

**Tribunal da Relação do Porto**  
**Processo nº 3855/14.8TBMAI.P1**

**Relator:** CARLOS QUERIDO  
**Sessão:** 15 Dezembro 2016  
**Número:** RP201612153855/14.8TBMAI.P1  
**Votação:** UNANIMIDADE  
**Meio Processual:** APELAÇÃO  
**Decisão:** CONFIRMADA

**REGISTO PREDIAL**

**AQUISIÇÃO DE IMÓVEL**

**REGISTO PROVISÓRIO**

**EFICÁCIA**

**REGISTO DE ARRESTO**

## Sumário

A limitação decorrente da existência de um prévio registo provisório de aquisição apenas opera em face de posteriores direitos incompatíveis que assentem em título dispositivo proveniente do titular inscrito, não assegurando o futuro adquirente perante atos praticados por terceiros contra o titular do registo definitivo, nomeadamente de arresto ou de penhora, inscritos em momento posterior ao do registo provisório e anterior ao da celebração da escritura de compra e venda.

## Texto Integral

***Processo n.º 3855/14.8TBMAI.P1***

Sumário do acórdão:

A limitação decorrente da existência de um prévio registo provisório de aquisição apenas opera em face de posteriores direitos incompatíveis que assentem em título dispositivo proveniente do titular inscrito, não assegurando o futuro adquirente perante atos praticados por terceiros contra o titular do registo definitivo, nomeadamente de arresto ou de penhora, inscritos em momento posterior ao do registo provisório e anterior ao da celebração da escritura de compra e venda.

**Acordam no Tribunal da Relação de Coimbra**

## **I. Relatório**

O B..., S.A., instaurou ação declarativa de condenação contra Massa insolvente de C... e de D..., legalmente representada pelo Dr. E..., administrador da insolvência; C... e esposa D...; F...; e G..., formulando os seguintes pedidos:

- 1) Que seja julgada inoponível ao autor a escritura de compra e venda outorgada em 26.04.2013, pela qual os réus C... e D... transmitiram à ré F..., casada com G..., no regime da comunhão de adquiridos, o prédio urbano descrito na 1.ª Conservatória do registo Predial da Maia sob o n.º 477, da freguesia da Maia, por ser posterior ao arresto a favor do exequente, decretado por decisão de 22.04.2013 e registado pela ap. 321 de 17.04.2013 e, em consequência, reconhecer-se ao autor o direito à restituição do referido bem imóvel e a executá-lo no património dos 3.º e 4.ºs réus;
- 2) Caso assim não se entenda, que se julgue procedente a exceção de impugnação pauliana e que, em consequência, se reconheça ao autor o direito à restituição do referido bem imóvel e a executá-lo no património dos 3.º e 4.ºs réus;
- 3) Subsidiariamente e, na hipótese de o imóvel já ter sido ou vir a ser alienado a terceiros pelos 3.º e 4.º réus, que se condenem estes réus a pagar ao autor o montante de € 79.614,82, nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 616.º, n.º 2 do Código Civil.

Como suporte da sua pretensão, alegou o autor em síntese: em virtude de operação bancária, é detentor de uma livrança no valor de € 75.628,32 subscrita por uma sociedade e avalizada pelos réus C... e D..., a qual apresentada a pagamento não foi paga; em consequência, instaurou ação executiva para pagamento da quantia certa, sem que aí tenha conseguido obter pagamento até à data da instauração da presente ação; a sociedade subscritora da livrança foi declarada insolvente, pelo que o autor afastou qualquer possibilidade de obter o seu pagamento pelo património da mesma e concluiu que só pela penhora dos bens dos réus C... e D... seria possível obter pagamento do aludido crédito; o autor tinha conhecimento de que o único bem dos réus C... e D... que garantia o pagamento era o imóvel descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial da Maia sob o n.º 477/19940111, com o valor superior a € 250.000,00; sabendo também que os ditos réus se aprontavam para vender o dito imóvel aos réus F... e G..., o autor promoveu procedimento cautelar de arresto do dito imóvel, o qual veio a ser decretado em 22.04.2013 e registado pela ap. 321 de 17.04.2013; o registo do arresto não ofendeu a posse, nem o direito de propriedade dos 3.º e 4.º réus, uma vez que estes só adquiriram a propriedade do imóvel por escritura pública de 26.04.2013, depois de decretado e registado o arresto; à data em que o arresto foi

decretado, o imóvel pertencia aos réus C... e D... e quando os 3.º e 4.º réus adquirem o imóvel, o mesmo já estava arrestado a favor do autor, o que era do conhecimento dos 3.º e 4.º réus; qualquer ato de disposição do bem arrestado, depois de decretado e efetuado o arresto é ineficaz em relação ao autor do arresto; com a referida compra e venda, os réus C... e D... subtraíram da sua esfera patrimonial o único bem passível de responder pelo pagamento das responsabilidades decorrentes da livrança, tendo colocado o dito imóvel em nome dos 3.º e 4.º réus para que o mesmo ficasse a salvo dos credores, nomeadamente o autor; quando promoveram o registo provisório de aquisição a favor da 3.ª ré, os réus C... e D... já tinham sido notificado de que a livrança tinha sido preenchida e levada à execução, sendo que o registo provisório de aquisição foi registado uma semana depois da notificação; os 3.º e 4.º réus não desconheciam que os réus C... e D... deviam uma quantia avultada ao autor, para além do valor que era garantido pelas hipotecas sobre o mesmo prédio e cujo distrate pediram, tal como não ignoravam que com tal negócio, retiravam da esfera patrimonial dos ditos réus o referido imóvel, o que impedia ou dificultava os credores de obter o pagamento dos seus créditos; o autor comunicou aos 3.º e 4.º réus, e ao pai da 3.ª ré, antes da escritura de compra e venda, que os réus C... e D... eram devedores de avultada quantia ao autor e de que tinha arrestado o imóvel; na escritura de compra e venda, os 3.º e 4.º réus foram advertidos de que se encontrava registada providência cautelar de arresto a favor do autor, bem como que se encontrava pendente registo de penhora do mesmo imóvel; os réus C... e D... não têm outro património que assegure o pagamento da dívida.

Os réus C... e D... contestaram a ação, conforme decorre de fls. 173 e ss. dos autos, defendendo em síntese: não correspondem à verdade os factos alegados pelo autor; o autor não dispõe de título executivo contra os aqui réus, mas mesmo que a dita livrança fosse acessória de algum dos referidos contratos, a obrigação que a mesma encerra encontra-se prescrita; os réus assinaram a livrança em branco e não autorizaram o seu preenchimento, inexistindo qualquer pacto de preenchimento; o capital em dívida pela sociedade subscritora da livrança não tem qualquer suporte; o preenchimento da livrança é abusivo; a livrança foi preenchida com data de vencimento nove meses depois da sociedade subscritora ter sido declarada insolvente, sendo que o processo de insolvência se encontra a aguardar pagamento aos credores, entre os quais não se encontra o autor, por este não ter reclamado qualquer crédito; o autor sabia da insolvência da sociedade subscritora da livrança, tal como sabia que os réus tinham outro património, nomeadamente dois prédios rústicos, metade de um prédio misto e um outro prédio urbano; o autor foi sempre informado pelos filhos dos contestantes dos passos que iam

tomar para pagamento das dívidas e no dia da escritura entregaram ao autor a quantia de € 96.767,19, por ter sido esse o valor que o autor informara estar em dívida, sendo que a grande parte do valor da venda foi entregue ao autor; os réus apenas tomaram conhecimento do arresto no dia da escritura, por o mesmo estar averbado e constar da certidão, sendo que os 3.º e 4.º réus apenas avançaram para o negócio por terem registado o contrato-promessa de compra e venda, sendo que os réus não se conheciam; o arresto é ineficaz em relação ao registo de aquisição previamente realizado pela compradora; aquando da celebração do negócio, os contestantes eram e ainda são proprietários de um prédio misto avaliado em € 350.000,00; a venda em causa não foi ruínosa, sendo que não conseguiriam vender o dito prédio por valor superior a € 110.000,00; os contestantes não dissiparam os seus bens, apenas venderam parte do património para pagar as dívidas; não se mostram preenchidos os pressupostos da impugnação pauliana, nem o crédito é anterior ao ato impugnado; os 3.º e 4.º réus realizaram obras no imóvel no valor de € 58.206,00; o administrador da insolvência não resolveu o negócio. A fls. 234 e ss. vieram contestar os réus F... e G..., alegando que: não é verdade que o autor conhecesse apenas este imóvel como único que garante o pagamento das dívidas dos réus C... e D..., pois tais réus eram proprietários de outros bens; não é verdade que o imóvel valesse mais de € 250.000,00; o imóvel tinha sido totalmente vandalizado, o que reduzia em muito o seu valor, tendo os réus realizado obras de valor superior a € 50.000,00 para tornar o mesmo habitável; o autor soube pelos réus C... e D... de que estes pretendiam vender o imóvel, pois foram os próprios quem o comunicaram por causa do distrate da hipoteca, o que aconteceu, pois o autor recebeu € 96.767,19; o registo provisório da aquisição prevalece sobre o registo do arresto, pois aquele visa assegurar a posição do promitente-comprador; os réus celebraram contrato-promessa de compra e venda do imóvel em 05.04.2013, designando desde logo que seria efetuado registo provisório e por via disso seria atribuída eficácia real à prometida transmissão; o autor tinha conhecimento do contrato-promessa por tal lhe ter sido comunicado pelos réus quando solicitaram o distrate das hipotecas; não há má fé dos réus; os réus F... e G... apenas na escritura tiveram conhecimento da existência do arresto, tendo decidido continuar com o negócio face às explicações que foram dadas no Cartório; os réus contestantes desconheciam as responsabilidades dos réus C... e D... para com o autor, tal como desconheciam o aval. Em 17.06.2015, realizou-se audiência prévia, conforme consta da ata de fls. 338 e 339, onde ambas as partes requerem a suspensão da instância por 30 dias, por haver possibilidade de alcançarem um acordo, o que foi deferido. A fls. 364, o H..., S.A. veio pedir a sua admissão a intervir nos autos na posição

que ocupava o autor B..., S.A., o que foi deferido por despacho de fls. 370. Em 16.12.2015, foi realizada a continuação da audiência prévia, tendo as partes, pedido a suspensão da instância por 30 dias, por haver fortes probabilidades de acordo, o que foi deferido (fls. 383 e 384).

Em 18.02.2016, realizou-se nova audiência prévia, conforme resulta da ata de fls. 444 a 446.

Face à inexistência de acordo, a fls. 241 a 243, foi proferido despacho saneador e foi fixado o objeto do litígio e os temas da prova.

O Tribunal comunicou às partes que pretendia conhecer do mérito da causa, conforme despacho de fls. 450, tendo sido dispensada a continuação da audiência prévia (face à posição assumida pelas partes) por despacho de fls. 462, determinando-se a notificação das partes para, querendo, se pronunciarem por escrito, uma vez que o Tribunal pretendia conhecer do mérito da causa.

Na sequência da referida notificação, os réus F... e G... vieram pronunciar-se nos termos constantes de fls. 466 a 470 dos autos e o autor pronunciou-se nos termos constantes de fls. 474 a 476.

Em 17.06.2016 foi proferida sentença com o seguinte dispositivo:

*«V. Decisão*

*Pelo exposto, julga-se a presente acção procedente e em consequência:*

*A. Julga-se inoponível em relação ao autor H..., S.A. a escritura de compra e venda outorgada em 26.04.2013, pela qual os réus C... e D... transmitiram à ré F..., casada com G..., no regime da comunhão de adquiridos, o prédio urbano descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial da Maia sob o n.º 477, da freguesia ..., por ser posterior ao arresto a favor do aqui autor, decretado por decisão de 22.04.2013 e registado pela ap. 321 de 17.04.2013.*

*B. Reconhece-se ao autor H..., S.A. o direito de prosseguir com o processo executivo e de aí executar o prédio identificado em A. para pagamento da quantia exequenda garantida pelo arresto.*

*Custas a cargos dos réus».*

Não se conformaram os réus C... e de D..., e interpuseram o presente recurso de apelação, apresentando alegações, no termo das quais formulam as seguintes conclusões:

A) Padece a sentença ora recorrida de um crasso erro de julgamento relativamente ao mérito da ação movida pelo Recorrido - H..., SA, que se subsume em termos gerais à errada perspetivação quanto ao valor ou efeitos do registo provisório de aquisição, mormente à possibilidade de se aplicar à conversão em definitivo de tal registo a prioridade adquirida pelo registo provisório;

B) Os Recorrentes e os Réus F... e G..., celebraram um contrato de promessa

de compra e venda sobre o prédio urbano inscrito na 1ª Conservatória do Registo Predial da Maia sob o nº 477 da freguesia ...;

C) Apesar de pretenderem atribuir eficácia real a tal contrato, uma vez que houve à data tradição da coisa, os Recorrentes e os Réus depararam-se com a necessidade de, para tanto, celebrar tal contrato através de escritura pública e proceder à liquidação dos impostos devidos pelo contrato definitivo, o que não podiam custear;

D) Assim, não podendo proceder ao registo da promessa de alienação com eficácia real, que é por natureza definitivo (artigo 2º número 1 alínea f) e 92º a contrario do Código de Registo Predial), acautelaram-se com o registo provisório de aquisição feito nos do artigo 47º do Código de Registo Predial, com os efeitos da provisoriedade previstos no artigo 92º número 1 alínea g) do mesmo diploma legal;

E) Despendendo o respetivo valor de emolumentos convencidos que tal registo protegia o direito prometido aos Réus adquirentes de qualquer outro negócio e/ou direito incompatível;

F) Sendo certo que não teriam as partes procedido a tal registo, se vislumbrassem, como decidiu a sentença recorrida, que efeito algum obteriam do registo provisório levado a cabo, nomeadamente em relação a direitos registados posteriormente;

G) A existência da figura do registo provisório da aquisição no caso de promessa de alienação sem eficácia real, só se justifica se algum efeito dela puder advir, não se podendo esvaziá-la de conteúdo como a seguir se demonstrará;

H) E a proteção conferida ao registo provisório de aquisição, terá de ser desde logo a que resulta da regra da prioridade do registo - princípio basilar do registo predial português;

I) Dispõe o artigo 6º do Código do Registo Predial que: “1 - O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pela ordem temporal das apresentações correspondentes. 2 - [Revogado]. 3 - O registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório. 4 - Em caso de recusa, o registo feito na sequência de recurso julgado procedente conserva a prioridade correspondente à apresentação do ato recusado.”;

J) Resulta assim do artigo 6º número 3 do diploma supra citado, e ao contrário do ora decidido, que o registo convertido em definitivo, como foi o registo de aquisição dos Réus F... e G..., conserva a prioridade que tinha enquanto provisório;

K) Assim havendo de se considerar posterior à aquisição definitiva o registo do

arresto, e por isso oponível ao Recorrido e perante ele eficaz, a compra e venda do imóvel em questão;

L) Pelo que, teria o Recorrido, como aliás fez, lançar mão da impugnação pauliana, demonstrando e provando o cumprimento dos requisitos daquele instituto, para obter uma eventual ineficácia perante si daquele negócio;

M) Julgamento que no caso sub judice não chegou se quer a acontecer ou a ser sindicada a sua procedência pelo tribunal a quo, dada a decisão liminar recorrida;

N) Para tanto, entendeu e alegou em suma o Tribunal a quo que não é de aplicar ao registo provisório de aquisição, o disposto no artigo 6º número 3 do Código de Registo Predial, criando uma exceção de aplicação que não pode proceder,

O) Uma vez que além de não encontrar apoio ou qualquer sustentação na letra da lei, se limita a uma interpretação restritiva do normativo legal que está longe de ser doutrinal e jurisprudencialmente unânime ou tão-pouco uniformizada, ao contrário do que parece fazer crer o Tribunal,

P) Sendo claramente violadora dos mais elementares princípios de certeza e segurança jurídica. Senão vejamos:

Q) Pode ler-se na sentença recorrida que o Supremo Tribunal de Justiça entende que a regra da prioridade do registo não é de aplicar ao registo provisório de aquisição convertido em definitivo, opinião que segundo o Tribunal a quo é consentânea com a doutrina existente, citando para tanto a Profª Drª Mónica Jardim, no seu artigo “O Registo Provisório de Aquisição” (disponível in [www.fd.uc.pt](http://www.fd.uc.pt));

R) Pois, salvo o devido respeito por melhor opinião, nem o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça vai no sentido decidido, nem a doutrina citada acompanha o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça mencionado pelo Tribunal a quo;

S) Isto porque o Supremo Tribunal de Justiça tem entendido negar qualquer efeito ou “função pré-proteção tabular” ao registo provisório de aquisição; leia-se para tanto o Ac. do STJ de 25/06/2002 (disponível in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt)) onde aquele Tribunal entendeu que o registo provisório não podia fazer retroagir a aquisição, ainda que para efeitos meramente registrais e não para efeitos substantivos, à data do registo provisório com base na regra da prioridade;

T) E tendo por base esse acórdão, afinsa a Autora a sua posição discordante em relação ao STJ, podendo ler-se a páginas 6 e 7 da publicação que se tem de “reconhecer, necessariamente, efeitos substantivos, pois admitir que o registo provisório de aquisição se limita a aspetos meramente registrais, sem prejudicar a prioridade substantiva, implica torná-lo absolutamente ineficaz, para além de altamente enganador para quem o solicita e por ele paga.” - e

afastando-se assim da argumentação avançada recentemente pelo STJ como expressamente declara;

U) E já decidiu aliás aquele Tribunal em sentido diverso, como pode ler-se no Acórdão do 15/05/2001: “1- Celebrado um contrato-promessa de compra e venda de um imóvel e obtida a inscrição provisória da aquisição, ao abrigo do artº. 92º nº. 1, g), do CRP de 84, a posterior aquisição por escritura pública, antes da caducidade desse registo, mantém a prioridade que já tinha como provisória, nos termos do artº. 6º nº. 3 do mesmo Diploma. 2- Assim, mesmo que tenha sido efetuada e registada a penhora desse imóvel, antes da outorga da escritura de compra e venda mas depois de feita aquela inscrição provisória, nem por isso a venda é ineficaz relativamente ao exequente.”;

V) Ora, outro entendimento que não o perfilhado no acórdão supra citado não se pode aceitar nem conceber;

W) É aliás este o duto entendimento do Instituto dos Registos e Notariado, veja-se a título de exemplo, o recente Parecer nº R. P. 63/2013 STJ-CC (disponível in [www.irn.mj.pt](http://www.irn.mj.pt)), onde pode ler-se no ponto 2 da pronúncia: “(...) após a titulação do contrato (mediante o qual se produzirá o efeito jurídico-real aquisitivo - artigo 408º nº 1, do Código Civil) e do pedido tempestivo de conversão do correspondente assento registral provisório por natureza nada há que obstaculize a sua conversão em definitivo, uma vez que os efeitos do registo retroagem à data da elaboração do mesmo como provisório (artigos 5º nº 1 e 6º nº 3 do CRP)”;

X) Mais adiante pode ler-se ainda: “A situação configurada nos autos corresponde precisamente ao registo de aquisição (...) efetuado como provisório por natureza ao abrigo do disposto na alínea g) do nº 1 e do nº 4 do artigo 92º do CRP. Ora, tendo sido tempestivamente pedida a conversão do mesmo em definitivo e apresentado título bastante, tal pedido, como facilmente se depreende já, merecia integral acolhimento nas tábuas, funcionando, em pleno, a reserva de prioridade (ou reserva de lugar) marcada com a inscrição provisória de aquisição.”;

Y) Ora entender como entendeu o tribunal a quo, excepcionar a aplicação do número 3 do artigo 6º do CRP, da conversão em definitivo do registo provisório de aquisição, é esvaziar este registo de qualquer conteúdo e efeito útil, desprotegendo o que pretendeu o legislador proteger, e deixando subjugado e à mercê de qualquer negócio ou direito posterior, o direito de quem registou a aquisição ainda que de forma provisória;

Z) Entende desde há largos tempos a doutrina a jurisprudência mais avalizada, que não obstante o registo dos atos não seja condição da sua validade, “consolida as situações jurídicas emergentes de atos sujeitos a registo, ao assegurar-lhes a manutenção da sua plena eficácia - interna e

externa;

AA) E que, conseqüentemente, na falta de registo, quem seja parte no negócio corre o risco de, com base na situação registal anterior - em relação à qual funciona a presunção de titularidade de direito -, ver constituída e registada a favor de outrem uma situação jurídica incompatível com a emergente do seu negócio e sobre ela prevalecente, na medida em que beneficia de registo prioritário (cfr. Art.º 6.º do C.R. Pred.)” (Mónica Jardim, ob. cit., pag. 6, nota 3);

BB) E como bem refere a mesma Autora, “não colhe o argumento segundo o qual o registo provisório não pode ter conseqüências substantivas na medida em que nenhuma norma do Código Civil lhe reconhece tal eficácia. E isto porque, se é verdade que o direito registal é direito adjetivo ao serviço do direito substantivo, também é verdade que no nosso Código de Registo Predial existem normas com eficácia substantiva, para o comprovar, basta lembrar o n.º 1 do art. 5.º.”;

CC) Também não se diga que o cumprimento estrito da lei e a aplicação da regra da prioridade do registo nos casos de conversão do registo de aquisição provisório em definitivo, faz esbater ou indiferenciar o regime ou os efeitos aplicáveis ao registo do contrato de promessa de compra e venda com eficácia real, porque tal não é verdade;

DD) No caso do contrato de promessa de compra e venda com efeitos meramente obrigacionais, o registo provisório implica não só nova requisição/ inscrição para conversão do registo provisório em definitivo, como também o sujeita ao prazo de caducidade de 6 (seis) meses previsto no artigo 92º número 4 do CRP, o que não acontece no contrato de promessa com eficácia real;

EE) E no n/entendimento é aqui que reside a grande diferença dos dois regimes aplicáveis, e o privilégio concedido aos adquirentes com eficácia real, em contraponto ao ónus para o adquirente obrigacional, ao qual é exigido que celebre o negócio prometido num lapso temporal limitado, de forma a consolidar e convolar na ordem jurídica a aquisição que provisoriamente havia publicitado;

FF) Ou, caso não o faça, atribui-lhe ainda a possibilidade de renovar a sua intenção de celebrar o negócio prometido, exigindo para tanto uma declaração expressa das partes (vide artigo 92º nº 4 do CRP), até ao limite de 1 (um) ano;

GG) E a razão da atribuição do prazo de caducidade de forma e em regime específicos e diferentes dos demais, para a alínea g) do artigo 92º, prende-se exatamente com a pretensão de afiançar a segurança e certeza jurídica que se pretende com o registo, não o deixando ficar provisório durante um longo período, debilitando o cadastro;

HH) Ao invés, a não aplicação da prioridade do registo nestes casos, elimina as réstias de segurança que quis o legislador acautelar e manter durante os 6 (seis) meses de vigência do registo provisório ou da sua renovação sob condição;

II) Aliás não é crível que tendo o legislador acautelado e disposto especificamente para os casos do artigo 92º alínea g) um prazo de caducidade diferente dos restantes registos provisórios, se tenha “esquecido” de acautelar a questão da regra da prioridade registral que é aliás um dos pilares fundamentais do registo predial português como já se disse, se quisesse que aquela regra não lhe fosse aplicável;

JJ) Assim, confundibilidade ou indiferenciação alguma existe entre os registos (e regimes) da promessa de alienação com eficácia real ou com efeitos meramente obrigacionais;

KK) São por isso dois registos diferentes e com efeitos autónomos, que, tal como entende o IRN podem sobrevir na ordem jurídica simultaneamente sem que se esvaziem de conteúdo ou se indiferenciem, podendo aplicar-se a regra da prioridade do registo a qualquer um deles – seja por ser definitivo por natureza, seja retroagindo a sua conversão à data da inscrição do registo provisório;

LL) Aliás decidir em sentido diverso é retirar qualquer utilidade ao registo provisório de aquisição, ou limitá-lo de forma indiscriminada e injustificada;

MM) Pense-se por exemplo no caso das instituições bancárias que acedem a financiar a celebração do contrato de compra e venda, exigindo, no entanto, que se proceda ao registo provisório da hipoteca do imóvel aquando do contrato de promessa, como se vê acontecer de forma recorrente;

NN) No caso de ser limitado o efeito desse registo provisório, e não seja concedido ao registo da hipoteca da instituição bancária convertido em definitivo, a prioridade que lhe assiste nos termos legais, que benefício retiraria a instituição? Os registos de hipoteca ou penhora posteriores seriam-lhes inoponíveis?

OO) Resulta assim claro que negar a conservação da prioridade do registo provisório de aquisição quando convertido em definitivo, é desvirtuar o sistema registral português e restringir a aplicação da lei que o legislador não quis, nem corresponde à ratio da norma; PP) Pelo que, a sentença de que ora se recorre viola o disposto no número 3 do artigo 6º do Código de Registo Predial, devendo por isso ser revogada e substituída por outra que julgue totalmente improcedente por não provada a ação.

Nestes termos,

Requerem que seja dado provimento ao presente recurso, decidindo-se no sentido de que o registo provisório de aquisição uma vez convertido em

definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório, retroagindo os seus efeitos,

E em consequência, requerem que seja revogada a sentença recorrida, devendo V. Exas. ordenar a baixa dos presentes autos à 1ª Instância para que se prossigam os seus ulteriores termos e se julgue de mérito a ação de impugnação pauliana intentada pelo Recorrido;

Em qualquer dos casos, requerem que seja revogada a sentença recorrida por manifesta falta de fundamento legal e por violação do nº 3 do artigo 6º do Código de Registo Predial, devendo por isso ser revogada e substituída por outra que julgue totalmente improcedente por não provada a ação instaurada pelo H..., SA.

Requerem que as custas fiquem a cargo do H..., SA.

Decidindo desta forma,

Farão Vossas Excelências,

Serena e objetiva Justiça!

O recorrido respondeu às alegações de recurso, nos termos que se sintetizam: «... o Recorrido aceita como exata a tese também sustentada pelos Recorrentes de que não está em causa a eficácia da venda operada através da celebração da escritura pública de compra e venda do imóvel em apreço, outorgada entre os réus.

Porquanto, a venda concretizou-se por via daquela escritura, tendo, inclusive, sido esse um dos factos que fundamentou a necessidade de interposição da presente ação de impugnação pauliana.

Nem a sentença recorrida pôs em causa a referida concretização da venda a favor da ré F..., pelo que não se entende o que pode ter motivado os Recorridos a alegarem o contrário.

O que a sentença recorrida conclui, e muito bem, é que, face à factualidade vertida nos autos, dada como assente, por provada e não contestada, e acima melhor descrita, a referida escritura pública de compra e venda de 26.04.2013 é inoponível ao Banco recorrido, reconhecendo-se a este o direito de prosseguir com o processo executivo para penhora do identificado prédio urbano para pagamento da quantia garantida pelo arresto.

O que equivale a dizer que a propriedade mantém-se a favor da ré F..., mas o Recorrido pode penhorar o imóvel para satisfação do seu crédito pelo produto da sua venda em sede executiva.

Pelo que, a sentença recorrida não está em contradição com o anteriormente decidido pelo invocado acórdão do STJ, de 15.05.2001, nem, sequer, com o entendimento do Instituto dos Registos e Notariado, como apregoam os Recorridos.

Apenas se compreendendo a motivação do recurso com base na “Contradição

direta ao anteriormente decidido pelo Supremo Tribunal de Justiça (...) bem assim como ao entendimento unânime do Instituto dos Registos e Notariado (...)” numa errada interpretação pelos Recorrentes do teor dessas posições invocadas.

Face ao vindo de expor, conclui-se que o registo provisório de aquisição aludido pelos Recorrentes, que teve por base um simples contrato-promessa de compra e venda, sem eficácia real, não tem a virtuosidade de fazer retroagir, em pleno, a posterior aquisição da propriedade à do registo provisório e, assim, fazer valer tal registo sobre posteriores registos de arresto a favor de terceiros, como é o caso, pois que tal registo provisório de aquisição é inoponível ao Recorrido enquanto titular de um direito incompatível sobre aquele mesmo imóvel (o arresto), que o registou antes da sua conversão em definitivo.

Inexistindo, assim, fundamento legal para o recurso ora interposto pelos Apelantes.».

## **II. Do mérito do recurso**

### **1. Definição do objeto do recurso**

O objeto do recurso, delimitado pelas conclusões das alegações (artigos 684.º, n.º 3 e 685.º-A n.ºs 1 e 3 do CPC), salvo questões do conhecimento oficioso (artigo 660º, n.º 2, *in fine*), consubstancia-se na seguinte questão: saber se o registo provisório de aquisição do imóvel em discussão nos autos é eficaz e oponível ao credor do titular definitivamente inscrito, que registou um arresto sobre o referido bem em momento anterior ao da outorga da escritura de compra e venda.

### **2. Fundamentos de facto**

O Tribunal de 1.ª instância considerou provada a seguinte factualidade relevante:

- 1) O prédio urbano descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial da Maia sob o n.º 477/19940111, da freguesia ..., foi inscrito a favor dos réus C... e D..., pela apresentação n.º 12 de 1994/01/11, por compra a “I...”.
- 2) Sobre o prédio referido em 1), pela apresentação n.º 51 de 2005/07/19 foi averbado o registo de hipoteca voluntária, para garantia do montante máximo assegurado de € 148.575,00, a favor do B..., S.A..
- 3) Sobre o prédio referido em 1), pela apresentação n.º 52 de 2005/07/19 foi averbado o registo de hipoteca voluntária, para garantia do montante máximo assegurado de € 78.249,50, a favor do B..., S.A..
- 4) Sobre o prédio referido em 1), pela apresentação n.º 2205 de 2013/04/05, foi averbada a aquisição a favor dos réus F..., casada com G..., tendo tal

registo ficado como provisório por natureza nos termos do disposto no art. 92.º, n.º 1, al. g) do Código do Registo Predial.

5) Em 17.04.2013, pela apresentação n.º 321 dessa data, o autor registou procedimento cautelar de arresto sobre o prédio identificado em 1), identificando-se o processo de execução n.º 2357/13.4TBMAI, do Juízo de Execução do Tribunal Judicial da Maia, tendo o registro ficado como provisório por natureza nos termos do art. 92.º, n.º 1, al. a) e n.º 2, al. b) do Código do Registo Predial.

6) No dia. 26.04.2013, no Cartório Notarial sito na Rua ..., Maia, foi outorgada escritura pública de compra e venda entre os réus C... e D..., na qualidade de 1.ºs outorgantes e F..., na qualidade de 2.ª outorgante.

7) Na escritura referida em 6), os primeiros outorgantes declararam que: "... pela presente escritura, pelo preço de cento e dez mil euros, que já receberam, vendem à segunda outorgante o prédio urbano .... descrito na Primeira Conservatória do Registo Predial da Maia sob o n.º quatrocentos e setenta e sete com aquisição registada a seu favor pela inscrição com a apresentação doze de onze de janeiro de mil novecentos noventa e quatro, encontrando-se registadas duas hipotecas a favor do B..., S.A., pelas inscrições com as apresentações cinquenta e uma e cinquenta e duas, ambas de dezanove de julho de dois mil e cinco, cujos cancelamentos se encontram assegurados, segundo declaram.

Que esta compra já se encontra registada provisoriamente por natureza a favor da segunda outorgante pela inscrição com a apresentação dois mil duzentos e cinco de cinco de abril de dois mil e treze.

Encontra-se ainda registado provisoriamente por natureza um procedimento cautelar de arresto a favor do B..., S.A. pela inscrição com a apresentação trezentos e vinte e um de dezassete de abril de dois mil e treze, encontrando-se também registado um registro pendente de uma penhora pela inscrição com a apresentação dois mil duzentos e noventa e um de vinte e três de abril corrente."

8) Na escritura referida em 6), disse a segunda outorgante que: "aceita esta compra nos termos exarados e que o prédio se destina exclusivamente à sua habitação própria e permanente".

9) Pela apresentação n.º 2291 de 2013/04/23, foi averbada à apresentação n.º 321 supra referida em 5), que o arresto foi decretado em 2013/04/22, e que o arresto garante a quantia de € 75.785,3 e averbou-se ainda que o arresto mantém-se apenas como provisório por natureza pelo art. 92.º, n.º 2, al. b).

10) Pela apresentação n.º 197 de 2013/04/27, foi averbada a conversão em definitiva da apresentação n.º 2205 de 2013/04/05, supra referida em 4).

11) Em 27.04.2013, foi oficiosamente averbado que apresentação n.º 2291 de

2013/04/23 era requalificada como provisória por natureza nos termos do art. 92.º, n.º 2, al. a).

12) Pela apresentação n.º 1424 de 2013/07/22, foi averbado o registo da presente ação.

### **3. Fundamentos de direito**

Reproduz-se a fundamentação jurídica da sentença:

*«Dos factos supra referidos resulta que o arresto do prédio urbano descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial da Maia sob o n.º 477/19940111, da freguesia ... foi registado em 17.04.2013 e que a decisão que decretou esse arresto foi proferida em 22.04.2013.*

*Resulta ainda dos factos supra elencados que os réus C... e D... declararam vender e a ré F... declarou comprar esse mesmo imóvel em 26.04.2013, sendo que este negócio foi levado ao registo em 27.04.2013. Tudo conforme factos provados em 1) e 5) a 9).*

*Deste modo, sendo o contrato de compra e venda posterior ao arresto, temos de concluir que tal acto de disposição do prédio pelos réus C... e D... é inoponível ao aqui autor, nos termos dos arts. 622.º e 819.º, ambos do Código Civil.*

*Sucede, porém, que na presente situação, sobre o referido prédio, pela apresentação n.º 2205 de 2013/04/05, foi averbada a aquisição a favor dos réus F..., casada com G..., tendo tal registo ficado como provisório por natureza nos termos do disposto no art. 92.º, n.º 1, al. g) do Código do Registo Predial (facto provado em 4)).*

*Ou seja, em data anterior ao registo do arresto, foi averbado o registo provisório de aquisição do prédio a favor da ré F....*

*Importa, então, saber qual o valor que deve ser reconhecido ao registo provisório de aquisição supra referido no facto assente em 4).*

*A este respeito, vejamos o preceituado pelo Código do Registo Predial.*

*Determina o art. 2.º, n.º 1, al. f) que «Estão sujeitos a registo ... a promessa de alienação ou oneração ... se lhes tiver sido atribuída eficácia real, bem como a cessão da posição contratual emergente desses factos».*

*O registo da promessa de alienação com eficácia real, tal como decorre do art. 2.º, n.º 1, al. f) e do art. 92.º a contrario, é um registo definitivo.*

*Por outro lado, estabelece o art. 47.º do mesmo código que:*

*«1 - O registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária, antes de titulado o negócio, é feito com base em declaração do proprietário ou titular do direito.*

*2 - A assinatura do declarante deve ser reconhecida presencialmente, salvo se for feita perante funcionário dos serviços de registo no momento do pedido.*

4 - O registo provisório de aquisição pode também ser feito com base em contrato-promessa de alienação, salvo convenção em contrário.»

Quanto ao registo provisório de aquisição antes de titulado o contrato, de acordo com o art. 92.º, n.º 1, al. g), o mesmo tem de ser realizado como provisório por natureza.

Temos ainda que de acordo com o art. 5.º, n.º 1 «os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo». E estabelece ainda o art. 6.º, n.ºs 1 e 3 que «1 - O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens (...) 3 - O registo convertido em definitivo conserva a prioridade que tinha como provisório.»

Na presente situação, conforme resulta dos factos assentes, nomeadamente do facto assente em 4), estamos perante um registo provisório de aquisição. E como resulta da conjugação dos arts. 47.º e 92.º, o registo provisório de aquisição tanto pode assentar numa declaração do titular inscrito (in casu, os réus C... e D...), como num contrato promessa de compra e venda/alienação. Como é evidente, nestas situações, o que se inscreve é a aquisição, mas o título que serve de base a tal registo não é um facto jurídico aquisitivo de um direito real, pois tal título ainda não existe.

Com efeito, nem a declaração do proprietário inscrito, nem o contrato-promessa são modos de aquisição do direito de propriedade de um imóvel, atendendo ao disposto nos arts. 1316.º e 1317.º, al. a), ambos do Código Civil. Em concreto quanto ao contrato-promessa, tal como decorre do art. 410.º e ss. do Código Civil, este é a convenção pela qual as partes se obrigam a celebrar o contrato definitivo, ou seja, o contrato-promessa apenas gera obrigações para as partes, mas não é modo de aquisição do direito de propriedade. Contudo, espera-se que o título aquisitivo venha a existir e, por isso, é que a inscrição é feita provisoriamente por natureza.

Do exposto resulta, então, que o registo provisório de aquisição não tem o efeito de fazer retroagir a aquisição da propriedade do imóvel – que ocorrerá com a celebração do contrato definitivo – à do registo provisório, pois o registo provisório de aquisição, quando convertido, conserva a prioridade que tinha como provisório e faz retroagir os efeitos do registo definitivo (nos termos do art. 6.º, n.ºs 1 e 3 do Código do Registo Predial), mas não faz retroagir a aquisição do direito de propriedade, pois esse não é um dos efeitos do registo definitivo.

Assim, concordamos integralmente com a posição defendida por Mónica Jardim, no O registo provisório de aquisição (Comunicação feita na F.D.U.C., no Congresso de Direitos Reais, em 29/11/2003) publicitado in [www.fd.uc.pt/cenor/textos/registoprovisoriodeaquisicao.pdf](http://www.fd.uc.pt/cenor/textos/registoprovisoriodeaquisicao.pdf), quando refere que

«consideramos que o registo provisório de aquisição se traduz numa reserva de propriedade própria e que o legislador, através dele, permite que o titular registal inscrito, que pretenda alienar o seu direito apenas no futuro, limite a eficácia substantiva de actos posteriores que se revelem incompatíveis com o direito que virá a nascer na esfera jurídica daquele a favor de quem é feita a inscrição provisória, ficando, por isso, desde logo privado dos benefícios inerentes à sua posição registal, em proveito do futuro adquirente. Não obstante, deve entender-se que tal limitação apenas opera em face de posteriores direitos incompatíveis que assentem em título dispositivo proveniente do titular inscrito, não assegurando, portanto, o futuro adquirente em face de actos praticados por terceiros contra o titular do registo definitivo (v.g., arresto, penhora ou apreensão em processo de falência), já que não é razoável supor que o legislador tenha pretendido atribuir ao titular registal inscrito a possibilidade de limitar a eficácia substantiva de uma eventual e futura actuação legítima de um terceiro».

Esta é também a posição da Jurisprudência dos Tribunais nacionais mais recente. Vejam-se neste sentido, os acórdãos do STJ de 25.06.2002, relatado por Alípio Calheiro, no proc. 01A4305, de 20.01.2009, relatado por Fonseca Ramos, no proc. 08A3800 e de 11.02.2015, relatado por Gabriel Catarino, no proc. 1392/05.0TBMCN.P1.S1, do T.R.Porto de 01.02.2011, relatado por Vieira e Cunha, no proc. 121/09.4TBVNG.P1 e de 06.10.2014, relatado por Manuel Domingues Fernandes, no proc. 1392/05.0TBMCN.P1 e do T.R.Lisboa de 11.02.2010, relatado por Esagüi Martins, no proc. 788/08.0TCSNT.L1-2, todos publicados in [www.dgsi.pt](http://www.dgsi.pt). A este respeito, veja-se o ac. do TRPorto de 01.02.2011, onde se escreve que «A limitação decorrente da existência de um prévio registo provisório de aquisição apenas opera em face de posteriores direitos incompatíveis que assentem em título dispositivo proveniente do titular inscrito, não assegurando portanto o futuro adquirente face a actos legitimamente praticados por terceiros contra o titular do registo definitivo (v.g., arresto, penhora ou apreensão em processo de insolvência).»

Deste modo, atendendo ao que se deixou exposto e considerando que depois de averbado o registo provisório de aquisição a favor da ré F..., foi averbado o procedimento cautelar de arresto a favor do autor e só depois de averbado este registo e decretado o arresto, é que os réus C... e D... venderam o mesmo imóvel a F..., temos de concluir que o negócio de compra e venda do imóvel realizado por escritura pública outorgada em 27.04.2013, não é oponível ao autor. Se é certo que a compra e venda do imóvel, enquanto facto sujeito a registo, permitiu a conversão do registo provisório em definitivo - conforme arts. 2.º, n.º 1, al. a), 6.º, n.ºs 1 e 3, 47.º e 92.º, n.ºs 1, al. g) e 4, todos do Código do Registo Predial, também é verdadeiro que a compra e venda

*celebrada entre os réus é um negócio válido (arts. 874.º e 879.º do Código Civil), mas não é eficaz, ou não é oponível, ao autor por este ter registado o arresto antes da celebração do contrato definitivo, conforme decorre dos arts. 622.º e 819.º, ambos do Código Civil. Ou seja, a compra e venda apenas ocorreu em 26.04.2013 e somente nessa data o direito de propriedade se transferiu dos réus C... e D... para a ré F... e não antes. Este negócio é válido inter partes, mas não produz efeitos em relação ao autor por este registado o arresto desse mesmo imóvel em momento anterior à celebração da escritura de compra e venda.*

*E não se diga, como fizeram os réus F... e G... que outorgaram contrato promessa de compra e venda em 05.04.2013, designando desde logo que seria efectuado o registo provisório e por via disso seria atribuída eficácia real à prometida transmissão, pois para que a promessa de venda tivesse eficácia real, para além de ter de cumprir os requisitos previstos no art. 413.º do Código Civil, teria que ser registada como promessa de alienação, nos termos constantes do art. 2.º, n.º 1, al. f) do Código do Registo Predial, sendo que este registo é um registo definitivo e não um registo provisório como aquele que os réus averbaram ao imóvel em apreço.*

*Em conclusão, é inoponível em relação ao autor H..., S.A. a escritura de compra e venda outorgada em 26.04.2013, pela qual os réus C... e D... transmitiram à ré F..., casada com G..., no regime da comunhão de adquiridos, o prédio urbano descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial d sob o n.º 477, da freguesia ..., por ser posterior ao arresto a favor do aqui autor, decretado por decisão de 22.04.2013 e registado pela ap. 321 de 17.04.2013. A consequência da inoponibilidade da compra e venda outorgada pelos réus em relação ao autor, é que a este assiste o direito de prosseguir com a execução - da qual o arresto é um apenso - como se os bens pertencessem aos executados (os aqui réus C... e D...).*

*Desta forma, em consequência da inoponibilidade da compra e venda outorgada pelos réus, assiste ao autor o direito de prosseguir com o processo executivo - do qual o arresto é um apenso - e de aí executar o bem e obter o pagamento da quantia exequenda que se mostra garantida pelo arresto.».*

*Equacionando a (única) questão em debate nos autos.*

*Há uma sequência de registos sobre o imóvel em causa, que se sintetiza nestes termos:*

1) pela **apresentação n.º 2205 de 2013/04/05**, foi averbada a aquisição a favor dos réus F..., casada com G..., tendo tal registo ficado como provisório por natureza nos termos do disposto no art. 92.º, n.º 1, al. g) do Código do Registo Predial;

2) em **17.04.2013, pela apresentação n.º 321 dessa data, o autor**

**registou procedimento cautelar de arresto - e pela apresentação n.º 2291 de 2013/04/23, foi averbada à apresentação n.º 321, que o arresto foi decretado em 2013/04/22, e que garante a quantia de € 75.785,3;**

3) no dia **26.04.2013**, no Cartório Notarial sito na Rua ..., Maia, foi outorgada entre os réus a **escritura pública de compra e venda** na qual os réus declaram, nomeadamente que “esta compra já se encontra registada provisoriamente por natureza a favor da segunda outorgante”, e que “encontra-se ainda registado provisoriamente por natureza um procedimento cautelar de arresto”.

A divergência entre as partes reside na relevância jurídica do averbamento da aquisição, provisório por natureza, anterior: ao registo do arresto e à celebração da escritura pública.

Haverá desde já que esclarecer um ponto essencial em que a sentença é clara: [o Tribunal de 1.ª instância não põe em causa a validade da compra e venda, mas apenas e tão só a sua eficácia \(oponibilidade\) relativamente ao autor beneficiário do arresto.](#)

E terá o registo provisório da aquisição (efetuado num momento anterior à transmissão da propriedade do imóvel) a virtualidade de subtrair o objeto do negócio ao arresto que sobre ele impende?

Esta é a *vexata quaestio*.

Vejamos.

Os recorrentes estribam a sua tese num aresto do Supremo Tribunal de Justiça e num parecer do IRN.

No que se reporta ao acórdão invocado (datado de 15.05.2001, proferido no processo n.º 01A918), apenas o seu sumário se encontra publicado no *site* do IGFEJ. Lamentavelmente, talvez devido à sua antiguidade, não temos acesso à fundamentação jurídica.

No que concerne ao parecer do IRN, salvo todo o respeito devido, não aborda a questão concreta em discussão nos autos.

Há, no entanto, abundante jurisprudência do Supremo Tribunal, muito posterior ao aresto invocado pelos recorrentes que, de forma unívoca, vai no sentido contrário à sua pretensão recursória.

Vejamos a posição da jurisprudência.

No acórdão de 25.06.2002 (processo n.º 01A4305, com texto integral acessível no *site* do IGFEJ, como todos os arestos a qua adiante se fará referência), o Supremo Tribunal de Justiça foi chamado a decidir uma questão em tudo idêntica à destes autos: aquisição provisória registada em 13.02.98; arresto decretado por despacho de 14.05.98, registado em 28.05.98.

Conclui-se na fundamentação jurídica deste acórdão:

«O artigo 413, n.º 1, do Código Civil, dispõe que à promessa de transmissão ou

*constituição de direitos reais sobre bens imóveis, ou móveis sujeitos a registo podem as partes atribuir eficácia real, mediante declaração expressa e inscrição no registo.*

*O número 2 daquele mesmo preceito, por seu lado, determina que deve constar de escritura pública a promessa a que as partes atribuam eficácia real; porém, quando a lei não exija essa forma para o contrato prometido, é bastante documento particular com reconhecimento da assinatura da parte que se vincula ou de ambas, consoante se trate de contrato-promessa unilateral ou bilateral.*

*Daqui resulta que o contrato-promessa de compra e venda que determinou o registo de aquisição provisória da propriedade de metade indivisa do imóvel em causa não tem eficácia real, quer porque tal efeito não lhe foi atribuído, pelas partes, quer porque só o poderia ter sido através de escritura pública. Esta consequência não pode ser afastada pelo facto de o artigo 6.º, n.º 3, do Código do Registo Predial atribuir ao registo definitivo a prioridade que tinha como provisório.*

*Sem eficácia real do contrato-promessa de compra e venda de imóveis apenas resultam direitos obrigacionais, já que a propriedade apenas se transfere com a celebração da escritura, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 408, n.º 1, 1316 e 1317, alínea a), do Código Civil.*

*Daí que o simples registo provisório de aquisição com base em contrato-promessa não possa ter o efeito de fazer retroagir a aquisição da propriedade à do registo provisório.*

*Fá-lo se o direito substantivo o permitir, isto é se do contrato resultar uma garantia ou direito real, não se dele apenas resultarem direitos de natureza obrigacional.*

*Acresce que nos termos do disposto no art.º 622, n.º 1, do Código Civil, os actos de disposição dos bens arrestados são ineficazes em relação ao requerente do arresto, de acordo com as regras próprias da penhora, cujos efeitos são extensivos ao arresto.*

*Isto é, o arresto ainda que registado provisoriamente, e não o devia ter sido com base na alínea a), do número dois do artigo 92, do Código do Registo Predial, porquanto a propriedade não estava registada a favor de pessoa diversa do arrestado, produz logo os seus efeitos de ineficácia de actos de disposição em relação ao requerente, mesmo antes da sua conversão em penhora.*

*Isto é, na data do registo do arresto, 28 de Maio de 1998, a Recorrida não era proprietária da metade indivisa do imóvel prometido vender e cuja escritura só foi celebrada em 18 de Março de 1999.»*

*A questão voltou a colocar-se perante este Tribunal, que no acórdão de*

1.02.2011 (processo n.º 121/09.4TBVNG.P1), confronta o aresto citado pelos recorrentes com o que se acaba de transcrever parcialmente, fazendo um breve historial onde se conclui que o acórdão que citámos e cuja fundamentação jurídica transcrevemos parcialmente (processo n.º 01A4305), mudou definitivamente o rumo da jurisprudência sobre esta matéria, concluindo: *«A limitação decorrente da existência de um prévio registo provisório de aquisição apenas opera em face de posteriores direitos incompatíveis que assentem em título dispositivo proveniente do titular inscrito, não assegurando portanto o futuro adquirente face a actos legitimamente praticados por terceiros contra o titular do registo definitivo (v.g., arresto, penhora ou apreensão em processo de insolvência).»*.

No citado aresto deste Tribunal, de 1.02.2011, faz-se referência a um acórdão da Relação de Lisboa, muito anterior (de 17/3/94 - BMJ 435/883), no qual já se defendia a tese que veio a prevalecer, constando do 1.º ponto do respetivo sumário: *«Os efeitos de um contrato promessa de compra e venda a que as partes não atribuíram eficácia real têm natureza obrigacional, vinculam somente os respectivos contraentes e são inoponíveis a terceiros detentores de direitos reais incompatíveis, ainda que adquiridos posteriormente»*.

No acórdão desta Relação, de 6.10.2014 (processo n.º 1392/05.0TBMCN.P1), voltou a ser colocada a questão, decidida nos termos que se sintetizam no sumário que parcialmente se transcreve: *«[...] V - Sem eficácia real do contrato-promessa de compra e venda de imóveis apenas resultam direitos obrigacionais, já que a propriedade apenas se transfere com a celebração da escritura ou por documento particular autenticado, nos termos das disposições conjugadas dos artigos 408.º, nº1, 875.º, 1316º e 1317º alínea a) do Código Civil. VI - Esta consequência não pode ser afastada pelo facto de o artigo 6,º, nº3 do Código do Registo Predial atribuir ao registo definitivo a prioridade que tinha como provisório. VII - Daí que o simples registo provisório de aquisição com base em contrato-promessa não possa ter o efeito de fazer retroagir a aquisição da propriedade à do registo provisório. Fá-lo se o direito substantivo o permitir, isto é se do contrato resultar uma garantia ou direito real, não se dele apenas resultarem direitos de natureza obrigacional.»*.

O acórdão desta Relação, de 6.10.2014 foi confirmado pelo Supremo Tribunal de Justiça, em aresto de 11.02.2015 (processo n.º 1392/05.0TBMCN.P1.S1). No acórdão do STJ, de 6.10.2014, no acórdão desta Relação, de 1.02.2011, e na sentença recorrida, cita-se um apontamento doutrinário de Mónica Jardim, "O registo Provisório de Aquisição", Comunicação feita na F.D.U.C., no Congresso de Direitos Reais, em 29 de Janeiro de 2003, páginas 14 e 15, onde, de forma lapidar, depois de analisar as posições jurisprudenciais divergentes, assumidas nos acórdãos do STJ, anteriormente citados (de 15.05.2001 e de

25.06.2002):

*«[...] Consideramos que o registo provisório de aquisição se traduz numa reserva de propriedade própria e que o legislador, através dele, permite que o titular registal inscrito, que pretenda alienar o seu direito apenas no futuro, limite a eficácia substantiva de actos posteriores que se revelem incompatíveis com o direito que virá a nascer na esfera jurídica daquele a favor de quem é feita a inscrição provisória, ficando, por isso, desde logo privado dos benefícios inerentes à sua posição registal, em proveito do futuro adquirente. Não obstante, deve entender-se que tal limitação apenas opera em face de posteriores direitos incompatíveis que assentem em título dispositivo proveniente do titular inscrito, não assegurando, portanto, o futuro adquirente em face de actos praticados por terceiros contra o titular do registo definitivo (v.g., arresto, penhora ou apreensão em processo de falência), já que não é razoável supor que o legislador tenha pretendido atribuir ao titular registal inscrito a possibilidade de limitar a eficácia substantiva de uma eventual e futura actuação legítima de um terceiro».*

Salvo todo o respeito devido, em coerência com a lei e com os princípios que a enformam, não vislumbramos outro entendimento juridicamente defensável. Como acertadamente se refere na sentença recorrida, para que a promessa de venda tivesse eficácia real, para além de ter de cumprir os requisitos previstos no artigo 413.º do Código Civil, teria que ser registada como promessa de alienação, nos termos constantes do artigo 2.º, n.º 1, al. f) do Código do Registo Predial, sendo que este registo é um registo definitivo e não um registo provisório como aquele que os réus averbaram ao imóvel em apreço. Considerando que depois de averbado o registo provisório de aquisição a favor da ré F..., foi averbado o procedimento cautelar de arresto a favor do autor, e que só depois de averbado este registo e decretado o arresto os réus C... e D... venderam o mesmo imóvel a F... (só com a escritura pública ocorre a transmissão), temos de concluir que o negócio de compra e venda do imóvel realizado por escritura pública outorgada em 27.04.2013, não é oponível ao autor.

A conclusão que antecede não obsta ao facto de a compra e venda do imóvel, enquanto facto sujeito a registo, ter permitido a conversão do registo provisório em definitivo (conforme artigos. 2.º, n.º 1, al. a), 6.º, n.ºs 1 e 3, 47.º e 92.º, n.ºs 1, al. g) e 4, todos do Código do Registo Predial), nem à validade do negócio (artigos 874.º e 879.º do Código Civil), mas tal negócio não é eficaz ou oponível, relativamente ao autor, por este ter registado o arresto antes da celebração do contrato definitivo, conforme decorre dos artigos 622.º e 819.º, ambos do Código Civil.

Em suma, a compra e venda apenas ocorreu em 26.04.2013 e somente nessa

data o direito de propriedade se transferiu dos réus C... e D... para a ré F... e não antes.

O negócio em apreço é válido *inter partes*, mas não produz efeitos em relação ao autor por este ter registado o arresto desse mesmo imóvel em momento anterior à celebração da escritura de compra e venda (do negócio de cujos efeitos decorre a transmissão).

Face ao exposto, concluiu-se como na sentença, que não nos merece reparo: a escritura de compra e venda outorgada em 26.04.2013 é inoponível ao autor H..., S.A.; como consequência de tal inoponibilidade, assiste ao autor o direito de prosseguir com a execução - da qual o arresto é um apenso - como se os bens pertencessem aos executados (os aqui réus C... e D...).

Decorre do exposto a improcedência do recurso.

### **III. Dispositivo**

Com fundamento no exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar improcedente o recurso, ao qual negam provimento, mantendo a decisão recorrida.

Custas do recurso pelos recorrentes.

\*

O presente acórdão compõe-se de vinte e seis páginas e foi elaborado em processador de texto pelo relator, primeiro signatário.

\*

Porto, 15.12.2016

Carlos Querido

Alberto Ruço

Tem voto de conformidade do Exmo. Senhor Desembargador Joaquim Correia Pinto, que não assina por não estar presente (art.º 153.º, n.º 1 in fine do CPC).

---

[1] Refere-se na sentença: «*a compra e venda celebrada entre os réus é um negócio válido (arts. 874.º e 879.º do Código Civil), mas não é eficaz, ou não é oponível, ao autor por este ter registado o arresto antes da celebração do contrato definitivo, conforme decorre dos arts. 622.º e 819.º, ambos do Código Civil.*».