

O CONCEITO DE TERCEIROS PARA EFEITOS DE REGISTO

Tânia Maria
C. T. Alves Silva

Porto, 29 de Agosto de 2007

“ *O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade á situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.*” È assim que o CRP consagra, no seu artigo 1º, a principal finalidade desta componente específica e particular do Direito Registral, e que muita controvérsia tem levantado entre posições jurisprudenciais e doutrinárias. O Direito Registral Predial apresenta-se desde muito cedo como uma necessidade das sociedades organizadas, sendo que encontramos no Antigo Egipto, na Grécia Antiga e na Civilização Romana resquícios de tentativas de organizar as transmissões, permitir a cobrança de impostos sobre as mesmas e mesmo proibir a proliferação da dupla venda e das fraudes (Cfr. J.A Mouteira Guerreiro, *in* Noções de Direito Registral Predial e Comercial), o que desmistifica a ideia, já caída em desuso, de que o Direito Registral é um mero acessório, que carece de autonomia e funciona como simples instrumento ao Direito subjectivo, aos Direito reais no caso específico do Direito Registral Predial. Se pensarmos que ele contende e regula situações jurídicas tão relevantes como transmissões de propriedade, aquisições através da usucapião, registo de hipotecas e de servidões facilmente se entende a sua importância não só teórica mas também, e essencialmente pragmática.

Em Portugal, o diploma actualmente vigente é o Código de 1984, que introduziu alterações profundas no sistema de registo, simplificando as suportes documentais, eliminando a dualidade de regimes – o que acabou por traduzir-se numa “*obligatoriedade indirecta do registo*”, devido á consagração do princípio da legitimação de direitos (art. 9º do CRP), de onde pode retirar-se a necessidade de os bens estarem registados **definitivamente** a favor de quem é o transmitente ou onerante.

Tendo o Código de 1984 por base, vamos antes de incidirmos este nosso breve olhar sobre uma questão controversa, mas de extrema importância prática, estruturar os princípios que enformam o nosso sistema registral e como eles se interligam e complementam e apresentá-los de uma forma sintetizada. Desde logo ressaltamos o princípio da instância (art. 41º) que nos diz que o registo se efectua exclusivamente a pedido dos interessados salvo os casos de officiosidade legalmente previstos, o princípio da prioridade (art. 6º) que melhor se traduz com o aforismo “*prior tempore, potior iure*”, o princípio da legalidade (art. 68º) fundamental para garantir a veracidade do registo e que incumbe o Conservador de verificar a procedência do pedido, de examinar os documentos que o interessado apresenta, verificar a entidade do prédio e assegurar-se da inexistência de disposições legais que impeçam o registo naqueles termos. Uma nota

também para o trato sucessivo (art. 34º e 35º) que se relaciona de perto com o da legitimação – diferenciando-se deste pela qualidade dos destinatários, pois é ao Conservador que cabe assegurar o primeiro através da titulação baseada em negócio jurídico – e para o princípio da legitimação de direitos (art. 7º, 8º e 9º) que implica que só poderá exercer direitos sobre imóveis quem estiver munido de título suficiente para prova do seu direito e finalmente o princípio da fé pública registral (art. 17º/2) que vamos abordar um pouco mais intensamente, mas que atribui uma presunção “*iuris tantum*” de verdade ao registo. Também ao princípios da tipicidade (art. 2º e 3º), da especialidade (art. 82º e seguintes e 93º e seguintes) e da publicidade (art. 1º) são essenciais para dar corpo ao nosso sistema registral. Todos eles, sendo através da exigência do pedido e solicitação dos interessados, ou da garantia de legalidade que deve ser sempre confirmada e analisada pelo Conservador, ou ainda através da garantia de que o direito que foi primeiramente registado prevalece sobre os que se lhe seguem (em relação ao mesmo bem), agem como garante, como segurança para todos aqueles que se movem no comércio jurídico imobiliário. E é exactamente da relação, da conexão entre alguns destes princípios, dos efeitos que se atribuem ao registo e que assumem grande relevância, que vão aflorar seguidamente, até porque, como refere e muito bem a Dra. Isabel Pereira Mendes, “*Nada há no nosso direito registral que lhe possa atribuir o carácter de instrumento de mera publicidade-notícia*”.

A questão que nos propomos analisar, ainda que de forma breve e concisa, prende-se com uma matéria que tem feiro correr muita tinta, tem dado origem a diversas e díspares decisões jurisprudenciais de tribunais superiores e que não tem conseguido reunir o consenso entre os académicos e os profissionais que lidam com o Registo Predial. Com efeito, a noção ou amplitude maior ou menor, do conceito de terceiro (para efeitos de registo) não está uniformizada. Vamos antes de mais, e por razões sistemáticas, fazer uma distinção simplista entre os dois entendimentos do conceito terceiro e a noção de “terceiro registral”, excluindo o disposto no artigo 5º do CRP que se aproxima á noção civilista, e concentrando-nos no art. 17º/2 do CRP, de onde se retira que o sub adquirente não pode ser prejudicado pela nulidade do registo anterior a favor do transmitente, desde que preencha determinados requisitos plasmados no art. E que são a aquisição de boa fé; a onerosidade da mesma; ter tido como base a prévia inscrição a favor do transmitente (Cfr. Isabel Pereira Mendes, *in* Estudos gerais sobre Registo Predial). Estes dois conceitos não se confundem, não obstante algumas correntes monistas assim o defenderem, devendo mesmo sublinhar-se que a disposição

do art. 17º/2 CRP não deve ser encarada como meramente instrumental em relação ao art. 291º CC, o qual exige também alguns dos requisitos do primeiro para actuar, mas que não se consome neste, quanto mais não fosse por um argumento de matéria e âmbito de aplicação – o art.291º CC dispõe no seu nr. 1 que “ *A declaração de nulidade ou anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis, ou a bens móveis sujeitos a registo...*”. Ora declaração de nulidade de um negócio jurídico não é igual juridicamente á declaração de nulidade do registo a que se refere o art. 17º/2 CRP.

Tendo presente o acima descrito, vamos agora debruçar-nos sobre o conceito de terceiro *tour cour* relacionando-o sempre aos princípios que elencamos anteriormente e aos efeitos que podem advir da realização ou não do registo. Quanto aos últimos, eles podem ser efeitos para aquele a quem respeita o facto registável e que podem ser considerados uma consequência acessória deste (Cfr. José Alberto Gonzalez, *in* Direito Reais (parte geral) e Direito Registral Imobiliário) e efeitos perante terceiros, que se traduz num efeito único e abrangente, o da fé pública registral. Senão vejamos: o art. 7º CRP estabelece uma presunção de verdade quando dispõe que “ *o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito nos precisos termos e que o registo o define.*”, Ora esta presunção é apoiada pelo princípio da legalidade, que assegura a fiabilidade da informação que resulta do registo.

Também assim a fé pública faz presumir que tudo o que sucedeu está registado e que por maioria de razão, o que não está registado não se verificou, e daí não poderá ser oponível a terceiros, na mesma medida em que o que está registado é público, logo oponível. É com este argumento que alguma jurisprudência (ver Acórdão do STJ de 20/01/1998, proc. nr. G55/97, 1ª secção) e doutrina mais tradicionalista defendem que a não realização do registo torna o acto ineficaz perante um terceiro que tenha entretanto constituído algum direito incompatível e o tenha registado a seu favor. É uma solução prática e simples, mas que parece tornar o nosso sistema registral num registo obrigatório indirecto. E talvez ai resida a verdadeira questão de fundo, a e considerar o sistema de registos em Portugal como um sistema declarativo (que é assim que o entendemos) ou constitutivo (que já acontece no caso da hipoteca), mas não nos caberá aqui tal discussão.

Mas a polémica não termina neste ponto, é necessário apurar, determinar o conceito de terceiro. Será um conceito restrito, aquele que defende o Professor Doutor Orlando de Carvalho, o de que são terceiros apenas os que do mesmo autor ou transmitente recebem sobre o mesmo objecto direitos totais ou parcialmente

incompatíveis? Ou será um conceito mais amplo que não limite, não reduza o âmbito de aplicação desta figura, como defendem outros autores?

Segundo a Dra. Isabel Pereira Mendes, se adoptássemos uma visão restritiva do que são terceiros, retiraríamos grande parte da eficácia e do âmbito de funcionamento da presunção “*iuris tantum*” que resulta do mesmo direito registral, pois limita-se a quem tenha adquirido do mesmo transmitente a possibilidade de reagir. Uma presunção “*iuris tantum*” que rapidamente se poderia transformar numa presunção “*iuris et de iuri*” contribuindo também para agraciar a nossa legislação registral de uma natureza constitutiva não prevista, sendo que se poria em causa também o princípio da legitimação (art. 7º e 8º CRP) e ainda o princípio do trato sucessivo que mais não é que um corolário do primeiro (art. 34º), que por sua vez chama á colação o princípio da legalidade (art. 68º), dado que não poderá ser inscrito nenhum acto de transmissão em que o último dono inscrito não figure como sujeito passivo. Esta autora defende assim uma amplitude maior deste conceito, entende que só assim se pode garantir a protecção de todos aqueles que adquirem direitos, que os registam e que depois vêm a sua posição fragilizada por não se encontrarem protegidos por uma figura que tem como finalidade assegurar os interesses e perspectivas daqueles que cumprem o ónus de registar, que agem da forma mais segura.

Os Drs. Antunes Varela e Henrique Mesquita pronunciaram-se sobre esta questão ao defenderem que “ *terceiros para efeitos de registo, relativamente a determinada aquisição não registada, são não apenas aqueles que adquiriram (e registaram) direitos incompatíveis do mesmo transmitente, mediante negócio que com ele celebrem, mas também aqueles que adquira (e registem) direitos incompatíveis em relação ao mesmo transmitente, sem a cooperação da vontade deste, através de um acto permitido por lei (hipoteca legal ou judicial, arresto, penhora, apreensão de bens para a massa falida ou insolvente, compra em processo executivo...*”. Parece-nos ser uma posição que abre um pouco a janela da protecção dada a quem adquire embora o Acórdão do STJ que fixou jurisprudência tenha sido bem claro ao adoptar uma posição restritiva de terceiro, deixando de fora entre outros o exequente por exemplo. Tal posição dos Senhores Conselheiros apresenta-se como uma subscrição da noção restrita de terceiros para efeitos de registo.

Quanto a nós, não sendo conhecedores profundos do Direito Registral, talvez a adopção de um sistema que torne o registo obrigatório, á imagem do que sucede já com a hipoteca, permita o consenso e garanta a principal função deste que é a publicidade,

uniformizando actuações e expectativas por parte, quer daqueles que transmitem como daqueles que adquirem e contribuindo para a legalidade e transparência do sistema, o que, concerteza se traduziria numa melhoria no comércio jurídico imobiliário. Esta controvérsia continuará no entanto, acreditamos, a trazer á discussão o contributo de ilustres autores e quem sabe talvez a promover uma actuação por parte do legislador que explicita claramente o sentido a dar ao “*terceiro de boa fé*”.

BIBLIOGRAFIA

MENDES, Isabel Pereira - *Estudos gerais sobre Registo Predial*, Almedina 2003

GUERREIRO, J.A Mouteiro - *Noções de Direito Registral (predial e comercial)*,
Coimbra Editora 2ª edição

GONZALEZ, José Alberto, *Direitos Reais (parte geral) e Direito Registral Imobiliário*,
Quid Iuris, 2ª edição

LOPES, J. de Seabra, *Direito dos Registo e do Notariado*, Almedina, 3ª edição

MENDES, Isabel Pereira, *Código do Registo Predial Anotado e Comentado*