

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 353/2002.P1.S1

Relator: AZEVEDO RAMOS

Sessão: 29 Abril 2014

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

COMPRA E VENDA

SUBADQUIRENTE

HIPOTECA

INEFICÁCIA

REGISTO DA ACÇÃO

TERCEIRO

Sumário

1 - A procedência da acção de preferência tem como resultado a substituição, com eficácia ex tunc, do adquirente pelo preferente.

2 - Sempre que se verifiquem os pressupostos referidos na lei, o titular do direito de preferência poderá exercê-la, não apenas contra o primitivo adquirente da coisa a ela sujeita, mas igualmente contra qualquer terceiro (subadquirente) que sobre a mesma coisa venha adquirir, posteriormente, um direito conflituante.

3 - Os direitos dos subadquirentes são ineficazes em relação ao titular do direito de preferência.

4 - Sendo o direito de preferência um direito atribuído por lei, não precisa de ser registado para produzir efeitos em relação a terceiros.

5 - Muito embora o direito de preferência não esteja sujeito a registo, já o mesmo não acontece relativamente à acção através da qual seja exercido, que é a acção real de preferência.

6 - Faltando o registo da acção de preferência, o que deixa de produzir efeitos contra terceiros (subadquirentes) não é o direito real de preferência invocado, mas apenas o facto sujeito a registo: a própria acção, ou mais correctamente, a decisão nela obtida.

7 - Neste caso, o autor não fica impedido de fazer valer o seu direito contra terceiros para quem a coisa foi entretanto transmitida, mas para lograr obter o efeito a que se dirigia a primeira acção, necessita de os convencer em novo pleito.

8 - Sendo os actos dos subadquirentes ineficazes em relação à preferente, aqui autora, o caso não é de nulidade, nem de anulação do negócio, pressuposto de aplicação dos arts 291 do C.C. e 17, nº2, do Cód. Reg. Predial.

9 - Não é terceiro, para efeitos do registo, quem adquire ou deduz um direito de quem nunca foi titular de um direito registado e depois transmitido.

A.R.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

Em 4-7-2002, **AA** instaurou a presente acção ordinária contra os réus:

- **BB**

-**Herança ilíquida e indivisa aberta por óbito de CC** (representada pelos herdeiros BB, DD, EE, FF e marido GG, HH e marido II)

-**JJ**

-**Banco KK, SA** (incorporou o Banco LL, SA).

Alega a autora, em síntese, que, por sentença de 1-3-2001, transitada em julgado, foi-lhe reconhecido o direito de preferência na aquisição, pelo valor de 1.000.000\$00, oportunamente depositado, de uma casa de habitação que identifica, sendo que nesse negócio de compra e venda, titulado pela escritura de 3-5-95, interveio como vendedora MM e como compradora JJ, e que, por força do reconhecimento do direito de preferência, foi decretada a substituição da ré JJ pela ora autora AA, ficando esta colocada na posição de compradora, naquela escritura de compra e venda.

Entretanto, por escritura de 15 de Maio de 1996, a ré Aurora declarou vender o dito prédio à ré BB, e esta declarou comprar aquela, pelo preço de 7.000.000 \$00, contra uma hipoteca, para garantia de um empréstimo contraído junto do Banco réu.

Esta escritura é nula, pois está viciada de simulação absoluta, uma vez que não correspondeu à vontade real dos outorgantes, nem tão pouco envolveu o pagamento de qualquer valor.

Independentemente da natureza deste negócio, sempre o direito de preferência tem eficácia *erga omnes*, que prevalece sobre o direito de terceiro adquirente.

Por fim, invoca a aquisição do direito de propriedade, por via da usucapião, afirmando que está na posse do mesmo, por si e seus antecessores, há mais de 40 anos.

Concluindo pela procedência da acção, pede:

- se declare por sentença e se condenem os demandados ao reconhecimento do direito de propriedade único e exclusivo, por parte da autora, sobre o identificado prédio;

Se assim não for entendido:

- se declare nula ou de nenhum efeito a escritura pública de compra e venda com hipoteca celebrada em 16/5/1996, sendo a mesma ineficaz em relação à autora e, conseqüentemente, se declare esta como única proprietária do aludido prédio desde a efectivação do direito de preferência;

ou ainda, se assim não for entendido

- se declare nula e de nenhum efeito, por simulação, a aludida escritura de 16/5/1996, com todas as conseqüências legais

- no procedimento de qualquer um destes pedidos, se proceda ao cancelamento de todas as inscrições do prédio, nomeadamente as G-1, G-2 e C-1. B.

Na contestação que apresentou, BB, por si e em representação da herança ilíquida e indivisa, confirma a existência da escritura pública outorgada em 16/5/1996.

Afirma, contudo, que a autora, à data da instauração da acção de preferência (1999) teve conhecimento deste negócio ou, pelo menos, estava em condições de o conhecer, uma vez que decorreram mais de 3 anos desde o registo da aquisição até à data da propositura daquela acção.

Acresce que a contestante é terceira, face ao negócio jurídico celebrado entre a vendedora MM e a compradora Aurora, por nele não ter tomado parte, estando de boa fé no momento em que celebrou o seu contrato com a Aurora, contrato este que reflecte a vontade das partes.

Deduziu pedido reconvençional para o caso da acção vir a ser julgada procedente, invocando a seu favor um direito de retenção, para o que alega que o valor do prédio é superior aos 1.000.000\$00 depositados, vindo a autora enriquecido o seu património, sem causa, no montante equivalente à diferença de 6.000.000\$00.

Para o caso de procedência da acção, conclui pela procedência da reconvenção, condenando-se a autora/reconvinte a pagar-lhe a quantia de €29.927,87.

O Banco KK, SA (que incorporou o Banco LL) apresentou também contestação, afirmando que o negócio celebrado em 16/5/1996 foi real, correspondeu à vontade das partes e envolveu o empréstimo de sete milhões de escudos.

O Banco sempre actuou no pressuposto de que se tratava de uma venda não simulada, acreditando aliás no registo do prédio que lhe não mencionava a existência de qualquer ónus ou encargo, agindo por conseguinte de boa fé.

Por fim, afirma que decorreram já muito mais de 3 anos desde a data do registo da constituição da hipoteca e o registo da presente acção, estando desta forma vedado à autora fazer prevalecer o direito de preferência.

Nesta medida e pelo menos no que respeita ao Banco, deve a acção ser julgada improcedente, mantendo-se intacta a sua garantia hipotecária.

Houve réplica.

*

Realizado o julgamento e apurados os factos, foi proferida **sentença**, que **decidiu**:

A.

Julgar a acção procedente e, em consequência:

1. Condenar todos os réus a reconhecerem a autora como proprietária única e exclusiva do prédio urbano, sito na Rua ..., n.º ..., em ..., inscrito na matriz

urbana sob o artigo ... e descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º ... (teve a sua origem no n.º ..., a fls. 109 do Livro ...).

2. Declarar nula, por simulação, a escritura de compra e venda realizada em 16 de Maio de 1996, no Cartório Notarial de ..., através da qual JJ declarou vender a BB o identificado prédio urbano.

3. Ordenar o cancelamento dos registos de aquisição de tal compra e venda, a que correspondem as inscrições G 1 - Ap.... e G2 - Ap.... (e subsequente conversão Av.01-Ap....).

4. Ordenar ainda o cancelamento do registo de hipoteca voluntária, a que corresponde a inscrição G1 - Ap... (e subsequente conversão Av.01-Ap...).

B.

Julgar a reconvenção formulada pela ré BB totalmente improcedente e, em consequência, absolver a autora do pedido contra ela formulado.

C.

Condenar a ré BB como litigante de má fé, na multa de 15 UCs.

*

Apelou a ré NN, bem como o Banco KK, S.A.,

*

A **Relação do Porto**, através do seu Acórdão de 11-11-2013, negou provimento ao recurso do Banco KK, S.A., e concedeu parcial provimento ao recurso da ré NN, absolvendo-a da condenação como litigante de má fé e mantendo em tudo o mais a sentença recorrida.

*

Continuando inconformado, o Banco KK, S.A., pede revista, onde conclui:

1 - O registo da hipoteca foi efectuado quando ainda não estava feito o registo da aquisição do direito de propriedade a favor da autora, decorrente de haver triunfado em acção de preferência que precedeu esta causa, nem tão pouco o registo da pendência desta acção.

2 - É entendimento do recorrente que o direito tutela a sua posição, devendo a hipoteca de que é titular prevalecer sobre o direito real de aquisição da

autora, por este direito não estar, nem a acção que o reconheceu, registado, quando o recorrente promoveu o registo da sua hipoteca.

3 - A questão não é a de saber se o caso é de ineficácia ou antes de nulidade ou anulação, como vem referido no Acórdão recorrido, mas o de saber se pode o beneficiário de direito real de aquisição que não registou a sua aquisição, nem a acção que lhe deu existência, ver prevalecer o seu direito perante o direito de quem registou uma hipoteca de que era titular sobre o mesmo prédio, em data anterior.

4 - Não faz sentido que se proteja o direito registado do terceiro de boa fé que, a montante, viu anulado o registo do seu transmitente por anulação do título que lhe deu o registo, e já não se proteja o direito do mesmo terceiro que, em vez de ver o registo do seu transmitente anulado, viu opor-se-lhe um direito de preferência, invocado por quem deixou de passar mais de três anos sem ter levado a respectiva acção de preferência a registo.

*

Não houve contra-alegações.

*

Corridos os vistos, **cumpre decidir:**

*

Estão provados os factos seguintes:

1. Por sentença de 1 de Março de 2001, proferida na acção ordinária nº199/99 do 2º juízo do Tribunal de ..., transitada em julgado em 12-3-2001 (fls 18 e segs), proposta por AA contra MM e JJ, foi reconhecido à autora o direito de preferência na aquisição do prédio urbano sito na Rua ..., n.º ..., em ..., descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ..., do livro ..., a fls. 109, e inscrito na matriz sob o artigo -A), sendo que nesse negócio de compra e venda, titulado pela escritura de 3-5-1995, interveio como vendedora MM e como compradora JJ, e que, por força do reconhecimento desse direito de preferência, foi decretada a substituição da ré JJ pela ora autora AA, ficando esta colocada na posição de compradora originária, naquela escritura de compra e venda - A) .

2. Em 16 de Maio de 1996, no Cartório Notarial de ..., JJ declarou vender a BB o prédio descrito em A), pelo preço de sete milhões de escudos, que declarou já ter recebido-B) .

3. Foi também dito, na referida escritura de 16-5-1996, pela compradora e pelo seu marido CC, representado por MM, por um lado, e por OO e PP, como representantes do Banco LL, SA, que acordavam na concessão deste àqueles de um empréstimo constituindo, como garantia, uma hipoteca sobre o prédio em causa. - C).

4. No contrato descrito em C), a Aurora não quis vender o prédio em causa, nem a ré NN o quis comprar, não tendo pago à Aurora os 7.000.000\$00-1º a 3º.

5. A ré NN nunca tomou as suas refeições e pernitou no prédio em causa de forma regular, tendo sido objectivo dos intervenientes que a autora não pudesse preferir na compra do mesmo prédio - 4º e 5º.

6. O réu Banco KK, aquando da celebração da escritura a que se faz referência em C), estava convicto que não lesava os interesses dos outros -10º.

7. A falecida MM, durante mais de 20 anos, por si e antepossuidores, deu de arrendamento o prédio em causa, pagou as obrigações fiscais e melhorou o mesmo, à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém, ininterruptamente e na convicção de exercer um direito próprio -6º a 8º.

8. No dia 4 de Março de 2002, faleceu CC, no estado de casado com BB -D) .

9. Tendo deixado, como filhos, DD, EE, FF e HH - E) .

10. O prédio em causa nos presentes autos situa-se na zona histórica da cidade, com arruamentos arranjados e cuidados, com nova iluminação e onde o trânsito de veículos automóveis se faz de forma condicionada - 11º e 13º.

11 - A JJ registou a seu favor, em 15-4-96, a compra que efectuou (fls 33V).

12 - A NN efectuou, em 15-4-96, o registo provisório a seu favor, da aquisição a que procedeu, registo que foi convertido em definitivo em 3-7-96 (fls 33 v).

13 - O registo provisório da referida hipoteca ocorreu em 15/4/1996 e a respectiva conversão em definitivo em 3/7/1996 (fls 33v).

14 - O registo da presente acção foi realizado em 27/3/2003 (fls 97).

*

Vejamos agora o **mérito do recurso**.

Por decisão transitada em julgado, proferida na acção nº 199/99, do 2º Juízo do Tribunal de ..., foi reconhecido à autora o direito legal de preferência sobre a venda do referido imóvel, efectuada por escritura de compra e venda outorgada em 3 de Maio de 1995, em que intervieram como vendedora MM e como compradora JJ.

Contudo, o dito imóvel veio a ser vendido, por escritura de 16 de Maio de 1996, pela adquirente JJ à ré BB, que alegadamente o adquiriu com recurso ao crédito bancário, tendo sobre o imóvel sido constituída uma hipoteca, a favor do Banco KK, S.A., para garantia do mútuo concedido.

Com a presente acção, pretende a autora que lhe seja reconhecido o direito de propriedade sobre o dito imóvel com fundamento na usucapião e que a venda do imóvel em causa, outorgada entre as rés JJ e BB, seja declarada nula com fundamento em simulação ou ineficaz em consequência da eficácia *erga omnes* do direito de preferência que lhe foi reconhecido.

Nas instâncias, foi decidido que, independentemente da nulidade por simulação da compra e venda titulada pela escritura de 16-5-1996, sempre o direito de preferência, reconhecido à autora, prevalece sobre qualquer direito posterior conflituante, designadamente sobre a hipoteca do Banco KK, S.A., em virtude do direito de preferência ser um direito real que não precisa de ser registado para produzir efeitos em relação a terceiros, sendo os direitos dos subadquirentes *ineficazes* em relação ao titular do mencionado direito de preferência, pelo que foi ordenado o cancelamento da hipoteca.

Nas conclusões da sua revista, o Banco recorrente, alega, em suma, ser terceiro de boa-fé e refere que o registo da hipoteca é anterior ao registo da acção de preferência, bem como ao registo da presente acção, invocando o preceituado no art. 17º, nº 2, do Cód. Reg. Predial, para justificar a manutenção da hipoteca sobre o imóvel.

A questão que se suscita consiste em saber se, apesar de não ter sido registada a acção por meio da qual foi exercido o direito de preferência, nos termos invocados, tal direito deve prevalecer sobre a hipoteca, posteriormente constituída pela subadquirente do mesmo prédio, NN.

O direito real de preferência constitui a figura mais importante dos direitos reais de aquisição.

Trata-se daqueles direitos que conferem ao respectivo titular o poder de adquirir sobre determinada coisa, quando ocorrem certos pressupostos, um direito real de gozo.

O reconhecimento judicial do direito de preferência tem efeito retroactivo ao momento da alienação, sendo o adquirente substituído pelo preferente com eficácia *ex tunc* (Pinto Loureiro, Manual dos Direitos de Preferência, II, nº 140 ; Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. III, 2ª ed, pág. 380; Ac. S.T.J. de 16-1-68, R.L.J. Ano 101-327; Ac. S.T.J. de 20-6-69, com Anotação de Vaz Serra e Antunes Varela R.L.J. Ano103- 470 e 475 ; Ac. S.T.J. de 20-5-76, Bol. 247-155, Ac. S.T.J. de 7-4-92, Bol. 416-626).

Como escreve Pinto Loureiro (Manual dos Direitos de Preferência, II, pág. 140), por virtude do exercício do direito de preferência o nome do preferente substitui-se ao do adquirente com todos os direitos referentes ao momento da transmissão, tudo se passando juridicamente como se, por erro de escrita, o nome do adquirente tivesse de ser rectificado judicialmente.

A alienação não é nula e, antes produz todos os seus efeitos, operando-se apenas a substituição por outro de um dos sujeitos do contrato.

O direito legal de preferência, dada a sua natureza real, produz os seus efeitos *erga omnes*, independentemente do registo, mesmo em relação a terceiros de boa fé.

Como ensinam Pires e Lima e Antunes Varela (Código Civil Anotado, Vol. III, 2ª ed., pág. 382), “sempre que se verificarem os pressupostos referidos na lei, o titular da preferência pode exercê-la, não apenas contra o primitivo adquirente da coisa a ela sujeita, mas igualmente contra qualquer terceiro (subadquirente) que sobre a mesma coisa venha a adquirir posteriormente um direito conflituante (v.g. um direito de propriedade, um direito real de garantia, etc).

Os direitos dos subadquirentes são *ineficazes* em relação ao titular do direito real de preferência “ (neste sentido, ver também Vaz Serra e Antunes Varela, em Anotação ao Acórdão do S.T.J. de 20-6-69, na R.L.J. Ano 103-470 e 475).

Aqui chegados, cabe perguntar quais as consequências da falta de registo da mencionada acção de preferência, nos termos invocados pelo recorrente.

Muito embora o direito legal de preferência não esteja sujeito a registo, já o mesmo não acontece relativamente à acção real de preferência.

Trata-se de uma acção constitutiva, destinada a obter um efeito jurídico novo: a substituição do adquirente pelo preferente na titularidade do direito que o primeiro adquiriu sobre a coisa sujeita a prelação.

Por força do disposto no art. 3, nº1, al.a) do Cód. Reg. Predial, deve entender-se que a acção de preferência está sujeita a registo, quando verse sobre imóveis, como é o caso.

O art. 3º do Cód. Reg. Predial nada esclarece sobre as consequências da falta de registo da acção de preferência.

Poderia pensar-se que, faltando o registo da mencionada acção, o direito de preferência deixa de valer em face de terceiros que, após a proposição daquela acção, tenham adquirido sobre a coisa direitos incompatíveis com ele.

Isso significaria que, no caso concreto, a autora preferente não poderia obter o cancelamento da hipoteca, uma vez que esta se constituiu já depois da propositura daquela acção.

Mas não é assim.

A falta de registo da acção de preferência não torna o direito legal de preferência inoponível aos terceiros que tenham adquirido direitos sobre a coisa litigiosa, no período da *mora litis* .

As consequências da omissão do registo vêm referidas no art. 271, nº3, do anterior Código do Processo Civil, ao tempo vigente, onde se estabelecia a seguinte doutrina :

“ A sentença produz efeitos em relação ao adquirente, ainda que não intervenha no processo, excepto no caso de a acção estar sujeita a registo e o adquirente registar a transmissão antes de feito o registo da acção”

Deste normativo resulta, claramente, que tais consequências são de ordem meramente processual e que a falta de registo de uma acção real tem apenas

como consequência a *inoponibilidade* da decisão aos terceiros que tenham adquirido direitos sobre a coisa litigiosa, no período da *mora litis*.

Por isso, no caso concreto, é sempre lícito à titular do direito de preferência, que não fizera registar a respectiva acção de preferência, fazer valer o seu direito, na actual acção, contra o credor hipotecário, pois a falta de registo daquela acção não produz a ineficácia do direito contra terceiros, mas só a ineficácia do caso julgado em relação a estes.

O direito continua, apesar da falta de registo daquela acção, a ser eficaz *erga omnes*, e apenas o caso julgado que na acção se formou não pode ser oposto a terceiros que tenham feito registar a sua hipoteca antes do registo da acção de preferência.

Como observam Pires de Lima e Antunes Varela (Código Civil Anotado, Vol. III, 2ªed., pág. 383) “se o preferente regista a acção, a sentença favorável que nela obtiver tem uma eficácia superior à que normalmente deriva do caso julgado : além de vincular as partes, produz ainda efeitos contra todo aquele que adquirir sobre a coisa litigiosa, durante a pendência da acção, direitos incompatíveis com os do preferente.

Se, pelo contrário, o registo não é efectuado, a sentença terá apenas a sua eficácia normal : eficácia *inter partes* .Mas o autor não fica impedido de fazer valer o seu direito real contra terceiros para quem a coisa tenha sido entretanto transmitida. Simplesmente, para lograr o efeito a que se dirigia a primeira acção, necessita de os convencer em novo pleito” (no mesmo sentido, Alberto dos Reis, Comentário do Código do Processo Civil, Vol. III, pág. 81; Ac. S.T.J. de 20-6-69, com Anotação de Vaz Serra, R.L.J. 103 - 471 e Anotação de Antunes Varela, R.L.J. ano 103-475 ; Rev. Trib. Ano 87, págs. 360 e 362).

Consequentemente, faltando a prova do registo da acção de preferência, o que deixa de produzir efeitos contra terceiros (subadquirentes) não é o direito real de preferência invocado, mas apenas o facto sujeito a registo : a própria acção ou mais correctamente, a decisão nela obtida.

No caso concreto, apesar da autora não ter registado a acção de preferência, fez valer o seu direito de preferência contra todos os subadquirentes, nesta nova acção que instaurou contra eles, pelo que o direito do Banco recorrente é *ineficaz* em relação à autora, titular do direito de preferência.

Sendo os actos dos subadquirentes *ineficazes* em relação à autora, o caso não é de *nulidade* ou de *anulação* do negócio, pressuposto do art. 291 do C.C., nem tal norma pode aplicar-se analogicamente à figura da inexistência, por a mesma ser excepcional, pois constitui uma excepção ao princípio “*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*”, bem como à regra da retroactividade consagrada no art. 289 do C.C.

A regra é a de que o direito do adquirente depende da existência do direito do transmitente e a de que a nulidade comporta efeito retroactivo, devendo ser restituído tudo o que tiver sido prestado ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente.

As regras do registo, designadamente o invocado art. 17, nº2, do Cód. Reg. Predial, também não valem no caso concreto, na medida em que o registo é meramente declarativo e não constitutivo.

Acresce que não estamos em presença de uma *acção* de *nulidade*, mas antes de declaração da *ineficácia* da hipoteca em relação à autora preferente,

Os registos efectuados, na sequência da primitiva escritura de compra e venda de 3-5-1995, não tem substrato, pois a originária compradora, JJ, foi substituída nessa compra, *ex tunc*, pela autora, por efeito da procedência da acção de preferência.

Assim, o registo da compra efectuado pela compradora preterida, NN, e o registo da respectiva hipoteca a favor do recorrente não dispõem de suporte, por a adquirente do prédio ser a autora preferente e não a compradora que o transmitiu à subadquirente que constituiu a hipoteca a favor do Banco.

Como se escreve no Acórdão deste S.T.J. de 9-12-2004 (Proc. 04B3891 acessível em www.dgsi.pt), citando H. E. Horster, “não é *terceiro*, para efeitos do registo, quem adquire ou deduz um direito de quem nunca foi titular de um direito registado e depois transmitido”... ; se o art. 7 do C.R.Predial actuasse dessa forma, “estabeleceria não presunções, mas ficções, e então o registo teria efeitos constitutivos, independentemente das normas de direito material”.

Assim sendo, o Banco recorrente não pode ser havido como *terceiro* para efeito do registo, visto ter adquirido o direito hipotecário de quem nunca foi titular de um direito registado e depois transmitido.

*

Sumariando:

1 - A procedência da acção de preferência tem como resultado a substituição, com eficácia *ex tunc*, do adquirente pelo preferente.

2 - Sempre que se verifiquem os pressupostos referidos na lei, o titular do direito de preferência poderá exercê-la, não apenas contra o primitivo adquirente da coisa a ela sujeita, mas igualmente contra qualquer terceiro (subadquirente) que sobre a mesma coisa venha adquirir, posteriormente, um direito conflituante.

3 - Os direitos dos subadquirentes são ineficazes em relação ao titular do direito de preferência.

4 - Sendo o direito de preferência um direito atribuído por lei, não precisa de ser registado para produzir efeitos em relação a terceiros.

5 - Muito embora o direito de preferência não esteja sujeito a registo, já o mesmo não acontece relativamente à acção através da qual seja exercido, que é a acção real de preferência.

6 - Faltando o registo da acção de preferência, o que deixa de produzir efeitos contra terceiros (subadquirentes) não é o direito real de preferência invocado, mas apenas o facto sujeito a registo: a própria acção, ou mais correctamente, a decisão nela obtida.

7 - Neste caso, o autor não fica impedido de fazer valer o seu direito contra terceiros para quem a coisa foi entretanto transmitida, mas para lograr obter o efeito a que se dirigia a primeira acção, necessita de os convencer em novo pleito.

8 - Sendo os actos dos subadquirentes ineficazes em relação à preferente, aqui autora, o caso não é de nulidade, nem de anulação do negócio, pressuposto de aplicação dos arts 291 do C.C. e 17, nº2, do Cód. Reg. Predial.

9 - Não é terceiro, para efeitos do registo, quem adquire ou deduz um direito de quem nunca foi titular de um direito registado e depois transmitido.

*

Termos em que negam a revista, confirmando o Acórdão recorrido.

Custas pelo recorrente.

Lisboa, 29-4-2014

Azevedo Ramos (Relator)

Nuno Cameira

Sousa Leite