

## SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA | CÍVEL

Acórdão

Processo

08B2065

Data do documento

11 de setembro de 2008

Relator

Oliveira Vasconcelos

### DESCRITORES

Venda judicial > Venda de bens alheios > Registo > Terceiro

### SUMÁRIO

1. Não goza da protecção substantiva prevista no artigo 291º do Código Civil nem da protecção registral prevista no nº2 do artigo 17º do Código do Registo Predial o comprador de um bem anteriormente vendido pela Fazenda Nacional em execução fiscal que tinha registado a sua aquisição antes do registo da aquisição da venda judicial, se tinha ou devia ter conhecimento desta venda.
2. O comprador de um bem numa venda judicial e um comprador desse mesmo bem numa venda não judicial não são terceiros entre si.

## TEXTO INTEGRAL

### Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

Em 05.06.02, no Tribunal Judicial da Comarca de Almada - 3º Juízo Cível - **R... - I..., Lda.** propôs contra **JMI - C... e G... de M... e I..., S.A. e B... F... I... I... e T..., Lda** . acção declarativa sob forma comum e processo ordinário

alegando

em resumo, que

- em 98.02.06, a autora adquiriu um prédio rústico no âmbito de execução fiscal pendente contra a ré "JMI", prédio esse previamente penhorado;
- em 01.10.19, aquela ré vendeu à ré "B..." 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 ré “Bonafaro” desde 01.10.26;
- por isso, a autora apenas logrou registar a seu favor a propriedade do imóvel a título provisório por natureza e dúvidas.

pedindo

que o tribunal declarasse que a venda efectuada pela ré “JMI” é ineficaz em relação à Fazenda Nacional e à autora, se ordenasse o cancelamento do registo de aquisição do imóvel a favor da ré “B...” e se ordenasse o registo da aquisição pela autora.

Apenas a ré “JMI” 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 artigo 810º do Código Civil 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 prioridade do imóvel pertencia à ré “B...”.

Em 07.05.09, foi proferido despacho saneador, no qual foi proferida sentença em que se decidiu julgar a acção procedente e assim, declarar ineficaz em relação à autora o negócio de compra e venda celebrado entre os réus e determinar o cancelamento do registo dessa aquisição.

A autora apelou com êxito, tendo a Relação de Lisboa, por acórdão de 08.02.14, revogado a sentença recorrida e absolvido as rés do pedido.

Inconformada, a autora deduziu a presente revista, apresentando as respectivas alegações e conclusões.

As recorridas não contra alegaram.

Corridos os vistos legais, cumpre decidir.

### **As questões**

Tendo em conta que

- o objecto dos recursos é delimitado pelas conclusões neles insertas, salvo as questões de conhecimento officioso - arts. 684º, nº3 e 690º do Código de Processo Civil;
- nos recursos se apreciam questões e não razões;
- os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, sendo o seu âmbito delimitado pelo conteúdo do acto recorrido

a única questão proposta para resolução consiste em saber qual a eficácia perante a autora – adquirente de um prédio numa venda judicial – do negócio de compra e venda que a executada – a ré “JMI” – posteriormente àquela venda realizou e cuja aquisição foi registada pela compradora – a ré “B...” – antes do

registo da aquisição ocorrida na venda judicial.

## **Os factos**

São os seguintes os factos que foram dados como provados nas instâncias:

1. Mostra-se descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada, sob a ficha 350/280886, o prédio rústico sito em T... da C..., Costa de Caparica, confrontando a norte e sul com AA e a nascente e poente com caminho público e areias da praia, inscrito na matriz sob o artigo 11º da secção C-2.
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 E... F..., S.A.R.L., para pagamento de dívida contraída por Américo Duque Neto e mulher.
4. Pela cota F-1, em 26.2.91, foi inscrita penhora a favor de Caixa E... F..., 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 14.1004.
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 16º Cartório Notarial de Lisboa, BB, na qualidade de presidente do conselho de administração da 1ª ré, como primeiro outorgante, e CC e DD, 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 3ª 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 3409/93/700.165.7, 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 CC e DD e gerente CC, desde 11.10.01.
15. A 2ª ré encontra-se matriculada sob o nº .../..., na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sendo BB presidente do Conselho de Administração desde 18.11.96 .
16. CC nasceu em 25 de Janeiro de 1978 e encontra-se registado como filho de BB e de EE.
17. DD nasceu em 5 de Janeiro de 1982 e encontra-se registado como filho de BB e de EE.

## **Os factos, o direito e o recurso**

No acórdão recorrido entendeu-se que a autora e a ré “B...” eram terceiros para efeito do disposto no artigo 5º do Código do Registo Predial pelo que, não tendo sido alegado pela autora que aquela ré estava de má fé e tendo esta registado a sua aquisição antes do registo da aquisição da autora, esta aquisição não produzia efeitos em relação à aquisição daquela ré.

A recorrente entende que a venda feita pela ré “JMI” á ré “Bonafaro” não é válida, por ser uma venda de bem alheios e, por isso, o registo da mesma também não válido.

Entende também que de qualquer forma, a ré “B...” não pode beneficiar do regime de oponibilidade em relação a terceiros previsto no nº1 do artigo 5º do Código do Registo Predial, uma vez que nem pode ser considerada terceira nem provou estar de boa fé.

Cremos que tem razão.

Antes de mais, atentemos no resumo cronológico dos factos a ter em conta para a resolução do questão:

- em 28 de Agosto de 1986 foi inscrita a aquisição do prédio a favor da ré “JMI”;
- em 26 de Fevereiro de 1991 foi inscrita penhora a favor da Fazenda Nacional;
- em 6 de Fevereiro de 1996 a autora adquiriu, em venda judicial, a propriedade do prédio;
- em 19 de Outubro de 2001, BB, como presidente do conselho de administração da ré “JMI” vendeu o mesmo o prédio à ré “B...”, representada pelos sócios únicos, CC e BB, seus filhos;
- na escritura, foi exarada a existência da penhora e foram as partes advertidas de que o acto era ineficaz em relação à fazenda Nacional;
- em 26 de Outubro de 2001, foi inscrita a referida aquisição a favor da ré “B...”;
- em 14 de Outubro de 2004 foi inscrita provisoriamente, por natureza e dúvidas, a aquisição a favor da autora, tendo caducado, então, o registo da penhora;
- em 19 de Outubro de 2005 foi inscrita a presente acção.

Face a estes factos, temos que concluir que quando a ré “JMI” vendeu o prédio e a ré “B...” o comprou, aquela não era já titular do direito de propriedade sobre o mesmo, uma vez que ele tinha sido adquirido pela autora em venda judicial.

Estamos, pois, perante uma venda de bem alheio.

Sendo o contrato de compra e venda um contrato que tem como efeito a transferência da propriedade, a sua celebração por não proprietário deve ser sancionada com a nulidade do negócio – cfr. artigo 892º do Código Civil - que afecta a virtualidade desse negócio para produzir os seus efeitos translativos normais, nomeadamente entre as partes do mesmo.

Em relação ao verdadeiro proprietário, a venda é ineficaz , é uma “res inter alios acta”, que não pode afectar a sua posição, não altera o seu direito de propriedade.

No entanto, como principal interessado na nulidade, o verdadeiro titular da coisa ilegitimamente vendida pode também invocar a nulidade do negócio jurídico.

Determina-se no artigo o artigo 291º do Código Civil o seguinte:

- “1. A declaração de nulidade ou a anulação do negócio jurídico que respeita a bens imóveis, ou a bens móveis sujeitos a registo, não prejudica os direitos adquiridos sobre os mesmos bens, a título oneroso, por terceiro de boa fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo das partes acerca da invalidade do negócio.
2. Os direitos de terceiro não são, todavia, reconhecidos, se a acção for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio..
3. É considerado de boa fé o terceiro adquirente que no momento da aquisição desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável”.

Em princípio, a invalidade do negócio é oponível a terceiros.

Mas em nome da protecção dos legítimos interesses de terceiros e dos interesses dos tráfico jurídico, estabeleceu-se, contudo, que a declaração de nulidade ou a anulação do negócio respeitante a bens sujeitos a registo, se a acção não for proposta e registada nos três anos posteriores à conclusão do negócio, era inoponível aos terceiros de boa fé adquirentes, a título oneroso, de direitos sobre os mesmos bens, se tivessem registado a aquisição.

Antes de decorrido esse prazo, não se reconhecem os direitos de terceiro constituídos sobre as coisas a restituir, mesmo que haja registo da aquisição anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação.

Decorrido esse prazo, são protegidas as aquisições por terceiro, a título oneroso e de boa fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da acção.

A ser nula a compra e venda, isso tinha como consequência a nulidade do registo feito com base nela, apesar de este tipo de nulidade não estar prevista expressamente no artigo 16º do Código do Registo Predial, mas ser assim de considerar por estar dentro do seu espírito.

Dispõe-se no nº2 do artigo 17º deste Código que “a declaração de nulidade do registo não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa fé, se o registo dos correspondentes factos for anterior ao registo da acção de nulidade”.

Ora, no caso concreto em apreço, a ré “B...” registou a sua aquisição antes ao registo da presente acção e aquela foi a título oneroso.

Assim, para a protecção dessa aquisição, quer encarando a questão como nulidade substantiva, quer como nulidade registral, faltava apenas que se provasse que a ré “B...” estava de boa fé.

Vejamos então a questão.

A ré “B...” tem a seu favor um registo da propriedade, o que implica uma presunção da sua titularidade substancial – cfr. artigo 7º do Código do Registo Predial.

Mas e seguindo de perto Menezes Cordeiro no parecer junto aos autos, essa presunção é elidível nos

termos gerais, uma vez que o papel das presunções é o de inverter o ónus da prova – cfr. nº1 do artigo 344º do Código Civil.

Feita a elisão, de novo prevalece a ordem substantiva.

Quem, ainda então pretenda invocar a aquisição pelo registo, terá de alegar os competentes factos constitutivos, nomeadamente a boa fé.

Na verdade, não faria sentido obrigar o “dono substantivo” a fazer prova negativa relativamente aos factos que poderiam implicar a aquisição tabular, por terceiros.

Temos, pois, que competia à ré “B...” alegar e provar factos de onde se concluísse estar de boa fé.

Conforme o conceito expressamente se estabelecido no nº3 do artigo 291º do Código Civil, acima transcrito – conceito que não há motivos para não aplicar também à boa fé referida no nº2 do artigo 17º do Código do Registo Predial - é considerado de boa fé o terceiro adquirente que no momento da aquisição desconhecia sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável.

Ora, dos factos dados como provados, não podemos concluir que a ré “B...” não sabia, nem devia saber, que a ré “JMI” não podia, sem mais, alienar o prédio, ou mesmo, ignorando este facto, tal ignorância seria culposa por contrária a regras elementares de cuidado social.

Na verdade, aquando da outorga da escritura, a ré “B...” foi advertida da existência de um registo de uma penhora, pelo que lhe era exigível a realização de diligências que necessariamente lhe dariam conhecimento da existência da venda judicial do prédio à autora.

Por outro lado, a referida ré compradora foi representada na escritura de compra e venda pelos filhos do representante da ré vendedora, executada na execução em que ocorreu a venda judicial.

É sabido que o tribunal pode socorrer-se das chamadas presunções judiciais, simples ou de experiência – cfr. artigo 349º do Código Civil – que se reconduzem a simples “prova de primeira aparência”, baseada em juízos de probabilidade e que podem justamente ajudar a vencer algumas dificuldades de prova.

Sendo assim, é de aceitar que na altura da realização da escritura a vendedora/executada – a ré “JMI” – tivesse conhecimento que o prédio já tinha sido vendido na execução à autora e que a compradora – a ré “B...” – também tivesse conhecimento desse facto.

De tudo isto se conclui que não se demonstrou que esta ré estava de boa fé quando outorgou na escritura.

Antes, demonstrou-se que estava de má fé.

E, por isso, não gozava da protecção que os dispositivos legais acima mencionados lhe concediam.

Apenas mais uma nota final.

Mesmo que se ultrapassasse a questão da nulidade do negócio e se atentasse apenas na protecção a terceiros que é concedida pelo nº1 do artigo 5º do Código do Registo Predial, mesmo assim tínhamos que concluir que a ré “B...” também não gozava desta protecção.

Em primeiro lugar, porque esta ré não pode ser considerada terceira para os efeitos deste artigo.

Na verdade e conforme se dispõe no seu nº4, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto Lei 533/99, de 11.12, “terceiros, para efeito de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos

incompatíveis entre si”.

Ora, o comprador de um bem numa venda judicial e um comprador desse mesmo bem numa venda não judicial não são terceiros entre si.

E não são terceiros porque não existe autor comum nas ditas vendas.

Na venda judicial feita à autora, a vendedora foi a Fazenda Nacional na medida em que actuou no exercício de um poder autónomo, que se reconhece à própria essência da sua função e não no exercício do poder originariamente pertencente à executada “JMI”.

Na venda feita à ré “B...”, a vendedora foi a ré “JMI”.

Assim, a autora e esta ré não adquiriram o prédio de um autor comum.

Em segundo lugar, porque tem que se entender que a boa fé constitui um requisito da qualidade de terceiro, já que os citados nºs 1 e 4 do Código do Registo Predial apenas pretenderam proteger terceiros que, iludidos pelo facto de não constar do registo nova titularidade, foram negociar com a pessoa que no registo continuava a aparecer como sendo o titular do direito, apesar de já o não ser – ver neste sentido, o acórdão uniformizador de jurisprudência nº3/99 proferido por este Supremo em 99.05.18 e publicado no Diário da República – I Série –A, de 99.07.10.

Ora, como acima ficou referido, a ré “B...” quando negociou com a ré “JMI”, não estava naquela ilusão, ou seja, sabia ou devia saber da existência de um novo titular do direito de propriedade sobre o prédio, ainda não registado.

Não estava, pois, de boa fé.

Por isso, também não podia gozar da protecção que o citado nº1 do artigo 5º do Código do Registo Predial lhe podia eventualmente conceder.

Concluindo, merece censura o acórdão recorrido, sendo de repor o decidido na 1ª instância.

#### **A decisão**

**Nesta conformidade, acorda-se em conceder provimento à revista e assim, revogando o acórdão recorrido, repor o decidido na sentença proferida na 1ª instância.**

**Custas pelas recorridas.**

Lisboa, 11 de Setembro de 2008

Oliveira Vasconcelos (Relator)

Serra Baptista

Duarte Soares

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>