

**Tribunal da Relação de Évora**  
**Processo nº 1292/07-3**

**Relator:** SÍLVIO SOUSA

**Sessão:** 04 Outubro 2007

**Votação:** UNANIMIDADE

**Meio Processual:** APELAÇÃO

**Decisão:** REVOGADA A SENTENÇA

**VENDA EXECUTIVA**

**TERCEIRO REGISTRAL**

**BOA-FÉ**

## Sumário

I - Não pode dizer-se de boa-fé o adquirente de um prédio em venda executiva, quando na data da venda, já se encontrava registada a favor de outrem, que não o executado, o imóvel alienando.

II - Na arrematação, dá-se “uma aquisição derivada, cujos pólos são o executado e o adquirente. Havendo registo anterior a favor de outrem verifica-se que o adquirente obtém o bem de um mesmo transmitente comum, sendo por isso terceiro. A aquisição feita nestas circunstâncias não é oponível ao primeiro adquirente beneficiário de registo anterior à venda executiva, já que não se verifica o requisito da boa fé.

## Texto Integral

Acordam, em conferência, no Tribunal da Relação de Évora:

### **Relatório**

No Tribunal Judicial de Loulé, Daniel..... e mulher, Ilda....., outrora residentes na Estrada Nacional nº .....concelho de Loulé, intentaram a presente acção, na forma de processo ordinário, contra José Joaquim..... e mulher, Maria José....., moradores, na altura, na Vivenda ....., Quarteira, pedindo que, declarados, com exclusão de outrem, “titulares legítimos do direito de propriedade plena” sobre os apartamentos nºs 201 e 202, “respectivamente designados por fracções I e J, localizados no 1º andar do prédio urbano, denominado “Edifício S. Jorge”, sito nos Cavacos, vila e freguesia de Quarteira, inscritos na respectiva matriz sob o artigo 4 254 e

descritos na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o nº 01065/030686”, se condene os demandados não só a reconhecer este direito, como também a restituírem, imediatamente, “os aludidos apartamentos, completamente livres e desembaraçados de pessoas e bens”, e ainda na restituição das “rendas que os apartamentos produziram desde a data da sua aquisição pelos AA até à data da instauração desta acção”, para tanto, alegando factos que, em seu critério, conduzem à procedência dos pedidos, que foram julgados procedentes, com excepção do referente a restituição das rendas.

Inconformados com a sentença, interpuseram os Réus a presente apelação, culminando as suas alegações, com as seguintes conclusões:

- A garantia bancária foi dada a um banco que não interveio na lide e nem a fez funcionar;
- Exequente foi União de Bancos Portugueses e executada Empresa de Construções Corgo, Lda.;
- Recorrente e marido sempre detiveram a posse e usufruição dos bens, com exclusão dos autores;
- Os Autores foram advertidos no acto da praça, perante o Tribunal e público, que os bens não respondiam pela dívida, mediante protesto - fls. 103;
- Não se impressionaram e, conscientemente, assumiram os riscos;
- A boa fé e o sentido protector do registo predial cessou aí, uma vez que este foi suprido e conteria qualquer pessoa comum e corrente, não podendo ser minimizado como fez a sentença recorrida;
- A reivindicação em que a recorrente foi vencida mereceu apreciação à luz da ultrapassada noção de terceiro contida nº 15/97 que veio a ser ultrapassada pela do Acórdão Uniformizador 3/99, proferido na esteira dos ensinamentos do mestre, Manuel de Andrade;
- E tal interpretação mantém a sua força vinculativa na ordem jurisdicional enquanto a norma interpretada não for alterada pelo legislador ou a jurisprudência não for modificada por outro acórdão uniformizado;

- O registo predial das fracções em nome da recorrente precedeu a do ou dos autores;

-De todo o modo, estes não eram nem são terceiros e não adquiriram por via negocial;

- Inexiste conflito entre a presunção da posse da titularidade do direito de propriedade e a presunção registral relativa ao acto das penhoras;

- Aliás este, é estranho à vontade dispositiva do próprio executado;

- O bem pertencia à recorrente que nada devia ao recorrido, não estando em causa “a satisfação de um crédito não voluntariamente satisfeito”;

- A base da nossa ordem imobiliária não está no registo que cede à posse;

- Face à lei e à moral é injusto despojar a recorrente por dívida que não contraiu nem o seu finado marido;

- A prova produzida em julgamento “foi paupérrima” segundo a fundamentação do seu distinto autor, porventura seria melhor se se tivesse realizado a requerida inspecção judicial, pedida pela recorrente mas que não chegou a merecer decisão;

Termos em que requer que o presente recurso seja julgado procedente e provado e revogar-se a douda sentença recorrida, absolvendo-se os réus do pedido.

O Autor António ..... contra alegou, votando pela manutenção do decidido.

Anteriormente, havia já a Ré Maria José..... agravado do despacho de fls. 501, que indeferiu a sua pretensão de ocorrência de deferimento tácito do

pedido de apoio judiciário, culminando as suas alegações da forma seguinte:

- Era de dez dias o prazo para a decisão relativamente ao pedido de apoio (nº1 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 387/87, 5 dias no artigo 19º do Decreto-Lei nº 391/88, de 26 de Outubro, 8 dias e Decreto - Lei nº 231/99 que o fixou em 10, com o seguinte teor: "Na falta de disposição especial, é de dez dias o prazo para o exercício de qualquer poder processual relacionado com o regime de apoio judiciário";

- A contestação em que foi formulado deu entrada em juízo no dia 3 de Novembro de 1997 e veio a ser apreciado em 31 de Maio de 2002, volvidos que eram 4 anos e 209 dias;

- Não parece rigorosa a afirmação de que na vigência daquele 387-B/87 não houvesse deferimento tácito que já então se colhia da Lei 65/78, de 13 de Outubro cujos artigos 6º, nº 1 e 50º conferiam à recorrente o direito de ver o seu pedido examinado, equitativa e publicamente e a satisfazer a pretensão daquela, datada de 3 de Novembro de 3 de Novembro de 1997;

- A recorrente em nada contribuiu para aquela demora;

- Os prejuízos de se ver despojada de tudo quanto possuía por dívidas que não contraiu e não eram suas e solucionadas, até agora, de forma inimaginável, tornam elementarmente justo que seja ouvida até ao último estertor, sem a penalização de ter que pagar o que não pode;

- Nasceu em 18 de Outubro de 1924, como os autos mostram, falecendo-lhe quase tudo para o efeito;

- Face ao provado documentalmente e alegado deverá o recurso subir imediatamente e com efeito suspensivo.

Termos em que requer que o presente recurso seja julgado procedente e provado e decidindo-se que a recorrente beneficia de apoio judiciário, tacitamente deferido e que foi requerido na contestação que apresentou em 3 de Novembro de 1997, revogando-se o a respeito julgado no aliás douto despacho recorrido, após prévia concessão do efeito suspensivo com subida imediata, ouvindo-se a parte contrária.

Quanto ao agravo, não foram apresentadas contra alegações.

O Exmo. Juiz a quo sustentou o despacho.

Face às conclusões das respectivas alegações, sem prejuízo daquelas cujo conhecimento é oficioso **[1]**, os objectos dos recursos circunscrevem-se à apreciação das seguintes questões: a) o alegado deferimento tácito do pedido de apoio judiciário; b) oponibilidade ou inoponibilidade da penhora e venda executiva efectuadas face ao não registo da aquisição das fracções, por ocasião do registo da penhora, por parte dos primitivos Réus.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

### **Fundamentação**

A - O despacho recorrido **[2]** tem o seguinte teor :

“A fls. 496 a Ré veio dizer que na contestação foi requerido o benefício do apoio judiciário, o qual se considera tacitamente deferido por não ter sido decidido no prazo de 30 dias.

Apreciando.

Efectivamente os Réus requereram o benefício do apoio judiciário, o qual foi indeferido por despacho de fls. 343 e seguintes.

Inconformados, interpuseram recurso, o qual foi decidido pelo Tribunal da Relação de Évora, tendo sido confirmada a decisão da primeira instância (apenso C), o que é do perfeito conhecimento da Ré e do seu Ilustre Mandatário.

Por conseguinte, não assiste razão à Ré quando sustenta que a sua pretensão não foi apreciada, razão por que se indefere o requerido.

Custas incidentais pela Ré que se fixa em 1 U. C..

Notifique.”

B - Na sentença recorrida, foi considerado provado o seguinte quadro factual:

- Acha-se registada a favor dos Autores, através das inscrições G-3, a aquisição definitiva das fracções autónomas designadas pelas letras “I” e “J” do prédio urbano constituído em propriedade horizontal, denominado “Edifício S. Jorge”, sito em Cavacos, vila e freguesia de Quarteira, inscrito na respectiva matriz urbana sob o artigo 4 254 e descrito na Conservatório do Registo Predial de Loulé sob o número 01065/030686, com base em arrematação em hasta pública (*alínea a) dos factos assentes*);
- Sobre as fracções antes referidas, impendia uma penhora a favor da União

de Bancos Portugueses, SA, registada em 18 de Março de 1987, através das inscrições F-2, na Conservatória do Registo Predial de Loulé (*alínea b) dos factos assentes*);

- Acha-se registada a favor dos Réus, em 28 de Setembro de 1990, o direito de propriedade das fracções referidas na alínea a), com base num contrato de permuta celebrado com a empresa de Construções do Corgo, Lda., através das inscrições G-2, na mesma Conservatória (*alínea c) dos factos assentes*);

- No Primeiro Cartório Notarial de Loulé, a folhas 15 a 17 verso do livro 139 - C, no dia 5 de Dezembro de 1983, foi outorgada escritura pública de permuta e de constituição da propriedade horizontal, pela qual os Réus, como donos dum lote de terreno para construção urbana sito em Cavacos, freguesia de Quarteira, concelho de Loulé, contrataram com a “Empresa de Construções do Corgo, Limitada”, como construtora do Edifício S. Jorge edificado nesse terreno, que esta construtora lhes adquire o dito lote e lhes cede as fracções do dito Edifício S. Jorge, designadas pelas letras “B”, “I”, “J”, “Q” e “Z”, assim ficando os Réus a ser donos destas fracções, por via da permuta com o referido terreno, e ficando a “Empresa de Construções do Corgo, Limitada” a ser dona de todas as demais fracções excluídas da permuta, sendo certo que esta escritura é a concretização de anterior contrato de permuta com eficácia real, celebrado entre as mesmas partes, por escritura de 20 de Julho de 1980, outorgada a folhas 83 do livro B-115 do mesmo Cartório (*alínea d) dos factos assentes*);

- No Primeiro Cartório Notarial de Loulé, a folhas 83 a 86 verso do livro B-115, no dia 20 de Junho de 1980, foi outorgada escritura pública de contrato-promessa de permuta com eficácia real, pela qual os Réus, como donos dum lote de terreno para construção urbana sito em Cavacos, freguesia de Quarteira, concelho de Loulé, contrataram com “Empresa de Construções Corgo, Limitada”, como construtora, que prometeu ceder a esta o terreno em causa, prometendo a dita construtora, em contrapartida, ceder aos Réus quatro apartamentos a construir sobre o terreno prometido ceder, ficando logo pelas partes atribuída eficácia real ao contrato -promessa (*alínea e) dos factos assentes*);

- Os Réus têm estado em poder das fracções provadas na alínea a), que recusam a entregar aos Autores (*alínea f) dos factos assentes*);

- Os referidos artigos localizam-se no centro da Vila de Quarteira (*resposta ao artigo 8º da base instrutória*);

- A pouca distância da praia (*resposta ao artigo 9º da base instrutória*);

- E são compostos, cada um, de três vestíbulos, dois quartos, sala comum, duas varandas e duas casas de banho (*resposta ao artigo 10º da base instrutória*);

- Os apartamentos são susceptíveis de serem dados em arrendamento  
(*resposta ao artigo 10º da base instrutória*).

Considerando as questões submetidas a apreciação e decisão, importa chamar à colação os seguintes princípios:

Quanto ao agravo:

A fim de “assegurar a estabilidade da decisão jurisdicional”, um dos efeitos do despacho (ou da sentença) traduz-se na extinção do poder jurisdicional do juiz que o profere. Como tal, quer defira ou não o requerido, o juiz, em regra, carece de poderes para, perante um pedido substancialmente idêntico a outro já decidido, proferir novo despacho, dele conhecendo **[3]** .

O antigo incidente processual de apoio judiciário não comportava o instituto do deferimento tácito **[4]** .

Quanto à apelação:

Manifestação da índole plena e exclusiva da propriedade é o direito de reivindicar a coisa ou parte dela, a faculdade de exigir de terceiros que se abstenham de usá-la ou usufruí-la. Tem, pois, o proprietário não possuidor o direito de, em tribunal, vir pedir ao possuidor não proprietário ou detentor a entrega da coisa. Reconhecido o direito de propriedade, a entrega da mesma apenas poderá ser obstaculizada com base na alegação e prova de uma relação jurídica real ou obrigacional que legitime a recusa da restituição **[5]** .

A procedência de uma acção de reivindicação está “condicionada a que seja feita prova da aquisição do direito de propriedade em termos que não deixem dúvidas sobre a sua existência, o que implica a necessidade de se provar ter havido uma aquisição originária do direito de propriedade ou de se provar ter havido uma ou várias aquisições derivadas que acabem por formar uma cadeia ininterrupta a terminar numa aquisição originária do mesmo direito” **[6]** .

Sucedo, porém, que ocorrendo inscrição registral da propriedade o seu beneficiário está dispensado de provar o facto que a ela conduz **[7]** .

Os factos jurídicos que determinem a aquisição do direito de propriedade estão sujeitos a registo. Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo. Terceiros “são os adquirentes, de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa” **[8]** .

Os acórdãos uniformizadores de jurisprudência devem ser acatados, enquanto a norma interpretada não for alterada pelo legislador ou a jurisprudência não

for modificada, sob pena de desvalorização do instituto da uniformização **[9]** . O registo predial tem como objectivo essencial dar publicidade aos direitos inerentes a coisas imóveis. Esta circunstância, contudo, não afasta a figura da “aquisição tabular” que coincide em saber “em que medida a inscrição de um facto no registo predial - ou a falta dessa inscrição - condiciona, retira, ou atribui a alguém uma qualquer posição de vantagem jurídica” **[10]** . Constituem pressupostos da aquisição tabular a onerosidade do negócio e a boa fé **[11]** .

Relembrados os princípios conexos com as questões subjudice, é altura de apreciar e decidir.

#### Quanto ao agravo:

O pedido de apoio judiciário formulado pelos primitivos Réus, na contestação, que deu entrada no Tribunal, em 3 de Novembro de 1997, foi decidido em 31 de Maio de 2002, despacho que, por rejeitar a pretensão deduzida, foi objecto de recurso por parte dos requerentes, agravo que foi julgado improcedente **[12]** . Assim, quando, em 24 de Outubro de 2005 **[13]** , a Autora requereu que fosse “julgado válido o deferimento tácito do requerido apoio judiciário”, já se encontrava extinto o poder jurisdicional do juiz, quanto à matéria em questão razão pela qual a pretensão formulada nesta altura não podia ser atendida, como não foi.

Neste sentido, deverá ser entendido o “indeferimento” constante do despacho recorrido.

Acresce que o antigo incidente processual de apoio judiciário não comportava a figura do deferimento tácito, como refere o Exmo. Juiz a quo.

Deste modo, improcede o agravo interposto do despacho de fls. 501, admitido, como o efeito e momento de subida adequados.

#### Quanto à apelação:

Neste âmbito, colocam-se, aparentemente, duas questões, como sejam a oponibilidade ou não da aquisição, tardiamente **[14]** registada por parte dos primitivos Réus, não só à penhora antes registada, como também ao adquirente em venda executiva.

Como a execução a que alude a alínea a) dos factos assentes culminou com a venda executiva, a primeira questão encontra-se prejudicada **[15]** , pelo que apenas se considerará a segunda, ou seja, a da oponibilidade ou não da aquisição por parte dos primitivos Réus, registada posteriormente ao registo da penhora, mas antes da venda executiva, ao adquirente nesta, o falecido

Autor Daniel.....

É, pois, esta Relação relegada para o instituto da aquisição tabular e, por conseguinte, para a verificação dos seus pressupostos, a saber: a boa fé do adquirente na venda executiva e onerosidade desta.

Quanto a esta, e contrariamente à aquisição da penhora, verifica-se o pagamento de um preço, em troca da transferência da propriedade e da entrega, pelo que o negócio em causa é oneroso.

Por outro lado, no que se refere à boa fé do adquirente na venda executiva - o falecido Autor Daniel..... -, a mesma, apesar da resposta negativa ao quesito 18º **[16]**, não se verifica. Na verdade, existindo já, aquando da arrematação, cuja data - 19 de Dezembro de 1990 -, é aceite pelas partes, registo da aquisição favor dos primitivos Réus **[17]**, não se verificam motivos para se afirmar que o arrematante confiou, com as inerentes expectativas, na realidade registral. Ora, sem uma ignorância desculpável da verdadeira titularidade do bem ou do direito, não se verifica a boa fé.

Daí que se afirme que “é obvio que o adquirente não estará de boa fé se o outro sujeito, que não aquele que lhe pretende alienar, consta já do registo como titular dos bens” **[18]**.

De referir ainda que a circunstância de as fracções arrematadas se encontrarem em poder dos mesmos Réus, há cerca de sete anos **[19]**, indicava uma forte legitimidade substantiva, o que não deixa de relevar, também, para efeitos da verificação da eventual boa fé.

Importa, pois, adoptar, quanto a este segmento da aquisição tabular, um conceito restritivo de boa fé, sob pena de, premiando a ignorância negligente, se acabar por adoptar soluções manifestamente injustas.

Tal equivale a dizer que sendo embora o falecido Autor Daniel..... um adquirente “de um mesmo transmitente comum”, e estando em causa, na arrematação, “uma aquisição derivada, cujos pólos são o executado e ele próprio” **[20]**, não o fez de boa fé, razão pela qual a aquisição dos primitivos Réus lhe é oponível, na esteira, por sinal, da interpretação dada ao artigo 5º, nº 4 do Código do Registo Predial, pelo Acórdão Uniformizador do Supremo Tribunal de Justiça, nº 3/99, que importa acatar, sob pena de desvalorização do instituto da uniformização.

Não ocorreu, pois, a invocada aquisição tabular, procedendo, deste modo, a apelação.

### ***Decisão***

Pelo exposto, acordam nesta Relação:

- Manter o despacho recorrido de fls. 501;

- Revogar a sentença recorrida, absolvendo, em consequência, os Réus dos pedidos.

Custas pela agravante e pelo apelado, quanto ao agravo e à apelação, respectivamente.

\*\*\*\*\*

Évora, 4 de Outubro de 2007

Sílvio José Teixeira de Sousa

Mário António Mendes Serrano

Maria da Conceição Ferreira

---

**[1]** Artigos 660º, nº 2, 661º, 664º, 684, nº3 e 690º, nºs 1 e 2 do Código de Processo Civil.

**[2]** Folhas 501.

**[3]** Artigo 666º, nºs 1 e 3 do Código de Processo Civil e Profs. Alberto dos Reis, in Código de Processo Civil Anotado, vol. V, pág. 127 e Lebre de Freitas, in Código de Processo Civil Anotado, vol. II, pág. 663.

**[4]** Artigos 21º, 22º, nº 1, 23º, nºs 1 a 3, 27º, 28º, 29º e 31º do Decreto-Lei nº 387-B/87, de 29 de Dezembro.

**[5]** Artigo 1º 311º do Código Civil.

**[6]** Artigos 342º, nº 1 e 1311º do Código Civil e Acórdão do STJ de 9 de Julho de 1999, in C.J.(Acórdãos do STJ), Ano VII, tomo 2º, pág. 165.

**[7]** Artigos 7º do Código do Registo Predial e 350º, nºs 1 e 2 do Código Civil.

**[8]** Artigos 1º, a), 5º, nºs 1 e 4 do Código do Registo Predial e Acórdão Uniformizador de Jurisprudência nº 3/99, de 18 de Maio de 1999.

**[9]** Artigo 678º, nº 6 do Código de Processo Civil e Acórdãos do STJ de 13 de Novembro de 2003 e de 9 de Dezembro de 2004, in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt).

**[10]** Artigo 1º do Código do Registo Predial e Gabriel Órfão Gonçalves, in Aquisição Tabular, 2ª edição, pág. 7.

**[11]** Artigos 17º, nº 2, 122º do Código do Registo Predial e 291º, nº 1 do

Código Civil e Gabriel Órfão Gonçalves, in Aquisição Tabular, 2ª edição, págs. 39 a 42 e 53 a 60.

**[12]** Folhas 28 a 31, 343, 344, 345, 351, 367e 465

**[13]** Folhas 496.

**[14]** 28 de Setembro de 1990 - alínea c) dos factos assentes.

**[15]** A considerar esta questão seria a mesma decidida no sentido da oponibilidade da aquisição, ainda que tardiamente registada, à penhora, dada a gratuitidade da aquisição desta última.

**[16]** “Os Autores foram alertados, em 19 de Dezembro de 1990, instantes antes e no acto da realização da praça em arrematação em hasta pública efectuada no processo executivo referido em 1º, que as fracções aí a vender pertenciam aos Réus e não à empresa Construções Corgo, Lda.?”

**[17]** Alínea c) dos factos assentes.

**[18]** Gabriel Órfão Gonçalves, in Aquisição Tabular, 2ª edição, pág. 49.

**[19]** Alínea f) dos factos assentes.

**[20]** Acórdão do STJ de 7 de Julho de 1999, in C.J.( Acórdãos do STJ), Ano VII, tomo II, pág. 167) / em sentido contrário o Acórdão do STJ de 9 de Janeiro de 2007, in C.J. (Acórdãos do STJ), Ano XV, Tomo I, págs. 19 a 22).