

**Supremo Tribunal de Justiça**  
**Processo nº 830/15.9T8ACB-A.C1.S1**

**Relator:** FERNANDO BAPTISTA

**Sessão:** 24 Maio 2022

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** REVISTA

**Decisão:** CONCEDIDA

**EMBARGOS DE TERCEIRO**

**REGISTO PREDIAL**

**CONFLITO DE DIREITOS**

**TERCEIRO ADQUIRENTE**

**DOAÇÃO**

**FALTA DE REGISTO**

**PENHORA**

**VENDA JUDICIAL**

**REGISTO**

**AQUISIÇÃO**

**HIPOTECA**

**CONCURSO DE CREDORES**

## Sumário

I. A inoponibilidade de direitos, para efeitos de registo, nos termos do art. 5.º, n.º 4, do CRgP e da orientação plasmada no AUJ n.º 3/99, de 18-05, pressupõe que ambos os direitos advenham de um mesmo transmitente comum, dela se excluindo os casos em que o direito em conflito deriva de uma diligência judicial, seja ela arresto ou penhora.

II. Como tal, a venda (ou doação) do imóvel a terceiro, pelo executado, mesmo que não registada essa aquisição, prevalece sobre a penhora, registada, do mesmo bem, no processo executivo, não podendo, aí, dizer-se que se esteja perante aquisição de dois direitos incompatíveis do mesmo transmitente comum.

## Texto Integral

**Acordam no Supremo Tribunal de Justiça, Segunda Secção Cível.**

## **I - RELATÓRIO**

**AA e BB**, deduziram contra **NOVO BANCO, SA** e outros, **embargos de terceiro**.

Pediram:

Seja reconhecido e declarado que são donos e legítimos proprietários da nua propriedade do prédio misto, sito em ..., ..., n.º ..., que melhor identificam e, conseqüentemente, seja determinado o levantamento da penhora que sobre ele incide.

Alegaram, em suma, que:

Tiveram conhecimento da penhora efectuada nos autos principais sobre o mencionado imóvel em 21.03.2018, sendo certo que o mesmo lhes pertence em virtude da doação efectuada, através de escritura pública, datada de 20.12.2011.

A referida propriedade não foi levada à data a registo, desconhecendo-se as razões, tendo sido, entretanto, solicitada a sua feitura.

A embargada/exequente deduziu oposição.

Disse que a doação não foi deliberadamente objecto de registo com vista a impedir o exequente e outros potenciais credores de lançar mão da impugnação pauliana.

Isto porque, para além do bem imóvel em questão ser o mais valioso do património dos executados, o mesmo havia sido dado como garantia do contrato de mútuo celebrado com o exequente. No mais, considerando que a alegada doação é anterior ao registo de hipoteca que incide sobre o mesmo bem imóvel a favor da exequente, conclui pela improcedência do peticionado pelos terceiros embargantes.

Prosseguiu o processo os seus termos tendo, a final, sido proferida **sentença** na qual foi decidido ***“Julgar os embargos improcedentes e ordenar o prosseguimento dos autos principais.”***.

Inconformados, **recorreram os embargantes**, apresentando as respectivas alegações de recurso.

Contra alegou o recorrido pugnado pela manutenção do decidido.

**A Relação ...**, em Acórdão, decidiu ***“julgar o recurso improcedente e, consequentemente, confirmar a sentença.”***.

De novo inconformado, **vem o embargante AA** interpor **recurso de revista**, *“ao abrigo do disposto no art. 674º, nº 1, als. a), b) e c) e nº 3, todos do Código do Processo Civil, recurso que, subsidiariamente, se necessário, deverá ser processado como Recurso de Revista Excepcional, nos termos e para os efeitos do disposto nos arts. 672º, nº 1, als. a) e c) do Código do Processo Civil.”*.

Apresenta alegações que remata com as seguintes

#### **“CONCLUSÕES:**

5.1 . Desde a Petição de Embargos, até à presente data, e sem qualquer modificação:

1. Os Recorrentes adquiriram, por doação, em 20/12/2011, a nua propriedade do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob a ficha número ...75 da freguesia ...;

2. O referido imóvel foi penhorado no âmbito dos autos de execução de que estes embargos são apenso, a favor do Novo Banco, S.A., em 7/3/2018, **penhora essa que foi levada ao registo** através da Ap. ...47 de 2018/03/07;

3. Tal penhora ofende o Direito de propriedade dos Recorrentes, devendo ser ordenado o seu cancelamento.

5.2 O Acórdão revidendo é nulo, nos termos da alínea d) do art. 615º do CPC;

5.3 Pois o Tribunal da Relação ..., no Acórdão revidendo, não se pronuncia, em nenhum momento, sobre a questão que lhe foi submetida por meio do recurso de Apelação,

5.4 Decidindo, ao invés sobre matéria que não foi alegada,

5.3 E, também, porque aplica normas jurídicas a factos que se lhe não subsumem,

5.4 Falhando, por completo, o objecto do recurso,

5.5 Pois, a hipoteca a que o mesmo se refere está registada no registo predial através da Ap. ... de 2001/01/26;

5.6 A penhora resultante da execução dessa hipoteca está registada através da Ap. ...22 de 2017/06/28; e

5.7 A penhora objecto dos embargos de terceiro é a que está registada através da Ap. ...47 de 2018/03/07;

5.8 A dívida exequenda não está, portanto, garantida pela hipoteca a que a Relação de refere (e a que se referiu a primeira instância)

5.9 O que resulta do título executivo, do registo predial, das peças processuais e dos factos provados.

5.10 Os Recorrentes não estavam obrigados a alegar na sua Petição de Embargos qualquer facto relativo à hipoteca,

5.11 Isto porque nem a Execução de que os Embargos são apenso é uma execução hipotecária, como resulta do título executivo,

5.12 Nem a hipoteca abrange a dívida exequenda, o que não foi alegado por nenhuma das partes;

5.13 Ao invés, foi a primeira instância quem, em clamoroso erro na leitura e interpretação designadamente da certidão do registo predial, introduziu na decisão a questão da hipoteca, que não tinha sido suscitada por nenhuma das partes,

5.14 Se a primeira instância introduz na sua decisão uma questão nova – a hipoteca – que não foi alegada pelas partes nem discutida, não está vedado aos Recorrentes recorrerem quanto a essa matéria, alegando o que tiverem de alegar e juntando os documentos que tiverem de juntar, mesmo em sede de recurso, estando a Relação obrigada a conhecer do recurso.

5.15 É, assim, manifesto, que os Recorrentes não violaram os princípios da substanciação, do dispositivo e muito menos o da auto responsabilidade das partes.

5.16 Os Recorrentes também não violaram quaisquer requisitos dos art.640º do Código do Processo Civil, uma vez que não recorreram da matéria de facto, nem pediram a sua alteração;

5.17 Limitaram-se a invocar que não estão julgados provados factos suficientes para fundamentar a decisão tomada pela primeira instância,

5.18 Não estando designadamente provado que a hipoteca referida no ponto 6 dos factos provados garanta a dívida titulada pelos títulos executivos dados à execução;

5.19 Nem está sequer provado nenhum facto relativo ao título executivo.

5.20 Mas, dúvidas sobre ele houvessem e o Tribunal da Relação está obrigado a, pelo menos, olhar para o título executivo;

5.21 As decisões da Primeira Instância e da Relação, no fundo, o que fazem é, ilegalmente, estender a uma dívida que não está garantida por hipoteca, a hipoteca que os pais dos recorrentes fizeram para garantir outras dívidas e não a dívida exequenda, que é, inclusivamente, constituída em data posterior à doação.

5.22 O Tribunal da Relação – como a primeira instância – violam, portanto, o disposto nos arts. 686º e 691º do Código Civil,

5.23 E violam, também, o disposto no art.5º, nº 1 e nº 4 do Código do Registo Predial,

5.24 E viola o disposto no art. 408º nº 1 do Código Civil.

5.25 E viola, igualmente, a jurisprudência obrigatória, designadamente a vertida no Acórdão de Revista Excepcional deste Supremo Tribunal de Justiça proferida em 6/11/2002, no proc. nº 786/07.1TJVNFB.P1.S1, que se junta

estas alegações.

5.26 O banco embargado não é considerado terceiro em relação ao Recorrente e, apesar de ter registado a penhora antes do registo de propriedade daquele, a sua inscrição registal não prevalece sobre a propriedade do mesmo, advinda da doação realizada em 2011, que foi claramente ofendida por essa diligência judicial e não pode subsistir.

5.27 Para o caso do presente recurso ser tramitado como Revista Excepcional, ao abrigo do disposto no arts. 672º, nº 1, als. a) e c) do Código do Processo Civil, a questão a ser dilucidada, e como se deixou já expresso é o facto do Tribunal da Relação (e a primeira instância), no seu aresto, violar a jurisprudência dos Tribunais Superiores, designadamente a expandida no Acórdão deste Supremo Tribunal de Justiça de 6 de Novembro de 2012, proferido no processo 786/07.1TJNVF-B.P1.S1, relatado pelo Conselheiro António Joaquim Piçarra, segundo a qual, terceiro, para efeito de registo predial, pressupõe que ambos os direitos provenham de um mesmo transmitente comum, dela se excluindo “os casos em que o direito em conflito deriva de uma diligência judicial, seja ela arresto ou penhora.”, cuja certidão se anexa ao presente recurso.

5.28 O caso é em tudo idêntico ao vertente:

- Nos autos de execução foi ordenada a penhora sobre o prédio dos Recorrentes;
- Os recorrentes adquiriram o prédio antes do registo da penhora (os recorrentes adquiriram o prédio mesmo antes da constituição da dívida exequenda pelos seus pais)
- Para efeitos de registo predial, o Banco Embargado não é terceiro relativamente aos Embargantes

5.29 Estão assim preenchidos os requisitos da al.c) do nº 1 e do nº 2 do art. 672º do Código do Processo Civil,

5.30 No que tange ao nº 1, al. a) e no nº 2, al. a) do art. 672º, o exame da substância da questão suscitada no recurso é imprescindível para uma melhor aplicação do Direito,

5.31 Isto é, independentemente dos deveres das partes, não pode, nuns Embargos de Terceiro a uma Execução, nem a primeira instância nem a instância de Recurso alhear-se do título executivo e decidir fazendo de conta

que o título executivo não existe.

5.32 É que, uma Petição de Embargos é feita em função do que está vertido no Requerimento Executivo.

5.33 Não pode pretender-se que os Recorrentes fossem obrigado a alegar factos relativas a uma hipoteca que não consta do título executivo nem é invocada na execução.

5.34 Não pode legitimar-se que as instâncias ou a Relação ignorem o título executivo., tal como o fizeram, conduzindo a decisão que em nada têm que ver com a realidade fáctica provada e com a realidade material levada a juízo.

Nestes termos deve o presente recurso ser julgado procedente, concedida a Revista e em consequência ser revogado o Acórdão e o Tribunal Relação e a decisão de 1ª Instância e substituída por outra que determine a procedência dos embargos de terceiro deduzidos e em consequência:

A) Ser reconhecido e declarado que os Embargantes são, com exclusão de outrem, donos e legítimos titulares da nua propriedade do Misto, sito em ..., ..., n.º ..., correspondente a vinha, pinhal, pastagem e terreno estéril; edifício de rés do chão e logradouro, descrito na Conservatória de Registo Predial ... sob o n.º ...75 da freguesia ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º ...99 e na matriz rústica ..., secção I, ambos da freguesia ..., concelho ....

E, conseqüentemente,

B) Ser ordenado o levantamento da penhora registada sobre o prédio supra identificado, a favor do Embargado Novo Banco pela Ap. ...47 de 2018/03/07 da Conservatória de Registo Predial ...; e

C) Ser ordenado cancelamento do registo da penhora supra identificada.

Com o que se fará JUSTIÇA!”

Não houve contra-alegações.

Por se entender verificada a suscitada **nulidade do Acórdão da Relação, por omissão de pronúncia** (*ut arts. 684º, nº 2 e 615º, nº 1, al. d*), 1ª parte do CPC), nos termos do estatuído no **artº 684º, nº 2, do CPC** determinou-se a baixa dos autos à Relação, a fim de proceder à reforma da decisão anulada (“considerando – aditando – a factualidade assente nos autos, nos sobreditos termos e com relevância para a apreciação do seu mérito, *maxime* da questão a que se reporta a apontada nulidade”).

**A Relação** (em novo Acórdão) **decidiu como no acórdão anterior: julgar o recurso “improcedente e, conseqüentemente, confirmar a sentença”.**

\*\*

Mais uma vez inconformado, veio o embargante **AA** “*interpor recurso de Revista, o que fazem ao abrigo do disposto no art.674º, nº1, als.a), b) e c) e nº3, todos do Código do Processo Civil, recurso que, subsidiariamente, se necessário, deverá ser processado como Recurso de Revista Excepcional, nos termos e para os efeitos do disposto nos arts.672º, nº1, als.a) e c) do Código do Processo Civil.*”.

Remetidos os autos para a Formação, foi ali admitida a revista excepcional<sup>[1]</sup>.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

\*

## **II - Da admissibilidade do recurso e delimitação do seu objecto**

Nada a dizer quanto à regularidade do recurso no que tange à sua tempestividade (artigos 638º e 139º do CPC), à legitimidade dos recorrentes (art.º 631º do CPC), patrocínio (art.º 40º do CPC), sua instrução com as

pertinentes alegações e conclusões (art.º 639º do CPC), valor da causa e sucumbência (artigos 629º e 671º do CPC), modo de subida e efeito.

\*

Considerando que o objecto do recurso (o “thema decidendum”) é estabelecido pelas conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento oficioso se imponha, atento o estatuído nas disposições conjugadas dos artigos 663º n.º 2, 608º n.º 2, 635º n.º 4 e 639º n.ºs 1 e 2, todos do Código de Processo Civil (CPC), a **questão** a decidir é a seguinte:

Ø **Se o exequente e os embargantes** (filhos dos executados CC e DD) **devem ser considerados terceiros (por reporte àqueles executados), ou, ao invés, se da formulação legal de terceiros vertida no art. 5.º, n.º 4, do CRgP** (aditado pelo DL n.º 533/99) **deve excluir-se os casos em que o direito em conflito deriva de uma diligência judicial, seja ela arresto ou penhora.**

\*\*

### III - FUNDAMENTAÇÃO

**III. 1.** É a seguinte a **matéria de facto considerada provada** (nas instâncias):

1. Na execução dos autos principais de execução figuram como exequente o Novo Banco, S.A. e como executados Ficentro Construções, Lda., EE, FF, DD e CC.

2. **Em 07.03.2018 procedeu-se à penhora, nos autos principais, do prédio misto** sito em ..., ..., n.º ... correspondente a vinha, pinha, pastagem e terreno estéril; edifício de rés-do-chão e logradouro, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o artigo ...75 da freguesia ..., inscrito na matriz urbana sob o artigo n.º ...99 e matriz rústica sob o artigo n.º ... secção I, ambas da freguesia ..., concelho ....

**3. A penhora mencionada em 2. encontra-se registada através da Ap. ...47, datada de 07.03.2018.**

**4. Em 20.12.2011, por escritura pública lavrada no Cartório Notarial ..., CC e DD, ora embargados, doaram aos seus filhos, AA e BB, aqui embargantes, que declararam aceitar, o bem imóvel descrito em 2.**

5. O mencionado prédio encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial ... em nome de CC e de DD.

**6. Por escritura pública celebrada em 17.01.2001, no Cartório Notarial ..., foi celebrado um contrato denominado "mútuo com Hipoteca" entre o Banco Internacional de Crédito, S.A. (incorporado posteriormente pelo Banco Espírito Santo, S.A., depois Novo Banco, S.A.) e os executados/ embargados CC e DD.**

7. Para caução e garantia de todas as responsabilidades assumidas nos termos do contrato referido em 6., juros e todas as demais despesas inerentes, **foi constituída hipoteca sobre o bem imóvel mencionado em 2.**

**8. A hipoteca encontra-se registada através da Ap. ..., datada de 26.01.2001.**

\*

### **III. 2. APRECIANDO**

**Ø Devem o exequente e os embargantes ser considerados terceiros para efeitos de registo, ou, ao invés, da formulação legal de terceiros vertida no art. 5.º, n.º 4, do CRgP (aditado pelo DL n.º 533/99) deve excluir-se os casos em que o direito em conflito deriva de uma diligência judicial - *in casu*, penhora?**

\*

O que o banco embargado fez foi registar uma penhora, no âmbito de uma

execução. Daí que se esteja perante uma diligência judicial. E sendo assim, pode dizer-se que no caso *sub judice* o Recorrente (embargante) e o Banco Embargado adquiriram direitos incompatíveis de um autor comum, de forma a poder-se dizer que embargante Banco exequente/embargado são terceiros para efeito de registo?

Ou deve entender-se que da noção de terceiro, para efeito de registo predial, se deve excluir os casos em que o direito em conflito deriva de uma diligência judicial, seja ela arresto ou **penhora** (e, sendo assim, o banco embargado não deverá ser considerado terceiro em relação ao Recorrente, pelo que, apesar de ter registado a penhora antes do registo de propriedade daquele, a sua inscrição registal não deve prevalecer sobre o direito de propriedade do mesmo, advinda da doação realizada em 2011)?

Vejamos.

Como é sabido, a jurisprudência e doutrina têm-se dividido entre a adopção de um **conceito amplo** de registo - aquele que considera terceiro aquele que tem a seu favor um direito que não pode ser afectado pela produção dos efeitos de um acto que não figura no registo e que com ele seja incompatível[2] - e um **conceito restrito**[3]. A questão foi tão debatida *maxime* na jurisprudência, vindo a dar origem aos acórdãos do STJ para fixação de Jurisprudência nºs 15/97, de 20.05.1997[4] e 3/99, de 18.05[5].

Assim, a formulação legal de terceiros vertida no art. 5.º, n.º 4, do CRgP (aditado pelo DL n.º 533/99)[6] é tributária da concepção restrita de terceiros, acolhida no acórdão uniformizador de jurisprudência n.º 3/99, de 18-05.

Embora a posição vencedora do Ac. Un. nº 15/97 tenha ficado vencida pelo Ac. Un. 3/99, o certo é que agora *legem habemus*, impondo-se, por isso, **e só**, ver qual o entendimento que resulta da lei actual para a solução do caso *sub judice*.

A pergunta a fazer é esta: pode dizer-se que exequente e embargante adquiriram o bem imóvel *de um mesmo transmitente*? Ou seja, para efeitos da

interpretação daquele normativo do CRP, pode dizer-se que o mesmo abrange, tanto os casos de transmissão do mesmo autor a título voluntário, como os casos de transmissão judicial em execução?

Com efeito, em causa está a oponibilidade ao credor exequente da aquisição por parte dos embargantes do direito de propriedade sobre a nua propriedade de um imóvel que veio a ser penhorado no âmbito de uma execução movida contra os anteriores proprietários, sendo certo que a penhora a que se refere a execução foi registada, mas a aquisição do direito pelos embargantes, apesar de objecto de escritura pública anterior, não chegou a ser objecto de registo (pelo menos anteriormente ao registo da penhora).

**Há, assim, que decidir se prevalece o direito registado em primeiro lugar - a penhora - sobre a anterior doação não registada, como se entendeu no acórdão recorrido, ou se, ao invés, prevalece o direito dos embargantes como sustenta o Recorrente.**

A respeito da aplicação do art. 5.º, n.º 4, do Código de Registo Predial no sentido de apurar se o credor penhorante está incluído no conceito de terceiro aí previsto, **o caso dos autos é em tudo similar à situação concreta que foi objecto do referido (e último) acórdão uniformizador de jurisprudência proferido sobre esta matéria, com o n.º 3/99**, publicado no Diário da República, I Série-ano 159, de 10-7-1999.

Em tal AUJ, revendo-se a doutrina do anterior acórdão uniformizador n.º 15/97 (publicado no Diário da República, I Série - A, de 4 de Julho de 1997), foi formulado o seguinte segmento unificador de jurisprudência: «*Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa.*»

**Esta doutrina veio a ser consagrada pelo legislador no actual n.º 4 do art. 5.º do CRP** que adoptou, assim, a posição restrita sobre o conceito de terceiro, prevendo tal disposição legal que “*Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.*”.

**Lendo o segmento uniformizador do referido acórdão uniformizador n.º 3/99, não se vê que a mesma resolva de forma clara a questão ora**

**suscitada**, qual seja, saber se o credor exequente, com penhora registada a seu favor, pode ser considerado terceiro para efeitos da referida disposição legal no confronto com um direito anteriormente transmitido pelo titular do bem, mas que não foi objecto de registo.

**Porém, na fundamentação do referido AUJ n.º 3/99, facilmente se constata** que no caso que foi objecto desse aresto se respondeu de forma negativa à referida questão: **o credor exequente com penhora a seu favor não é considerado terceiro.**

À semelhança do caso *sub judice*, também no AUJ 3/99 estavam em causa uns embargos de terceiro, deduzidos por apenso a uma acção executiva, nos quais os embargantes pediram que se desse sem efeito uma penhora sobre uma fracção autónoma registada provisoriamente, por dúvidas (em 8 de Novembro de 1995, sendo o registo convertido em definitivo em 15 de Julho de 1996). Nos autos em que foi proferido o referido AUJ, o fundamento dos embargos assentou também na invocação de que, sendo certo que o direito de propriedade sobre tal imóvel havia sido transmitido aos embargantes por escritura pública de 22 de Junho de 1987, apenas fora objecto de registo em 10 de Setembro de 1996.

Na fundamentação desse acórdão uniformizador n.º 3/99, citando-se um voto de vencido do anterior acórdão uniformizador n.º 15/97, é dito que “*o exequente que nomeia bens à penhora e o seu anterior adquirente não são «terceiros», embora sujeita a registo, no caso de imóveis, a penhora não se traduz na constituição de algum direito real sobre o prédio, sendo apenas um dos actos em que se desenvolve o processo executivo ou, mais directamente, um ónus que passa a incidir sobre a coisa penhorada para satisfação dos fins da execução. A ineficácia apenas se reporta aos actos posteriores à penhora, pelo que «os actos de disposição ou oneração de bens, com data anterior ao registo da penhora, prevalecem sobre esta (P. de Lima e A. Varela, Código Civil Anotado, vol. II, 1.a ed., p. 67). Adere-se, portanto, ao conceito restrito de terceiros.»*”.

**Note-se, porém,** que neste acórdão uniformizador **é feita a distinção entre os casos em que a venda judicial do bem penhorado ainda não se concretizou (como sucede nos presentes autos, em que a pendência dos presentes embargos de terceiro suspendeu a execução), dos casos em que essa venda já ocorreu com a correspondente transmissão do direito de propriedade para um novo adquirente.**

Com efeito, **é dito na fundamentação do AUJ n.º 3/99 o seguinte:**

*“Por força do condicionamento da eficácia, em relação a terceiros, dos factos sujeitos a registo, é evidente que, se alguém vende, sucessivamente, a duas pessoas diferentes a mesma coisa, e é o segundo adquirente quem, desconhecendo a primeira alienação, procede ao registo respectivo, prevalece esta segunda aquisição, por ser esse o efeito essencial do registo. Estão em causa direitos reais da mesma natureza.*

(...)

***Isto, conforme já resulta do que acima ficou exarado em nota, quer a alienação seja voluntária, isto é, livremente negociada, quer coerciva, ou seja, obtida por via executiva. Efectuada a compra, por via de arrematação em hasta pública, ou por qualquer outro modo de venda judicial, este modo de alienação, na perspectiva em causa, tem, pelo menos, a mesma eficácia daqueloutra. Também aqui a prioridade do registo ultrapassa a incompatibilidade. Situação diferente é a resultante do confronto do direito real de garantia resultante da penhora registada quando o imóvel penhorado já havia sido alienado, mas sem o subsequente registo. Aqui, o direito real de propriedade, obtido por efeito próprio da celebração da competente escritura pública, confronta-se com um direito de crédito, embora sob a protecção de um direito real (somente de garantia). Nesta situação, mesmo que o credor esteja originariamente de boa fé, isto é, ignorante de que o bem já tinha saído da esfera jurídica do devedor, manter a viabilidade executiva, quando, por via de embargos de terceiro, se denuncia a veracidade da situação, seria colocar o Estado, por via do aparelho judicial, a, deliberadamente, ratificar algo que vai necessariamente desembocar numa situação intrinsecamente ilícita, que se aproxima de subsunção criminal, ao menos se for o próprio executado a indicar os bens à penhora. Assim, poderia servir-se a lex, mas não seguramente o jus.”***

(...)

*A venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida. **Portanto, efectuada a venda, é que os bens são transmitidos livres dos direitos de garantia que os onerem, bem como os demais direitos reais que não tenham registo anterior ao de qualquer arresto, penhora ou garantia, com excepção dos que, constituídos em data anterior, produzam efeitos em relação a terceiros independentemente de registo. In casu ainda se não efectivou a venda. Nesta perspectiva,***

*poderia dizer-se que, a conceder-se eficácia ao registo, de alguma maneira estaria a emprestar-se-lhe capacidade impeditiva de o embargante conservar o seu direito de propriedade. No entanto, é certo que ninguém pode ser privado, no todo em ou parte, daquele direito senão por via de expropriações ou requisições, mediante pagamento de indemnização, sob pena de inconstitucionalidade). De certo modo, estaríamos perante a figura do confisco, facto susceptível de ferir profundamente o senso comum e, portanto, de gerar grande sobressalto social” [7].*

**Temos, assim** (como dito), **no AUJ, uma situação idêntica à dos presentes autos**: confronto entre o direito de propriedade (no nosso caso, apenas da *nua propriedade*) dos embargantes (não registado) e o direito do credor sobre o mesmo bem em função da penhora, já registada, levada a cabo no processo executivo, sendo que em ambos os casos ainda não teve lugar a venda do imóvel nos autos de execução.

Em suma, considerou-se no referido AUJ que o credor exequente, embargado nos autos de embargos de terceiro, mesmo que esteja de boa-fé, desconhecendo que o bem penhorado já não radicava na esfera jurídica do executado, **não é terceiro para efeitos de registo, prevalecendo o direito de propriedade dos embargantes sobre a penhora realizada posteriormente, mas com registo anterior**. Como tal, em tal AUJ concluiu-se em julgar os embargos de terceiro procedentes, ordenando-se o levantamento da penhora sobre a fracção em causa e o cancelamento do respectivo registo.

**É, portanto, a situação que os presentes autos ostentam**, concordando-se com a solução vertida no AUJ, cuja fundamentação - expansiva e clara - aqui assumimos e nos dispensando de repetir.

**Percutimos, porém**, que a solução dada pelo AUJ 3/99 ao conceito de terceiros para efeitos de registo e que ora aceitamos, **vale apenas para as situações (como a que ali estava em causa e outrossim o está nos presentes autos) em que (ainda) não teve lugar a venda do bem penhorado na execução a que os embargos são deduzidos**. É que foi, como vimos, foi essa a situação factual apreciada no AUJ e sobre a qual se

debruçou para a prolação do segmento uniformizador.

**Hipótese diferente seria, portanto** (como, repete-se, ressalta na fundamentação do AUJ), se estivesse em confronto a aquisição da propriedade pelos embargantes com uma hipotética aquisição do mesmo bem no processo de execução. Nesta hipótese (diferentemente da presente) já seria mais discutível se estaríamos, ou não, perante dois adquirentes, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa – e, portanto, se funcionava a prioridade do registo (aspecto que aqui nos dispensamos de apreciar, porque fora do objecto do presente recurso).

\*

Note-se, porém, que **a jurisprudência do STJ posterior a esse AUJ, continua a “separar as águas”**, ou seja, a vincar a mesma distinção entre os casos em que a venda do bem penhorado ainda não teve lugar e aqueles em que a venda judicial já se consumou.

Com efeito, após a prolação do referido acórdão uniformizador n.º 3/99, e da introdução do n.º 4 do art. 5.º do Código de Registo Predial, a divergência no seio da jurisprudência do STJ surgiu apenas quanto aos casos em que já ocorreu a venda judicial do bem penhorado[8].

O certo, porém, é que **(e para o que ao caso *sub judice* importa) em casos similares ao dos presentes autos, a jurisprudência do STJ tem considerado de forma consolidada** que a inoponibilidade de direitos, para efeitos de registo, nos termos do art. 5.º, n.º 4, do CRgP e da orientação plasmada no AUJ n.º 3/99, de 18-05, **pressupõe que ambos os direitos advenham de um mesmo transmitente comum, dela se excluindo os casos em que o direito em conflito deriva de uma diligência judicial, seja ela arresto ou penhora. Posição essa que** (como dito já) **sufragamos sem reservas.**

E assim sendo, o aqui credor – exequente – , **beneficiário da penhora** sobre o prédio objecto de doação aos embargantes, **não integra o conceito restrito de terceiros** para efeitos de registo aventado pelo AUJ do STJ n.º 3/99 de

18-05-99 e vertido no art. 5.º, n.º 4, do CRgP, **dessa forma prevalecendo o direito dos embargantes.**

\*\*

Para além do acórdão fundamento (indicado no recurso de revista *excepcional* que fora interposto) proferido em 06-11-2012[9], cuja certidão foi junta pelos recorrentes, podemos salientar os seguintes arestos do STJ, no sentido ora seguido:

I - O erro da Relação relativo ao resultado da prova de livre apreciação não pode ser sindicado pelo STJ porque excede o âmbito do recurso de revista.

II - Para efeitos de oponibilidade da simulação a terceiros, a lei define a boa fé como a ignorância da simulação ao tempo em que adquiriram os direitos, sendo, pois, insuficiente a cognoscibilidade da simulação, a suspeita ou a dúvida sobre a sua existência.

III - Daí que, existindo apenas indícios de que os segundos réus sabiam da existência de simulação, seja inviável afirmar que os mesmos réus não são, na aceção do art. 243.º, n.º 2, do CC, terceiros de boa fé.

IV - No que toca ao primeiro réu - donatário e simulador - e dado que, entre os simuladores, não há limites à invocabilidade da simulação, a nulidade derivada da existência de simulação implica a ineficácia originária do negócio, tudo se passando, desde o início, como se o negócio não alcançasse o desiderato das partes em colocar em vigor uma regulação jurídica interprivada.

V - Revelando os factos provados que os autores, apesar de terem simuladamente doado o prédio ao primeiro réu, sempre exerceram sobre o mesmo, por tempo mais do que suficiente para consolidarem uma aquisição originária, uma posse pacífica e pública e que constituía a expressão do direito de propriedade - em suma, uma posse causal -, não tem sentido a invocação de que o prazo decorrido até à doação se inutilizou por força desse acto.

**VI - Os segundos réus, na qualidade de beneficiários de penhora sobre o prédio simuladamente doado, não integram o conceito restrito de terceiros para efeitos de registo aventada pelo AUJ do STJ n.º 3/99 de 18-05-99 e vertida no art. 5.º, n.º 4, do CRgP, não podendo ser a sua**

**posição equiparada aos adquirentes de um imóvel em processo executivo, tanto mais que a penhora mais não é que um ónus que passa a incidir sobre a coisa para a satisfação dos fins da execução.**

VII - Desse modo, o distrate da doação efectuada ao primeiro réu ilide a presunção derivada do registo de aquisição do imóvel a favor daquele e prevalece sobre a penhora registada posteriormente, a qual se deve por ter ilegal por recair sobre bem que não pertence ao executado.

(Ac. de 21-10-2014 - Revista n.º 774/10.0TJVN.F.P1.S1 - 1.ª Secção - Martins de Sousa (Relator) - Gabriel Catarino - Maria Clara Sottomayor - Não publicado na DGSJ)

I - O n.º 4 do art. 5.º do CRgP, introduzido pelo DL n.º 533/99, de 11-12, define o que se entende por terceiros, para efeitos de registo - *“Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”* -, tendo tomado posição pela definição clássica de Manuel de Andrade, em moldes muito próximos do Acórdão Uniformizador n.º 3/99.

**II - No caso do registo invocado pelo exequente ser de uma apreensão de bens, arresto, sendo certo que quando a ele se procedeu, já o bem não estava na titularidade do arrestado, nunca tendo sido bem próprio dele, antes bem do dissolvido casal, o registo do arresto não pode prevalecer perante a titularidade comprovada e registada do bem.**

(Ac. de 24-09-2013 - Revista n.º 2907/07.5TBGDM-D.P1.S1 - 1.ª Secção - Paulo Sá (Relator) - Garcia Calejo - Helder Roque)

I - Os embargos de terceiro consistem num incidente da instância, cuja estrutura corresponde à de uma acção declarativa, a processar por apenso à causa em que haja sido ordenado o acto ofensivo do direito de um terceiro (o embargante).

II - Na fase introdutória, o embargante, embora lhe caiba alegar, não terá que fazer prova da dedução tempestiva dos embargos, cabendo ao embargado, na fase contraditória, a alegação e prova do facto em que se funde a caducidade de deduzir os embargos de terceiro, em conformidade com a norma geral contida no art. 343.º, n.º 2, do CC.

III - A intempestividade na dedução dos embargos de terceiro constitui matéria de excepção, por envolver um facto extintivo/impeditivo do direito do embargante, cuja invocação e ónus probatório recai sobre o exequente/

embargado, ou seja, cabe a este a alegação e subsequente prova de que o prazo contemplado no art. 353.º, n.º 2, do CPC foi ultrapassado (arts. 342.º, n.º 2, e 343.º, n.º 2, do CC).

IV - Através dos embargos de terceiro pode defender-se qualquer direito incompatível com o acto de agressão patrimonial cometido, inclusive a propriedade.

V - O contrato-promessa de compra e venda, mesmo acompanhado de tradição da coisa, por norma não é susceptível de transferir a posse ao promitente-comprador: se este obtém a entrega da coisa, antes da celebração do negócio translativo, adquire o *corpus possessório*, mas não o *animus possidendi*, ficando, pois, na situação de mero detentor ou possuidor precário.

VI - Excepcionalmente, porém, são configuráveis situações em que a posição jurídica do promitente-comprador preenche todos os requisitos de uma verdadeira posse, por exemplo, caso haja sido paga já a totalidade do preço ou parte substancial do mesmo, ou quando, não tendo as partes o propósito de realizar o contrato definitivo (a fim de, *v.g.*, evitar o pagamento do IMT ou precluir o exercício do direito de preferência), a coisa é entregue ao promitente-comprador como se sua fosse.

VII - Nestes casos, em que o promitente-comprador actua *uti dominus*, não existe motivo para lhe negar o acesso aos meios de tutela da posse.

**VIII - A inoponibilidade de direitos, para efeitos de registo, nos termos do art. 5.º, n.º 4, do CRgP e da orientação plasmada no AUJ n.º 3/99, de 18-05, pressupõe que ambos os direitos advenham de um mesmo transmitente comum, dela se excluindo os casos em que o direito em conflito deriva de uma diligência judicial, seja ela arresto ou penhora.**

**IX - Se o direito de garantia da recorrente, que conflitua com o direito de propriedade dos embargantes, posteriormente levado ao registo, deriva de diligência judicial (arresto convertido em penhora), tal situação não é enquadrável no indicado conceito restrito de terceiros, pelo que não goza da protecção registal, não obstante a respectiva inscrição ser anterior.**

(Ac. de 11-04-2013 - Revista n.º 29808/97.0TVLSB-D.L1.S1 - 1.ª Secção - António Joaquim Piçarra (Relator) - Sebastião Póvoas - Moreira Alves - Não publicado na DGSJ)

I - O terceiro embargante tem todo o interesse em suscitar a questão da caducidade da providência cautelar de arresto, bem como tem legitimidade para o efeito, a qual lhe advém da sua qualidade de terceiro autorizado a intervir no processo em defesa dos seus direitos.

**II - Para efeitos do disposto no n.º 1 do art. 5.º do CRgP o requerente de arresto não é terceiro em relação ao adquirente de um imóvel arrestado, mesmo que o registo do arresto seja anterior à do registo de aquisição por parte dos embargantes.**

(Ac. de 20-01-2011 - Revista n.º 373-C/1998.L1.S1 - 7.ª Secção - Lázaro Faria (Relator) - Pires da Rosa - Maria dos Prazeres Beleza - Não publicado na DGSI)

I - Para efeitos do disposto no art. 5.º, n.º 1, do CRgP, na formulação restrita consagrada pelo Acórdão Uniformizador de Jurisprudência do STJ n.º 3/99, de 18-05-1999 (que reviu a doutrina fixada pelo anterior acórdão uniformizador n.º 15/97, de 20-05-1997), são terceiros aqueles que tiverem adquirido, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, direitos incompatíveis sobre a mesma coisa, ficando excluídos da inoponibilidade os casos em que o direito em conflito com o direito não inscrito derivasse de uma diligência judicial, fosse ela arresto, penhora ou hipoteca.

II - Essa orientação veio depois a ser consagrada, de forma interpretativa, no n.º 4 do mesmo art. 5.º, na redacção dada pelo DL n.º 533/99, de 11-12, como resulta do respectivo preâmbulo.

**III - Assim, verificando-se um conflito entre uma aquisição por compra e venda anterior não levada ao registo e um arresto posterior registado, aquela obsta à eficácia deste último, prevalecendo sobre ele.**

**IV - Nos presentes embargos de terceiro, não podem ser considerados terceiros para efeitos de registo predial, os exequentes (embargados) titulares de um direito real de garantia registado (arresto convertido em penhora) sobre imóvel anteriormente vendido aos embargantes, sem que estes tenham providenciado pelo seu oportuno registo.**

V - A compra e venda em que os embargantes intervieram como compradores produz efeitos em relação aos embargados-exequentes, sendo-lhes oponível e podendo os embargantes invocar com sucesso perante estes o seu direito de propriedade.

VI - A interpretação preconizada não viola qualquer preceito constitucional, tanto mais que o direito de propriedade sobre o prédio em causa cabia aos ora embargantes por força da compra que efectuaram ao executado, já tendo saído do património deste aquando do arresto, pelo que se tratava de um bem que nem sequer podia garantir a dívida do mesmo perante os credores arrestantes, face ao disposto no art. 817.º do CC.

(Ac. de 23-10-2007 - Revista n.º 2380/07 - 6.ª Secção - Silva Salazar (Relator) - Nuno Cameira - Sousa Leite - Não publicado na DGSJ)

I - A redacção dada pelo DL n.º 533/99, de 11-12, ao n.º 4 do art. 5.º do CRgP tem de se considerar como interpretativa para os efeitos do n.º 1 do art. 13.º do CC, integrando-se na lei interpretada. Por isso, tem aplicação ao caso dos autos.

**II - Em caso de conflito entre uma aquisição por compra e venda anterior não inscrita no registo e uma penhora posterior registada, aquela obsta à eficácia da última, prevalecendo sobre ela.**

III - No caso dos autos atingiu-se um estágio superior, pois que os autores não reagiram dentro do tempo da acção executiva, através da dedução de embargos de terceiro, não impedindo assim a venda judicial nem o posterior da aquisição judicial a favor dos segundos réus.

IV - A resposta a dar a esta questão tem também a ver com a natureza jurídica da venda executiva, isto é, se se pode considerar como uma venda feita pelo juiz em nome do Estado, no exercício da sua função jurisdicional executiva, ou se um acto misto de direito privado em relação ao adquirente e de direito público quanto ao vendedor, não sendo uniforme a jurisprudência dos nossos tribunais.

V - Se na data em que foi penhorado o imóvel e registada a penhora já se efectivara a venda pela executada aos autores, a penhora foi de bens alheios, sendo em consequência a venda judicial também de bens alheios.

VI - Conclui-se assim que os segundos réus, compradores da fracção autónoma na venda judicial, não se enquadram no conceito de terceiro, para efeitos de registo.

VII - O legislador não quis tolerar, mesmo por via executiva, aquisições *a non domino*, independentemente da boa ou má-fé do adquirente.

VIII - Esta posição substancial do verdadeiro dono, todavia, tendo ele adquirido do causante comum, não o dispensa da necessidade de atacar a presunção registral do direito a favor do adquirente a *non domino*, seja simplesmente pela demonstração deste não-direito, seja pela comprovação de que ele próprio beneficia de uma outra presunção prevalecente sobre aquela.

IX - Esta visão da força relativa do registo não só não colide como é totalmente harmónica com as normas do registo predial.

X - Também o art. 291.º do CC consagra apenas um regime excepcional de imunidade dos beneficiários de boa-fé do registo de aquisição de imóveis diante de uma determinada patologia, colocando-os a salvo dos vícios de anteriores transmissões, geradoras da respectiva invalidade.

XI - Terceiro protegido é aqui aquele que, tendo registado a aquisição subsequente, não interveio no acto viciado ou anulando.

(Ac. de 01-03-2007 - Revista n.º 4768/06 - 1.ª Secção - Paulo Sá (Relator) - Borges Soeiro - Faria Antunes - Não publicado na DGSJ)

I - O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário: não tem natureza constitutiva, sendo o seu efeito simplesmente declarativo, não conferindo, a não ser excepcionalmente, quaisquer direitos.

II - A noção de *terceiros*, para efeitos de registo, agora constante do n.º 4 do art.º 5 do CRgP, é tributária de uma das posições doutrinárias - a do Prof. Manuel de Andrade - que, acerca do conceito, se vinham digladiando desde há muito.

III - O aludido preceito tem, pois, a natureza de norma interpretativa.

**IV - Dele decorre que o titular de um direito real de garantia registado, sobre imóvel anteriormente vendido, mas sem o subsequente registo a favor do comprador, não é terceiro para efeitos de registo, uma vez que o seu direito e o do adquirente do imóvel não provêm de um autor comum.**

**V - Ocorrendo conflito entre uma aquisição por compra e venda anterior não levada ao registo e um arresto posterior registado, aquela obsta à eficácia deste último, prevalecendo sobre ele.**

VI - A compra e venda é, como decorre da própria definição legal do art.º 874 do CC, um contrato oneroso.

VII - A resposta negativa a um quesito apenas significa não se ter provado o facto quesitado, e não que se tenha provado o facto contrário, tudo se passando como se aquele facto não tivesse sido alegado.

(Ac. de 18-12-2003 - Revista n.º 2518/03 - 2.ª Secção - Santos Bernardino (Relator) - Bettencourt de Faria - Moitinho de Almeida).

\*\*

Uma nota final para dizer que mesmo **após a prolação do AUJ 3/99 e depois da introdução do actual n.º 4 do art. 5.º do Código do Registo Predial, a questão do conceito de *terceiro para efeitos de registo* também continuou a merecer a atenção da doutrina**, produzindo-se bons estudos sobre a temática, em sentidos diversos.

Assim:

Ø Sustentando a tese (dita) tradicional de um conceito restrito de terceiro para efeitos de registo, posicionaram-se os seguintes autores:

- Manuel de Andrade, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, Volume II, págs. 19/20;
- Orlando de Carvalho, *Terceiros para efeitos de registo*, in Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra, n.º 70 (1994), pp. 97 e segs.

Ø Já defendendo um conceito mais amplo do conceito de terceiro, abrangendo tanto o credor penhorante, como o adquirente em venda judicial, temos a maioria da doutrina, sendo que muitos autores defendem tal posição mesmo com a redacção actual do n.º 4 do art. 5.º do Código do Registo Predial:

- VAZ SERRA, *Anotação ao Acórdão do STJ de 11-02-1969*, in Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 103.º, págs. 155 e ss, (em especial a página 165);
- VAZ SERRA, *Anotação ao Acórdão do STJ de 03-12-1974*, in Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 109.º, páginas 20 e ss. (em especial a página 22);

- OLIVEIRA ASCENSÃO, *Efeitos Substantivos do Registo Predial na Ordem Jurídica Portuguesa*, in Revista da Ordem dos Advogados, Lisboa, ano 34, n.º 1 (Jan.-Dez.1974), págs. 5-46 - pág. 31
- ANSELMO DE CASTRO, *A Acção Executiva Singular, Comum e Especial*, 3.ª ed., Coimbra, 1977, p. 161;
- ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA, *Anotação ao Acórdão do STJ de 03-06-1992*, in Revista de Legislação e de Jurisprudência, Ano 126.º, págs. 374 a 384 e ano 127, págs. 19 e segs. (em especial a página 20);
- PIRES DE LIMA e ANTUNES VARELA, *Código Civil Anotado*, vol. II, 4.ª ed., Coimbra, 1997, pág. 92 (nota 4);
- LUÍS A. CARVALHO FERNANDES, *Lições de Direitos Reais*, 1996, págs. 112 e segs;
- ISABEL PEREIRA MENDES, *Estudos sobre registo predial*, Coimbra, Almedina, págs. 115 e segs.;
- ANTÓNIO QUIRINO DUARTE SOARES, *O conceito de terceiros para os efeitos do registo predial*, in Cadernos de direito privado, Braga, N. 9 (Jan./Mar. 2005), págs. 3-11;
- MARIA CLARA SOTTOMAYOR, *Invalidez e Registo - A Protecção do terceiro adquirente de boa fé*, Almedina, 2010, págs. 327. E ss. (em especial págs. 376 a 382);
- HENRIQUE SOUSA ANTUNES, *Reflexões sobre o conceito de terceiros à luz da obrigatoriedade registal*, in Estudos dedicados ao Prof. Dr. Luís A. Carvalho Fernandes, Volume II, Lisboa 2001, págs. 13 a 30;

Ø Embora defendendo que, de *iure condendo*, se justifica um alargamento do conceito de terceiro de modo a abranger o credor penhorante com registo a seu favor, mas que, de *iure constituto*, de acordo com a interpretação literal e histórica do n.º 4 do art. 5.º do Código de Registo Predial, tal não sucede, prevalecendo a aquisição não registada do bem anterior à penhora, posicionaram-se os seguintes autores:

- MÓNICA JARDIM, *A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou*

*de uma hipoteca judicial*, in Boletim da Faculdade de Direito, Coimbra, (2007), p. 383-422;

- MÓNICA JARDIM, *Os artigos 5º, nº 4, e 17º, nº 2 do Código do registo predial e o artigo 291º do Código civil: anotação ao Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 30.9.2014, Proc. 3959/05*, in Boletim da Faculdade de Direito, Coimbra (2018), págs. 183-237;

- LUÍS M. COUTO GONÇALVES, *Terceiros para efeitos de registo e a segurança jurídica*, in Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Manuel Henrique Mesquita (organizador Diogo Leite de Campos), Coimbra Editora, 2009. - 1.º volume, p. 927-936;

- JOSÉ LUÍS BONIFÁCIO RAMOS, *O artigo 5º do Código de Registo Predial e a compra e venda imobiliária*, in O direito, ano 143, n.º 5 (2011), págs. 965-99;

Defendendo um conceito amplo do conceito de terceiro, MARCO GONÇALVES defende que, para evitar condutas fraudulentas, partindo da actual concepção restrita do conceito de terceiro, “*se o terceiro adquirente deduzir embargos de terceiro, alegando que adquiriu o bem penhorado antes do registo da penhora, os embargos só deverão ser julgados procedentes se o terceiro provar que é possuidor efetivo do bem e que a sua posse já se verificava em data anterior à penhora*” [\[10\]](#).

\*\*

### **Em conclusão:**

Tendo os embargantes adquirido, por doação, a nua propriedade do bem que veio a ser posteriormente penhorado em processo executivo (tendo esta penhora sido registada e já não aquela doação), não nos sobram dúvidas de que tal penhora registada não prevalece sobre aquela aquisição anterior pelos embargantes.

\*\*

### **III. DECISÃO**

Termos em que **se concede a revista, revogando-se as decisões das instâncias** (sentença e acórdão recorrido), e se julgam procedentes os embargos de terceiro deduzidos, em função do que:

A. Reconhece-se e declara-se que os Embargantes são, com exclusão de outrem, donos e legítimos titulares da nua propriedade do prédio misto, sito em ..., ..., n.º ..., correspondente a vinha, pinhal, pastagem e terreno estéril; edifício de rés do chão e logradouro, descrito na Conservatória de Registo Predial ... sob o n.º ...75 da freguesia ..., inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º ...99 e na matriz rústica ..., secção I, ambos da freguesia ..., concelho ....

E, conseqüentemente,

B. Ordena-se o levantamento da penhora registada sobre o prédio supra identificado, a favor do Embargado Novo Banco pela Ap. ...47 de 2018/03/07 da Conservatória de Registo Predial ..., e, outrossim, o cancelamento do registo dessa mesma penhora.

Custas (em ambas as instâncias) a cargo do Recorrido.

Lisboa, 24 de maio de 2022

*Fernando Baptista de Oliveira* (Juiz Conselheiro - Relator)

*Vieira e Cunha* (Juiz Conselheiro - 1º adjunto)

*Ana Paula Lobo* (Juíza Conselheira - 2º Adjunto)

---

[1] Escreveu-se ali: “O Acórdão recorrido, em apertada síntese, considerou que o conceito registrai de terceiro previsto no artigo 5º nº4 do CRPredial tanto abrange os casos de transmissão do mesmo autor a título voluntário como de transmissão judicial em execução, prevalecendo assim o direito registado em primeiro lugar - vg . penhora - sobre , vg., anterior doação não registada - artigo 6º nº 1 do mesmo diploma.

*Por seu turno, o Acórdão fundamento navegou por outras águas, fazendo afastar a diligência judicial - penhora - do conceito de terceiro, o que conduziu a um resultado antagónico em termos decisórios.*

*Mostram-se verificados os aspectos essenciais relativos à identidade de situações fáctico jurídicas consubstanciadoras do pressuposto invocado para o conhecimento do objecto do recurso.”.*

[2] Neste entendimento, a compra na venda judicial de um imóvel prevalece sobre qualquer venda anterior do mesmo bem mas que não tenha sido registada ou, tendo-o, o registo seja posterior ao registo da respectiva penhora.

[3] Em que não considera terceiro, por exemplo, o referido adquirente do imóvel na venda judicial, em processo executivo, pois entende que a aquisição não deriva do mesmo transmitente que anteriormente vendeu o bem, embora sem registo. Isto é, para estes, terceiros são apenas os supostos adquirentes de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa de um mesmo autor comum, por isso, não considerando terceiro o exequente que nomeou o bem à penhora, ou o que nessa execução o veio a comprar, sendo-lhe oponível a aquisição anterior do mesmo bem, mesmo que não registada (Cfr. definição de MANUEL DE ANDRADE, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, pág. 19).

[4] Publicado no DR, I Série A, nº 152, de 4.7.199-- que considerou *“terceiros para efeitos de registo predial, todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por um qualquer facto jurídico anterior não registado, ou registado posteriormente”.*

[5] Publicado no DR I Série, de 10.07.99—que considerou *“terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5º do Código do Registo Predial, os adquirentes de boa fé, de um mesmo direito transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa”.*

[6] Artº 5º esse, do CRP, decorrente do Dec.-Lei nº 533/99, de 11.12, que, portanto, entrou em vigor após os referidos acórdãos uniformizadores, dispondo, no **seu nº 4** : **“Terceiros, para efeitos de Registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”.**

[7] Destaques n ossos.

[8] Cfr., v.g., Acs. do STJ de 22-02-2011 (Revista n.º 800/03.0TBARSRT.C1.S1 - Salreta Pereira) e de 11-03-2010 (Revista n.º 2535/04.7TBAVR.C1.S1 - Pires da Rosa), de 12-01-2012 (Revista n.º 121/09.4TBVNG.P1.S1 - Silva Gonçalves),

de 08-01-2009 (Revista n.º 3877/08 - João Bernardo), de 11-09-2008 (Revista n.º 2065/08 - Oliveira Vasconcelos), de 01-06-2006 (Revista n.º 1656/06 - Pereira da Silva) e de 29-06-2010 (Revista n.º 237/07.1TB AVR.C1.S1 - Mário Cruz).

[\[9\]](#) Revista n.º 786/07.1TJVNF-B.P1.S1 - António Joaquim Piçarra.

[\[10\]](#) *Embargos de terceiro e terceiro para efeitos de registo*, in Estudos em Homenagem ao Professor Doutor HEINRICH EWALD HÖRSTER (coord. LUÍS COUTO GONÇALVES), Almedina, 2012. - págs. 345-367 (pág. 361).