anterior não registada. E repare-se, que, ao contrário do que defendem aqueles que entendem que deve vigorar uma conceção restrita, tal não significa violar o art.735.º/1 CPC. É possível ler-se neste artigo que: *“Estão sujeitos à execução todos os bens do devedor suscetíveis de penhora que, nos termos da lei substantiva, respondem pela dívida exequenda.”*. De facto, como indica MÓNICA JARDIM¹⁵⁷, com o registo da penhora, o credor exequente obtém um direito real de garantia. Assim, não se entende porque é que a posição do credor exequente, que obtém com prioridade o registo, deve ver a sua posição decair perante uma transmissão que, embora anterior, não foi registada. O que ocorre é que o adquirente passa a ter o seu imóvel onerado com um direito real de garantia do exequente, uma vez que, ao não registar a sua aquisição, viu ser registado em primeiro lugar um direito que é incompatível com o seu. Com efeito, a transmissão anterior é inoponível em relação ao credor penhorante. Assim, o credor penhorante deve ver a sua situação jurídica protegida pelo art.5.º C.R.P.

Pune-se a negligência do adquirente que não registou a sua aquisição e que, assim, não se protegeu do risco de ver a sua aquisição decair perante o registo de direitos total ou parcialmente incompatíveis com o seu. Com efeito, o terceiro não consolidou a eficácia *erga omnes* do seu direito perante o credor penhorante, cuja aquisição, para este, que confiou no registo, é inexistente. Assim, o facto aquisitivo da propriedade é inoponível em relação à penhora e, por isso, não produz todos os seus efeitos. Torna-se imperioso que, neste caso, a execução seja também movida contra o terceiro adquirente, nos termos do art.735.º/2 CPC.

Adotar uma conceção ampla, restituiria em pleno o conteúdo do art.824.º/2 CC. De facto, já avançamos que a conceção restrita de terceiros é incompatível com o conteúdo do art.824.º/2 CC.

Com a previsão de uma conceção ampla de terceiros, também se realiza aquela que é a finalidade primordial do registo predial e que encontra consagração no art.1.º do C.R.P. A finalidade do registo predial é conferir segurança ao comércio jurídico imobiliário. Ora, só com a consagração de uma conceção ampla tal se torna possível. Posto isto, a tutela

¹⁵⁷ JARDIM, Mónica. *A segurança jurídica...* ob.cit, pp. 411-413.

conferida pelo art.5.º do C.R.P. deve ser concedida não só aqueles em que a vontade do transmitente é determinante (como ocorre nos contratos de compra e venda), mas também nos casos em que o transmitente é um mero sujeito passivo, em atos que são praticados unilateralmente por certos sujeitos, através de atos que são atribuídos por lei (arresto, penhora, hipoteca). Isto implica, como é óbvio, considerar como terceiro o adquirente em venda executiva, apesar de para tal venda não concorrer a vontade do executado. Já tivemos oportunidade de nos debruçar sobre este assunto, mas impõe referir que o que adquire em venda executiva adquire derivadamente do executado, apesar de essa venda ocorrer por intermédio do Estado.

Por fim, e, de forma conclusiva, consideramos que para um sujeito possa beneficiar da tutela do art.5.º/4 C.R.P. têm de se verificar os seguintes requisitos: ser terceiro (sendo que aqui se incluem as transmissões não voluntárias); ter adquirido o seu direito de boa fé; haver um transmitente comum; ter procedido ao registo da sua aquisição em primeiro lugar.

Consideramos, assim, que é urgente e imperioso que se proceda a uma alteração do art.5.º/4 C.R.P., através de uma intervenção legislativa. Neste ponto, somos da opinião que deve ser consagrada a noção de terceiros para efeitos de registo que foi avançada por ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA¹⁵⁸, mas com uma nuance. Assim, entendemos que:

“Terceiros, portanto, relativamente a determinada alienação, são não só aqueles que adquiram do mesmo alienante direitos incompatíveis, mas também aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham esse alienante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos atos jurídicos (penhora, arresto, hipoteca judicial, etc) de que tais direitos resultam, desde que tais terceiros adquiram de boa fé e independentemente da natureza gratuita ou onerosa da aquisição¹⁵⁹”.

Nestes termos, o conflito entre a penhora que, embora posterior, foi prioritariamente registada e a aquisição que, embora anterior, não foi registada resolver-se-ia a favor do credor penhorante, desde que este desconhecesse a discrepância entre a situação registal e a

¹⁵⁸ VARELA, Antunes & MESQUITA, Henrique. *RLJ*, ano 127.º, ob.cit... p.20.

¹⁵⁹ O que está sublinhado foi acrescentado por nós.

situação substantiva do prédio, ou seja, desde que estivesse de boa fé. Deste modo, manter-se-ia a penhora e os embargos de terceiros, se deduzidos, julgar-se-iam improcedentes.

Conclusão

A discussão sobre o que se deve considerar terceiros para efeitos de registo tal como mencionado no art.5.º C.R.P. prolonga-se há muitos anos. Pensou-se que com a tomada de posição do legislador, ao aditar o art.5.º/4 C.R.P., com a adoção da conceção restrita de terceiro, a questão estaria resolvida. Mas a problemática está longe de ser resolvida. Tudo se prende em saber quem é que afinal se deve considerar terceiros para efeitos de registo, dividindo-se a doutrina e a jurisprudência entre a conceção restrita e a conceção ampla de terceiros para efeitos de registo.

Tivemos oportunidade de tomar posição sobre aquele conceito que nos parece responder às demais exigências do registo predial. Aliás, consideramos que o DL n.º116/2008, ao tornar o registo obrigatório para os factos previstos no art.2.º do C.R.P., onde se inclui a penhora e o direito de propriedade, constitui um grande passo para a adoção, em Portugal, da conceção ampla de terceiros. E, repare-se, que tal não constitui uma violação do princípio da consensualidade nem da eficácia declarativa do registo. Sabemos que vigora o princípio da consensualidade, em que a propriedade se transfere por mero efeito do contrato. Este princípio, no que se refere aos imóveis, deve ser acompanhado pela eficácia declarativa ou consolidativa do registo, nos termos do qual o registo consolida a oponibilidade *erga omnes* perante certos e determinados terceiros. Isto quer dizer que, enquanto o direito de propriedade não se encontrar registado, não pode ser oponível a certos e determinados terceiros e esses terceiros são aqueles que têm um interesse direto e incompatível com o do adquirente. Dentro desse conceito de terceiros, deve incluir-se o credor penhorante (tal como o credor hipotecário e o arrematante) e o adquirente em venda executiva. Quanto ao adquirente em venda executiva, consideramos que esta se trata de uma aquisição derivada translativa, em que o adquirente adquire do executado, embora por intermédio do tribunal. Assim, este adquire de um transmitente comum.

Com efeito, apesar de o penhorante, o credor hipotecário, o arrematante e o adquirente em venda executiva não adquirirem com intervenção do transmitente e com base na sua vontade, estes sujeitos adquirem através da prática de atos que a lei lhes permite praticar. Assim sendo, não vemos razão para distinguir os atos voluntários dos atos não voluntários do transmitente, devendo os segundos também ser incluídos no conceito de terceiros. No entanto, apesar de defendermos tal solução, consideramos, também, que apenas devem ser

incluídos no conceito de terceiros aqueles que adquirem de um transmitente comum. Não devem ser incluídos no conceito de terceiros aqueles que adquiram de autores diferentes.

Para além disso, no art.1.º C.R.P. é apontada a finalidade primordial do registo predial, que é a de dar publicidade à situação jurídica dos prédios, com vista à segurança do comércio jurídico imobiliário. Ora, só a partir da adoção da conceção ampla de terceiros é possível conferir segurança ao comércio jurídico imobiliário. Para além disso, o credor penhorante, que diligentemente registou a sua penhora, não veria as suas expectativas serem frustradas por ter confiado no registo predial, uma vez que sempre seria protegido por ter confiado na situação jurídica publicitada pelo registo.

Quanto ao requisito da boa fé e da onerosidade para que o terceiro beneficie da tutela conferida pelo art.5.º C.R.P., referimos, quanto à boa fé, que apesar de esta não ter sido prevista pelo legislador ao aditar o art.5.º/4 C.R.P., ao contrário do que previu o AUJ n.º3/99, consideramos que, de *iure condendo*, esta deveria revelar para efeitos dessa proteção. Efetivamente, se o terceiro já é sabedor da desconformidade entre a situação registal e a situação substantiva do bem, então não merece proteção. Para além de que a boa fé é um princípio geral de todo o direito. Quanto ao requisito da onerosidade, consideramos que tal não deve ser exigido: ou seja, tanto merece proteção aquele que adquire por ato gratuito como por ato oneroso. Para além de tal requisito não ter sido previsto pelo legislador e de não haver lacuna a preencher com recurso aos art.291.º CC e art.17.º/2 C.R.P. porque se referem a conceito de terceiros distinto do conceito de terceiro do art.5.º/4 C.R.P., é importante e essencial que os credores sejam conhecedores da situação jurídica dos prédios, quer eles tenham sido adquiridos a título gratuito, quer tenham sido adquiridos a título oneroso.

Assim, tomamos posição por uma conceção que inclua no seu seio os terceiros que adquirem os seus direitos através de atos que a lei lhes atribui e lhes permite praticar. Tal é, como referido, o caso da penhora. O credor penhorante, ao confiar no registo predial, tem a expectativa de ver o seu direito ser satisfeito à custa do produto da venda do bem. Se pudesse ver a sua situação decair face a um adquirente que não registou a sua aquisição e que, por isso, não consolidou a sua eficácia *erga omnes*, apesar de ser o proprietário do bem, então as suas expectativas frustrar-se-iam. Estar-se-ia a punir alguém que procedeu diligentemente no seio do registo predial e a salvaguardar alguém que, por negligência, não atuou quando devia ter atuado, ao não proceder ao registo da sua aquisição.

Apesar de tomarmos posição por uma conceção ampla, entendemos que, neste momento, o art.5.º/4 C.R.P. adota uma conceção restrita de terceiros e que tal impede, no estado atual das coisas e com a interpretação histórica que tem sido dada a tal conceito avançado por MANUEL DE ANDRADE, de considerar terceiro para efeitos de registo o credor penhorante e o adquirente anterior não registado. Cremos que considerar, como a lei atual, tais sujeitos terceiros seria ir contra aquilo que está estipulado na lei. Mas, entendemos, de *iure condendo*, que tal intervenção é necessária e preponderante para pôr fim à insegurança gerada pelo registo predial com a adoção da conceção restrita de terceiros e que permite satisfazer integralmente a função principal do registo predial. Para além disso, e estando o art.5.º/4 C.R.P. em contradição com o art.824.º/2/2ª parte, mais ainda se torna necessário uma nova conceção de terceiros para efeitos de registo. Tal permitiria restituir, em pleno, o conceito do art.824.º/2 CC que, por ser uma lei anterior, é revogada por uma lei posterior.

A nosso ver, é necessário uma intervenção legislativa urgente, que passe a tomar uma nova posição sobre um conceito amplo de terceiros. Mas não amplíssimo como foi adotado pelo AUJ n.º15/97. Parece-nos ser a solução mais justa e que melhor se coordena com o registo predial português. Assim, deixamos a nossa proposta sobre uma nova redação do art.5.º/4 C.R.P., socorrendo-nos do conceito dado por ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA:

“Terceiros, portanto, relativamente a determinada alienação, são não só aqueles que adquiram do mesmo alienante direitos incompatíveis, mas também aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham esse alienante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos atos jurídicos (penhora, arresto, hipoteca judicial, etc) de que tais direitos resultam, desde que tais terceiros adquiram de boa fé e independentemente da natureza gratuita ou onerosa da aquisição”.

Bibliografia

- ALMEIDA, Carlos Ferreira. *Publicidade e teoria dos registos*. Coimbra: Almedina, 1966.
- 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 – nº11, Almedina, 2005, pp.5-17.
- ANDRADE, Manuel A. Domingues de. *Teoria Geral da relação Jurídica - vol.II – facto jurídico: em especial negócio jurídico*, 4ª edição (reimpressão). Coimbra: Almedina, 1974.
- ASCENSÃO, José Oliveira. *A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo* in Cadernos de Direito Privado n.º31, 2010, pp.3-21.
- ASCENSÃO, José Oliveira. *Direito Civil: Reais*, 5ª edição (reimpressão). Coimbra: Coimbra Editora, 2012. ISBN: 978-972-32-2057-5
- 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.5-46.
- ATAÍDE, Rui. *Os efeitos substantivos do registo predial* in Revista da Ordem dos Advogados, ano 77, volume I/II, janeiro/junho de 1997, pp.555-590.
- CORDEIRO, António Menezes. *Direitos Reais*. Lisboa: Lex, 1993. ISBN: 972-9495-14-9.
- DUARTE, Rui Pinto. *Curso de Direitos Reais*, 4ª edição. Cascais: Princípio Editora, 2020. ISBN: 978-989-716-256-5
- DUARTE, Rui Pinto. *O Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2020. ISBN: 978-972-40-8263-9.

FERNANDES, Luís A. Carvalho. *Lições de Direitos Reais*, 6ª edição (reimpressão). Lisboa: Quid Juris?- Sociedade Editora Ldª, 2010. ISBN: 978-972-724-428-7

FERNANDES, Luís A. Carvalho. *Terceiros para efeitos de registo predial in Revista da Ordem dos Advogados*, ano 57, dezembro de 1997, pp.1283-1320.

FREITAS, José Lebre de. *A ação executiva à luz do código de processo civil de 2013*, 7ª edição (reimpressão). Coimbra: Gestlegal, 2022. ISBN: 978-989-99824-3-7.

GERALDES, Isabel. *Código do Registo Predial: Anotado e Comentado*, 3ª edição. Coimbra: Almedina, 2022. ISBN: 978-989-40-0609-1

GONÇALVES, Luís Couto. *Terceiros para efeitos de registo e segurança jurídica.*, in *Cadernos de Direito privado*, n.º11, Julho/Setembro 2005., pp.26-32.

GOUVEIA, Mariana França. *Penhora de imóveis e registo predial na reforma da acção executiva*, in *Cadernos de Direito Privado*, n.º 4, Outubro/Dezembro 2003, pp. 26 a 41.

GUERREIRO, José Mouteira. *Manual de Direito registal imobiliário*. Coimbra: Almedina, 2022. ISBN : 978-989-40-0397-7

GUERREIRO, José Mouteira. *Temas de registo e de notariado*. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN: 978-972-40-4118-6.

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, 2003, pp. 389 a 452.

HÖSTER, Heinrich Ewald. *Efeitos do Registo – Terceiros – Aquisição a “non domino”*. *Anotação ao Ac. do STJ, de 4 de Março de 1982*, in *Revista de Direito e Economia*, n.º8, 1982, pp.111-155.

JARDIM, Mónica. *A atual problemática do princípio da consensualidade* in Boletim da Faculdade de Direito, vol.90, Coimbra, 2014, pp.179-218.

JARDIM, Mónica. *A segurança jurídica geral pela publicidade registal em Portugal* in Boletim da Faculdade de Direito, vol. 83, 2007, pp.383-422.

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

JARDIM, Mónica. *Escritos de Direito Notarial e Direito Registal*, reimpressão. Coimbra: Almedina, 2017. ISBN: 978-972-40-6022-4

JARDIM, Mónica. *Estudos de Direitos Reais e Direito Registal*, 1ª edição. Coimbra: Gestegal, 2018. ISBN: 978-989-54-0765-1

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direitos Reais*, 10ª edição. Coimbra: Almedina, 2022. ISBN: 978-989-40-0727-2

LIMA, Pires de & VARELA, Antunes. *Código civil: anotado, volume 1*, 4ª edição. Coimbra: Coimbra Editora, 1987.

MARQUES, João Paulo Remédio. *Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto*. Coimbra: Almedina, 2000, ISBN: 978-972-40-1418-0.

MENDES, Isabel Pereira. *Código do Registo Predial Anotado e Comentado*, 17ª edição. Coimbra: Almedina, 2009. ISBN 978-972-40-3807-0

MENDES, Isabel Pereira. *Estudos Sobre Registo Predial*. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN: 972-40-1944-6.

MOREIRA, Guilherme. *Instituições de Direito Civil Português*, volume I. Coimbra: Livraria Neves, 1907.

SERRA, Adriano Vaz. *Anotação ao Acórdão de 11 de fevereiro de 1969* in Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 103.º, n.º3415 e n.º3416, pp.155-165.

SERRA, Adriano Vaz. *Realização coactiva da prestação (execução – regime civil)* in Separata do Boletim do Ministério da Justiça, n.º73, 1958.

SILVA, Paula Costa e. *Exequente e terceiro adquirente de bens nomeados à penhora.* Revista da Ordem dos Advogados, ano 59, vol.I, janeiro de 1999, pp.322-333.

SOARES, António Quirino Duarte. *O Conceito de Terceiros para efeitos de registo predial,* in Cadernos de Direito Privado, n.º9 Janeiro/Março 2005, pp.3-11.

SOTTOMAYOR, Maria Clara. *Invalidez e Registo – A Protecção do Terceiro Adquirente de Boa fé.* Coimbra: Almedina, 2010, ISBN 978-972-40-4231-2.

SOUSA, Miguel Teixeira de. *A ação executiva singular.* Lisboa: LEX, 1998. ISBN: 972-9495-76-9.

SOUSA, Miguel Teixeira de. *A concepção restrita de terceiros para efeitos de registo: formou-se um costume contra legem?* in Blog do Instituto Português do Processo Civil, disponível em: <https://blogippc.blogspot.com/2023/05/a-concepcao-restrita-de-terceiros-para.html>

SOUSA, Miguel Teixeira de, *Sobre o conceito de terceiros para efeitos de registo - A propósito do Ac.STJ-3/99, de 10/7* in Revista da Ordem dos Advogados, ano 59 , volume I, janeiro de 1999, pp.29-46.

SOUSA, Tiago Henriques. *A aquisição tabular na compra e venda executiva* in Revista da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa, ano LXIV, n.º1, tomo 3, 2023, pp.2141-2169.

VARELA, Antunes. *Anotação ao acórdão de 4 de março de 1982* in Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 118.º, n.º3738, pp.282-288 e n.º3739, pp.307-316.

VARELA, Antunes & MESQUITA, Henrique. *Anotação ao acórdão de 3 de junho de 1992* in Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 126.º, n.º3837, pp.374-384.

VARELA, Antunes & MESQUITA, Henrique. *Anotação ao acórdão de 3 de junho de 1992* in Revista de Legislação e Jurisprudência, ano 127.º, n.º3838, pp.19-32.

VIEIRA, José Alberto. *Direitos Reais*, 3ª edição. Coimbra: Almedina, 2020. ISBN: 978-972-40-8336-0

Jurisprudência

Jurisprudência do Tribunal Constitucional

TC, n.º215/200, processo n.º171/99 da 1ª secção do TC.

TC n.º345/2009, processo n.º35/05 da 3ª secção do TC.

Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça – Acórdãos de Uniformização de Jurisprudência

Ac. STJ n.º15/97, de 20 de maio de 1997, publicado em Diário da República, I Série-A, 4 de julho de 1997, processo n.º87159.

Ac. STJ n.º3/99, de 18 de maio de 1999, publicado no DR, I Série-A, 10 de julho de 1999, processo n.º1050/98.

Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça

Ac. STJ de 8/12/1988, processo n.º75932. Boletim do Ministério da Justiça, n.º382.

Ac. STJ de 29/10/1991, processo n.º80395. Boletim do Ministério da Justiça, n.º410.

Ac. STJ de 17/02/1994, processo n.º84459. Coletânea de Jurisprudência Online, Tomo I, 1994.

Ac. STJ de 18/05/1994, processo n.º85182. Coletânea de Jurisprudência Online, Tomo II, 1994.

Ac. STJ de 7/07/1999, processo n.º111/99. Coletânea de Jurisprudência Online, Tomo II, 1999.

Ac. STJ de 11/12/2003, processo n.º03B3488, disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/cd4122c4685fe15e80256e1d0053b1f?OpenDocument>

Ac. STJ de 9/01/2007, processo n.º 1.510/06. Coletânea de Jurisprudência Online, Tomo I, 2007.

Ac. STJ de 30/06/2011, processo n.º 5443/04.8TBVNG.P1.S1. Coletânea de Jurisprudência Online, 2011, disponível em: https://www.colectaneadejurisprudencia.com/content/TDC.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE2OMQuDMBSEf41ZuphY3N5gVWigghT3Es1rGzR9kjwH_31TCqXL8d3dcOeshTVsOJqhqVUuCxFwpeiYwt4bfkJkw24SET04fyaPfcizwlz0tR2qk-geNVkEqcpCHpPrDDMGkAkbnhfh8cuGEQbydNA6U_c0JG8fEVtYqhhdrGkBWaqf1xb-yxcHWILWjkRzevoGxPhXO7cAAAA=WKE

Ac. STJ de 26/05/2015, processo n.º2689/08.3TBLRA, disponível em: <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/358cea871fa980e880257e5200480be4?OpenDocument>

Jurisprudência dos Tribunais da Relação

Tribunal da Relação de Coimbra

Ac. TRC de 8/04/1986. Coletânea de Jurisprudência, 1986, Tomo II, 1986.

Ac. TRC de 7/02/1995, processo n.º1028/94. Coletânea de Jurisprudência Online, Tomo I, 1995.

Ac. TRC de 14/07/2010, processo n.º800/03.0TBSRT.C1, disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/c706c6dce8af31a18025779a0048197c?OpenDocument>

Tribunal da Relação de Guimarães

Ac. TRG de 10-11-2022, processo n.º2356/17.7T8VNF-A.G1 disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/20057d02855bef0b802589050035bff5?OpenDocument>

Tribunal da Relação de Lisboa

Ac. TRL de 14/01/1993, processo n.º4790, Coletânea de Jurisprudência Online, Tomo I, 1993.

Ac. TRL de 15/02/2007, proc. n.º10376/06-2, disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497ecc/799246458b694a99802572b2004e51bf?OpenDocument>

Tribunal da Relação do Porto

Ac. TRP de 11/04/1994, processo n.º798/93, Coletânea de Jurisprudência Online, Tomo II, 1994.

Ac. TRP de 26/06/2009, proc. n.º0857761, disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/4460051b8b026385802575ed003964ed?OpenDocument>

Ac. TRP de 21/06/2010, processo n.º950/06.0TBPFR.P1, disponível em:
<http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/15a740499db7c4368025775700499b71?OpenDocument>