

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 22616/16.3T8LSB-A.L1.S2

Relator: TOMÉ GOMES

Sessão: 11 Abril 2019

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA

Decisão: NEGADA A REVISTA

HIPOTECA

FALTA DE REGISTO

OPONIBILIDADE

TERCEIRO

REGISTO PREDIAL

INEFICÁCIA

AQUISIÇÃO DERIVADA

DEVER DE DILIGÊNCIA

FRACÇÃO AUTÓNOMA

FRAÇÃO AUTÓNOMA

PUBLICIDADE

DESCRIÇÃO PREDIAL

INSCRIÇÃO

CERTIDÃO

UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA

Sumário

I. O registo predial tem como função prioritária garantir, através da sua publicidade, a segurança do comércio jurídico imobiliário, tanto no plano estático como no plano dinâmico ou fenoménico, em ordem a conferir certeza no respetivo tráfego.

II. Nessa medida, a publicidade registal constitui condição de eficácia dos atos sujeitos a registo relativamente a terceiros e, no caso da hipoteca, até entre as próprias partes, nos termos dos artigos 4.º e 5.º, n.º 1, do Código de Registo Predial (CRP).

III. Para proporcionar uma adequada e segura publicidade registal, o registo predial assenta em dois pilares fundamentais: por um lado, a descrição de cada prédio, através da qual este é identificado física, económica e fiscalmente (art.º 79.º, n.º 1, do CPC); por outro lado, as inscrições das diversas situações ou vicissitudes jurídicas dos prédios mediante o extrato dos factos a eles respeitantes (art.º 91.º, n.º 1, do CRP) feitas com referência às correspondentes descrições.

IV. Além disso, a lei estabelece os mecanismos através dos quais deve ser

veiculada tal publicidade, mormente mediante certidões do registo contendo a reprodução da descrição e dos atos de registo em vigor respeitantes a determinado prédio, nos termos previstos nos artigos 104.º e 112.º, n.º 1, alínea a), do CRP.

V. Num caso, como o dos autos, em que a hipoteca sobre uma fração imobiliária constituída a favor da exequente, embora promovido o respetivo registo, não se encontrava de todo publicitada, a mesma é ineficaz quanto ao embargante, na qualidade de terceiro, não lhe sendo oponível em relação a um contrato de compra e venda daquela fração, livre de ónus e encargos, que este celebrou e registou, não prevalecendo, portanto, sobre essa compra, nos termos conjugados do artigo 687.º do CC e dos artigos 4.º, 5.º, n.º 1, e 6.º, n.º 1, do CRP.

Texto Integral

Acordam na 2.ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça:

I - Relatório

1. AA deduziu, em 21/11/2016, oposição mediante embargos à execução contra ele instaurada pela **Caixa BB** para pagamento da quantia de € 39.236,60, baseada em escritura de empréstimo com hipoteca celebrada em 15/11/2000, alegando, em resumo, que:

. O embargante adquiriu por compra a CC, mediante escritura pública outorgada em 10/04/2001, a fração imobiliária objeto de penhora no âmbito da presente execução;

. Antes da realização dessa escritura, o embargante obteve uma certidão, emitida em 05/04/2001 pela 5.ª Conservatória do Registo Predial, contendo o teor da descrição predial daquela fração e que não referia a inscrição de qualquer ónus ou encargo sobre a mesma;

. Quando o embargante requereu, em 11/04/2001, a conversão definitiva da apresentação n.º 29, de 05/04/2001 respeitante à sobredita aquisição, nesse mesmo dia, obteve a certidão emitida em 11/04/2001 pela referida Conservatória, a qual confirmava que o registo de aquisição havia sido

convertido em definitivo e que nenhuma outra inscrição se encontrava em vigor;

. Em tais circunstâncias, a hipoteca ora invocada pela exequente sobre a mencionada fração é inválida por não se encontrar inscrita no anterior sistema até 11/05/2012, não lhe tendo sido dado publicidade, o que equivale a falta de registo, ao que o embargante é alheio, não respondendo pela dívida exequenda;

. Para o caso de assim se não entender, o embargante é um terceiro adquirente de boa fé, não lhe sendo, por isso, oponível a referida hipoteca;

. Mesmo que se entenda que essa hipoteca é válida e oponível ao embargante, existe uma colisão de direitos entre o titular do direito de propriedade inscrito e o direito real de garantia hipotecária da exequente, devendo aquele prevalecer sobre este, tanto mais que a fração em referência integra a sua casa de morada de família.

Concluiu o embargante a pedir a extinção da execução.

2. A exequente contestou os embargos a sustentar, em relação ao direito de propriedade invocado pelo embargante, a prioridade da hipoteca que garante a obrigação exequenda, afirmando, além do mais, que desconhece e não tem obrigação de conhecer os factos alegados pelo embargante, concluindo pela improcedência dos embargos.

3. Realizada a audiência final, foi proferida a sentença de fls. 126-132, datada de 06/06/2017, a julgar procedentes os embargos, absolvendo o embargante da pretensão executiva contra ele deduzida, ordenando o levantamento da penhora efetuada sobre a referida fração e declarando extinta a execução.

4. Inconformada, a exequente interpôs recurso para o Tribunal da Relação de Lisboa, no âmbito do qual foi proferido o acórdão de fls. 208-212/v.º, datado de 25/10/2018, em que, por unanimidade e sem fundamentação essencialmente diferente, foi julgada improcedente a apelação e confirmada a sentença da 1.ª instância.

5. Novamente inconformada, veio a exequente recorrer de revista, a título excecional, ao abrigo do disposto no artigo 672.º, n.º 1, alínea a), do CPC.

6. Submetida a verificação de tal pressuposto a apreciação preliminar do colégio dos três juízes deste Supremo Tribunal a que se refere o n.º 3 do

citado artigo, foi proferido o acórdão de fls. 242-243, datado de 21/02/ 2019, a admitir a revista excecional com as seguintes considerações:

«A exequente embargada veio interpor *revista excecional* alegando essencialmente que se justifica a revista em face do que se dispõe no art. 672º, nº 1, al. a) (relevo jurídico).

Efetivamente a situação configurada nos autos coloca uma questão de direito que não é usual na jurisprudência dos tribunais portugueses e que passa essencialmente pela apreciação do regime da hipoteca e das regras do registo predial.

As dificuldades são semelhantes àquelas que presidiram à prolação do *AUJ n.º 1/17*, em face de anterior contradição jurisprudencial relativamente a uma situação de duplicação de registos, no qual se decidiu que "*verificando-se uma dupla descrição, total ou parcial, do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do art. 7º do C. P, devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções*".

No caso, tratar-se-á, em linhas gerais, de apurar se o registo provisório de hipoteca sobre um imóvel que não estava evidenciado pelo registo predial é oponível ao terceiro adquirente ou se, como decidiram as instâncias, é ineficaz em relação ao terceiro pelo facto de ter adquirido o direito de propriedade numa ocasião em que desconhecia a existência de qualquer hipoteca.

Para além da natureza incomum da questão, a solução decorrente do ordenamento jurídico não é evidente, havendo, por outro lado, interesse numa intervenção qualificada deste Supremo suscetível de se projetar nos demais tribunais da mesma ordem jurisdicional.»

7. A Recorrente estriba a revista nas seguintes conclusões:

1.ª - *Nos termos do art. 6.º, n.º 1, do Código de Registo Predial:*

“O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes.”

2.ª - *A hipoteca a favor da recorrente encontra-se registada desde o ano 2000, pelo que prevalece sobre o direito de propriedade de terceiro registado posteriormente.*

3.^a - A eficácia entre as partes dos factos constitutivos da hipoteca está apenas condicionada à realização do registo - art. 4.^o, n.^o 2, do Cod. Registo Predial (CRP);

4.^a - O registo foi realizado, conforme matéria de facto assente;

5.^a - Inexiste disposição legal que determine que a eficácia da hipoteca esteja também condicionada à publicidade.

6.^a - Não se pode conceber, à luz das inscrições em vigor, que a Recorrente seja titular de um direito real e que não possa exercê-lo.

7.^a - O erro do Estado em assegurar a publicidade da hipoteca, num certo momento temporal, não é imputável ao credor hipotecário, pois não lhe é exigível que se certifique regularmente que todas as hipotecas de que beneficia permanecem visíveis no sistema;

8.^a - A solução jurídica adotada pelo acórdão recorrido não resolve definitivamente o problema; por um lado, o credor continua a beneficiar de hipoteca, não podendo apenas executá-la contra o atual proprietário; por outro, o proprietário fica limitado no seu direito de propriedade, pois não pode dispor do bem livre de ónus e encargos.

9.^a - Decidindo como decidiu, violou o acórdão recorrido o disposto nos artigos 4.^o, n.^o 2, e 6.^o, n.^o 1, do CRP.

10.^a - Normas violadas: artigos 672.^o, n.^o 1, alíneas a) e b), do CPC; artigos 1.^o, 4.^o, n.^o 2, e 6.^o, n.^o 1, do CRP; artigo 686.^o do CC.

8. O Recorrido apresentou contra-alegações a pugnar pela confirmação do julgado.

Cumprе apreciar e decidir.

II - Delimitação do objeto do recurso

Do teor das conclusões recursórias em função das quais se delimita o objeto do recurso, o objeto da presente revista excecional incide unicamente sobre a

questão de saber se o registo da hipoteca em causa, não se encontrando publicado no registo predial, por causa alheia às partes, deve prevalecer sobre aquisição posterior do bem assim hipotecado, livre de quaisquer ónus e encargos.

III - Fundamentação

1. Factualidade dada como provada pelas instâncias

Vem dada como provada pelas instâncias a seguinte factualidade:

1.1. A exequente, Caixa BB, apresentou à execução uma escritura de empréstimo com hipoteca, celebrada em 15-11-2000, mediante a qual aquela concedeu a CC a quantia de 18.500 contos, cuja cópia se encontra junta a fls. 3 verso a 9 da ação executiva e que aqui se dá por integralmente reproduzida;

1.2. Para garantia do capital mutuado, respetivos juros e despesas, foi constituída hipoteca sobre a fração autónoma designada pela letra F correspondente ao 2.º esquerdo do prédio urbano sito em ..., n.º ..., da freguesia de ..., município de Lisboa, descrito na Conservatória do Registo Predial de ... sob o n.º 1833, da referida freguesia, inscrito na matriz sob o art.º 1264;

1.3. No requerimento executivo, a exequente alega o seguinte:

«7 - No exercício da sua atividade creditícia, a exequente celebrou com a primeira executada, em 15-11-2000, um contrato de mútuo com hipoteca, mediante o qual lhe emprestou a quantia de € 92.277,61, cujo conteúdo aqui se dá por inteiramente reproduzido (doc. n.º 1).

- Clausulou-se no mencionado contrato que o capital mutuado venceria juros à taxa inicial de 7,250%, alterável em função dos limites contratuais e legais, em vigor na data da alteração, acrescendo, em caso de mora, a sobretaxa de 4% ao ano.

- Para garantia do capital mutuado, respetivos juros e despesas, foi constituída hipoteca sobre: a Fração autónoma designada pela letra F correspondente ao 2.º esq. do prédio urbano sito em, ..., freguesia de ..., concelho de ...,

descrito na Conservatória do Registo Predial de ..., sob a ficha n.º 1833, da referida freguesia, inscrito na matriz sob o art.º 1264.

- A mutuária entrou em incumprimento conforme resulta da liquidação infra, deixando de liquidar as prestações vencidas desde a data de início do cálculo dos juros, indicada na liquidação da obrigação exequenda infra.

- A referida mutuária vendeu ao segundo executado o imóvel supra identificado.

- Ao abrigo do direito de sequela, o adquirente e aqui executado responde pela quantia exequenda na medida da garantia (hipoteca) incidente sobre o imóvel que adquiriu.»

1.4. No dia 10/04/2001 CC vendeu ao executado embargante o imóvel identificado em 1.2;

1.5. Na escritura pública de compra e venda pode ler-se o seguinte:

«(...) E PELA PRIMEIRA OUTORGANTE FOI DECLARADO:

Que, pela presente escritura, livre de quaisquer ónus ou encargos, e pelo preço de (...), que já recebeu, vende ao segundo outorgante a fracção autónoma designada pela letra "F", correspondente ao SEGUNDO ANDAR ESQUERDO, destinada a habitação, do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, sito em Lisboa, na, número ..., na freguesia de ..., descrito na Quinta Conservatória do Registo Predial de ... sob o número MIL OITOCENTOS E TRINTA E TRÊS, da dita freguesia, com a aquisição registada a favor da vendedora pelas inscrições G correspondentes às apresentações cinquenta e quatro e cinquenta e cinco, ambas de quatro de Fevereiro de mil novecentos e noventa e três, afecto ao regime da propriedade horizontal pela inscrição F, apresentação dois, de dezasseis de Dezembro de mil novecentos e sessenta e oito, (...) FORAM-ME EXIBIDAS:

a) Certidão emitida pela Quinta Conservatória do Registo Predial de Lisboa em 5/04/2001, da qual extraí os indicados elementos registrais;

b) Caderneta predial emitida pelo Serviço de Finanças de Lisboa 13 em 27/03/2001, pela qual verifiquei os indicados elementos matriciais.»

1.6. O imóvel referido em 1.2 integra a habitação efetiva e a casa de morada de família do embargante.

1.7. No dia 5 de abril de 2001 o embargante obteve a certidão emitida em 5 de abril de 2001 pela 5.ª Conservatória do Registo Predial, contendo o teor da descrição predial da fração referida em 1.2 e das inscrições em vigor, que não referia a existência de qualquer ónus ou encargo sobre a fração;

1.8. Nesse mesmo dia, através da Apresentação n.º 29 de 5 de abril de 2001, foi requerido o registo provisório da aquisição da fração a favor do embargante;

1.9. No dia 11 de abril de 2001, através do Averbamento n.º 47 de 2001/04/11, o embargante requereu a conversão em definitiva da Apresentação n.º 29 de 5 de abril de 2001;

1.10. Nesse mesmo dia, o embargante obteve a certidão emitida em 11 de abril de 2001, pela 5.ª Conservatória do Registo Predial, a qual confirmou que o registo de aquisição se havia convertido em definitivo e que nenhuma outra inscrição se encontrava em vigor.

1.11. A hipoteca referida em 1.2 não se encontrava publicada nas inscrições em vigor respeitantes àquela fração autónoma no anterior sistema entre abril de 2001 até, pelo menos, 11 de março de 2012;

1.12. O embargante é alheio aos factos acima descritos.

1.13. Em 13/09/2000, a embargada promoveu o registo provisório de hipoteca a seu favor, tendo o mesmo sido posteriormente, em 27/12/2000, convertido em definitivo.

2. Do mérito do recurso

Como acima se deixou enunciado, o objeto da presente revista excecional consiste em saber se a hipoteca constituída sobre a fração imobiliária acima identificada em garantia da obrigação exequenda, encontrando-se registada mas sem inscrição publicada no registo predial, prevalece sobre a compra da mesma fração livre de ónus ou encargos, realizada posteriormente.

As instâncias decidiram, de forma coincidente, no sentido de que aquela hipoteca não prevalecia, sendo ineficaz perante o posterior adquirente do imóvel, uma vez que não se encontrava publicada no registo em termos de ser normalmente disponível a terceiros.

No entanto, não obstante a ocorrência de dupla conforme, a revista foi admitida a título excepcional por se afigurar que, tratando-se de uma situação invulgar, apresentava alguma similitude com o tipo de casos que estiveram na base do Acórdão Uniformizador de Jurisprudência (AUJ) do Supremo Tribunal de Justiça n.º 1/2017, de 23/02/2016, publicado no *Diário da República*, 1.ª Série, de 22/02/2017.

Vejamos.

Dispõe o artigo 1.º do Código do Registo Predial (CRP), sob a epígrafe *fins do registo*, que:

O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

Depois de se enunciarem, nos artigos 2.º e 3.º do mesmo Código, os factos sujeitos a registo predial, entre os quais se inclui a hipoteca - art.º 2.º, n.º 1, alínea h -, o respetivo artigo 4.º, sob a epígrafe *eficácia entre as partes*, estabelece que:

1 - Os factos sujeitos a registo, ainda que não registados, podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros.

2 - Excetuam-se os factos constitutivos de hipoteca cuja eficácia, entre as próprias partes, depende da realização do registo.

E o artigo 5.º, sob a epígrafe *oponibilidade a terceiros*, no que aqui releva, prescreve que:

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

(...)

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

(...)

Por sua vez, no artigo 6.º, sob a epígrafe *prioridade do registo*, consigna-se o seguinte:

1 - O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes.

3 - O registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório.

Por fim, o artigo 7.º, sob a epígrafe *presunções derivadas do registo*, estabelece 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.

Deste quadro normativo decorre que o registo predial tem como função prioritária garantir, através da sua publicidade, a segurança do comércio jurídico imobiliário, tanto no plano estático (situação jurídica dos prédios) como no plano dinâmico ou fenoménico (as vicissitudes a que esses bens estão expostos), em ordem a conferir certeza no respetivo tráfego^[1].

Daí que, nas palavras de Isabel Pereira Mendes^[2] “a publicidade registral, que tem em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário, é condição de eficácia dos actos sujeitos a registo, relativamente a terceiros (art. 5.º, n.º 1) e, nalguns casos, condiciona a eficácia entre as próprias partes (art.º 4.º, n.º 2).”

E a propósito da publicidade registral, mostra-se bem certo o ensinamento de Mónica Jardim - in *Efeitos Substantivos do Registo Predial*, Almedina, pp. 62-63 e 84 -, convocado na sentença da 1.ª Instância, ao escrever que :

«A publicidade registral gera a cognoscibilidade geral ou possibilidade de conhecer e esta faz com que os *terceiros* sejam afectados ou prejudicados

pelas situações jurídicas publicadas, ainda que não tenham tido conhecimento efectivo delas. O que não implica que se presuma o conhecimento do conteúdo registal, por parte dos terceiros. De facto, nem o conhecimento deve ser presumido nem a prova do desconhecimento deve ser admitida.

A cognoscibilidade geral substitui o conhecimento efectivo e as consequências jurídicas produzem-se independentemente da circunstância de que ocorra, ou não, esse conhecimento de facto.

Consequentemente, os terceiros não poderão alegar o desconhecimento ou a ignorância, uma vez que sempre tiveram a possibilidade de conhecer.

Para que se produza a oponibilidade basta que exista, por um lado, publicidade e, por outro, cognoscibilidade ou possibilidade de conhecimento do conteúdo registal.

(...) não são oponíveis, aos terceiros adquirentes, as situações jurídicas não publicadas que eram susceptíveis de o ter sido - para, assim, obterem ou consolidarem a oponibilidade -, dado que eles nunca estiveram colocados em posição de conhecê-las.

Se a inscrição registal faz com que as situações jurídico-reais produzam ou consolidem a oponibilidade *erga omnes* que lhes é conatural, a ausência da inscrição registal impede que as situações jurídicas, susceptíveis de serem registadas, que não tenham acedido ao Registo, produzam ou continuem a produzir tal eficácia, gerando, assim, a sua inoponibilidade.»

Também no respeitante à função do registo predial, é oportuno atentar no que escreve José Alberto González^[3], quando, depois de fazer a distinção entre a *realidade jurídica substantiva* e a *realidade aparente*, considera que:

«A realidade *registal* é uma espécie dentro do género realidade aparente.

Na verdade, o meio tecnicamente mais elaborado mas também, por outro lado, especificamente instituído para dar conhecimento a terceiros acerca da verificação de certo acontecimento jurídico é justamente o *registo público*. Este foi erigido e é mantido pelo Estado precisamente para dar a conhecer ao público em geral a ocorrência de certos eventos a ele submetidos, *Para que*, no caso do registo predial, se cumpra “a sua principal finalidade” a qual consiste em “facultar aos interessados a possibilidade de realizar, com a necessária segurança, os negócios jurídicos” relativos aos prédios

registralmente descritos.

Os registos públicos, nos quais o registo predial se integra, são pois instrumentos concretizadores da *segurança jurídica* em virtude da qualidade da informação, ou seja, por causa da fidedignidade informativa, que pelos mesmos se concede ao público em geral.»

Para proporcionar uma adequada e segura publicidade registal, o registo predial assenta em dois pilares fundamentais: por um lado, a descrição de cada prédio, através da qual este é identificado física, económica e fiscalmente (art.º 79.º, n.º 1, do CPC) com os respetivos averbamentos e anotações; por outro lado, as inscrições das diversas situações ou vicissitudes jurídicas dos prédios mediante o extrato dos factos a eles respeitantes (art.º 91.º, n.º 1, do CRP) feitas com referência às correspondentes descrições.

É pois através dessas bases de dados institucionalizadas que qualquer pessoa pode aceder aos elementos do registo para se informar da situação de determinado prédio e da sua “biografia jurídica” de modo a tomar conhecimento cabal dos direitos, ónus ou encargos sobre ele existentes, em ordem a poder celebrar com a necessária segurança negócios sobre os mesmos.

Para tanto, em conformidade com o disposto no artigo 104.º do CRP, é facultada a qualquer pessoa a obtenção de certidão dos atos do registo e dos documentos arquivados, bem como de informações verbais ou escritas sobre o conteúdo de uns e de outros.

E, nos termos do artigo 112.º, n.º 1, alínea a), do mesmo Código, as certidões devem conter a reprodução das descrições e dos atos de registo em vigor respeitantes aos prédios em causa, salvo se tiverem sido pedidas com referência a todos os atos de registo.

Como se refere na sentença da 1.ª instância, o sistema de registo atual deixou de permitir a consulta direta dos livros do registo por parte dos interessados, só o podendo fazer através de obtenção de certidões nos termos do referido artigo 104.º.

Ora, no caso dos autos, está provado que o embargante, ao pretender comprar a fração imobiliária em causa, em 05/04/2001, requereu e obteve

uma certidão emitida, nesse mesmo dia, pela 5.^a Conservatória do Registo Predial, que continha o teor da descrição predial dessa fração e da qual não constava a existência de qualquer ónus ou encargo sobre a mesma.

Nesse próprio dia (05/04/2001), o embargante requereu o registo provisório da aquisição daquela fração a seu favor e celebrou a escritura pública de compra e venda da mesma no dia 10/04/2001, tendo requerido depois a conversão do antecedente registo provisório em definitivo no dia 11/04/2001. Neste mesmo dia, obteve uma certidão emitida pela 5.^a Conservatória do Registo Predial, a atestar que o registo de aquisição se havia convertido em definitivo e que nenhuma outra inscrição se encontrava em vigor.

Sucedeu que a hipoteca que garantia a obrigação exequenda a favor da Caixa BB foi constituída por escritura pública outorgada em 15-11-2000, tendo aquela promovido o registo provisório da hipoteca em 13/09/2000, convertido em definitivo no dia 27/12/2000.

Porém, a inscrição do registo dessa hipoteca não se encontrava publicada nas inscrições em vigor respeitantes àquela fração autónoma no anterior sistema entre abril de 2001 até, pelo menos, 11 de março de 2012, falha essa a que o embargante era alheio.

Deste quadro factual resulta que o embargante fez o que estava ao seu alcance e lhe era exigível para obter a informação registal necessária a celebrar o seu negócio sobre a referida fração. E perante a informação que lhe foi prestada através das certidões emitidas pela Conservatória do Registo Predial, em que lhe era legítimo confiar, nada se revelava no sentido de o levar a suspeitar da anomalia existente e que justificasse requerer qualquer outra informação complementar constante do histórico do prédio.

Nessas circunstâncias, não pode deixar de se concluir que a hipoteca constituída sobre a fração imobiliária em causa a favor da exequente, embora promovido o respetivo registo, mas que não se encontrava de todo publicitado, é ineficaz quanto ao embargante, não lhe sendo oponível em relação ao contrato de compra e venda da mesma fração, livre de ónus e encargos, que este celebrou e registou, não prevalecendo, portanto, tal hipoteca sobre esta compra, nos termos conjugados do artigo 687.^o do CC e dos artigos 4.^o, 5.^o, n.^o 1, e 6.^o, n.^o 1, do CRP.

Argumenta a Recorrente que inexiste disposição legal a determinar que a eficácia da hipoteca esteja condicionada à publicidade, mas, salvo o devido

respeito, trata-se de um argumento meramente retórico.

Com efeito, de todo o quadro legal acima transcrito resulta que o registo predial visa dar publicidade aos atos a ele sujeitos com vista à segurança do comércio jurídico, o que constitui condição de eficácia relativamente a terceiros e, no caso da hipoteca, até entre as próprias partes.

Por outro lado, como vimos, a lei estabelece os mecanismos através dos quais deve ser veiculada tal publicidade, mormente mediante certidões do registo contendo a reprodução da descrição e dos atos de registo em vigor respeitantes a determinado prédio.

Que mais seria preciso para daí inferir que a publicidade dos atos de registo é uma condição necessária da sua eficácia externa?

De resto, mal se compreenderia que aqueles atos pudessem ter eficácia externa sem essa publicidade.

A exequente terá, porventura, direito a ser ressarcida do prejuízo resultante da ineficácia da sua garantia real decorrente de uma anomalia a que, ao que parece, foi alheia, tendo promovido oportunamente o registo da hipoteca. Mas tal reparação não pode ser conseguida através do sacrifício do direito adquirido pelo embargante que, para tanto, atuou com base na confiança que lhe era proporcionada pelo sistema do registo predial, tendo ele atuado em conformidade com as regras e os procedimentos adequados à obtenção da informação disponível.

Aqui chegados, resta ponderar se a situação em causa apresenta similitudes com o tipo de caso de que se ocupou o AUJ n.º 1/2017, como, à primeira vista, podia parecer.

A orientação jurisprudencial ali uniformizada foi a seguinte:

Verificando-se uma dupla descrição, total ou parcial, do mesmo prédio, nenhum dos titulares registais poderá invocar a seu favor a presunção que resulta do artigo 7.º do Código do Registo Predial, devendo o conflito ser resolvido com a aplicação exclusiva dos princípios e das regras de direito substantivo, a não ser que se demonstre a fraude de quem invoca uma das presunções.

Sucedeu que a situação ali em apreço consistia em dupla descrição do mesmo prédio, tendo-se considerado que tal duplicação comprometia inelutavelmente a função dessa descrição, gerando “uma aparência contraditória” em que do registo resultava “simultaneamente uma afirmação e o seu contrário”, conduzindo a duas presunções de sentido oposto que se destruíam mutuamente.

Foi pois nesse quadro de contradição aparente da dupla descrição que se considerou não poder nenhum dos titulares inscritos prevalecer-se da presunção estabelecida no artigo 7.º do CRP, devendo o conflito ser então resolvido na base do direito substantivo.

Ora, do que acima se deixou exposto decorre que afinal tal especificidade não se verifica no caso aqui em apreço.

Com efeito, como foi referido, das certidões de registo obtidas pelo embargante junto da Conservatória do Registo Predial nada constava quanto ao registo da hipoteca constituída a favor da exequente. E mais se provou que esta hipoteca não se encontrava sequer publicada nas inscrições em vigor respeitantes àquela fração autónoma, no anterior sistema, entre abril de 2001 até pelo menos 11 de março de 2012.

Nessas circunstâncias, não se oferecia ao embargante qualquer aparência registal deficiente nem muito menos contraditória ou equívoca, que lhe pudesse incutir a suspeita da existência da hipoteca a favor da exequente. Pura e simplesmente o registo de tal hipoteca não se encontrava publicado.

Assim sendo, não poderá deixar de se considerar a referida hipoteca ineficaz e inoponível em relação ao embargante tal como acima ficou exposto e como bem decidiram as instâncias.

Termos em que é de negar a revista.

IV - Decisão

Pelo exposto, acorda-se em negar a revista, confirmando-se a decisão recorrida.

As custas do recurso ficam a cargo da Recorrente.

Lisboa, 11 de Abril de 2019

Manuel Tomé Soares Gomes (Relator)

Maria da Graça Trigo

Maria Rosa Tching

[1] A este propósito vide, Isabel Pereira Mendes, in *Estudos sobre Registo Predial*, pp. 84 e segs.

[2] In *Código do Registo Predial Anotado e Comentado*, Almedina, 12.^a Edição, 2002, p. 67.

[3] In *A Realidade Registral Predial para Terceiros*, Quid Juris, 2006. pp. 18-19.