

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 06B1656

Relator: PEREIRA DA SILVA

Sessão: 01 Junho 2006

Número: SJ200606010016562

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA.

Decisão: NEGADA A REVISTA.

TERCEIRO

VENDA JUDICIAL

PENHORA

REGISTO PREDIAL

Sumário

I - O conceito de "terceiros", para efeitos de registo predial, deve reflectir a função declarativa daquele e ser entendido à luz do fim consignado no art.1º do Código do Registo Predial.

II - Tal conceito veio a ser, restritivamente, interpretado pelo Acórdão nº 3/99, de 18-05-99 (uniformizador de jurisprudência), tendo recebido consagração no nº 4 do art. 5º do CRP, com a redacção que lhe foi dada pelo DL nº 533/99, de 11 de Dezembro, norma de natureza interpretativa. Por assim ser:

III - Ao adquirente, em venda judicial, pode ser, triunfantemente, oposta uma transmissão anterior feita pelo executado a favor de uma pessoa que aquela não fez inscrever no registo predial, antes do acontecido registo da penhora, por não ser de considerar "terceiro", para efeitos de registo, no confronto com tal pessoa, sopesado, como urge, que o (registado) direito de propriedade emergente de venda judicial, para o respectivo titular, não o é por acto do executado, sim por força da lei, sem ocorrência, por mor de tal, do conflito a que se reporta o art. 5º nº 4 do CRP

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

I. a) "AA" intentou acção declarativa, com processo comum, ordinário, contra BB e mulher, CC, e Empresa-A, impetrando que se declare ser a proprietária do lote de terreno destinado à construção urbana, com a área de 1658 m2, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Alhadas, sob o art. 0305, e

descrito na Conservatória do Registo Predial da Figueira da Foz, sob o nº 466, e se ordene o cancelamento da penhora e inscrição da aquisição de tal imóvel a favor dos demandados BB e CC, aduzindo, em súmula, em prol da procedência da acção:

Ter comprado, por escritura pública outorgada no 2º Cartório Notarial da Figueira da Foz, a 26-08-91, à ré "Empresa-A" o predito lote de terreno, sem ter registado, de imediato, a aquisição.

Ter, em execução intentada pelo réu BB contra a "Empresa-A", o apontado prédio sido penhorado, sob nomeação do exequente, que também o comprou, não obstante saber que já não era pertença da executada.

Dever prevalecer a sua aquisição do direito de propriedade sobre o prédio dito, não obstante a anterioridade do registo da penhora.

b) Contestaram os réus BB e mulher, por excepção, arguindo a sua ilegitimidade, esta radicada na mão demanda da pessoa a quem, entretanto, venderam o prédio e por impugnação, em síntese, sustentando terem agido de boa fé, quando nomearam à penhora e compraram o citado prédio, devendo prevalecer a sua aquisição, no sentido da improcedência da acção concluindo.

c) Replicou a autora, batendo-se pela improcedência da defesa exceptiva e provocando a intervenção principal de DD e mulher, EE, os compradores do aludido prédio, já após a propositura da acção.

d) Admitido o chamamento, tão só contestou o interveniente DD, propugnando a prevalência do seu direito de propriedade.

e) No despacho saneador, quanto ao demais tabelar, foi desatendida a excepção de ilegitimidade invocada:

Seleccionada a matéria de facto considerada como assente e organizada a base instrutória, cumprido que foi o demais legal, procedeu-se à audiência de discussão e julgamento.

f) Foi sentenciada a improcedência da acção, com consequente absolvição dos réus e dos chamados do pedido.

g) Irresignada, apelou, com êxito, AA, já que o TRC, por acórdão de 06-12-05, com o teor que fls. 409 a 412 mostram, na procedência do recurso, revogou a sentença impugnada, por mor de tal decretando a procedência da acção, com condenação dos réus e chamados "a reconhecerem o direito de propriedade da autora sobre o prédio acima identificado", mais ordenando "o cancelamento

dos registos da penhora e aquisições subsequentes inscritas a favor dos réus DD e chamados."

h) É de tal acórdão que trazem revista BB e CC, na alegação oferecida, em que defendem o acerto da revogação do acórdão impugnado, com confirmação da sentença da 1ª instância, por via da concessão da revista, tendo tirado as conclusões seguintes:

"1. Em processo de execução judicial, os recorrentes nomearam à penhora o prédio objecto dos autos, que anteriormente o executado havia vendido por escritura pública à recorrida.

2. O recorrente registou definitivamente a penhora, adquiriu o prédio na venda judicial e registou aquela aquisição.

3. A recorrida procedeu ao registo da compra posteriormente ao registo definitivo da penhora e antes da venda executiva.

4. Na venda executiva, a recorrida fez protesto nos termos do disposto no artigo 910º, nº1 do CPC, mas nunca propôs a acção a que alude o nº2 daquele normativo.

5. Por força das regras combinadas dos artigos 34º, nº 2, "in fine" e 6º, nº1 do Código de Registo Predial, o registo da aquisição feita pelo recorrente, sendo consequência da penhora anteriormente inscrita, goza da propriedade do registo desta, retrotraindo-se o seu efeito à data do registo da penhora.

6. Por força do disposto no artigo 6º nº1 do CRP, "o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pelo nº de ordem das apresentações correspondentes".

7. Face ao disposto no nº4 do artigo 5º do CRP, "terceiro para efeitos de registo são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si."

8. Após aquela intervenção legislativa perdeu actualidade o acórdão de uniformização de jurisprudência nº 3/99.

9. Sendo os recorrentes e a recorrida terceiros para efeitos de registo, pois ambos adquiriram sobre o mesmo prédio direitos absolutamente incompatíveis entre si, sendo que, em ambos os casos é a vendedora e executada (Empresa-A) sujeita da relação jurídica na posição de alienante.

10. O douto acórdão fez uma errada interpretação do disposto nos arts. 819º, 824º nº2 do CC, e arts. 1º, art. 5º nº1 e 4, art.6º nº1 e 3, art. 7º e art. 34º do CRP."

i) Contra-alegação inexistiu.

j) Colhidos que foram os vistos legais, cumpre apreciar e decidir.

II. Considerada a não impugnação da matéria de facto e o não haver lugar a qualquer alteração da mesma, remete-se para a apurada, descrita no acórdão impugnado (art. 713º nº 6 do CPC, "ex vi" do exarado no art. 726º de tal Corpo de Leis).

III. 1. Atento o que delimita o âmbito do recurso (art.s 684º nº3 e 690º nº1 do CPC), temos que a questão nuclear dirimenda, em sede da revista instalada, pode, nestes termos, sintetizar-se: deve perfilhar-se, com justo arrimo na lei, um conceito amplo ou restrito de "terceiros", para efeitos de registo predial (art. 5º nº1 do Código do Registo Predial)?

Na decisão recorrida, agora em apreço, ao arrepio do sufragado na sentença apelada, perfilhou-se o conceito restrito, em tal, desde logo, se tendo feito assentar o mérito da apelação, ponderado, naturalmente, o demais provado. Não dissentimos do, quanto a tal questão, defendido no Acórdão noticiado em I.g), para os fundamentos da decisão impugnada se remetendo, nos termos consentidos pelo art. 713º nº 5 do CPC, outrossim aplicável por força do art. 726º desse diploma legal, como decorrência de tal se negando a revista, vítreo, tudo visto e ponderado, se perfilando, em resumo, que "o tempo corre e a justiça jamais se filiou em repetição" sapiente " de argumentário elencado pela 2ª instância, com sageza," o seguinte.

O conceito de "terceiros", para efeitos de registo predial, devendo reflectir a função declarativa daquele e ser entendido à luz do fim consignado no art. 1º do CRP, veio a ser, restritivamente, interpretado pelo Acórdão nº 3/99, de 18.05.99 (uniformizador de jurisprudência), entendimento restrito esse que recebeu consagração no nº4 do art.5º do CRP, com a redacção que lhe foi dada pelo DL nº533/99, de 11 de Dezembro, norma de natureza interpretativa, consoante, ainda, sublinhado em Acórdãos deste Tribunal e Secção, à colação, com pertinência, trazidos na decisão de que vem peticionada revista.

Pelo já dilucidado:

Ao adquirente, em venda judicial, pode ser, triunfantemente, oposta uma transmissão anterior feita pelo executado a favor de uma pessoa que aquela não fez inscrever no registo predial, antes do acontecido registo da penhora, exactamente por não ser de considerar "terceiro", para efeitos de registo, no confronto com tal pessoa, sopesado, como urge, que o direito de propriedade emergente de venda judicial, para o respectivo titular, não o é por acto do executado, sim por força da lei, sem ocorrência, por isso, do conflito a que se

reporta o art. 5º nº4 do CRP, a noção de "terceiros", para o já chamado efeito, em tal artigo de lei plasmado, sendo, seguramente, tributária da posição doutrinal, quanto a tal conceito, defendida por Manuel de Andrade.

2. Conclusão:

Pelo explanado, sem necessidade de considerandos outros, nega-se a revista, confirmando-se o acórdão sob recurso.

Custas pelos recorrentes (art. 446º nºs 1 e 2 do CPC).

Lisboa, 1 de Junho de 2006

Pereira da Silva

Rodrigues dos Santos

Noronha do Nascimento