

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 892/2007-6

Relator: GRAÇA ARAÚJO

Sessão: 14 Fevereiro 2008

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA

REGISTO PREDIAL

COMPRA E VENDA

TERCEIRO

Sumário

I - A aquisição do direito de propriedade sobre imóvel é um facto sujeito a registo que assume carácter essencialmente declarativo.

II - O art.º 5, n.º1, do Código de Registo Predial, ao prever que relativamente a terceiros os factos sujeitos a registo só produzem efeitos depois de registados e desde a data do registo, constitui uma das situações em que o registo assume virtualidade constitutiva.

III - Vendido imóvel em acção executiva, mostra-se incompatível com o direito de propriedade do respectivo adquirente o direito de terceiro que celebrou com o executado contrato de compra e venda quanto ao mesmo imóvel, levado a cabo em momento posterior à venda executiva.

IV - Ainda que a segunda venda não se mostre válida, uma vez que o 1º adquirente não procedeu ao registo da sua aquisição antes do 2º adquirente, não pode aquele opor-lhe a mesma atenta o facto deste último não poder conhecer que o executado/alienante já não era titular do direito em causa por força da fé pública derivada do registo.

V - Para beneficiar da protecção concedida pelo registo o 2º adquirente que primeiro inscreveu a sua aquisição não necessita de demonstrar que está de boa fé. Tal protecção, porém, ser-lhe-á retirada caso seja demonstrado que ao celebrar o contrato conhecia que o bem já não pertencia ao alienante.

(G.A.)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

R, Lda. propôs contra J, S.A. e B, Lda. acção declarativa sob forma comum e processo ordinário. Alegou, em síntese, que: em 6.2.98, a autora adquiriu um dado prédio rústico no âmbito de execução fiscal pendente contra a 1ª ré, prédio esse previamente penhorado; em 19.10.01, a 1ª ré vendeu à 2ª ré o referido prédio, fazendo-se menção na escritura de que sobre o imóvel estava registada uma penhora a favor da Fazenda Nacional, pelo que a venda era ineficaz perante tal entidade; a propriedade do prédio rústico está registada a favor da 2ª ré desde 26.10.01; por isso, a autora apenas logrou registar a seu favor a propriedade do imóvel a título provisório por natureza e dúvidas. Concluiu a autora, pedindo que o tribunal declare que a venda efectuada pela 1ª ré é ineficaz em relação à Fazenda Nacional e à autora, ordene o cancelamento do registo de aquisição do imóvel a favor da 2ª ré e ordene o registo da aquisição pela autora.

Apenas a 1ª ré contestou, corrigindo a data em que a autora adquiriu o prédio e analisando a questão sob o aspecto jurídico, considerando que a ineficácia prevista no artº 819º do Cód. Civ. apenas tutelaria a posição da Fazenda Nacional e já não a da autora, sendo certo que, de acordo com as presunções registrais, as regras da prioridade do registo e a oponibilidade a terceiros dos actos registados, a propriedade do imóvel pertence à 2ª ré..

A autora replicou, aduzindo argumentação oposta.

Foi, então, proferida sentença, que julgou os pedidos procedentes.

De tal sentença apelou a 1ª ré, formulando as seguintes conclusões:

- a) Na escritura pública de venda do prédio celebrada entre as rés em 19 de Outubro de 2001, diz-se que "sobre o referido prédio se encontram registadas...." uma hipoteca a favor da Caixa Económica Faialense S.A.R.L. pela inscrição C-um e uma penhora pela inscrição F-dois, em que é exequente a Fazenda Nacional;
- b) Esta penhora foi efectuada em 2 de Fevereiro de 1994 e apresentada a registo em 16 de Maio de 1994;
- c) A autora vem a adquirir o prédio, por compra, em venda judicial na Repartição de Finanças de Almada, em 6 de Fevereiro de 1996;
- d) Só cerca de nove anos mais tarde - em 14 de Outubro de 2004 - a autora requereu na Conservatória do Registo Predial de Almada o registo de aquisição a seu favor (v. doc. nº 2 da p. i.);

- e) E as rés celebraram a escritura de compra e venda em 19 de Outubro de 2001;
- f) Não existe nos autos qualquer prova de que a venda feita pela Fazenda Nacional à autora tivesse sido comunicada à 1ª ré;
- g) Tal comunicação não existiu nem tinha que existir;
- h) A 1ª ré foi notificada da penhora a favor da Fazenda Nacional, por imperativo legal, mas não foi mais notificada de qualquer outro acto processual;
- i) Aquando da celebração desta escritura, estavam em vigor a já referida hipoteca voluntária a favor da Caixa Económica Faialense e a penhora a favor da Fazenda Nacional. Tanto assim que o Sr. Notário fez constar "adverti os outorgantes que este acto é ineficaz quanto à exequente Fazenda Nacional nos termos do artº 819º do Código Civil";
- j) Só que, na data da escritura entre as rés, já não se colocava qualquer questão de ineficácia relativamente à Fazenda Nacional, porque esta já tinha vendido o prédio à autora em 1996;
- l) As rés desconheciam a existência daquela venda e, por maioria de razão, também o Sr. Notário a desconhecia;
- m) A 1ª ré não foi notificada da venda, nem tinha que o ser, nem a autora alegou a existência de tal notificação;
- n) Nem o M. Juiz pode presumir ou extrapolar que, por ser "parte na execução", a 1ª ré tivesse conhecimento da venda;
- o) Com o produto da venda (ou o que dela sobrou), a Fazenda nacional pagou à Caixa Económica Faialense a favor da qual estava, então, inscrita a penhora F-1;
- p) Por essa razão, a penhora veio a ser declarada caducada na inscrição F-2 - An. 1 - , exactamente na mesma data em que a autora requereu a inscrição do prédio em seu nome (v. G-4, Ap. do doc. 2 junto com a p.i.) e por força do documento que a autora apresentou - certidão da compra que fizera à Fazenda Nacional;
- q) Se a autora tivesse inscrito em seu nome o prédio que comprara - como devia - teria feito caducar de imediato a inscrição da penhora a favor da Fazenda Nacional;
- r) Tal prédio está ainda inscrito a favor da autora na matriz rústica da freguesia da Costa de Caparica, porque, uma vez que foi a Repartição de Finanças da Costa de Caparica que fez a venda, inscreveu de imediato o prédio em nome da adquirente;
- s) A relação familiar e societária existente entre o gerente da 1ª ré e os sócios da 2ª ré não consubstanciou a existência de má fé até porque
- t) Todos os intervenientes na escritura e, em especial, o gerente da 1ª ré,

desconheciam a venda feita pela Fazenda Nacional à autora, porque a 1ª ré nunca fora notificada do facto (nem tinha que ser) e a penhora à Fazenda Nacional constava ainda da descrição do prédio na Conservatória do Registo Predial;

u) Não existe nos autos, nem poderia existir, qualquer documento comprovativo do conhecimento da venda por parte das rés;

v) Nem tal facto pode ser presumido;

x) A douta sentença recorrida violou o disposto na 1ª parte do artigo 819º do Código Civil, a alínea a) do nº1 do artigo 2º e os artigos 7º e 6º do Cód. Reg. Predial, o nº2 do artigo 659º do Cód. Processo Civil e o artigo 349º do Código Civil;

z) Deve ser julgado procedente e, em consequência, ser proferido acórdão que revogue a sentença proferida e absolva as rés do pedido.

Em contra-alegações, a autora pugnou pela manutenção da sentença.

*

São os seguintes os factos que a 1ª instância deu como provados:

1. Mostra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Almada, sob a ficha o prédio rústico sito em Costa de Caparica.

2. Pela cota G-2, em 28.8.86, foi inscrita a aquisição de tal prédio a favor da 1ª ré.

3. Pela cota C-1, em 22.10.86, foi inscrita hipoteca voluntária a favor de Caixa Económica Faialense, S.A.R.L., para pagamento de dívida contraída por A e mulher.

4. Pela cota F-1, em 26.2.91, foi inscrita penhora a favor de Caixa Económica Faialense, que veio a caducar em 2.8.01.

5. Pela cota F-2, em 16.5.94, foi inscrita penhora a favor da Fazenda Nacional, que veio a caducar em 14.10.04.

6. Pela cota G-3, em 26.10.01, foi inscrita a aquisição do prédio, por compra, a favor da 2ª ré.

7. Pela cota G-4, em 14.10.04, foi inscrita provisoriamente por natureza e por dúvidas a aquisição do prédio, por compra em execução fiscal movida contra a 1ª ré, a favor da autora, tendo sido recusada a remoção das dúvidas em 22.12.04, vindo a caducar a inscrição em 19.10.05.

8. Pela cota F-3, em 19.10.05, foi inscrita acção, provisoriamente por natureza.

9. Por escritura pública de compra e venda, lavrada no dia 19 de Outubro de 2001, no Cartório Notarial de Lisboa, A, na qualidade de presidente do conselho de administração da 1ª ré, como primeiro outorgante, e N e A, na qualidade de únicos sócios da 2ª ré, como segundos outorgantes, declararam,

por escrito, perante notário, o primeiro vender e os segundos comprar o prédio descrito em 1., pelo preço de 10.000.000\$00, já recebido.

10. Na referida escritura, foi mencionado que sobre o prédio em causa se encontravam registadas as inscrições C-1 e F-2, bem como a advertência aos outorgantes de que o acto é ineficaz quanto à exequente Fazenda Nacional nos termos do artigo 819º do Código Civil.

11. Em 6 de Fevereiro de 1996, na Repartição de Finanças de Almada, em venda judicial, a autora adquiriu o prédio descrito em 1..

12. O referido prédio tinha sido penhorado no processo executivo nº instaurado contra a 1ª ré.

13. Na matriz predial rústica da freguesia da Costa da Caparica, o prédio descrito em 1. encontra-se inscrito a favor da autora.

14. A 2ª ré encontra-se matriculada sob o nº na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sendo únicos sócios N e A e gerente A, desde 11.10.01.

15. A 2ª ré encontra-se matriculada sob o nº na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sendo A presidente do Conselho de Administração desde 18.11.96.

16. N nasceu em 25 de Janeiro de 1978 e encontra-se registado como filho de A e de M.

17. A nasceu em 5 de Janeiro de 1982 e encontra-se registado como filho de A e de M.

*

A questão que nestes autos se coloca é a de saber se, perante a autora – adquirente de um dado prédio no âmbito de uma execução em que aquele bem havia sido penhorado e a penhora objecto de registo, mas que não registou a aquisição – é ou não ineficaz a venda a terceiro que a executada levou a cabo em data posterior à do registo da penhora e à venda executiva, tendo a compradora inscrito a aquisição no registo predial.

Pela sua complexidade, a análise de tal questão será decomposta nos seus aspectos parcelares.

I – Da aplicabilidade do artigo 819º do Cód. Civ. à situação dos autos

Com a penhora de bens do executado, visa o credor/exequente assegurar o pagamento coercivo do seu crédito através do produto da venda dos bens penhorados com preferência sobre todos os outros credores do executado que não disponham de garantia real anterior sobre os mesmos bens (artigo 822º do Cód. Civ.). A penhora traduz-se, pois, num direito real de garantia atribuído

ao credor/exequente, que lhe permite cobrar o seu crédito numa posição privilegiada relativamente a outros credores do mesmo executado cujos créditos não gozem de qualquer garantia.

Mas, para o credor/exequente, a penhora traduz-se, ainda, numa outra vantagem: a da ineficácia dos actos de disposição ou oneração dos bens penhorados (na redacção anterior à que foi introduzida pelo DL 38/2003, de 8.3, dizia o artigo 819º do Cód. Civ.: “Sem prejuízo das regras do registo, são ineficazes em relação ao exequente os actos de disposição ou oneração dos bens penhorados.”). Ou seja, com a penhora, o exequente/credor fica protegido dos actos que o executado leve posteriormente a cabo e que resultem na diminuição (entendida numa acepção ampla) do valor dos bens penhorados, pois que tais actos lhe não são oponíveis.

A propósito de o preceito em causa apenas aludir à ineficácia em relação ao exequente, escreveram Pires de Lima e Antunes Varela (*Código Civil Anotado*, Volume II, Coimbra Editora, Coimbra, 1981:82): “Os outros credores chamados são apenas os que gozam de garantia real sobre os bens penhorados – e a garantia real, desde que devidamente registada, quando sujeita a registo, basta para os defender contra as alienações ou onerações de data posterior.”.

Do que acabamos de dizer ressalta já a ideia de que o disposto no artigo 819º do Cód. Civ. não se destina a tutelar directamente a posição do adquirente do bem penhorado, antes a tutela apenas reflexamente, entre o momento da penhora (ou do seu registo, se necessário) e o momento da venda executiva. E a ideia encontra o seu apoio decisivo no que dispõe o nº 2 do artigo 824º do Cód. Civ.. Na parte que agora nos interessa considerar, os direitos do executado sobre a coisa vendida transmitem-se para o adquirente na venda executiva livres dos direitos de garantia que a onerarem. E nestes direitos de garantia inclui-se, naturalmente, a penhora que havia sido efectuada no processo executivo em que se concretizou a venda (cfr. Castro Mendes, *Acção Executiva*, AAFDL, Lisboa, 1980:186).

Diz, ainda, este último autor, na obra citada, pág. 185, a propósito da ineficácia prevista no artigo 819º do Cód. Civ.: “Este valor jurídico só se mantém até à venda executiva; com esta, o acto deixa de ser meramente ineficaz em relação à execução, ou inoponível nesta, para se tornar totalmente ineficaz. O adquirente dos bens penhorados pode repetir o que pagou, e pode ter direito a uma indemnização, nos termos gerais.”.

De concluir, pois, que o disposto no artigo 819º do Cód. Civ. não se aplica à situação em apreço em que a venda levada a cabo pela executada é posterior à venda executiva.

II – Do valor (abstraindo da questão registral) da venda efectuada pela ora 1ª ré, em momento posterior à venda executiva, relativamente à ora autora

Quando a 1ª ré vende o prédio à 2ª ré, já o mesmo havia sido vendido à autora no âmbito da acção executiva em que a 1ª ré era executada. E, em face do que dispõem o nº 1 do artigo 824º, a alínea a) do artigo 879º e o nº 1 do artigo 408º do Cód. Civ., a 1ª ré já não era proprietária do prédio. A venda por ela efectuada à 2ª ré corresponderia, assim, a uma venda de bem alheio.

Dividindo-se a doutrina e a jurisprudência quanto à questão de saber se o 1º adquirente – e proprietário – tem a possibilidade de invocar a nulidade da segunda venda (cfr., a título exemplificativo: Ac. STJ de 13.2.79, 13.12.84, 18.1.03 e 11.5.06, respectivamente, in BMJ 284º-176, BMJ 342º-361, CJ/STJ 2003-1º-106 e <http://www.dgsi.pt.JSTJ000>; Ac. RP de 20.9.90, 12.10.93, 27.9.95, 14.6.02, 10.11.05 e 26.1.06, respectivamente, in <http://www.dgsi.pt.JTRP00008820>, <http://www.dgsi.pt.JTRP00010992>, <http://www.dgsi.pt.JTRP00015601>, <http://www.dgsi.pt.JTRP00032657>, <http://www.dgsi.pt.JTRP00038484>, <http://www.dgsi.pt.JTRP00038738>; Pires de Lima e Antunes Varela, obra citada, pág. 167-168; Vaz Serra, RLJ 106º-26; Raul Ventura, ROA 40º-307-308), parece existir unanimidade sobre a ineficácia da venda de coisa alheia relativamente ao verdadeiro proprietário.

III - Do valor da venda efectuada pela 1ª ré à 2ª ré, em momento posterior à venda executiva, relativamente à autora, tendo em conta que esta não procedeu ao registo da sua aquisição antes de a 2ª ré o ter feito

À regra de que a transferência da propriedade se dá por mero efeito do contrato, excepciona a lei, nomeadamente, as regras do registo predial (artigo 408º nº 1 do Cód. Civ.).

A aquisição do direito de propriedade sobre imóveis é facto sujeito a registo (artigo 2º-a) do Cód. Reg. Predial). E, não obstante o carácter essencialmente declarativo do registo predial (vd. artigos 1º e 7º do respectivo código), casos há em que o registo tem virtualidades constitutivas.

É o que se passa na situação a que alude o artigo 5º nº 1 do Cód. Reg. Predial, em que se prevê que, relativamente a terceiros, os factos sujeitos a registo só produzem efeitos depois de registados e desde a data do registo. A propósito do que deveria entender-se por “terceiros” para efeitos do referido dispositivo, pronunciaram-se a doutrina e a jurisprudência de forma divergente, saldando-se a controvérsia na prolação dos Acórdãos do STJ de 20.5.97 e de 18.5.99, publicados, respectivamente, na 1ª série do DR de 4.7.97 e na 1ª série do DR de 10.7.99, a que se seguiu o aditamento de um nº 4 ao referido artigo 5º,

introduzido pelo DL 533/99, de 11.12. Tal normativo assume natureza interpretativa, pelo que tem o campo de aplicabilidade definido pelo disposto no nº 1 do artigo 13º do Cód. Civ. (a respeito, Ac. STJ de 11.5.06, acima citado e Ac. RG de 26.10.05, in <http://www.dgsi.pt.JTRG>).

Na aceção legal, terceiros “são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”.

Explica o Ac. STJ de 11.5.06, já referido: “Trata-se de situações em que ocorre uma relação triangular consubstanciada em dupla transmissão pelo mesmo alienante de um bem imóvel ou de um bem móvel sujeito a registo a um primeiro transmissário, que não inscreve no registo a aquisição, e depois a um segundo, que opera a respectiva inscrição registal.

São situações de conflito entre dois adquirentes, é válido o primeiro negócio de transmissão e não o segundo, mas o primeiro adquirente não pode opor ao segundo a sua aquisição, porque ela não constava no registo e o último não podia, dada a fé pública derivada do registo, conhecer que o alienante já não era o titular do direito em causa.”.

Não há dúvidas de que o direito adquirido pela autora por via da venda executiva é incompatível com o direito da 2ª ré resultante do registo da sua aquisição.

Mas uma das questões que se coloca é a de saber se, na situação em análise, a autora e a 2ª ré adquirem de um transmitente comum.

Entendemos que sim, por várias ordens de razões. Em primeiro lugar, o artigo 824º do Cód. Civ. fala em transmissão e salienta que a transferência operada pela venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida. Inculca, assim, a ideia de que o direito do executado passa directamente da sua esfera jurídica para a do adquirente, sendo certo que nenhuma norma de carácter substantivo ou processual prevê que, no âmbito da acção executiva, o Estado assumira a titularidade dos direitos do executado sobre os bens penhorados.

Do que, então, se trata é de uma situação de intermediação ou de substituição, em que o Estado intervém munido dos seus poderes imperiais, com vista a assegurar o pagamento do crédito do exequente, ainda que sem o concurso da vontade do executado ou, mesmo, contra ela.

Por último, as razões de protecção da confiança do adquirente nos elementos constantes do registo que justificam a solução legal quando os compradores adquiriram, ambos, do mesmo vendedor, através de acto negocial por este promovido, verificam-se igualmente quando um dos compradores adquire através de uma venda judicial.

No sentido exposto, Ac. RP de 7.12.05, in <http://www.dgsi.pt.JTRP00038583>, onde se refere numerosa doutrina e jurisprudência.

Importa, ainda, na busca do conceito de terceiro, saber se tal qualidade é atribuída ao que regista a sua aquisição, independentemente da sua boa fé. E a dúvida foi desde logo gerada pelo DL 533/99, de 11.12, ao não acolher integralmente a noção de terceiro que havia sido estabelecida pelo Acórdão de Uniformização de Jurisprudência de 18.5.99. Com efeito, este Acórdão exigia que os adquirentes estivessem de boa fé (entendida esta como o desconhecimento de que o bem por si adquirido não pertencia ao transmitente), requisito que a noção do nº 4 do artigo 5º do Cód. Reg. Predial não contempla.

Poder-se-ia, assim, argumentar que o legislador, obviamente inteirado da controvérsia existente em torno do conceito de terceiro (e evidente em face da existência de dois acórdãos uniformizadores de jurisprudência, lavrados com numerosos votos de vencido, no período de dois anos), quis simplesmente eliminar um aspecto que, também ele, constituiria fonte de incertezas, conferindo ao registo plena relevância. A este propósito, refere-se no preâmbulo do DL 533/99, de 11.12: “Aproveita-se, tomando partido pela clássica definição de Manuel de Andrade, para inserir no artigo 5.º 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.”.

Dir-se-ia, então, que o 2º adquirente, que regista em primeiro lugar, beneficiaria sempre da protecção registral, estivesse de boa ou de má fé, pois tal aspecto seria irrelevante nesta sede.

Sucede que tal conclusão repugna ao senso jurídico, pois que, assim, o registo serviria para tutelar quem agiu de forma contrária ao direito.

A interpretação do nº 4 do artigo 5º do Cód. Reg. Predial parece-nos, pois, dever ser a seguinte: para beneficiar da protecção concedida pelo registo, o 2º adquirente, que primeiro inscreve a sua aquisição, não necessita demonstrar que está de boa fé; mas tal protecção é-lhe “retirada” se se provar que conhecia que estava a comprar um bem que não pertencia ao alienante, mas a outrem. Julgamos que esta interpretação cabe na letra e no espírito legislativos e, simultaneamente, assegura o respeito por princípios básicos do sistema jurídico.

A propósito, vejam-se os Ac. RP de 7.12.05 e 26.1.06, acima citados.

IV - Da má fé da 2ª ré

Na sentença afirma a Sra. Juiz que a 1ª ré, “ao vender o imóvel, tinha conhecimento, por ser parte na execução, que o mesmo havia sido vendido à A.” e, mais à frente, que a 2ª ré “não podia deixar de ter conhecimento de que

o imóvel havia sido vendido, em sede de execução, à A.". E foi com base nesse conhecimento que a Sra. Juiz concluiu pela má fé da 2ª ré e lhe não concedeu a protecção registral.

Sucede que tal conhecimento constitui matéria factual.

"A *situação* que as partes trazem ao conhecimento do tribunal é essencialmente composta de factos materiais; as *normas* em que ambas elas e o juiz procuram a solução do litígio, porque formuladas em termos *gerais* e *abstractos*, *recorrem*, pelo contrário, a *conceitos jurídicos*, cuja interpretação e aplicação suscitam *questões de direito*." (Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, *Manual de Processo Civil*, Coimbra Editora, Coimbra, 1985:405).

Para estes autores, "Os *factos*, (...), abrangem as *ocorrências concretas* da vida real (...), bem como o *estado*, a *qualidade* ou *situação real* das pessoas ou das coisas (...).

Dentro da vasta categoria dos *factos* (processualmente relevantes), cabem não apenas os acontecimentos do *mundo exterior* (...), mas também os eventos do *foro interno*, da vida psíquica, sensorial ou emocional do indivíduo (...)." (obra citada, pág. 406-407).

Constituindo o conhecimento por parte da 2ª ré de que a 1ª ré lhe estava a vender coisa que lhe não pertencia já o facto indispensável para se concluir pela má fé da 2ª ré, teria ele de ter sido alegado pela autora (artigos 264º e 664º do Cód. Proc. Civ.). E não foi, nem na petição inicial, nem na réplica, pois que a autora se refere apenas ao conhecimento da penhora. Pelo que não podia tal facto ser tido em consideração na sentença.

V- Da conclusão

Haveremos, pois, de concluir que a autora e a 2ª ré são terceiros para efeitos do disposto no artigo 5º do Cód. Reg. Predial e que a aquisição levada a cabo pela autora não produz efeitos relativamente à 2ª ré.

E, conseqüentemente, não deve ser ordenado o cancelamento da inscrição de aquisição a favor da 2ª ré.

*

Por todo o exposto, acordamos em julgar procedente a apelação e, em consequência, revogamos a sentença recorrida, absolvendo as rés dos pedidos formulados pela autora.

Custas pela autora, em ambas as instâncias.

Lisboa, 14 de Fevereiro de 2008

Maria da Graça Araújo
José Eduardo Sapateiro
Maria Teresa Soares