

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 07B1361**

**Relator:** MARIA DOS PRAZERES PIZARRO BELEZA

**Sessão:** 05 Julho 2007

**Número:** SJ200707050013617

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** NEGADO O PROVIMENTO

**REGISTO PREDIAL**

**AQUISIÇÃO TABULAR**

**VENDA DE BENS ALHEIOS**

**TERCEIRO**

**PROCURAÇÃO**

**REPRESENTAÇÃO SEM PODERES**

**NEGÓCIO FORMAL**

## Sumário

- I. A cessação das relações patrimoniais e pessoais entre os cônjuges decorrente do divórcio não provoca a caducidade de uma procuração passada por um dos cônjuges ao outro na constância do casamento;
- II . A representação sem poderes tem como consequência a ineficácia do negócio realizado relativamente ao representado;
- III. A natureza formal da procuração não impede que a declaração do representado possa valer com um sentido que apenas imperfeitamente se encontra expresso no texto correspondente;
- IV - O artigo 291º do Código Civil não se encontra revogado, tendo um âmbito de aplicação diverso daquele que (actualmente) cabe ao artigo 5º do Código do Registo Predial;
- V - Sendo aplicável o artigo 5º do Código do Registo Predial, não releva o prazo de três anos, previsto no nº 2 do artigo 291º do Código Civil para a propositura e registo da acção de declaração de nulidade ou de anulação;
- VI - É terceiro para os efeitos previstos no artigo 5º do Código do Registo Predial, quer na redacção decorrente do Decreto-Lei nº 533/99, de 11 de Dezembro, que lhe aditou o nº 4, quer na sua anterior versão, aquele que compra um prédio a quem figura no registo predial como seu proprietário, apesar de já ter anteriormente alienado a outrem o mesmo prédio, por

permuta não registada

VII - Essa permuta não produz efeitos em relação ao comprador que registou a sua aquisição, prevalecendo o direito de propriedade do mesmo comprador não obstante ter adquirido de quem já tinha alienado o direito;

VIII - Não pode, pois, ser julgada procedente a acção de declaração de nulidade da compra e venda instaurada pelo primeiro adquirente, com fundamento em se tratar de venda de bens alheios, apesar de ter sido proposta e registada nos três anos posteriores à celebração da compra e venda.

## **Texto Integral**

### **Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:**

1. Em 7 de Abril de 1999, a Santa Casa da Misericórdia do Funchal, Associação de Solidariedade Social, propôs no Tribunal de Círculo do Funchal uma acção ordinária contra AA, BB e CC e mulher, DD, pedindo que fosse declarada a nulidade de um contrato de compra e venda, celebrado em 8 de Março de 1999, entre AA, por si e em representação de BB, vendedores, e CC, comprador, de um prédio misto denominado “Vila S...”, no sítio do Livramento, concelho de Santa Cruz, descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Cruz sob o nº 803 da freguesia do Caniço, e inscrito na matriz predial da mesma freguesia sob o nº 10 da Secção “JJ” (parte rústica) e 190 (parte urbana).

Como fundamento, a autora alegou que o referido prédio, registado, à data da escritura, em nome de BB (a quem a propriedade fora adjudicada na sequência da escritura de partilhas celebrada com a sua anterior mulher, em 29 de Julho de 1988), que não interveio pessoalmente no contrato, era nulo pelas seguintes razões: em primeiro lugar, por falta de legitimidade da procuradora, sendo venda de coisa alheia (artigo 892º do Código Civil), quer porque a procuração apenas abrangia os prédios “*na área do Funchal e não no Caniço, como é o caso da «Vila S...»*”, quer porque a procuração, passada por BB na constância do casamento dos dois, “*não podia subsistir*” por entretanto ter sido decretado o respectivo divórcio (artigos 1688º e 1788º do mesmo Código Civil); em segundo lugar, por incidir sobre um “*objecto (...) legalmente impossível (...), nos termos do artigo 280º do Código Civil*”, já que o prédio atrás descrito, “*sem mais (...) não existe hoje*”, por dele ter sido desanexada por expropriação uma parcela com 1.215 m<sup>2</sup>, que é da propriedade da Região Autónoma da Madeira.

Quanto à parte do prédio que se manteve na propriedade de BB, foi adquirida pela autora ao mesmo réu por um contrato de permuta entre ambos celebrado, por escritura pública, em 1990, na sequência do qual o prédio lhe foi entregue, tendo-se, desde então, mantido na sua posse.

Consequentemente, pediu ainda que fosse declarado nulo o pedido de registo da referida aquisição, apresentado pelo comprador, que fosse cancelado qualquer registo eventualmente efectuado na sequência da compra e venda e que fosse declarado ser ela autora a proprietária do prédio, bem como que os réus fossem condenados a não criar quaisquer *“obstáculos ou impedimentos à propriedade e posse do prédio referido e adquirido”* por si.

Contestando, CC e mulher invocaram, em síntese, encontrar-se definitivamente registada a seu favor a aquisição do prédio, por inscrição requerida a 9 de Março de 1999, beneficiando, assim, da presunção de titularidade do direito prevista no artigo 7º do Código do Registo Predial; sobrepor-se a eficácia do registo *“a qualquer venda anterior não registada ou com registo posterior àquele”*; não existir qualquer registo a favor da autora; não provar nada, quanto à titularidade do direito alienado, a escritura de permuta; não ter existido qualquer venda de coisa alheia, já que, no máximo, teria havido *“um acto de representação sem poderes, que, nos termos do artigo 268º do Código Civil, é ineficaz em relação ao representado (e apenas em relação a este)”*; por (tal como quem actuou como representante do vendedor) estarem convencidos, quando compraram, da suficiência dos poderes invocados; por não ter qualquer consistência a afirmação de que, com o divórcio, a procuração deixou de produzir efeitos; e porque, mesmo que isso tivesse acontecido, só o cônjuge representado teria legitimidade para invocar a invalidade sustentada pela autora.

Contestou também a ré AA, sustentando a suficiência da procuração, aliás não afectada pelo divórcio, a não alteração dos elementos de descrição do prédio no registo em consequência da expropriação referida pela autora, a inexistência de qualquer registo em favor deste última, a situação de aparente abandono em que o prédio se encontraria, não sendo, nem pública, nem notória, a posse alegada pela autora, e o registo definitivo da transmissão a favor dos réus CC e mulher. Sendo estes terceiros relativamente à permuta alegada, tendo adquirido com base num direito de propriedade concordante com o registo, e tendo registado tal aquisição a seu favor, não pode a compra e venda que realizaram ser afectada por aquela permuta, devendo ser havidos como proprietários do prédio em litígio.

A autora replicou, mantendo as suas pretensões.

Por sentença de 7 de Fevereiro de 2006, a acção foi julgada improcedente. O tribunal entendeu, em resumo, não ter ocorrido *“qualquer causa de extinção*

*da procuração” e decorrer do disposto no nº 1 do artigo 5º do Código do Registo Predial que “a falta de legitimidade do transmitente, do Réu BB, não pode ser invocada pela Autora perante os Réus CC e mulher, em virtude do registo de aquisição efectuado por estes – são, assim, os chamados terceiros para efeitos de registo”, já que a autora não registou a sua aquisição e estão em conflito “aquisições derivadas incompatíveis por força da actuação do antecessor comum”.*

Para além disso, a sentença entendeu ainda que a alteração decorrente da expropriação parcial de que foi objecto não afectou a identidade do prédio, razão pela qual não se verifica a alegada impossibilidade legal do objecto da compra e venda.

2. A autora interpôs recurso de apelação.

Por acórdão de 30 de Novembro de 2006, o Tribunal da Relação de Lisboa negou provimento ao recurso, confirmando a sentença recorrida. Ampliou a matéria de facto provada, mas manteve a decisão de direito. Sempre em síntese, a Relação entendeu ser irrelevante ter eventualmente existido, quer abuso de representação, quer falta de poderes da representante, porque a ineficácia daí decorrente só poderia ser invocada *“pelo representado e pela parte que contrata com o representante sem poderes (arts. 268º e 269º C.Civil)”*. Como não foi, tudo se passa, para os compradores, como tivesse sido BB, por si mesmo, a vender-lhes o prédio.

De qualquer forma, BB já não era proprietário do mesmo quando a venda se realizou, pois tinha alienado o prédio, por permuta com a autora, em 1990. Tratou-se, pois, de uma venda nula, por ser venda de bens alheios (art. 892º do mesmo Código). Não tendo, todavia, sido registada a aquisição a favor da autora, nem havendo ficado provado que os compradores tinham conhecimento de que se tratava de venda de bens alheios, prevalece a aquisição registada a favor de CC e mulher, nos termos do disposto no artigo 5º do Código do Registo Predial. A Relação considerou não aplicável ao caso o regime previsto no nº 2 do artigo 291º do Código Civil, como pretendia a autora.

Finalmente, a Relação considerou irrelevante para a questão em causa na acção, quer o facto de o preço não estar ainda totalmente pago, quer a discrepância entre *“o imóvel descrito no contrato de 8 de Março de 1999 e aquele que existia na realidade”*, na sequência da expropriação ocorrida. E observou ainda que a posse invocada pela autora não reunia as condições necessárias para conduzir à aquisição do prédio por usucapião.

3. Novamente inconformada, a Santa Casa da Misericórdia do Funchal

interpôs recurso para o Supremo Tribunal de Justiça, que foi admitido, como revista, com efeito meramente devolutivo.

Nas alegações então apresentadas, a recorrente formulou as seguintes conclusões:

*«I - A Ré AA vendeu em 1999 um prédio misto que era propriedade da Recorrente.*

*II - Para tal utilizou uma procuração, outorgada em 1995 pelo Réu BB, que na altura era seu marido.*

*III - Na data da venda do prédio misto "Vila S...", em 1999, os dois Réus estavam já divorciados.*

*IV - As relações pessoais e patrimoniais entre cônjuges cessam com o divórcio.*

*V - Era a existência do casamento entre eles, essa relação jurídica, que servia de base a tal procuração, pelo que cessando o casamento extingue-se a procuração (artigo 265º do CC.)*

*VI - Deste modo, estando os Réus divorciados, em 1999 a procuração estava extinta.*

*VII - A mesma procuração habilitava a Ré AA a vender imóveis especificamente no Funchal, e acrescentava a expressão "designadamente" para enumerar alguns dos imóveis que poderiam ser objecto da procuração, sendo todos eles no Funchal.*

*VIII - O prédio misto em causa está localizado na Comarca de Santa Cruz, não no Funchal, obviamente não fazia parte dos imóveis descritos na procuração.*

*IX - Deste modo, tendo sido a procuração utilizada para vender o prédio "Vila S...", localizado em Santa Cruz, os poderes inseridos na procuração para esta venda são insuficientes.*

*X - Deverá assim entender-se que a Ré AA não tinha poderes para outorgar em nome do Réu BB o contrato em causa.*

*XI - O Réu BB não ratificou o contrato de venda que a Ré AA outorgou em seu nome sem poderes de representação.*

*XII - Os Réu BB, com o consentimento da Ré AA, através de contrato de permuta, entregaram à Autora em 1990 o prédio misto denominado "Vila S...".*

*XIII - A partir dessa data, a Autora comportou-se como legítima proprietária e possuidora do imóvel, fazendo obras, colhendo frutos e apresentando um projecto para um centro de dia para a terceira idade e uma creche/infantário na respectiva Câmara Municipal de Santa Cruz.*

*XIV - Porém, em 1999, a Ré AA, já divorciada do Réu BB, e munida da procuração que atrás se deu como inválida e insuficiente, voltou a vender em nome do Réu BB o imóvel em questão aos Réus CC e DD.*

XV - *Tratou-se da venda de um bem alheio, que conseqüentemente é nula (artigos 892º e 286º do CC), podendo ser invocável a todo o tempo e declarada oficiosamente e ineficaz e relação ao representado (nos termos do artigo 268º do CC).*

XVI - *Além de que não tendo poderes de representação, o negócio tinha de ser ratificado por quem de direito, o que não o sendo, impede a produção de efeitos do negócio em causa (artigo 268º do CC).*

XV - *A Autora quando adquiriu o imóvel em 1990 não o registou, mas fizeram-no os segundos Réus CC e DD em 1999.*

XVI - *A lei, e nomeadamente o artigo 291º nº I do CC, protege os terceiros que estando de boa fé e tendo registado a aquisição a título oneroso de bens imóveis, não são oponíveis numa acção de nulidade do negócio jurídico.*

XVII- *Porém o n.º 2 do artigo 291º do CC refere que, se a acção de nulidade ou anulação do negócio jurídico tiver sido proposta e registada dentro do prazo de três anos a contar da data daquele negócio, os direitos de terceiros de boa fé podem ser prejudicados.*

XVIII - *Foi exactamente isso que a Autora fez, ao intentar uma acção de declaração de nulidade do negócio jurídico dentro dos referidos três anos, e a ter registado.*

XIX - *Não poderão ser assim reconhecidos os direitos do Réu CC, não lhe sendo também reconhecida a propriedade do imóvel "Vila S...", em virtude da nulidade do negócio aquisitivo ter sido pedida antes de decorridos três anos.*

XX - *Deve em consequência ser alterada a decisão do Acórdão da Relação de Lisboa, declarando-se a nulidade da venda operada em 1999 e os registos subsequentes cancelados, reconhecendo-se a posse da Autora, para efeitos de consolidação do direito de propriedade adquirido pela via contratual em 1990.»*

Contra-alegaram, quer CC e mulher, quer AA, sustentando o acórdão recorrido.

4. Para manter a decisão da 1ª instância, a Relação de Lisboa deu como provada a seguinte matéria de facto (os nºs 21 e 22 foram aditados pela Relação à matéria havida como provada em 1ª instância):

«1. No dia 8 de Março de 1999, AA, por si e em representação de BB, declarou vender, através de escritura pública celebrada no Cartório Notarial de Santa Cruz, um prédio misto denominado "Vila S...", localizado no sítio do Livramento, Caniço, Santa Cruz, descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Cruz sob o n.º 803, do Caniço, e inscrito na matriz respectiva sob o

- n. 10°, da secção "JJ", a parte rústica, e 190°, a parte urbana, tendo CC declarado comprar, mediante o preço de 100 000 000\$00 (cem milhões de escudos) (al. A) dos factos assentes).
2. No acto da escritura foram entregues 30 000 000\$00, prometendo fazer a entrega do restante quando o prédio ficar livre de quaisquer ónus ou encargos (al. B) dos factos assentes).
3. A vendedora AA apresentou certidão de uma procuração feita a 21 de Março de 1995 em que BB, no estado de casado, lhe confere poderes especiais para vender, prometer vender, permutar, ou de qualquer forma alienar, hipotecar ou onerar os imóveis de que é proprietário ou co-proprietário (al. C) dos factos assentes).
4. À data da escritura o prédio em causa encontrava-se inscrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Cruz a favor de BB, no estado de casado, em regime de comunhão de adquiridos, com AA, pela inscrição G-um (al. D) dos factos assentes).
5. O prédio veio à propriedade de BB por escritura de partilhas, celebrada com a sua anterior mulher, no dia 29 de Julho de 1988, no 2º Cartório Notarial do Funchal (al. E) dos factos assentes).
6. Em 17 de Setembro de 1990, na Secretaria Notarial do Funchal, BB declarou entregar à Santa Casa da Misericórdia do Funchal um prédio misto, denominado "Vila S...", no sítio do Livramento, Caniço, concelho de Santa Cruz, na ocasião, com área de 13 655 m<sup>2</sup>, sendo parte do descrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Cruz, sob o n.º 803, e parte do inscrito na matriz respectiva sob o n.º 10°, da secção "jj" a parte rústica, e 190° a parte urbana, da mesma freguesia (al. F) dos factos assentes).
7. Nessa mesma escritura, BB declarou receber, como contrapartida, dois prédios urbanos, sitos na Av. Arriaga, freguesia da Sé, Funchal, descritos sob os n.º 35 549 e 35 550, a folhas 148 e 149, do livro B-100, na Conservatória do Registo Predial do Funchal, e inscritos na matriz predial sob os arts.º 75º e 1982º, respectivamente, e ainda a quantia de 28 000 000\$00 e o valor das indemnizações resultantes das expropriações efectuadas no prédio até à data da escritura (al. H) dos factos assentes).
8. AA prestou consentimento para o negócio (al. I) factos assentes).
9. O imóvel identificado em A) [1] encontra-se inscrito na Conservatória do Registo Predial de Santa Cruz a favor de CC e DD, pela ap. 03/090399 (al. J) dos factos assentes).
10. Encontra-se registada uma penhora pela inscrição F-1, em 20/10/1998, para garantia da quantia de 48 624\$00, juros e custas, por dívidas de BB e AA à Fazenda Nacional (al. L) dos factos assentes).
11. Encontra-se registado um arresto pela inscrição F-2, em 27/03/1998, para

*garantia da quantia de 15.715.106500, ao Banco B... e V... S.A. (al. M) dos factos assentes).*

*12. Encontra-se registada uma penhora pela inscrição F-3, em 19/11/1998, para garantia da quantia de 1.647.391100, juros e custas, por dívidas de BB e AA, ao B... N... U..., S. A. (al. N dos factos assentes).*

*13. Encontra-se registado uma penhora pela inscrição F-4, em 28/12/1998, para garantia da quantia de 1 647 391\$00, juros e custas, por dívidas de S... Electrodomésticos, Lda. e outros, ao B... N... U..., S. A. (al. O) dos factos assentes).*

*14. A área do prédio referido em F) [6] resultou da separação de uma parcela de terreno com área de 1.215 m<sup>2</sup> que foi expropriada pela declaração de utilidade pública tomada pela Resolução do Governo Regional Madeira de 25-1-1989 (resposta ao artigo 1º da base instrutória).*

*15. A Santa Casa da Misericórdia do Funchal, desde 17-9-1990, tomou posse do prédio supra identificado (resposta ao artigo 2º da base instrutória).*

*16. Nele pretende instalar um Centro de Dia para a terceira idade, creche e infantário (resposta ao artigo 3º da base instrutória).*

*17. A Santa Casa apresentou projecto nesse sentido na Câmara Municipal de Santa Cruz (resposta ao artigo 4º da base instrutória).*

*18. O Réu CC estava convicto que a procuração apresentada tinha poderes necessários e suficientes para a venda referida em A)[1] (resposta ao artigo 5º da base instrutória).*

*19. A vontade real do BB foi a de conferir poderes especiais à AA para praticar negócios jurídicos relativos a imóveis de que seja proprietário e co-proprietário sítos no Funchal ou não (resposta ao artigo 6º da base instrutória).*

*20. O prédio identificado em A) [1] está desocupado de pessoas e bens e a construção lá existente ameaça ruína (resposta ao artigo 7º da base instrutória).*

*21. O Réu BB divorciou-se da Ré AA, antes da outorga da escritura referida em A e depois da data da outorga da procuração referida em C) [3].*

*22. A procuração que foi exibida na escritura referida em A)[1] refere expressamente o seguinte: "confere os poderes especiais para, em seu nome e representação, vender prometer vender, permutar ou de qualquer forma alienar, hipotecar ou onerar, os imóveis de que ele mandante é proprietário ou co-proprietário, designadamente em comunhão com ela mandatária, sítos no Funchal e designadamente, o prédio urbano sito na Rua do Conselheiro José Silvestre Ribeiro, números ...,...e..., no Funchal, descrito na CRP do Funchal sob o número .../221092 (antes sob o número 2L499 folhas 165 Livro R-57) e inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo 76 da freguesia de São*

Pedro; o prédio urbano sito na Rua dos Aranhas números 12 e 14, descrito na CRP do Funchal sob o número .../221092 (antes sob o número 2L500 folhas 175 Livro R-57) e inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo 100 da freguesia de São Pedro; o prédio urbano sito na Avenida Arriaga números ...,...e..., descrito na CRP do Funchal sob o número .../270990 (antes sob o número 35.550 folhas 149 Livro R-I00) e inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo 1982 da freguesia da Sé, intervindo em quaisquer actos, contratos e escrituras a que para tal efeito haja lugar, recebendo preços, dando quitação e intervindo e representando-o ainda em quaisquer repartições públicas, nomeadamente Repartições de Finanças, Conservatórias do Registo Predial, Câmara Municipal, requerendo a aprovação de projectos e suas alterações e o mais que para o exercício do mandato se torne necessário "».

5. Resulta das conclusões das alegações apresentadas pela recorrente que se pretende que o Supremo Tribunal de Justiça aprecie, em suma, duas questões:

- A da invalidade da compra e venda celebrada entre AA, por si e como representante de BB, e CC e mulher, quer por falta de poderes de representação da primeira ré, quer porque o prédio vendido já tinha sido alienado pelo seu proprietário por permuta com a autora, tratando-se portanto de venda de bens alheios;

- A da prevalência da aquisição a favor da autora sobre a aquisição por parte dos réus CC e mulher, não beneficiando estes últimos do disposto no artigo 5º do Código do Registo Predial, apesar de terem registado a sua aquisição e de a autora o não ter feito, em virtude de ser aplicável o regime previsto no nº 2 do artigo 291º do Código Civil, tendo a presente acção sido proposta e registada dentro do prazo de 3 anos ali previsto.

6. A recorrente sustenta que a compra e venda, feita em seu nome e em nome de BB por AA, é nula por falta de poderes de representação, quer porque o divórcio teria feito caducar a concessão de poderes de representação, nos termos já indicados, quer porque se não podia considerar abrangido pelos termos da procuração o prédio que, em concreto, foi vendido.

Ora a verdade, em primeiro lugar, é que a dissolução do casamento não produz quaisquer efeitos quanto à subsistência da procuração, questão que nada tem a ver com a cessação das relações pessoais e familiares apontada pela recorrente, com base no disposto nos artigos 1688º e 1788º do Código Civil.

Em segundo lugar, mesmo que se entendesse que se deveria interpretar a procuração como não abrangendo o prédio objecto da venda impugnada, ainda assim sucederia que a consequência da representação sem poderes não seria

a da nulidade do negócio realizado, mas apenas a da ineficácia relativamente ao representado (artigo 168º, nº 1, do Código Civil).

Note-se, aliás, que da circunstância de se tratar de um negócio formal (cfr. artigos 262º, nº 2 e 875º, do Código Civil) e de a procuração em causa estar sujeita, portanto, às limitações impostas pelo artigo 238º do Código Civil para a sua interpretação, não se pode dizer que não tenha “*no texto do documento, ainda que imperfeitamente expresso*” (nº 1) o sentido, que lhe foi atribuído pela Relação e que não há motivo para alterar, de que os poderes conferidos por BB abrangiam a possibilidade de venda de um prédio situado ou não no Funchal (cfr. ponto 19. da matéria de facto considerada provada pela Relação), uma vez que a indicação dos prédios é expressamente feita a título meramente exemplificativo.

7. A recorrente sustenta ainda a nulidade da venda por se tratar de venda de bens alheios. Para apreciarmos esta questão devidamente, interessa começar por recordar a sucessão temporal de alguns factos:

- Em 29/7/88, foi adjudicada a BB, por partilha feita por escritura dessa data, a propriedade do prédio em disputa nesta acção; a correspondente aquisição foi inscrita no registo na sequência da apresentação nº 02/1205/89;
- Em 17/9/90, BB e a autora celebraram um contrato de permuta, por virtude do qual, para o que agora interessa, a autora adquiriu a propriedade do mesmo prédio; tal aquisição não foi, todavia, inscrita no registo predial;
- Em 8/3/99, o prédio foi vendido ao réu CC, casado em comunhão de adquiridos com DD, intervindo na escritura respectiva, por si e em representação de BB, a ré AA;
- Pela apresentação nº 03/090399, foi inscrita no registo a aquisição da propriedade a favor de CC, pela compra e venda acabada de indicar;
- Em 7 de Abril de 1999, foi proposta a presente acção, na qual foi pedida, a título principal, a declaração de nulidade da mesma venda;
- A propositura da acção foi registada na sequência da apresentação nº 4 de 12 de Abril de 1999.

Em síntese, a autora sustenta que a sua aquisição prevalece sobre a aquisição resultante da compra e venda, não obstante esta, e não aquela, ter sido levada ao registo, porque o nº 2 do artigo 291º do Código Civil a protege mesmo contra terceiros de boa fé – como ninguém põe em causa que deve ser considerado o comprador; este e a vendedora, por sua vez, consideram que do disposto no artigo 5º do Código do Registo Predial, de onde consta o regime aplicável ao caso, decorre a prevalência da aquisição decorrente da compra e venda.

E neste último sentido se pronunciaram as instâncias. Em resumo, a Relação

de Lisboa entendeu que: “(...) a transferência de direitos reais sobre determinada coisa dá-se por efeito do contrato (arts. 408º, nº 1 e 879ª, al. a) do CCivil) (...). Porém, a aquisição do direito de propriedade sobre imóveis está sujeita a registo (art. 2º, nº 1, alínea a), do CRPredial), prevalecendo o direito primeiramente inscrito. (...)”. No entanto, “os factos sujeitos a registo só produzem efeitos em relação a terceiros depois de registados (art. 5º, nº 1, do CRPredial).”

Referindo que “o conceito de terceiro, para efeitos de registo predial, foi objecto de controvérsia jurisprudencial”, que a seguir relata, “até que o legislador o consignou no nº 4 do artº 5º do CRPredial” pelo Decreto-Lei nº 533/99, de 11 de Dezembro, a Relação, considerando ter natureza interpretativa a norma constante do nº 4 que este diploma introduziu, concluiu que a transferência de propriedade resultante da permuta não é eficaz relativamente ao posterior comprador, prevalecendo, portanto, a sua propriedade (apesar de ter adquirido a quem já não era proprietário do prédio):

“(...) o facto de o art. 5º não ter revogado o art. 291º, não conduz, por si só, à solução preconizada pela Apelante, qual seja a da aplicação do art. 291º do CCivil a situações, como a dos autos, em que ocorre uma relação triangular consubstanciada em dupla transmissão pelo mesmo alienante de um bem imóvel (...) a um primeiro transmissário, que não inscreve no registo a aquisição, e depois a um segundo, que opera a respectiva inscrição registal. Aqui estamos perante uma situação de conflito entre dois adquirentes, sendo válido o primeiro negócio de transmissão e não o segundo. Porém, o primeiro adquirente não pode opor ao segundo a sua aquisição, porque ela não constava no registo e o último não podia, dada a fé pública do registo, conhecer que o alienante já não era o titular do direito em causa. Como é bom de ver, este conceito de terceiro para efeito do registo (...) não coincide com o conceito de terceiro a que se reporta o artigo 291º do Código Civil, porque na relação triangular o conflito é entre dois adquirentes e, na situação prevista no art. 291º, esse conflito ocorre entre o primeiro transmitente e o último subadquirente”, como se decidiu no acórdão deste Supremo Tribunal de 11 de Maio de 2006, que cita (disponível em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)).

Tendo a autora adquirido validamente a propriedade por virtude da permuta, a venda posterior, diz ainda a Relação, só pode ser havida como venda de bens alheios e é, portanto, nula “e afectada de ineficácia em relação à Apelante (artigos 408º, nº 1, e 892º do Código Civil)”; mas tal nulidade, não sendo aplicável ao caso o nº 2 do artigo 291º do Código Civil, não obsta a que valha relativamente ao comprador “a presunção derivada do registo”, por não lhe ser oponível a primeira aquisição. “Só assim não seria se a A. tivesse alegado e

*provado que os RR adquirentes estavam de má fé, isto é, tinham conhecimento que se tratava de venda de bem alheio”.*

8. Nenhuma dúvida se levanta que, em direito português, a transferência da propriedade ocorre por mero efeito do contrato, quer na compra e venda, quer na permuta (artigos 408º, nº 1, 879º, al. a) e 939º do Código Civil). Assim como se não põe em causa que a aquisição de direitos reais sobre imóveis está sujeita a registo, resultando da falta de registo do acto aquisitivo a sua ineficácia em relação a terceiros; o mesmo sucede relativamente às acções que tenham por fim *“o reconhecimento, a constituição, a modificação ou a extinção”* do direito de propriedade sobre imóveis (artigos 2º, a), 5º, nº 1 e 3º, nº 1, al. a) do Código do Registo Predial).

Colocando-se na presente acção a questão de saber se a permuta realizada entre a autora e BB em 17 de Setembro de 1990 é eficaz relativamente ao comprador CC, há que determinar se este é terceiro para efeitos do disposto no artigo 5º do Código do Registo Predial ou do que consta do artigo 291º do Código Civil, uma vez que a presente acção foi proposta dentro do prazo de três anos previsto no seu nº 2.

Em qualquer caso, repete-se, não se levanta qualquer controvérsia, nem quanto à boa fé do comprador à data da celebração do contrato de compra e venda, nem do carácter oneroso deste contrato (não interessando, por isso, discutir se estes requisitos, expressamente previstos no artigo 291º do Código Civil, são ou não exigíveis para os efeitos previstos no artigo 5º do Código do Registo Predial).

Segundo o disposto no nº 4 do artigo 5º do Código do Registo Predial, *“terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”*. Não parece assim que se coloque qualquer dúvida quanto a que uma situação como a dos autos se inclui, em abstracto, nesta norma, já que as transmissões a favor da autora e do comprador são incompatíveis e provêm de um mesmo transmitente.

A verdade, todavia, é que, em primeiro lugar, este preceito – introduzido, como se sabe, pelo Decreto-Lei nº 533/99, de 11 de Dezembro, na sequência do Acórdão de Uniformização de Jurisprudência nº 3/99 (Diário da República, I Série A, de 10 de Julho de 1999), que veio substituir o Acórdão de Uniformização de Jurisprudência nº 15/97 (Diário da República, I Série A, de 4 de Julho de 1997) – é posterior à celebração do contrato de compra e venda; e que, em segundo lugar, seja qual for a versão aplicável, tem de ser compatibilizado com o disposto no artigo 291º do Código Civil, em particular com a noção de terceiro ali utilizada.

Quanto à primeira dificuldade, o acórdão recorrido resolve-a sustentando a

natureza interpretativa do preceito legal, e aplicando-o da forma prevista no nº 1 do artigo 13º do Código Civil (mais uma vez citando o acórdão de 11 de Maio de 2006 deste Tribunal).

Note-se que o legislador não o afirma, antes diz expressamente no preâmbulo do referido Decreto-Lei nº 533/99 que *“aproveita(...), tomando partido pela clássica definição de Manuel de Andrade, para inserir no artigo 5.º do Código do Registo Predial o que deve entender-se por terceiros, para efeitos de registo, pondo-se cobro a divergências jurisprudenciais geradoras de insegurança sobre a titularidade dos bens.”*

Seja como for, sempre se consideraria CC como terceiro, para efeitos do disposto no artigo 5º do Código de Registo Predial, na redacção vigente à data da celebração da compra e venda, interpretado à luz do Acórdão de Uniformização de Jurisprudência anterior, consabidamente mais amplo.

9. Subsiste, em qualquer caso, a necessidade de delimitação do artigo 5º do Código do Registo Predial face ao artigo 291º do Código Civil.

Como se sabe, o problema da delimitação de ambos os preceitos foi já longamente analisado pela jurisprudência e pela doutrina, desde logo porque se punha a questão de saber se o artigo 291º não teria sido revogado pelo Código do Registo Predial. Assim, por exemplo, os acórdãos de 14 de Novembro de 1996 deste Tribunal (cujo sumário se encontra em [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) e o já citado acórdão de 11 de Maio de 2006 afirmaram que não tinha ocorrido tal revogação, fazendo a delimitação entre os campos de aplicação dos dois preceitos.

E neste mesmo sentido, também apenas a título de exemplo, podem citar-se Oliveira Ascensão (Direitos Reais, 5ª ed., Coimbra, pág. 368 e segs.), Menezes Cordeiro (Direitos Reais, Lisboa, 1993, reimp. da 2ª ed., de 1979, pág.277 e segs.) ou Carvalho Fernandes (Direitos Reais, 4ª ed., Lisboa, pág. 143 e segs.), embora não totalmente coincidentes quanto à forma concreta da delimitação. Entende-se, na linha da jurisprudência deste Tribunal, que o artigo 291º do Código Civil não foi revogado pelo Código do Registo Predial, porque são diferentes as previsões dos respectivos preceitos – hoje, daquele artigo 291º e do artigo 5º do Código do Registo Predial; e que o mesmo artigo 291º se não aplica ao caso dos presentes autos, contrariamente ao que defende a recorrente.

Não se trata, neste caso, de uma pretensão de declaração de nulidade ou de anulação dirigida por um titular que pretende invalidar o negócio que celebrou com outrem, apesar de terem ocorrido sucessiva ou sucessivas transmissões do seu adquirente, e que pretende ainda que essa invalidade afecte essas sucessivas transmissões, apesar de inscritas no registo. Para essa

hipótese, o artigo 291º do Código Civil desenhou uma solução que, verificados os demais requisitos (boa fé do terceiro e carácter oneroso da sua aquisição), faz prevalecer até certo ponto (durante três anos, contados da conclusão do negócio, nos termos previstos no seu nº 2) a “realidade substantiva” sobre a “realidade registal”.

O artigo 291º do Código Civil aplica-se, pois, às hipóteses em que o interveniente num negócio substantivamente inválido pretende a respectiva invalidação, mas se vê confrontado com terceiros (não intervenientes nesse negócio) que adquiriram, de boa fé e a título oneroso, direitos sobre os bens (imóveis ou móveis sujeitos a registo) cuja subsistência depende do primeiro negócio. Se esses terceiros registaram o correspondente acto aquisitivo, a invalidade não lhes é oponível, salvo se a acção de anulação ou de declaração de nulidade for instaurada e registada nos três anos posteriores à celebração do primeiro negócio. Entre a tutela da validade substancial do negócio e da confiança depositada no registo, o equilíbrio encontrado pela lei foi assim definido.

Não é este o caso de que nos ocupamos. Aqui, estão em causa duas aquisições sucessivas de um mesmo transmitente, sendo que a segunda, mas não a primeira, foi registada; e é o primeiro adquirente (que, repete-se, não registou a aquisição) que pretende invocar a invalidade do negócio de que resultou a segunda aquisição, porque, sendo válido o primeiro, o direito transmitido se não encontrava já na esfera jurídica do transmitente, mas na sua. Invoca, portanto, a nulidade da segunda alienação por ilegitimidade do alienante, sustentado ocorrer uma venda de coisa alheia.

Está, assim, verificada a previsão do nº1 do artigo 5º do Código do Registo Predial: a aquisição do direito de propriedade sobre o prédio “Vila S...” em virtude da permuta celebrada entre a recorrente e BB não produz efeitos contra CC e mulher, que inscreveram no registo a sua aquisição, por compra do mesmo BB, já que não foi previamente registada aquela outra aquisição. Não releva aqui a circunstância de a presente acção ter sido proposta dentro do prazo previsto no nº 2 do artigo 291º do Código Civil, porque este preceito não lhes é aplicável.

A terminar este ponto, deixa-se a observação de que é justificada a diferença de regime acabada de apontar, e que leva a que, nos casos abrangidos pelo artigo 5º, a referida “realidade registal” prevaleça independentemente de qualquer prazo. Note-se que o artigo 291º do Código Civil não exige o registo da aquisição “intermédia” para que o último adquirente, que procedeu ao registo, veja a sua aquisição consolidada, três anos volvidos sobre essa aquisição.

10. Aqui chegados, torna-se inútil analisar a questão da invalidade da compra e venda com o fundamento de ser venda de bens alheios, uma vez que, ainda que se verifique, não impede que a permuta não produza efeitos contra o comprador do prédio “Vila S...”.

Nestes termos, nega-se provimento à revista, confirmando-se o acórdão recorrido.

Sem custas, por delas estar isenta a recorrente, nos termos do disposto na al. h) do nº 1 do artigo 2º do Código das Custas Judiciais, na redacção aplicável.

Supremo Tribunal de Justiça, 5 de Julho de 2007

Maria dos Prazeres Pizarro Beleza (Relator)  
Salvador da Costa  
Ferreira de Sousa