

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 3109/05.0YXLSB.L1-6

Relator: TERESA SOARES
Sessão: 26 Janeiro 2012
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: AGRAVO
Decisão: PROCEDENTE

REGISTO PREDIAL

REGISTO PROVISÓRIO

DIREITO DE PREFERÊNCIA

REGISTO PROVISÓRIO DE AQUISIÇÃO

TERCEIROS

REGISTO DA ACÇÃO

Sumário

- quando o art.º 271.º n.º3 CPC se reporta à “anterioridade do registo da - acção”, não está necessariamente a impor que esse registo ainda esteja válido, à data de nova transmissão, bastando apenas que dele haja notícia nas inscrições que incidem sobre o bem transmitido, cabendo ao adquirente diligente informar-se sobre a pendência ou não do litígio que deu origem ao registo da acção;
- daqui decorre que a eficácia do caso julgado vai abranger também o adquirente, não estando os preferentes obrigados a intentar nova acção para obterem essa extensão do caso julgado.
(Da responsabilidade da Relatora)

Texto Integral

Acordam na 6.ª secção do Tribunal da Relação de Lisboa

1. A interpôs para o tribunal de comarca, recurso contencioso da decisão Exmo. Ajudante Principal da 1ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa de Lisboa, que qualificou como provisório por dúvidas o pedido de registo de aquisição a seu favor e de outros, com base na decisão judicial que lhes reconheceu o direito de preferência na alienação do imóvel que identifica, pedindo que o registo seja convertido em definitivo.

2. Este despacho havia sido objecto de recurso hierárquico que foi indeferido pela Direcção Geral de Registos e Notariado.

3. O Ministério Público deu o seu parecer, ao abrigo do artigo 146.º, n.º 1 do Código do Registo Predial, no sentido de ser negado provimento ao recurso.

4. O Sr. Juiz de 1.ª instância julgou improcedente o recurso.

5. Dessa decisão interpôs a requerente o presente recurso de agravo, decisão que o Sr. Juiz sustentou. Foram apresentadas alegações com as seguintes “CONCLUSÕES”:

1.ª - Tendo em vista a decisão judicial, transitada em julgado que reconheceu à Recorrente (entre outros) o direito de preferência, em substituição do adquirente; que tal direito tem efeitos “*ex-tunc*” e eficácia “*erga omnes*”, acarretando por isso ser a recorrente comproprietária do prédio em causa desde a data da sua alienação ou seja desde 1992/05/12;

2.ª- Tendo em vista que o terceiro que adquiriu o prédio objecto da acção de preferência na pendência do litigio, em 31-07-1995, o qual foi registado na conservatória predial (Cf. Ap. 7 de 1995/08/02) tendo em vista quer os efeitos quer a eficácia de tal decisão, a procedência da acção, por si só impõe a substituição da titularidade do direito reconhecido, mesmo perante terceiros (Cf.art.271 n.º.3 do CPC)e daí a eficácia “*erga omnes*”, até em face do que dispõe o artº.13º, do Código de Registo Predial, quanto à incompatibilidade dos direitos, que a decisão recorrida não soube interpretar e/ou reconhecer, acabando por produzir uma decisão ilegal, injusta e contraditória e que não serve a realização da justiça .

3.ª- O direito de preferência a que a acção se refere é oponível a terceiros, produzindo por isso efeitos “*erga omnes*” e não precisa de ser registada (Cf. Ac. de 22.04.97, BMJ Col. Jur., Ano V, Tomo II, Pág. 58 e segs.) – in Código de registo Predial de Isabel Mendes – 12.ª Edição Almedina, anotação ao art.º 5.º, para produção dos seus efeitos.

4.ª -Conforme se demonstra, também a acção de preferência se encontrava registada à data da alienação do imóvel a terceiro(31/07/1995) pelo que também por aqui, por si só, impunha uma decisão diferente daquela que foi proferida, não tendo aqui qualquer relevância prática o facto de posteriormente ter sido lavrado o averbamento da caducidade do registo da acção visto que o que o fim que a norma de registo pretende tutelar é dar a conhecer aos destinatários que nisso tenham interesse que, sobre determinado bem, existia aquele ónus pendente – como era o caso à data em que aquele terceiro celebrou o negócio jurídico.

5ª.Conforme se decidiu no Ac. deste Tribunal acima parcialmente transcrito:

5.1-Sendo reconhecido o direito de preferência, os seus efeitos retroagem à data da alienação do bem ou seja à data da venda que, no caso em concreto foi

12-05-1992;

5.2-Por isso, as aquisições ulteriores, passam a ser aquisições a “non domino” e, como tais, são inoponíveis ao direito de propriedade adquirido pelos preferentes, por ferida de nulidade ou por ineficácia, não podendo prevalecer sobre aquele;

5-3-Existe assim apoio legal para que a recorrente possa promover o registo de aquisição a título definitivo na Conservatória de Registo Predial, sem ter de instaurar qualquer outra acção como se defende na decisão recorrida.

- A decisão recorrida, viola entre outras disposições legais, o disposto no art.º 205/2 da CRP; art.º 2.º, 6.º, 9.º, 10.º e 13.º do Código de Registo Predial, art.º 1410.º do CC e art.º 271º, n.º 3 do CPC. e bem assim o disposto no artigo 659º, n.º 2 e 3 na medida em que aplicando a lei aos factos provados, a R, decisão a proferir deveria ter julgado procedente o recurso, com as legais consequências.

Requer se determine a REVOGAÇÃO da decisão impugnada, ordenando-se a conversão do registo de aquisição do prédio objecto da acção de preferência, em definitivo com o consequente cancelamento de todos os registos em conflito com a decisão proferida.

6. Contra-alegou o Ministério Público no sentido de ser negado provimento ao recurso.

7. Nada obsta ao conhecimento do recurso.

8. Na decisão recorrida optou-se por não elencar a factualidade relevante com o argumento de que se tratam de “factos constantes dos autos e provados por documentos autênticos”.

Vamos nós aqui elencá-los porque tal se afigura necessário para o enquadramento a fazer e decisão a tomar.

Facto assentes:

1. M.P. propôs acção declarativa para exercício do direito de preferência contra- Construção Civil Lda., alegando a sua qualidade de arrendatário do rés-do-chão do do prédio sito na Rua, n.º ..., Lisboa, não tendo a R contestado. Esta acção correu termos sob o n.º 9.955 de 1992 na 3.ª secção do 13.º Juízo Cível de Lisboa.

2. Nessa acção, após diversas vicissitudes processuais, foram admitidos como intervenientes principais A e outros para exercerem nos autos o seu direito de preferência, na sua qualidade de arrendatários do prédio.

3. Veio a ser proferida sentença, transitada onde se decidiu assim:

“ Face ao exposto o Tribunal julga a acção procedente por provada e, em consequência reconhece-se aos intervenientes o direito de preferência na compra do prédio objecto dos autos e ordena-se a substituição dos ora intervenientes em compropriedade, pela Ré- Construção Civil Lda na

propriedade do prédio e, consequentemente ordenar-se o cancelamento do registo na Conservatória do Registo Predial a favor da Ré.”

4. Da certidão de registo predial resulta que sobre o mencionado prédio foram lavrados os seguintes registos:

a) -Ap.01/... -Aquisição - a favor de- Construção Civil Lda., por compra a E.M e mulher;

b) -Ap. 02/... - Acção - provisória por natureza e dúvidas - intentada por M.P. contra- Construção Civil Lda ,em que se pede o reconhecimento do direito de preferência na compra e venda que esteve na origem da inscrição de aquisição a favor da Ré;

c) - Ap. 5/1992/.../... - Remoção de Dúvidas - referente à Ap. 02/...;

d) - Ap. 8/1995/08/01 - Aquisição - a favor de C.Silva por compra a- Construção Civil Lda;

e) - Ap.8/1995/08/31 -Averbamento -referente à Ap. 02/... -São também autores na acção do reconhecimento do direito de preferência A , João R.... e mulher e Ilda;

f) - 1995/11/02 - Anotação oficiosa -Caducidade da Ap. 02/...;

g) Ap.7/1995/.../... -Acção - Provisório por natureza. Pedido: declaração de nulidade por simulação do contrato de compra e venda celebrado a 31/7 de 1995, entre- Construção Civil Lda e C.Silva; veio a caducar com anotação oficiosa de 2003/06/17;

h) - Ap. 11/1996/.../... -Acção - Provisório por natureza (e dúvidas, que posteriormente forma removidas) Pedido: reconhecimento do mesmo direito preferência a que se reporta a apresentação descrita supra em b)-

i) Ap. 29 de 2003/06/12 -Aquisição -Provisório por dúvidas -Reconhecimento do direito de preferência de A e outros.

Estes os factos pertinentes.

Vejamos, então, do mérito do recurso.

I - Os serviços registais, no âmbito do recurso hierárquico interposto da decisão do Sr. Conservador defenderam, em síntese que, tendo caducado o registo da acção, tudo se passa como se ele não tivesse existido e tendo o terceiro registado a seu favor a aquisição do bem, sendo que não foi demandado nem interveio na acção, o registo de aquisição dos preferentes não poderá ser efectuado com carácter definitivo, porque o terceiro adquirente não está abrangido pelos limites subjectivos do caso julgado.

II- Estamos perante um aparente conflito entre direito incompatíveis sobre a mesma coisa.

Na análise a fazer damos por adquirido que a procedência das acções de preferência têm como consequência a substituição, com eficácia *ex tunc*, do adquirente pelo preferente; ou seja, a decisão judicial que reconhece a

preferência produz efeitos a partir do momento da transmissão, sendo o adquirente que figurou no contrato como que substituído *ab initio* pelo preferente, com todos os direitos referentes ao momento da transmissão, tudo se passando como se com o preferente o negócio tivesse sido realizado. Daí que todas as transmissões posteriores à data do negócio, donde decorre a preferência, sejam ineficazes em relação aos preferentes.

Porque duma acção de registo se trata, algumas considerações se impõem ao nível das suas funções e finalidades.

Diz-nos O. Ascensão, in “Direitos Reais”, 2.^ªd, 1973, que, como regra, devem prevalecer as regras substantivas. Só assim não será se “alguém, a título oneroso e de boa fé, praticou um acto de aquisição porque se fiou na situação registral, passa a ter um direito que derrota o do verdadeiro titular.”

Esta a conclusão a que chega depois de discorrer sobre os efeitos substantivos do registo e de repudiar vivamente a então corrente jurisprudencial que defendia a noção de “terceiro para efeitos de registo” coincidente com a que veio a ser adoptada pelo Ac. Unif. Jurisprudência de 3/99 e que veio a ter assente legal na redacção dada ao art.º 5.º n.º4 do CReg. Predial (noção esta bem mais restritiva do que as demais).

Ainda o mesmo autor destaca, no tocante aos efeitos substantivos do registo:

- fé pública;
- registo condicionante de eficácia absoluta;
- registo enunciativo,
- registo confirmativo ou consolidativo;
- registo constitutivo

Sobre a natureza da *fé pública registral* escreve José Alberto Gonzalez in Direito Reais e Direito Registral Imobiliário, 3.^ª ed. Pag. 424: “A inscrição de certo facto no registo permite a terceiros confiar no conteúdo desse mesmo registo e, portanto, actuar com fundamento nas correspondentes expectativas (*investimento de confiança*). ”

No tocante *efeito enunciativo* escreve O. Ascensão, in ob.cit. p. 393/394: “A inscrição pode não acrescentar nada à situação substantiva, esgotando-se a sua função na genérica mera notícia do facto a que se reporta. Nem a validade nem a eficácia do direito são afectados pela existência ou inexistência do registo dos factos jurídicos ao direito respeitantes” a título de exemplo avança desde logo com a usucapião. Neste âmbito alude também aos casos em que “a publicidade condiciona efeitos suplementares, mas não limita de qualquer forma a oponibilidade do direito”, aqui abrangendo o registo da acção de preferência, dizendo que se o registo da acção “não for feito, e o direito litigioso for transmitido na pendência da acção, a sentença não é oponível ao subadquirente se este regista a aquisição antes do registo da acção do

preferente (art.º 271.º 3 do CPC), sem prejuízo do preferente pode intentar nova acção contra o subadquirente”.

Contudo, esta acção a intentar contra o subadquirente não visa já discutir a existência do direito de preferência, mas apenas convencê-lo do direito já reconhecido na acção de preferência; na prática, essa nova acção apenas se destina a estender os efeitos da acção de preferência a esse terceiro, porque nem a acção foi registada, antes do registo deste terceiro, nem ele foi demandado na acção de preferência.

Se a acção de preferência tivesse sido registada previamente já irrelevava qualquer aquisição, entretanto ocorrida e registada, por força do art.º 101.º n.º4 do CRP, pois a alteração da identidade do sujeito adquirente do direito seria oficiosamente averbada, sem quaisquer reservas, por parte dos serviços registais.

III - Em face entendimento do defendido, quer na decisão agora recorrida, quer na decisão proferida no recurso hierárquico, resulta a necessidade da recorrente -Autora na acção declarativa onde lhe foi reconhecido o direito de preferência - de convencer, em acção autónoma, a titular inscrita Cidália, pela “simples” razão de que esta logrou obter o registo definitivo da propriedade a seu favor, na decorrência de não ter sido renovado o registo da acção de preferência.

Para boa compreensão da situação impõe então que se desenvolva esta linha de raciocínio.

A ser assim, a recorrente instauraria uma nova acção, contra a dita Cidália, para quê? Pedindo o quê? Não certamente, de novo, o reconhecimento do direito de preferência, porque este já lhe está reconhecido, por sentença há muito transitada.

No mesmo sentido do objecto do convencimento do sudaquirente, adiantado por O. Ascensão, podem ver-se diversas decisões jurisprudenciais, de entre as quais nos permitimos salientar, por sobejamente elucidativo, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 22 de Outubro de 2009 (relator Lopes do Rego), publicado in www.dgsi.pt, donde se extrai o seguinte trecho:

“ ...produzido o efeito constitutivo típico da acção de preferência, os respectivos efeitos retroagem à data da alienação do bem tudo se passando juridicamente, quanto à titularidade do direito transmitido, como se o negócio de alienação tivesse, desde o início, sido celebrado com o preferente : tal efeito retroactivo preclui a eficácia de qualquer alienação ou oneração de bens em causa a favor de terceiros como consequência prática de acto de disposição, entretanto efectuado pelo primitivo comprador, o qual deve ser considerado como “ a non domino “ e, como tal, insusceptível de liquidar ou comprometer irremediavelmente o direito adquirido pelo preferente. (...) se

tais aquisições de direitos por terceiros tiverem sido registadas antes do registo da acção de preferência, a decisão nesta proferida não produz, nos termos do artº 271º, nº 3, do Cod. Proc. Civil, efeitos processuais de caso julgado em relação àqueles, o que poderá implicar para o vencedor o ónus de ulteriormente os convencer em acção autónoma - tendo como objecto a efectivação do direito de propriedade, entretanto adquirido pelo preferente, e não obviamente a reiteração da acção de preferência já definitivamente julgada - da titularidade do seu direito e da sua prevalência sobre os direitos do subadquirente. Naturalmente que ao titular da preferência seria possível antecipar tal resultado, demandando logo, no âmbito do processo em que exercita o seu direito de preferência, aqueles que tiverem adquirido, antes do registo da acção, direitos reais de gozo ou de garantia incompatíveis com o direito real de aquisição do preferente. “.

Temos então por assente que a finalidade da acção seria apenas a de ver reconhecido, perante a titular inscrita, o direito que a A já tem, ou seja, fazer com que os limites do caso julgado a abrangessem também e nada mais que isto.

A ser esta a finalidade da acção, que outra não vemos que possa ser, coloca-se então agora a questão de saber se a titular inscrita (que passaremos a designar apenas por C.Silva, por comodidade) já não estará abrangida pela força do caso julgado, questão que ficou arredada à partida, pelas decisões em crise, com o argumento de que, tendo caducado o registo da acção, antes da inscrição, tudo se passava como se tal registo nunca tivesse ocorrido.

IV - Assente que a C.Silva celebrou o negócio de compra do bem em causa, na pendência da acção de preferência, vejamos os possíveis cenários a nível processual, nessa mesma acção em curso.

Aqui tem interesse ver o que foi dito por Alberto dos Reis, a propósito da *transmissão de coisa ou direito litigioso* -ver Comentário CPC, vol.3, p.74 e sgs.

Começa por lembrar que durante muito tempo a ordem jurídica proibia essa venda, mas que tal proibição deixou de existir, por pressão do direito moderno de então, apontando o Art.º 1557.º do CC onde se passou prescrever “*A venda de coisa ou direito litigioso não é defesa; mas se o vendedor não declara, como a coisa vendida é litigiosa, responderá por perdas e danos, se a dita coisa for evicta, ou se no litígio se provar, que não tinha esse direito.*”

Sobre a influência dessa transmissão, a nível processual, diz-nos o autor que “Sob a pressão das circunstâncias a ordem jurídica teve que transigir, autorizando a alienação; mas levantou este obstáculo: efectuada a transmissão, a instância não se altera, o adquirente não pode tomar no processo o lugar do transmitente.

A breve trecho se reconheceu que esta atitude era injusta e violenta. Injusta porque privava o verdadeiro interessado – o adquirente – de defender convenientemente no processo o seu interesse. Violenta, porque impunha ao transmitente o dever de pugnar pela defesa dum interesse que já não lhe pertencia.”

Foi então que se optou pela solução que ainda hoje está consagrada no art.º 271.º do CPC: o adquirente pode, mas não é forçoso que se substitua, ao transmitente.

Dispõe-se no actual art. 271º do C.P.C:

"1. No caso de transmissão, por acto entre vivos, da coisa ou direito litigioso, o transmitente continua a ter legitimidade para a causa, enquanto o adquirente não for, por meio de habilitação, admitido a substituí-lo.

2. A substituição é admitida quando a parte contrária esteja de acordo. Na falta de acordo, só deve recusar-se a substituição quando se entenda que a transmissão foi efectuada para tornar mais difícil, no processo, a posição da parte contrária.

3. A sentença produz efeitos em relação ao adquirente, ainda que este não tenha intervindo no processo, excepto no caso de a acção estar sujeita a registo e o adquirente registar a transmissão antes de feito o registo da acção".

Estabeleceu-se então que o transmitente continuava a ter legitimidade para a causa, enquanto o adquirente não fosse, por meio de habilitação, admitido a substituí-lo.

Continua A. Reis: “A sua legitimidade mantém-se até que ao adquirente seja admitido, por meio de habilitação, a substituí-lo. E como a habilitação tem que ser requerida pelo adquirente ou pelo transmitente, segue-se que, se a não promoverem, o processo segue até ao fim com a intervenção do transmitente. Em tal caso a sentença produzirá efeitos em relação ao adquirente, quer dizer, constituirá quanto a ele caso julgado.”

Importa anotar aqui que, se hoje a habilitação já poderá ser requerida pela parte contrária, a acção de preferência em causa nestes autos -instaurada em 1992 -decorreu ainda sob a redacção do CPC, anterior à reforma de 1995, onde se mantinha a regra a que A. Reis se referia; ou seja, a habilitação do adquirente só podia ser por ele ou pelo transmitente requerida e não pela parte contrária, como depois passou a ser possível, com a redacção dada ao n.º2 do art.º 376.º do CPC dada pelo DL 180/96, de 25/9.

E impõe-se não descurar esta particularidade, pois que os AA da acção de preferência em causa, à data, confrontados que foram com a transferência de propriedade feita pela aí R – a preferido – a favor de terceiro – a Cidália- estavam impedidos, processualmente, de requererem a habilitação desta

adquirente.

O que fizeram foi instaurar uma acção de simulação, para obstar a que essa aquisição pudesse vir a conflitar com o direito que pretendiam ver reconhecido, mas que não veio a ter sucesso.

Se a acção tivesse corrido já ao abrigo da ulterior redacção, dada ao citado art.º 376.º n.º2, a mera habilitação da adquirente, promovida pelos AA implicava, desde logo, a oponibilidade da decisão à dita adquirente e não estaríamos aqui a discorrer.

Por sua vez, a transmitente, se não tivesse procedido à transmissão com o fito de frustrar a eficácia prática do direito que pudesse vir a ser reconhecido às AA, teria, ela própria, promovido a habilitação.

E a adquirente, pelo menos ao ser demandada na acção de simulação, não pode deixar de ser confrontada com o facto, que já estava indiciado no registo predial (dado o registo da acção, ainda que caducado): que o bem que adquiriu era litigioso e que os AA da acção se encontravam a defender o direito de preferência que entendiam ter sobre bem, que foi adquirido por quem o veio depois a transmitir à adquirente. Assim, ao não ter provocado a sua habilitação nessa acção, para defender o direito que havia adquirido, colaborou com o vendedor, no sentido de frustrar a eficácia do direito que pudesse vir a ser reconhecido aos preferentes.

Embora esta não seja a questão que temos directamente entre mãos para resolver, não podemos deixar de afirmar que dúvidas não se colocam sobre essa intencionalidade, por parte da R, com a colaboração da adquirente, pois que, a juntar a esses factos, temos a “pura coincidência” do prazo de caducidade do registo da acção – 3 anos – se ter feito a 28/7/1995 e a escritura de venda ter sido celebrada três dias depois – a 31/7- e o registo logo realizado, no dia seguinte – a 1/8 -, sabendo-se, como se sabe, que nessa época a marcação das escrituras e a obtenção das certidões para efeitos de registo, não eram actos que se praticassem com a rapidez dos dias de hoje (a escritura tinha que ser preparada e marcada com antecedência; a certidão dela só alguns dias depois da sua realização estava disponível para registo etc...)

Podemos pois afirmar que a R da acção, prevendo que não viesse a ser pedida a renovação do registo da acção, aguardou pelo decurso exacto do prazo para se poder fazer tal pedido, para logo formalizar uma venda do bem.

E a previsão da R concretizou-se, facto a que não terá sido alheio o andamento, quase diríamos, rocambolesco a que teve sujeita a acção de preferência.

Não será demais fazermos aqui um apanhado:

- a acção de preferência assentou na preferência decorrente da qualidade de arrendatário;

-o prédio vendido era composto de 4 fracções, não autónomas, a que correspondiam 4 inquilinos;
- apenas um inquilino – M. – intentou a acção de preferência e registou-a;
- os demais inquilinos, sabendo da venda e da acção, vieram pedir a sua intervenção principal;
-o A opôs-se a essa intervenção e de seguida desiste do pedido, desistência essa que foi homologada e mandados arquivar os autos;
- os intervenientes, após vários recursos, logram alcançar o prosseguimento da acção apenas com eles, o que veio a ser definitivamente decidido apenas por acórdão do STJ de 2002.

Foi neste contexto que o registo da acção não foi renovado.

V- Chegados aqui a questão que se coloca é então a de saber se, como se entendeu, na decisão recorrida, tendo caducado o registo da acção, tudo se deve passar como se tal registo nunca tenha existido, ou se não será de seguir caminho diverso.

À época dos factos, o registo da acção caducava oficiosamente decorridos 3 anos, desde que não fosse pedida a renovação. Hoje as coisas já se passam de forma diferente, pois o art.º 92.º do CRP foi alterado, sendo que, por via do n.º11 desse artigo, o registo das acções deixou de ficar sujeito a qualquer prazo de caducidade (e bem, dizemos nós, pois assim se previnem em definitivo conflitos como o presente).

Mas qual é então a finalidade do registo da acção? A finalidade é de natureza cautelar.

Como lapidarmente se define no art.º 1 do CRP “o registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico, imobiliário”.

Servindo então o registo para dar notícia de situação jurídica dos bens, quem, de boa fé, pretenda negociar sobre imóveis tem ao seu dispor um meio seguro de verificar qual é a concreta situação do bem; se quem se intitula como proprietário o é, efectivamente, se o bem está desembaraçado, ou se sobre ele impendem quaisquer ónus, se está a ser objecto de algum litígio, etc. Assim, quem negoceia sobre um bem, sabendo, ou podendo saber, que sobre ele pende uma acção – a registada – sujeita-se às consequências que daí podem advir, entendendo-se que não merece protecção essa negociação, porque feita durante um período de incerteza, quanto à definição da titularidade do direito. Quem adquire tem que se assegurar que o faz a quem tem legitimidade substantiva para tanto, ou seja, a quem seja titular do direito que se propõe transmitir, pois todos sabem que ninguém pode transferir mais direitos que aqueles que tem.

Sobre a acção de preferência e seu registo exemplificava assim A. Reis:

“Tinha-se proposto acção de reivindicação de determinado prédio, mas o autor não registou a acção; o réu ofereceu-a em venda a terceiro; este dirigiu-se à conservatória do registo predial e como não encontrou aí qualquer registo do qual depreendesse não pertencer o prédio a quem lho oferecia, abalançou-se a fazer a compra; se tiver o cuidado de, com base na escritura de compra, fazer registar a seu favor a transmissão, está seguro de que o resultado da acção não pode atingi-lo. O seu registo protege-o.

Suponhamos a hipótese inversa. A acção está registada; apesar disso o terceiro compra o prédio ao réu. Neste caso não pode queixar-se de lhe ser oposta a sentença que julgue a acção procedente. Antes de efectuar a compra devia procurar saber o que constava na Conservatória a respeito do prédio; se realmente averiguou que estava registada sobre o prédio a acção de reivindicação e, não obstante isto, se aventurou a comprar, sujeitou-se ao risco de ter de largar o prédio no caso da acção proceder. Não pode alegar ignorância.”

Nesta linha de entendimento e embora não se equacione nesta argumentação a hipótese dos autos - do registo da acção ter caducado -, entendemos que os considerandos supra se mostram perfeitamente válidos, para os casos em que o registo da acção tenha sido deixado caducar.

O registo denunciava que havia sido instaurada uma acção de reivindicação, sendo que daí decorria a possibilidade do comprador-preferido e agora vendedor, vir a ser substituído na aquisição do direito de propriedade pelos preferentes. Havia assim fortes indícios de que a propriedade a transmitir não estava definitivamente consolidada na pessoa que agora se propunha vendê-la. O potencial comprador, se de boa fé, e minimamente diligente haveria de se ter inteirado do estado da acção e se assim o entendesse, comprar e até na acção passar a intervir.

Não podemos aceitar que tudo se deva passar como se efectivamente o registo da acção nunca tivesse sido trazido ao mundo do registo.

Caducou, é certo, mas não foi eliminado do elenco das inscrições e se a finalidade é dar notícia da situação jurídica dos prédios, então a notícia estava dada. Caducado o registo, nem por isso é legítimo inferir que sobre a coisa já não impende o litígio, que já não se trata de coisa litigiosa. Passados que foram apenas 3 anos, a probabilidade da acção ainda não estar decidida era mais que manifesta.

Antes de mais importa salientar que não é o registo da acção que estende a eficácia do caso julgado ao adquirente, como defendem os serviços registais.

Aqui estamos acompanhados Calvão da Silva, in “Sinal e contrato-promessa”, 7.ª ed. p. 153, quando diz “ a extensão dos efeitos da sentença ao adquirente não interveniente no processo - com a exequibilidade da sentença contra ele

(art. 57º do C.Proc.Civil) - não passa de consequência normal e natural da atribuição dessa legitimidade substitutiva. (...) Como tal, não é propriamente o registo da acção que estende a eficácia do caso julgado ao adquirente - essa extensão decorre da substituição processual, em que o substituído continua parte no processo, nele figurando em nome próprio, apesar de o sujeito da relação material passar a ser o substituto a quem por isso mesmo, se referem os efeitos civis da sentença como se ele mesmo fosse também sujeito da relação processual”

Contudo, atendendo à fé pública de que goza o registo, entendeu o legislador que deveria excepcionar a extensão dos efeitos da sentença ao adquirente nos casos em que, estando a acção sujeita a registo, o adquirente regista a sua aquisição antes de ser efectuado o registo da acção.

Mas no caso, embora caduco o registo da acção, não aceitamos que se possa dizer que o adquirente registou a sua aquisição antes do registo da acção. O registo da acção foi feito e antes da aquisição, só que entretanto, como já se viu, veio a caducar.

No sentido de que o registo da acção ainda que caduco, não é despiciendo:

“Mas o registo caduco ainda pode ter mais alguns efeitos. Na verdade ele pode ter e frequentemente terá a virtualidade de poder impedir a demonstração da existência de boa fé por parte do terceiro que conhecedor da existência de tal registo (ainda que caduco) não curou de saber se, não obstante a caducidade do registo, a acção e o litígio ali publicitados, ainda subsistiam. Com efeito o conceito de boa fé ínsito no n.º 3 do art.º 291 do CC., é um conceito ético «pois a lei não se basta com o mero facto psicológico do desconhecimento da desconformidade» substancial ou registal. Ao invés exige-se que esse desconhecimento não possa ser imputável ao terceiro subadquirente, a título de culpa importando pois, nesta sede, apurar se houve da parte do terceiro a diligência normal de um "bonus pater familiae".- Ac. RE 2007/2/1 proc. 2764/05 in www.jusnet.pt.

Também defendendo que a caducidade do registo da acção não impede nem prejudica o cumprimento da função principal do registo - dar publicidade a uma situação litigiosa sobre a titularidade do imóvel, o Ac. da RE de 19/12/06, proc. 2353/06-2 in www.dgsi.pt.

Na senda de procurar saber se a acção em causa deve ser vista como oponível à dita C.Silva, encontramos algumas achegas no Ac. do STJ de 2005/5/5, proc. 05B743, in www.dgsi.pt, relatado pelo Exmo. Cons. Araújo de Barros.

Trata-se de um caso com contornos diversos do presente, mas que tem em si elementos e entendimentos muito pertinentes, com manifesto aproveitamento para a situação que agora se discute, essencialmente no tocante à compatibilização da nossa situação com as regras registais.

Versa sobre uma acção de execução específica, em que o seu A obteve vencimento. A acção foi oportunamente registada; na pendência desse registo os RR registaram a sua aquisição por compra do mesmo prédio, tendo a inscrição ficado provisória, em virtude da pendência do registo da acção. O A deixou caducar o registo da acção e logo a inscrição dos RR passou a definitiva. Obtida a decisão a reconhecer o direito de propriedade do A., este viu-se impedido de obter o registo do seu direito, em virtude do registo dos RR se ter convertido em definitivo, por caducidade do registo da acção.

No caso, também a sentença não foi registada, escrevendo-se a esse propósito: "Todavia, tal não evita que a sentença proferida na acção constitutiva de execução específica intentada pelo autor haja efectuado uma modificação da relação jurídica existente, operando, por força do efeito translativo do contrato de compra e venda (celebrado por suprimento da declaração negocial do faltoso) a transmissão do direito de propriedade para aquele (art. 879º, al. a), do C.Civil).

Assim, não obstante não ter existido registo definitivo da sentença (e é certo que o registo predial não tem efeito constitutivo, apenas publicitando a situação jurídica do facto registado, através do que permite a terceiros actuar em conformidade com a confiança que o conteúdo do registo transmite) não deixa o autor de, substantivamente, ser o titular do direito de propriedade do prédio objecto da acção."

E mais adiante:

"Em suma, perante os réus, por força da extensão do caso julgado da sentença exarada na acção de execução específica é o autor, para os réus, em termos de direito substantivo, o proprietário do terreno em causa nesta acção.

Dir-se-á, no entanto, que, mau grado o exposto, não é possível contornar o estatuído na norma do art. 6º, nº 1, do C. Registo Predial em cujos termos "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, pelo número de ordem das apresentações correspondentes".

E isto porque, na realidade, o réu obteve a conversão em definitivo do registo da aquisição do terreno em causa antes que o autor tivesse registado a sentença exarada na acção de execução específica (e numa altura em que o próprio registo da acção já havia caducado).

Sendo até que, nessa medida, terá passado a gozar da presunção da titularidade desse direito, nos termos do art. 7º do mesmo diploma.

Doutro passo, a aquisição anterior pelo autor (através da sentença proferida na acção de execução específica) não lhe seria oponível por força do disposto no art. 5º, nº 1, do C. Registo Predial que prescreve que "os factos sujeitos a registo só produzem efeitos em relação a terceiros depois da data do

respectivo registo".

Há, no entanto, que atentar em que o registo predial se destina essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário" (art. 1º do C. Registo Predial) e que, atento também o preceituado no art. 4º do mesmo diploma, tem valor meramente declarativo, não conferindo, salvo excepcionalmente, quaisquer direitos. (9) Por isso, do nº 1 do citado art. 5º se pode extrair, a contrario, a ilação de que o direito de propriedade, ou outro direito real, ainda que sujeito obrigatoriamente ao registo, não será inoponível - em termos de prevalência ou prioridade - a quem não seja terceiro.

Ora, o conceito de terceiros, após larga divergência jurisprudencial acerca do assunto, (10) veio a ser definido pelo Dec.lei nº 533/99, de 11 de Dezembro, que acrescentou ao art. 5º do C. Registo Predial um nº 4, onde se fez constar que "terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si".

Esclareceu, aliás, o legislador, no preâmbulo daquele Dec.lei nº 533/99 que "se aproveita tomando partido pela clássica definição de Manuel de Andrade, para inserir no artigo 5º do Código do Registo Predial o que deve entender-se por terceiros, para efeitos de registo, pondo-se cobro a divergências jurisprudenciais geradoras de insegurança sobre a titularidade dos bens".

Donde, a redacção dada àquele nº 4 não pode deixar de se ter como interpretativa para os efeitos do nº 1 do art. 13º do C.Civil, como tal se integrando na lei interpretada.

Optou, nesta altura, o legislador inequivocamente pela formulação do Ac. Uniformizador de Jurisprudência nº 3/99, de 18/05/99, em cujos termos "terceiros, para efeitos do artigo 5º do Código de Registo Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa".

E se é verdade que, naturalmente por se ter achado desnecessário, na redacção dada ao nº 4 do art. 5º do C. Registo Predial pelo Dec.lei nº 533/99, se omitiu a referência à boa fé como requisito da qualidade de terceiro, essa boa fé não pode deixar de ser exigida já que expressamente constava do segmento uniformizador daquele Ac. STJ nº 3/99 e correspondia à noção defendida pelo Professor Manuel de Andrade a que o legislador declarou aderir.(12)

Na verdade, o que se pretende "com a publicidade registral é informar os terceiros acerca das titularidades sobre os prédios, a fim de evitar que sejam feitas aquisições a quem não tenha legitimidade para alienar. Sendo assim, parece legítimo concluir que a letra do artigo 5º, n.º 1, apenas pretendeu proteger os terceiros que, iludidos pelo facto de não constar do registo a nova

titularidade, foram negociar com a pessoa que no registo (ou fora dele) continuava a aparecer como sendo o titular do direito, apesar de já o não ser." (13)

Ora, a má fé dos réus, no acto de aquisição do terreno, é manifesta, já que eles sabiam - ou, pelo menos não podiam ignorar porquanto constava da ficha registral do imóvel o registo provisório da acção - que havia sido deduzida pelos aí autores uma petição que, a proceder, transferiria para o seu património o direito de propriedade do terreno objecto da acção.

Mais parece - não pretendemos fazer um absoluto juízo de valor - que o que os réus naquela acção de execução específica e os adquirentes do terreno pretenderam, foi inviabilizar a execução específica do contrato-promessa, permitindo aos primeiros, sem qualquer aparente contradição, darem o dito por não dito e não cumprirem o contrato-promessa celebrado.

Consequentemente, não podem agora os réus arrogar-se a qualidade de terceiros como forma de impedir que o autor, que não registou a aquisição advinda da sentença proferida na acção de execução específica - que, ademais, como vimos, produz efeito de caso julgado relativamente a eles - lhes oponha a realidade substantiva que é o seu direito de propriedade.

E, assim sendo, reconhecido que o autor é proprietário do terreno em causa - que adquiriu por força da função translativa do contrato de compra e venda - e constatado que, por não terem a qualidade de terceiros, os réus não podem afastar a oponibilidade daquele direito, mostra-se claramente ilidida a presunção do art. 7º do C. Registo Predial, porque o registo da aquisição pelos réus se apresenta em desconformidade com a situação juridico-material averiguada, razão por que deve ser ordenado o respectivo cancelamento."

Também no nosso caso a adquirente C.Silva não tem a qualidade *terceiro* para efeito de registo predial, não podendo opor o seu direito inscrito ao direito dos preferentes, já judicialmente reconhecido.

Tudo ponderado alcançamos o entendimento de que, quando o art.º 271.º n.º3 CPC se reporta à anterioridade do registo da acção, não está necessariamente a impor que esse registo ainda esteja válido, à data de nova transmissão, bastando apenas que dele haja notícia nas inscrições que incidem sobre o bem transmitido, cabendo ao adquirente diligente informar-se sobre a pendência ou não do litígio que deu origem ao registo da acção. Daqui decorre então que a eficácia do caso julgado vai abranger também a adquirente, não estando os preferentes obrigados a intentar nova acção para obterem essa extensão do caso julgado.

Nestes termos, acorda-se em julgar procedente o recurso e em consequência

determina-se que no registo predial seja lavrado registo de aquisição do direito de propriedade a favor dos AA-preferentes, em termos definitivos, com o consequentemente cancelamento do registo a favor da adquirente C.Silva. Sem custas.

Lisboa, 26 de Janeiro de 2012

Teresa Soares

Ana Lucinda Cabral

Maria de Deus Correia