

O Efeito do Registo das Acções e Respectivas

Sentenças que as Julguem Procedentes

(Working Paper/Documento de Trabalho)

Centro de Estudos Judiciários

Temas de Direito Civil e de Processo Civil – Direitos Reais

23 de Maio de 2014

Mónica Jardim¹

Actualmente, ao contrário do que ocorria na vigência do Código de Seabra, o efeito do registo das acções não é uniforme². De facto, varia consoante a acção³.

Vejamos com o pormenor devido.

Na vigência do Código de Seabra, o assento prioritário da acção “apenas” assegurava que a futura sentença, depois de registada, produziria os seus *efeitos directos* e, quando condenatória, seria exequível no confronto dos subadquirentes do réu. Ou seja, no confronto de *terceiros juridicamente interessados* contra quem a sentença, mesmo na ausência do registo, sempre produziria *efeitos reflexos*, em virtude da relação de prejudicialidade/dependência existente entre a relação jurídica sobre a qual

¹ Professora auxiliar da Faculdade de Direito de Coimbra e Presidente do Centro de Estudos Notarias e Registais da FDUC.

² A propósito do efeito do registo das acções na vigência do Código de Seabra vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial — Terceiros para Efeitos de Registo*, Coimbra, Almedina, 2013, p. 367 e ss..

³ E isto independentemente de em causa estar um assento registar provisório de conteúdo negativo que alerte para a eventualidade de a situação jurídico-real ser diversa daquela que o Registo publica (v.g. o registo da acção de inexistência, de uma acção nulidade ou de acção de anulação) e, consequentemente, da possibilidade de esta vir a ser alterada ou, ao invés, um assento registar provisório de conteúdo positivo, como por exemplo, o um registo de uma acção de execução específica

havia recaído a decisão judicial e a relação jurídica da qual tais terceiros eram partes⁴.

Efectivamente, se, não obstante o art. 951.º do Código de Seabra (que consagrava a inoponibilidade a terceiros dos factos sujeitos a registo e não registados), as sentenças que julgavam procedentes as acções não registadas produziam os seus efeitos substanciais contra os subadquirentes do réu, tal só podia significar – tal como afirmava a doutrina e a jurisprudência⁵ - que ao registo das acções era reconhecido um efeito processual: o de assegurar a eficácia directa da sentença, que também acesse ao Registo, contra “terceiros”, bem como a sua exequibilidade, quando condenatória.

De facto, sempre se considerou que os terceiros que tivessem “adquirido” direitos do réu e houvessem obtido o registo do respectivo facto aquisitivo antes da inscrição da acção apenas não eram afectados pela eficácia directa e, quando condenatória, pela eficácia executiva da sentença proferida

⁴ “O nexo de prejudicialidade-dependência existe quando uma relação constitui pressuposto ou elemento essencial doutra relação jurídica.

(...)

Quando o caso julgado incide sobre uma relação que é prejudicial quanto a outras, visto que dependem daquela, não podem deixar de sofrer o efeito da decisão proferida.” (ALBERTO DOS REIS, Eficácia do caso julgado em relação a terceiros, *Boletim da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra*, vol. XVII, p. 237).

⁵ Na doutrina vide, entre outros: SILVA FERRÃO, Terceiros, *Dicionário Elementar Remissivo ao Código Civil Português*, Lisboa, 1869, p. 175 e Registo, *Dicionário Elementar Remissivo ao Código Civil Português*, ob. cit., p. 136; DIAS FERREIRA, *Código Civil Português*, vol. II, Coimbra, Imprens da Universidade, 189, p. 217; REIS MAIA, *Direito Geral das Obrigações*, Barcelos, Companhia Editora do Minho, 1926, p. 540; GUILHERME MOREIRA, *Instituições de Direito Civil Português*, vol. I, Parte Geral, ob. cit, p. 527 e ss.; VAZ SERRA, Hipoteca, *Boletim do Ministério da Justiça*, 1957, n.º 62, p. 7, 8 e 48; *idem*, Enriquecimento sem causa, *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 81, p. 40-41, nota 44-a; MANUEL DE ANDRADE, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, Ano 63.º, p. 307 e *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, *Facto Jurídico em Especial - Negócio Jurídico*, reimp., Coimbra, Coimbra Editora, 1974, p. 18; RUI DE ALARCÃO, Invalidade dos negócios jurídicos – Anteprojecto para o novo Código Civil, *Boletim do Ministério da Justiça*, 89.º, p. 243; MANUEL SALVADOR, *Terceiro e os Efeitos dos Actos ou Contratos – A Boa Fé nos Contratos*, Lisboa, Esc. da Cadeia Penitenciária de Lisboa, 1962, p. 123 e ss., p. 155 a 175, p. 191 e ss., p. 244 e nota 329, p. 350 e ss., etc..

Na jurisprudência vide, entre outros, acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça: de 21 de Fevereiro de 1890, *Direito*, XXVIII, p. 246; de 9 de Janeiro de 1891, *Boletim dos Tribunaes*, 1891, n.º 235, p. 263; de Junho de 1901, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, XLI, p. 223; de 12 de Abril de 1932, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, Ano 65.º, p. 124; de 10 de Novembro de 1944, *Boletim Oficial*, Ano 4.º, p. 583; de 26 de Outubro de 1946, *Vida Judiciária*, 9.º, p. 460; de 25 de Março de 1949, *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 12, p. 278; de 3 de Julho de 1951, *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 26, p. 165; de 2 de Outubro de 1951, *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 60, p. 485; de 13 de Maio de 1952, *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 31, p. 365; de 3 de Janeiro de 1953, *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 35, p. 217; de 1 de Julho de 1953, *Boletim do Ministério da Justiça*, n.º 50, p. 425; de 16 de Julho de 1957, *Boletim do Ministério da Justiça*, 69.º, p. 551; de 21 de Julho de 1959, *Boletim do Ministério da Justiça*, 89.º, p. 489;

numa acção não proposta contra si⁶, ou seja, sempre se entendeu que o terceiro apenas beneficiava de uma protecção processual que não o colocava numa posição inabalável. Consequentemente, afirmava-se que o autor da acção, e verdadeiro titular do direito, que obtivesse uma sentença favorável numa acção sujeita a registo e não registada (ou não registada com prioridade), não estava, por qualquer forma, impedido de posteriormente intentar contra o terceiro (subadquirente do réu) e titular registal uma nova acção declarativa⁷⁻⁸.

Ora, repetimos, hoje não se pode afirmar que o registo de qualquer acção garante *sempre* a eficácia directa da sentença que a julgue procedente – e

⁶ Por todos, vide: *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, Ano 31.º, p. 244; ALBERTO DOS REIS, *Comentário ao Código de Processo Civil*, vol. III, Coimbra, Coimbra Editora, 1946, p. 82; *idem*, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, Ano 84.º, p. 139 e Ano 69.º, p. 332; MANUEL DE ANDRADE, *Noções Elementares de Processo Civil*, Coimbra, Coimbra Editora, 1956, p. 293, nota 1; MANUEL SALVADOR, *Terceiro e os Efeitos dos Actos ou Contratos – A Boa Fé nos Contratos*, ob. cit. nota 364 e p. 350 e ss.; PEDRO PITTA, *Revista de Notariado de Registo Predial*, 1941, n.º 7, p. 97 e ss..

⁷ Provavelmente por isso, “rara era a acção, sujeita a registo levada aos livros” (Cfr. CATARINO NUNES, *Código do Registo Predial Anotado*, ob. cit., p. 173).

⁸ A doutrina e a jurisprudência, na vigência do Código de Seabra, além do referido no texto, consideravam que o titular de um direito, *mesmo que nunca tivesse constado como titular registal* e também não houvesse obtido um assento registal que alertasse para a discrepância entre a realidade tabular e extratabular, veria a sua posição jurídica prevalecer em face de um terceiro que visse a sua posição jurídica afectada consensualmente pela inexistência ou pela invalidade do facto jurídico aquisitivo do seu *dante causa*. Uma vez que afirmavam que tal decorria do princípio *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* e do princípio *resoluto iuris dantis resolatur ius accipiens*.

É claro que aplicando o princípio *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* à hipótese de dupla venda do mesmo bem imóvel, feita sucessivamente pelo mesma pessoa a favor de diversos adquirentes, a primeira venda devia prevalecer, uma vez que a segunda era nula por se traduzir numa venda a *non domino*. No entanto, tal não ocorria, porque o legislador português, nesta hipótese, estatuiu de forma expressa em sentido contrário.

Acrescente-se que o legislador não poderia ter actuado de outro modo, uma vez que, instituindo um sistema registal, não podia negar aos terceiros a protecção mínima que lhes é concedida pelos sistemas registais mais “fracos”.

Como é consabido, o mínimo de garantia que qualquer Registo imobiliário oferece é a chamada força negativa ou preclusiva da publicidade: aquele que pretende adquirir sabe que, se inscrever a sua aquisição no Registo, fica a salvo dos ataques de qualquer “terceiro” que haja adquirido um direito incompatível do mesmo *dante causa*, que não tenha obtido o registo a seu favor ou que o tenha obtido posteriormente a si – em virtude da primeira dimensão da inoponibilidade, anteriormente explicitada. (A este propósito, MOUTEIRA GUERREIRO, O registo como instrumento de protecção das garantias do aproveitamento económico das coisas (congresso de Moscovo), in *Temas de Registos e de Notariado*, Centro de Investigação Jurídico Económica, Coimbra, Almedina, 2010, p. 277 e ss., afirma: “«sistemas registais» (referentes aos registos imobiliários) devem ser considerados *apenas* os que, como mínimo, tenham o denominado efeito de mera oponibilidade ...”.

também seja registada – contra “terceiros” subadquirentes do réu, *mas que se limita a assegurar tal eficácia directa*.

Antes de explicitarmos o acabado de afirmar, cumpre referir que, para nós, é inequívoco que os efeitos do registo das acções perante terceiros não decorrem, por qualquer forma, do estatuído no n.º 3 do art. 263.º do Cód.Proc.Civil, tal como não decorriam do n. 3 do art. 271.º do anterior Cód.Proc.Civil, nem do n.º 2 do art. 271.º dos Códigos de 1939 e de 1961⁹.

Consideramos que os efeitos do registo das acções perante terceiros não decorrem, por qualquer forma, do estatuído no n.º 3 do art. 263.º do Cód.Proc.Civil, uma vez que este preceito legal – para além de só ser aplicável quando na pendência da acção ocorra a transmissão da coisa ou do direito litigioso – não assegura que a sentença produza os seus efeitos *em face de um terceiro* (o adquirente da coisa ou direito litigioso). Ao invés, de acordo com tal preceito legal, a sentença produz efeitos directos contra o subadquirente do réu porque ele é havido como parte processual e não como um terceiro.

Acresce que a parte final do n.º 3 do art. 263.º do Cód.Proc.Civil apenas consagra uma excepção ao regime da substituição processual, para a hipótese de o adquirente haver obtido com prioridade o registo e, assim, ter conseguido tornar o seu facto aquisitivo processualmente oponível ao pedido formulado pelo autor da acção, assegurando-se, consequentemente, de que assumirá, se quiser, a posição de terceiro perante a lide.

Portanto, o n.º 3 do art. 263.º do actual Cód.Proc.Civil, tal como os seus antecedentes, não é o preceito que fixa os efeitos do registo das acções contra terceiros. É, isso sim, uma norma que se limita, na primeira parte, a prever o que é mera consequência do facto de o adquirente se ter habilitado ou ter sido substituído pelo transmitente e, na parte final, a introduzir uma excepção ao regime da substituição processual em virtude das regras registais.

Posto isto, regressemos ao inicialmente afirmado.

⁹ Em sentido contrário, entre outros, *vide*: ISABEL QUELHAS, Registo das Acções, [on-line], disponível: http://www.fd.uc.pt/cenor/images/textos/publicacoes/20100730_Registo_de_Accoes.pdf, p. 5; SILVA PEREIRA, Registo das acções (Efeitos), [on-line], disponível: http://www.fd.uc.pt/cenor/images/textos/publicacoes/20100730_DOC070314-004.pdf, p. 6.

Hoje não se pode defender que o registo de qualquer acção garante *sempre* a eficácia directa da sentença que a julgue procedente – e também seja registada – contra “terceiros” subadquirentes do réu, *mas que se limita a assegurar tal eficácia directa*.

Porquanto:

Por um lado, não temos dúvidas de que existem acções que, não obstante estarem sujeitas a registo, as respectivas inscrições provisórias não conduzem à eficácia directa das sentenças – que as julguem procedentes e também sejam registadas – contra terceiros, não intervenientes no processo, que adquiram direitos sobre a coisa, mesmo que na pendência do pleito. Isto porque, uma sentença, proferida numa acção registada com prioridade, na nossa perspectiva, só é processualmente oponível a “terceiros” não intervenientes na lide se produzir contra eles um efeito substantivo ou substancial. Ora, acontece que, actualmente, ao contrário do que ocorria na vigência do Código de Seabra, nem todas as sentenças, proferidas em acções sujeitas a registo e prioritariamente inscritas, produzem um efeito substantivo ou substancial contra terceiros subadquirentes do réu não intervenientes na lide.

Por outro lado, na vigência do actual Código Civil, o registo de determinadas acções não se limita a garantir a eficácia directa da sentença, que julgue procedente a lide e também seja registada, perante terceiros.

Na verdade, como começamos por referir, o efeito do registo da acção, ou a função por si desempenhada, não é uniforme: varia consoante a acção em causa. E, o máximo que se pode defender é que o efeito do registo de uma acção, *em regra*, é determinado pelo n.º 1 do art. 5.º do Cód.Reg.Pred. –, nos termos do qual o registo da acção garante que a futura sentença, depois de registada, produzirá os seus efeitos substantivos *directamente* contra os subadquirentes do réu¹⁰ – em conjugação, naturalmente, com o estatuído no Código Civil a propósito da sentença que julgue procedente a lide em causa,

¹⁰ Assim, o legislador, ao introduzir o n.º 4 do art. 5.º do Cód.Reg.Pred., nos termos do qual “terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”, parece ter-se esquecido de que a expressão “terceiros” utilizada no n.º 1 do mesmo preceito legal também inclui os subadquirentes do réu, não intervenientes na lide, de uma acção sujeita a registo.

bem como, pelo estatuído, ou não, por este diploma legal, sobre a inscrição registal da referida acção.

Traduzindo-se, claramente, em excepções a esta regra, nomeadamente, o registo da acção de execução específica de um contrato-promessa meramente obrigacional tendente à constituição ou transmissão de um direito real e o registo da acção de impugnação pauliana.

Concretizando e exemplificando.

A) O registo da acção pode *assumir apenas a função do registo da acção na vigência do Código de Seabra*, ou seja, quando prioritário, garantir a eficácia directa da sentença que a julgue procedente – e também seja registada – *contra “terceiros”* subadquirentes do réu – afastando, portanto, a regra segundo a qual a sentença só produz efeitos directos *inter partes* –, e assegurar, ainda, a exequibilidade da sentença quando condenatória.

É o que ocorre sempre que a sentença produza efeitos substanciais reflexos contra um terceiro independentemente do registo da acção e da sua conversão em definitivo, em virtude da relação de prejudicialidade/dependência existente entre a relação jurídica sobre a qual recaie a decisão judicial e a relação jurídica da qual é parte o terceiro.

Assim, por exemplo, uma sentença que julgue procedente uma acção de reivindicação causa, inelutavelmente, prejuízo aos subadquirentes do réu, quer tenham “adquirido” antes, quer depois, de proposta a acção e independentemente do facto de haverem obtido com prioridade o registo do respectivo “facto aquisitivo”, porquanto, após o trânsito em julgado da acção de reivindicação, torna-se inquestionável que o réu nunca foi o proprietário da coisa e, portanto, que o seu subadquirente “adquiriu” a *non domino*.

Do mesmo modo, se em causa estiver uma sentença que julgue procedente uma acção de preferência, uma vez que também esta gera, necessariamente, prejuízo ao subadquirente do réu que haja adquirido do obrigado à preferência, quer tenha “adquirido” antes, quer depois, de proposta a acção e independentemente do facto de haver obtido com prioridade o registo do respectivo “facto aquisitivo”, uma vez que, após o trânsito em julgado da acção de preferência, o adquirente do obrigado à prelação é substituído pelo

preferente com eficácia *ex tunc* e, portanto, o seu subadquirente é havido como um adquirente a *non domino*¹¹.

B) O registo prioritário da acção pode não garantir a eficácia directa da sentença que a julgue procedente e que também seja registada contra um “terceiro” que haja adquirido do réu, nem assegurar a sua eventual eficácia executiva, uma vez que pode não alterar nem ampliar os efeitos substanciais da sentença que a venha a julgar procedente.

Assim acontece com o registo prioritário da acção de execução específica — quer em causa esteja um contrato-promessa com eficácia real, quer meramente obrigacional e tendente à constituição ou transmissão de um direito real.

Na verdade, a sentença que julgue procedente a acção de execução específica produz apenas um efeito: a realização coerciva da prestação obrigacional que o devedor não cumpriu, ou seja, a celebração do contrato prometido. Portanto, a sentença que julgue procedente uma acção de execução específica, prioritariamente registada, não produz um qualquer efeito substantivo *reflexo contra um eventual subadquirente* (imediato ou mediato)¹² do réu de um direito total ou parcialmente incompatível com a pretensão do autor. Isto porque, entre a relação obrigacional julgada e a relação real de que o subadquirente do réu faz parte não existe um qualquer nexo de prejudicialidade/dependência. Na verdade, o referido subadquirente é um terceiro juridicamente interessado, titular de uma relação real incompatível e independente em face da relação obrigacional sobre a qual recai a sentença que julgue procedente a acção. Consequentemente os *efeitos substantivos* que a sentença produz não o atingem nem o obrigam.

Mais, a sentença que julgue procedente a acção de execução específica registada não produz — para além dos efeitos substantivos que lhe são típicos — um qualquer novo efeito substantivo contra os subadquirentes do réu, nem vê, consequentemente, ampliada a sua eficácia subjectiva.

¹¹ A propósito da acção de preferência, por todos, *vide*: VAZ SERRA, Anotação ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 20 de Junho de 1969, loc. cit., p. 469; ANTUNES VARELA, Anotação ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 20 de Junho de 1969, loc. cit., p. 487 e ss.).

¹² Nesta matéria, sempre que utilizarmos a expressão *subadquirente do réu* estaremos a fazer referência quer aos seus adquirentes imediatos quer aos mediatos.

Acrescente-se, ainda, que se em causa estiver o registo da acção de execução específica de um contrato-promessa dotado de “eficácia real”, tal registo, depois de convertido em definitivo, não produz um qualquer novo efeito substantivo contra os subadquirentes do réu, porque, substantivamente, nada acrescenta ao registo do próprio contrato-promessa ao qual as partes tenham atribuído eficácia perante terceiros.

Contra, não se afirme que o terceiro que haja adquirido um direito incompatível o verá decair ou ficar onerado após o registo da sentença que julgue procedente a acção, porquanto, sendo tal inquestionável, também é inegável que não é uma consequência do efeito substantivo gerado pela sentença, mas sim da aquisição do direito incompatível pelo autor – decorrente da celebração coactiva do contrato – e esta (a aquisição do direito) não é minimamente assegurada pelo registo da acção mas, apenas, pelo registo do contrato-promessa dotado de “eficácia real”.

Por fim, segundo o nosso entendimento, ao *registo de uma a acção de execução específica de um contrato-promessa, meramente obrigacional, de transmissão ou constituição de um direito real de gozo, por si só* (ou seja, *independentemente do registo da sentença*) deve ser reconhecida a função de garantir a possibilidade de cumprimento da pretensão obrigacional tal como esta existia no momento em que foi lavrado¹³.

Portanto, entendemos que a este registo, provisório por natureza, deve reconhecer-se o papel de: conservar intactas as condições de cumprimento existentes no momento em que o mesmo é solicitado, ou seja, manter a situação existente no momento em que é lavrado.

Ora, só se pode reconhecer esta função ao registo da acção de execução específica se se afirmar que este registo gera, perante o autor da acção, a ineficácia substantiva provisória dos títulos aquisitivos de direitos a favor de “terceiros” (*fundem-se ou não na vontade do réu/promitente*); títulos aquisitivos esses que, surgindo *na pendência da lide*, caso fossem substantivamente eficazes, frustrariam ou prejudicariam a pretensão

¹³ Para mais pormenores sobre ao registo de uma a acção de execução específica de um contrato-promessa, meramente obrigacional, de transmissão ou constituição de um direito real de gozo vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial — Terceiros para Efeitos de Registo*, ob. cit., 2013, p. 632 e ss..

obrigacional do autor feita valer em juízo. E isto porque só assim se conservam intactas, até ao momento da execução da sentença que julgue procedente a acção, as condições de cumprimento existentes no momento em que o registo a favor do autor é solicitado ou, por outra via, porque só assim se garante, efectivamente, a pretensão – actual e exigível – do autor da acção.

Acresce que tem de se reconhecer que a ineficácia de tais títulos aquisitivos se torna definitiva, na medida do necessário, logo que o autor adquira o direito real, através do contrato celebrado coactivamente — pela sentença que julgue procedente a acção —, e obtenha o registo definitivo. Por isso, o direito adquirido após o registo de uma acção de execução específica de um contrato-promessa meramente obrigacional, *torna-se definitivamente ineficaz* e decai ou fica onerado; no entanto, sublinhámos, tal não ocorre em virtude da eficácia substantiva da sentença, mas sim, porque o registo da acção gera a *ineficácia provisória* dos títulos aquisitivos incompatíveis com a pretensão creditória feita valer em juízo e, depois, uma vez julgada procedente a acção, o autor vitorioso, publicita o seu direito real e, assim, torna definitiva tal ineficácia.

É verdade que o autor vitorioso, publicita o seu direito real, decorrente da celebração coactiva do contrato, através do registo da sentença, mas tal não altera em nada o afirmado. Isto porque, como é evidente, não se pode confundir o efeito substantivo da sentença que julgue procedente a acção de execução específica — a celebração coerciva do contrato prometido — com o efeito decorrente de tal contrato — a aquisição do direito real.

Ora, quem segue este entendimento, como nós, não pode negar que o registo provisório em apreço consubstancia uma reserva de prioridade em sentido impróprio *lato sensu perante actos incompatíveis posteriores*.

De facto, o registo da acção de execução específica “guarda o lugar” para um direito que ainda não nasceu, mas que há-de vir a nascer, e garante, também, desde logo, direitos insusceptíveis de acederem ao registo: o direito à prestação *in natura* e o direito à execução específica.

Ou seja, o registo da acção de execução específica, anunciando registalmente uma pretensão obrigacional de mutação real, assume a função de uma reserva de prioridade em sentido impróprio *lato sensu*, uma vez que

garante a pretensão creditória à celebração do contrato prometido – *já exigível* na esfera jurídica do autor, mas que não pode aceder ao registo – e, assim, assegura o direito real que pode vir a ser adquirido no futuro e que, caso o seja, beneficiará da prioridade registal do assento provisório da acção¹⁴.

Deste modo, o eventual e futuro direito real é garantido e vê a sua oponibilidade imediatamente assegurada perante direitos que venham a constituir-se e a aceder ao Registo, porque o assento registal provisório por natureza protege a pretensão creditória – actual e exigível – que o antecede, perante tais direitos, ao determinar a ineficácia relativa destes e ao “guardar lugar” para si. O mesmo é dizer que a prevalência do direito real adquirido pelo autor vitorioso, em face de direitos reais anteriormente constituídos, não é mais do que a concreção de tal ineficácia anterior.

C) O registo da acção pode não assumir a função do registo da acção na vigência do Código de Seabra mas, somente, *uma função de publicidade notícia*. Tal ocorre, sempre que, mesmo beneficiando de prioridade, o registo da acção, por um lado, não garanta a eficácia directa da sentença que a julgue procedente – e também seja registada – *contra “terceiros” subadquirentes do réu* – não afastando, portanto, a regra segundo a qual a sentença só produz efeitos directos *inter partes*. E, por outro, quando tal registo não consubstancie uma reserva de prioridade em sentido impróprio *lato sensu*.

Assim, por exemplo, o assento prioritário da acção pauliana. De facto, não obstante o legislador, através do Dec.-Lei 116/2008, ter sujeitado a acção

¹⁴ Em causa não está uma reserva de prioridade *em sentido próprio*, uma vez que tal assento não se limita a assegurar o autor, enquanto eventual futuro adquirente de um direito real, perante a inscrição de factos jurídicos que venham a ocorrer entre o momento em que consulta o Registo e o momento em que venha a ser proferida e registada a sentença que julgue procedente a acção, garante também a pretensão exigível de que já é titular.

Mas também não se pode afirmar que em causa esteja uma *reserva de prioridade em sentido impróprio strito sensu*, uma vez que não se limita a assegurar o direito de crédito à prestação *in natura* e o direito à execução específica já existentes na esfera jurídica do autor da acção, garante ainda a oponibilidade do futuro direito real que venha a ser adquirido em virtude da celebração coactiva do contrato prometido e que seja publicitado mediante a conversão do registo da acção em definitivo após o averbamento da sentença. De facto, em causa não está apenas uma prioridade obtida; se assim fosse, nada justificaria a necessidade de o direito real adquirido coactivamente, através da sentença, também aceder ao registo.

Para mais pormenores sobre a figura da reserva da prioridade *vide* MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, ob. cit., p. 109 e ss..

de impugnação pauliana a registo (embora não obrigatório), não alterou o regime substantivo previsto no art. 613.º do Código Civil, consequentemente, o subadquirente beneficia sempre da protecção que a lei atribui ao adquirente a título oneroso e de boa fé, não sendo atingido pela sentença que defina o direito entre o credor e o transmitente, mesmo que esta tenha sido precedida pelo registo prioritário da acção.

Portanto, o legislador continua a condicionar o êxito da acção de impugnação pauliana, contra os subadquirentes mediatos, ao facto de estes haverem adquirido a título gratuito ou a título oneroso, mas de má fé e, desse modo, acautela os interesses dos subadquirentes mediatos a título oneroso e de boa fé, quer tenham adquirido antes ou depois da propositura da acção e mesmo que não tenham obtido o registo do seu facto aquisitivo.

Na verdade, tal como na vigência do Código Civil anterior (cfr. art. 1037.º do Código de Seabra), os subadquirentes mediatos que adquiram a título oneroso, na pendência da acção já registada, nem por isso podem ser havidos como de má fé e se de boa fé não podem sofrer prejuízo. Isto porque, o legislador não estatuiu que a aquisição posterior ao registo da pauliana equivale à má fé do adquirente, ao contrário do que, por exemplo, determina quanto à acção de simulação (cfr. art. 243.º do Código Civil).

Em resumo, a inscrição prioritária da acção em apreço não conduz, por qualquer forma, à alteração do regime substantivo e, por isso, segundo o nosso entendimento, não pode produzir outro efeito para além da mera publicidade notícia¹⁵

¹⁵ Por ser esclarecedor, passamos a citar, parcialmente, o parecer do Conselho Técnico da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado proferido no processo nº R.P. 19/98-DSJ-CT, no qual se defendeu a não sujeição a registo da acção de impugnação pauliana, além do mais, por tal registo apenas poder assumir a função de mera publicidade notícia. (Cfr. parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo nº R.P. 19/98-DSJ-CT, recolhido na base de dados da DGRN – Direcção-Geral dos Registos e do Notariado – Publicações – BRN, II caderno, 4/1999, [on-line] consultado em 2 de Março de 2011. Disponível: http://www.dgrn.mj.pt/BRN_1995-2001/htm).

“A procedência da acção pauliana *individual* deixa intocada a validade da transmissão que por efeito do acto impugnado se processou a favor do réu adquirente e, consequentemente, incólume o registo que estendeu a sua eficácia a terceiros.

(...)

A acção pauliana tem hoje no nosso direito carácter pessoal e escopo indemnizatório e da sua procedência resultam apenas efeitos meramente obrigacionais, limitando-se a eliminar, através da responsabilização do terceiro que de má-fé se locupletou (*adquirente*), o dano sofrido pelo credor impugnante como consequência do acto impugnado, que, no mais, fica intacto (vd. Henrique Mesquita, in *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, ano 128.º, p.p. 222 a 224 e Autores aí citados).

Ora, a natureza obrigacional do direito do credor (a ser indemnizado nos termos sobreditos) confina os efeitos da procedência da acção *inter partes* (credor e terceiro adquirente demandado na acção), efeitos esses que por isso são insusceptíveis de atingirem eventuais subadquirentes, relativamente aos quais o credor só pode exercer aquele direito em *acção adrede contra eles intentada* visando que contra eles também se verifiquem os requisitos gerais da impugnação pauliana (art.º 613.º do CC).

E cremos que este ponto é extraordinariamente importante para o tema de que agora nos ocupamos.

É que entre os interesses do credor prejudicado com os actos de alienação praticados pelo devedor e os daqueles subadquirentes (a título oneroso) que tenham procedido de boa-fé, não obstante o vencimento na impugnação daqueles actos, o legislador dá prevalência absoluta a estes últimos.

O que desde logo significa que no nosso ordenamento jurídico, contrariamente ao que sucede com o Código Civil italiano - onde, para além de se lhe atribuir um efeito de ineficácia do acto em função do credor, mantendo-se embora os bens no património do adquirente, se sujeita a acção a registo que torna aquele efeito oponível aos subadquirentes posteriores, independentemente do seu estado (subjectivo) de consciência relativamente ao prejuízo que os respectivos actos causam ao credor, mesmo quando o direito adquirido seja a título oneroso (art.ºs 2901.º, 2902.º e 2652.º, n.º 5) -, o subadquirente (em iguais circunstâncias) desfruta sempre da protecção que a lei dispensa ao adquirente a título oneroso e de boa-fé, mesmo que, ao admitir-se *de jure constituto* o registo da acção pauliana, esta tenha sido registada (art.ºs 612.º, n.ºs 1 e 2, e 613.º, n.ºs 1, b), e 2, do CC).

Certo é que já se pretendeu que o registo da acção pauliana - condicionado aliás à procedência desta - constituiria presunção *juris et de jure* da má-fé por parte do subadquirente (que assim não teria de ser apurada), sempre que o registo de acção antecederse o registo das transmissões posteriores ao acto impugnado.

Todavia, tal perspectiva tabular contraria frontalmente - pelo que é de rejeitar - o regime jurídico a que está sujeita a impugnação das posteriores transmissões ou constituição de direitos na medida em que se exige, como seu requisito no caso de a nova aquisição ser a título oneroso, a má-fé enquanto efectiva consciência do prejuízo que o acto causa ao credor (art.º 612º do CC) e essa é um estado subjectivo (quer do alienante, quer do adquirente) com o qual não interferem os efeitos, objectivos e automáticos, do registo.

Aliás, cremos que tal presunção só poderia valer relativamente aos subadquirentes posteriores ao registo da acção e não também relativamente àqueles que lhe foram anteriores (embora com registo posterior ao da acção).

Como também houve quem tivesse intentado aplicar à impugnação pauliana o art.º 435º, nº 2, do CC, que prevê o registo da acção de resolução de contratos.

O registo da acção pauliana tornaria assim oponível o direito nela exercido - o direito de o credor a ser indemnizado a que atrás nos referimos - a terceiro que não tenha registado o seu direito antes daquele registo.

Todavia, julgamos que tal solução não é de aceitar.

E não o é, desde logo, porque ela contrariaria o regime jurídico a que estão sujeitas as posteriores transmissões e constituições de direitos quanto à sua impugnação pelo credor nos termos a que já aludimos.

Depois, porque nenhum paralelismo (ou analogia) existe entre a acção resolutória e a impugnação pauliana.

Visando situações e finalidades muito distintas, a lei equipara, quanto aos seus efeitos, a resolução à nulidade ou anulabilidade dos negócios jurídicos com as ressalvas constantes da lei, enquanto na procedência da impugnação pauliana deixa intactas a validade e a eficácia do acto impugnado. Daí que bem se compreenda que a lei ligue ao registo da acção resolutiva os assinalados efeitos de oponibilidade a terceiros, que já não se justificam numa acção de cariz meramente pessoal e de escopo indemnizatório como é a acção pauliana.

Finalmente, porque chegaríamos ao absurdo de tornar oponível o referido direito indemnizatório a quem tivesse eventualmente adquirido o seu direito mesmo antes de celebrado o acto impugnado, mas que não tivesse registado ainda a sua aquisição à data em que a acção pauliana ingressou no registo.

Cremos ter assim demonstrado que, mesmo a admitir-se - repete-se - *de jure constituto* o registo da acção pauliana, este não poderia alcançar o efeito típico que no nosso

sistema registral é próprio do registo: a oponibilidade a terceiros do facto inscrito a partir da data do seu registo.

(...)

Assim na falta de disposição legal que determine a sua sujeição a registo, será que a mera publicidade-notícia poderá justificar, mesmo no plano do direito constituído, a admissibilidade da acção em causa a registo?

Pela afirmativa se pronunciou Menezes Cordeiro, “de modo a que a publicidade registral dê a conhecer ao público a precisa situação dos bens” (*Revista da Ordem dos Advogados*, ano 51º, p. 567).

Por nossa parte, julgamos porém não haver motivo para tal.

Não evidentemente porque o sistema registral em vigor no nosso ordenamento jurídico não conheça casos de eficácia tabular reduzida àquela publicidade-notícia (designadamente, ao nível das anotações).

Mas essencialmente porque esses casos devem constituir a excepção relativamente à regra geral contida no art.º 5.º do CRP (arvorada aliás em princípio enformador do nosso direito registral), segundo a qual o registo confere, a partir da sua data, ao facto inscrito eficácia relativamente a terceiros.

Quando não imposto por lei, o registo que escape a esta regra não pode deixar de constituir um elemento perturbador da clareza do registo, dificultando a sua leitura e a interpretação do sentido e alcance dos registos em vigor, com todas as consequências nocivas que daí advêm para a segurança do comércio jurídico imobiliário, que precisamente ao registo predial cabe garantir.

Importa, por isso, que haja lei a determinar o registo com eficácia reduzida à publicidade-notícia para que o facto possa ingressar efectivamente nas tábuas (cfr. art.º 11.º do CC).

De resto, para que prevenir terceiros quando os seus interesses estão já protegidos pelo próprio regime previsto na lei substantiva para a impugnação das transmissões e da constituição de direitos ocorridas posteriormente ao acto impugnado e, designadamente, no art.º 613.º do CC.

E do ponto de vista do credor impugnante também se não vislumbra interesse juridicamente relevante a justificar a admissibilidade do registo da acção pauliana, pois dele não pode retirar outros benefícios ou vantagens que não lhe advenham da própria procedência da acção.

Bem pelo contrário, registando a acção, poderia mesmo criar dificuldades para provar a má-fé do subadquirente, que poderá então, eventualmente, invocar a falta de consciência do prejuízo que o respectivo acto causava ao credor por estar convencido de que o registo da acção assegurava a prioridade do direito do credor nele publicitado, por força dos próprios princípios que enformam o registo e, nomeadamente, dos que se contêm nos art.ºs 5.º e 6.º do CRP, atrás aludidos.

Assim, em face de todas estas razões e ao arrepio mesmo de anterior entendimento perfilhado por este Conselho consideramos, na senda aliás da doutrina expandida por Henrique Mesquita no seu citado estudo, que a acção pauliana, no nosso ordenamento jurídico, não está sujeita nem é passível de registo.” (Sublinhámos).

A propósito da não sujeição a registo da acção de impugnação pauliana, antes da entrada em vigor do Dec.-Lei 116/2008, *vide*, ainda: o parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo R. P. 150/2005 DSJ-CT onde se afirmou, além do mais, que: “não obstante se possa entender o direito do credor impugnante como um encargo ao direito de propriedade, o mesmo não se enquadra na previsão da alínea u) do n.º 1 do artigo 2.º do CRP, pela simples razão de não se encontrar especialmente prevista na lei a sua sujeição a registo.” (Cfr. parecer do Conselho Técnico dos Registos e do Notariado proferido no processo R. P. 150/2005 DSJ-CT, recolhido na base de dados do Instituto dos Registos e do Notariado – Doutrina – Pareceres do Conselho Técnico, Registo Predial/Casa Pronta, 2005, [on-line] consultado em 3 Novembro de 2011. Disponível: <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2005>); o acórdão do Tribunal Constitucional n.º 273/2004, publicado no Diário da República, II Série, n.º 134, de 8 de Junho de 2004, que decidiu: “não julgar inconstitucional a norma que se extrai dos artigos 2.º, n.º 1, alínea u) e 3.º, n.º 1 alínea a), do Código do Registo Predial, quando interpretada em termos de não admitir o registo da acção de impugnação pauliana”; o acórdão de uniformização de

D) O registo prioritário da acção, contra terceiros que hajam adquirido *pendente litem*, pode *limitar-se a* garantir a eficácia directa da sentença que a julgue procedente – e também seja registada –, bem como a sua exequibilidade, quando condenatória. Mas, contra terceiros adquirentes *ante litem*, pode *atribuir à sentença que a julgue procedente* – e que também aceda ao Registo – *um efeito substantivo novo e desfavorável*, estendendo, assim, os seus limites subjectivos e assegurando a sua eventual exequibilidade contra tais terceiros.

É o que acontece quando em causa esteja, por exemplo, uma sentença proferida numa acção de revogação de uma doação.

Na vigência do actual Código Civil, o legislador continua a reconhecer apenas efeitos *ex nunc* à revogação da doação, mesmo *inter partes*, por isso, no art. 978.º do Código Civil, de forma expressa, estatui que “os efeitos da revogação retrotraem-se à data da proposição da acção”. Acresce que, de acordo com o art. 979.º do mesmo diploma legal, “a revogação da doação não afecta terceiros que hajam adquirido, anteriormente à demanda, direitos reais sobre os bens doados, sem prejuízo das regras relativas ao registo”.

Assim sendo, *quando em causa esteja uma acção de revogação da doação não sujeita a registo*, é pacífico que os terceiros adquirentes na

jurisprudência 6/2004, publicado no Diário da República, I Série-A, n.º 164, de 14 de Julho de 2004; HENRIQUE MESQUITA, Anotação ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 17 de Janeiro de 1995, *Revista de Legislação e de Jurisprudência*, Ano 128, n.ºs 3856-3857, respectivamente, p. 218 e ss. e p. 251 e ss.; QUIRINO SOARES, O problema do registo da acção pauliana — acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 6/2004 de 27.5.2003, Proc. 1174/2002, *Cadernos de Direito Privado*, n.º 22, Abr.-Jun, 2008, p. 35 e ss..

Refira-se que QUIRINO SOARES pronunciando-se sobre a função da inscrição da acção pauliana caso o legislador tivesse previsto o seu registo, tal como acabou por ocorrer com o Dec.-Lei 116/2008, depois de defender que o registo da pauliana nunca poderia cumprir a função declarativa/consolidativa de desencadear um efeito de oponibilidade em relação a estranhos à causa, termina a sua anotação afirmando:

“O registo da acção pauliana seria, portanto, uma inutilidade, pois não dispensaria o credor de intentar uma subsequente acção autónoma contra o subadquirente, na qual lhe caberia alegar e provar o requisito da má fé relativamente à transmissão posterior, realizada na pendência da causa, e, também, o montante da dívida.

Precisamente porque inútil, o registo seria provavelmente fonte de falsas expectativas e de equívocos para credores que confiassem numa função declarativa/consolidativa e numa força presuntiva que a lei, ao fim e ao cabo, lhe não atribui.”

Em face do exposto, mantém-se completamente válido o afirmado por HENRIQUE MESQUITA no estudo referido, ou seja, se o credor impugnante quiser precaver-se contra o perigo de o demandado, na pendência do pleito, alienar os bens que adquiriu do devedor, frustrando desse modo a satisfação do crédito, só poderá consegui-lo pela via de uma providência cautelar, designadamente pela via de um arresto.

pendência da acção são prejudicados pela sentença que a julgue procedente, uma vez que adquirem em data posterior à da produção dos efeitos da revogação e, portanto, a *non domino*.

Ao invés, os terceiros adquirentes *ante litem* – quer tenham adquirido de boa ou má fé, a título gratuito ou oneroso – não são atingidos pela cessação da eficácia da doação.

Quando em causa esteja uma acção de revogação da doação sujeita a registo o legislador português, perante os adquirentes *pendente litem*, continua a reconhecer ao registo prioritário da acção *apenas* a função de garantir a eficácia directa da sentença que a julgue procedente e também seja registada.

De facto, tal como na vigência do Código de Seabra, na ausência do registo da acção de revogação da doação, os direitos dos terceiros adquiridos na pendência da acção, mesmo que tenham acedido ao Registo com prioridade, são afectados pela cessação da eficácia da doação – que ocorre à data da propositura da acção –, uma vez que para todos os efeitos adquirem a *non domino*.

Efectivamente, na nossa perspectiva, o legislador não pretendeu que a falta de prioridade do registo da acção excluísse a eficácia reflexa da sentença perante os adquirentes *pendente litem*, por isso, no art. 979.º do Código Civil, apenas se referiu aos adquirentes *ante litem*, estatuinto que “a revogação da doação não afecta terceiros que hajam adquirido, anteriormente à demanda, direitos reais sobre os bens doados, sem prejuízo das regras relativas ao registo” e, portanto, *a contrario*, que “a revogação da doação afecta terceiros que hajam adquirido, posteriormente à data da proposição da acção, direitos reais sobre os bens doados, mesmo que tenham obtido o registo do respectivo facto aquisitivo com prioridade”.

Portanto, o legislador nacional, perante os terceiros subadquirentes do réu na pendência da acção, não atribui ao registo prioritário da acção de revogação o efeito de *consolidar os efeitos substanciais da sentença que a julgue procedente* – e também seja registada. Continua, isso sim, tal como no Código de Seabra, a reconhecer-lhe apenas a função de garantir a eficácia directa da sentença que a julgue procedente e também seja registada.

Ao invés, perante os adquirentes *ante litem*, o actual Código Civil inovou, uma vez que passou a reconhecer ao registo prioritário da acção a função *de atribuir à sentença que a julgue procedente* – e que também aceda ao Registo – *um efeito substantivo novo e desfavorável e de garantir a sua eficácia directa, bem como, a de assegurar a sua eventual exequibilidade* contra tais terceiros.

De facto, actualmente, ao contrário do que ocorria na vigência do Código de Seabra, os terceiros adquirentes *ante litem* que não obtenham com prioridade o registo dos respectivos factos aquisitivos são prejudicados pela revogação da doação, vendo os seus direitos extinguirem-se, desde que a acção tenha sido registada, bem como a respectiva sentença.

Porque assim é, o registo em apreço derroga a regra geral segundo a qual a revogação apenas produz efeitos *ex nunc* mesmo *inter partes* e estende os limites subjectivos da eficácia da sentença que a julgue procedente aos adquirentes *ante litem*.

Contrariamente, na ausência do registo prioritário da acção de revogação vale a regra geral: a revogação da doação não afecta terceiros que hajam adquirido anteriormente à demanda. E, portanto, os terceiros adquirentes *ante litem* – independentemente da aquisição ter ocorrido de boa ou de má fé, a título gratuito ou oneroso – gozam de uma posição inatacável, uma vez que o legislador não reconhece eficácia *ex tunc* à revogação da doação.

Por fim, na hipótese de nem a acção nem a aquisição *ante litem* acederem ao registo, valem, naturalmente, as regras do direito substantivo “puro” e, obviamente, os direitos adquiridos pelo terceiro com base num acto de *per se* válido e eficaz, ocorrido antes da citação do réu, não serão afectados pela revogação da doação¹⁶.

¹⁶ Sobre o efeito do registo da acção de revogação da doação na vigência do Código de Seabra vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial — Terceiros para Efeitos de Registo*, ob. cit., 2013, nota 733 e p. 694 e ss..

E) O registo prioritário da acção, contra terceiros que hajam adquirido *pendente litem*, pode *consolidar os efeitos substanciais da sentença que a julgue procedente* – e também seja registada – e *garantir a sua eficácia directa e exequibilidade*. Por seu turno, contra adquirentes *ante litem*, pode *atribuir à sentença que a julgue procedente* – e que também aceda ao Registo – *um efeito substantivo novo e desfavorável*, estendendo, assim, os seus limites subjectivos e assegurando a sua eventual exequibilidade contra tais terceiros.

É o que acontece quando em causa esteja, por exemplo, uma sentença proferida numa acção na qual se exerça o direito potestativo de resolução, uma vez que, não obstante o n.º 1 do art. 435.º do Código Civil estatuir que “a resolução, ainda que expressamente convencionada, não prejudica os direitos adquiridos por terceiro”, de acordo com o n.º 2 do mesmo preceito legal, “o registo da acção de resolução que respeite a bens imóveis ou a móveis sujeitos a registo, torna o direito de resolução oponível a terceiro que não tenha registado o seu direito antes do registo da acção.”

Vejamos com mais pormenor.

Na vigência do actual Código Civil, a doutrina continua a afirmar que, em caso de litígio, o tribunal é chamado, *não a decretar a resolução, mas a verificar se ela juridicamente ocorreu*, isto é, se se reuniram as condições necessárias para o credor poder romper o contrato por sua vontade unilateral.

Porque assim é, *quando em causa esteja uma acção de resolução que respeite a bens móveis simples*, é pacífico que os terceiros adquirentes na pendência da acção são prejudicados pela sentença que a julgue procedente – uma vez que adquirem em data posterior à da produção dos efeitos da resolução –, ou seja, depois da data da citação do réu e, portanto, a *non domino*.

Quanto à eventual possibilidade de os efeitos da resolução retrotraírem à data da celebração do negócio ineficaz, afectando assim terceiros adquirentes *ante litem*, o actual Código Civil, de forma expressa, não a reconhece¹⁷, *quando em causa esteja uma acção de resolução não sujeita a registo*, não sendo, portanto, os terceiros adquirentes *ante litem* – quer tenham adquirido de

¹⁷ Como se sabe, a resolução tem, em princípio, efeito retroactivo entre as partes (cfr. n.º 1 do art. 433.º do Código Civil). No entanto, esta regra envolve desvios, uma vez que, nos termos do art. 434.º, n.º 1, segunda parte, do mesmo diploma legal, a resolução não tem efeito retroactivo entre as partes se tal contrariar a sua vontade ou a finalidade da resolução.

boa ou má fé, a título gratuito ou oneroso – atingidos pela cessação da eficácia do negócio jurídico do seu *dante causa* (cfr. o n.º 2 do art. 435.º do Código Civil). Isto porque, o legislador considerou que a cessação dos efeitos do facto jurídico-real em que interveio o *dante causa*, em princípio, não pode afectar os direitos adquiridos pelo terceiro com base num acto de *per se* válido e eficaz ocorrido antes da citação do réu.

Ao invés, *quando em causa esteja uma acção de resolução que respeite a bens imóveis ou móveis sujeitos a registo*, como já afirmámos, o n.º 2 do art. 435.º do Código Civil estatui que o registo da acção de resolução torna o direito de resolução oponível a terceiro que não tenha registado o seu direito com prioridade.

Não delimitando o legislador o elenco de terceiros – se apenas os adquirentes *ante litem* ou, ao invés, também os adquirentes *pendente litem* – entendemos que se refere a ambos. Por isso, segundo o nosso entendimento, perante adquirentes *pendente litem*, o legislador português deixou de reconhecer ao registo prioritário da acção de resolução *apenas* a função de garantir a eficácia directa da sentença declarativa que a julgue procedente e também seja registada, tendo atribuído a tal assento o efeito de *consolidar os efeitos substanciais da sentença declarativa que a julgue procedente* e que também aceda ao Registo.

Explicitando:

Sendo certo, como referimos, que um adquirente *pendente litem* é prejudicado pela resolução porque adquire em data posterior à da sua verificação – que coincide com a da citação do réu –, se o legislador, através do n.º 2 do art. 435.º do Código Civil, apenas tivesse pretendido referir-se aos terceiros adquirentes *ante litem* que não houvessem obtido o respectivo registo com prioridade, por certo, tê-lo-ia dito de forma expressa, uma vez que, perante os adquirentes *pendente litem*, o registo da acção produziria o efeito decorrente do n.º 1 do art. 5.º do Cód.Reg.Pred., asseguraria a eficácia directa da sentença que a julgasse procedente e também fosse registada não introduzindo, assim, qualquer excepção ao regime substantivo.

Não tendo o legislador restringido o elenco de terceiros, somos levados a concluir que pretendeu que o registo da acção fosse imprescindível para

consolidar a eficácia substantiva da resolução perante um terceiro adquirente *pendente litem* e garantir a eficácia directa da sentença, bem como a sua exequibilidade, quando condenatória.

Ou, noutra perspectiva, pretendeu que na ausência do registo da acção um adquirente *pendente litem* não fosse afectado pela resolução do negócio jurídico do seu *dante causa*, desde que tivesse obtido o respectivo registo.

Efectivamente, consideramos que, se o legislador não tivesse visado que a falta de prioridade do registo da acção de resolução excluísse a eficácia reflexa da sentença, perante os adquirentes *pendente litem*, não se teria limitado a afirmar que o registo da acção “*torna o direito de resolução oponível a terceiro que não tenha registado o seu direito com prioridade*”; teria, isso sim, de forma mais precisa, estatuído: “o direito de resolução não é oponível a terceiro adquirente *ante litem* que não tenha registado o seu direito antes do registo da acção”¹⁸.

Assim sendo, na nossa perspectiva, o autor da acção, que pretenda assegurar-se que a extinção do negócio jurídico produzirá efeitos perante o subadquirente do réu *pendente litem*, deve solicitar prontamente o registo da acção.

Por fim, na hipótese de nem a acção nem a aquisição *pendente litem* acederem ao registo, valem, naturalmente, as regras do direito substantivo “puro”, ou seja, a resolução ocorre na data da citação do réu e o adquirente *pendente litem* há-de ser havido como um adquirente a *non domino*.

Perante os adquirentes *ante litem*, por seu turno, o actual Código Civil, na esteira da legislação italiana, também inovou, uma vez que passou a reconhecer ao registo prioritário da acção a função *de atribuir à sentença que a julgue procedente* – e que também aceda ao Registo – *um efeito substantivo novo e desfavorável e de garantir a sua eficácia directa, bem como, a de assegurar a sua eventual exequibilidade* contra tais terceiros.

¹⁸ Como se sabe, a resolução tem, em princípio, efeito retroactivo entre as partes (cfr. n.º 1 do art. 433.º do Código Civil). No entanto, esta regra envolve desvios, uma vez que, nos termos do art. 434.º, n.º 1, segunda parte, do mesmo diploma legal, a resolução não tem efeito retroactivo entre as partes se tal contrariar a sua vontade ou a finalidade da resolução.

Concretizando. Actualmente, ao contrário do que ocorria na vigência do Código de Seabra, o registo prioritário da acção de resolução atribui à sentença que a julgue procedente um efeito novo e desfavorável em face de terceiros adquirentes *ante litem*, uma vez que, como resulta claramente do n.º 2 do art. 435.º do Código Civil, estes são prejudicados pela extinção do facto jurídico aquisitivo do seu *dante causa* e pela cessação dos respectivos efeitos, vindo, consequentemente, extintos os seus direitos. Porque assim é, o registo em apreço derroga a regra geral da irretroactividade real da resolução e estende os limites subjectivos da eficácia da sentença que a julgue procedente aos adquirentes *ante litem*, não obstante inexistir um qualquer nexo de prejudicialidade/dependência entre a relação jurídica de que são sujeitos activos e aquela que é julgada.

Ao invés, na ausência do registo prioritário da acção de resolução, os terceiros adquirentes *ante litem* que tenham obtido o registo dos respectivos factos aquisitivos – independentemente da aquisição ter ocorrido de boa ou de má fé, a título gratuito ou oneroso – gozam de uma posição inatacável, uma vez que o legislador não reconhece eficácia *ex tunc* à resolução e, portanto, inexistente, do ponto de vista substancial, qualquer nexo de prejudicialidade/dependência entre a posição jurídica do seu *dante causa* e a sua, não podendo, obviamente, o registo da acção desprovido de prioridade alterar esta realidade.

Por último, na hipótese de nem a acção nem a aquisição *ante litem* acederem ao registo, valem, naturalmente, as regras do direito substantivo “puro” e, obviamente, os direitos adquiridos pelo terceiro com base num acto de *per se* válido e eficaz, ocorrido antes da citação do réu, não serão afectados pela resolução¹⁹.

F) O registo da acção pode *consolidar os efeitos substanciais da sentença que a julgue procedente* – e que também seja registada – *perante*

¹⁹ Sobre o efeito do registo da acção de revogação da doação na vigência do Código de Seabra vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial — Terceiros para Efeitos de Registo*, ob. cit., p. 698 e ss..

terceiros subadquirentes do réu a título oneroso e de boa fé e garantir também a eficácia directa da referida sentença contra tais terceiros.

É o que pode ocorrer em duas hipóteses:

I — Quando em causa esteja uma sentença de declaração de nulidade ou anulação de um negócio jurídico que tenha por objecto um imóvel ou móvel sujeito a registo (cfr. art. 291.º do Código Civil).

II — Quando em causa esteja uma sentença de declaração de nulidade de um registo (cfr. Art. 17.º do Cód.Reg.Pred.).

Vejamos cada uma das hipóteses referidas.

I — Quando em causa esteja uma sentença de declaração de nulidade ou anulação de um negócio jurídico que tenha por objecto um imóvel ou móvel sujeito a registo, sempre que o registo da respectiva acção seja obtido dentro do prazo previsto na lei substantiva (mesmo que posteriormente ao registo lavrado a favor do terceiro) pode *consolidar os efeitos substanciais da sentença que a julgue procedente* – e que também seja registada – *perante terceiros subadquirentes do réu a título oneroso e de boa fé e garantir também a eficácia directa da referida sentença contra tais terceiros*. Isto porque, tal assento assume o papel de elemento impeditivo de uma *facti-species* aquisitiva complexa a favor dos subadquirentes do réu *a título oneroso e de boa fé*, assegurando, assim, o funcionamento da regra *nemo plus iuris*.

Acresce que o registo de uma destas acções, precisamente porque consolida os efeitos substanciais da sentença perante tais subadquirentes do réu, também garante a eficácia directa da sentença contra eles, bem como a sua exequibilidade, quando condenatória.

Como se sabe, a sentença que julgue procedente uma destas acções prejudica sempre o “direito” do *avente causa* do réu que haja adquirido e ou obtido o registo do seu direito depois do registo da acção. De facto, tendo o subadquirente do réu obtido o registo do seu facto aquisitivo, após o registo da acção, tal registo, desprovido de prioridade, não o pode proteger perante o princípio *nemo plus iuris*.

E, a sentença que julgue procedente uma destas acções pode, ainda, prejudicar *o direito do subadquirente do réu que haja adquirido e obtido o registo do seu direito com prioridade*. Pois, como se sabe, a *eficácia ex tunc* da nulidade ou da anulabilidade apenas pode ser limitada porque a lei prevê uma *facti-species* aquisitiva especial.

Concretizando: a declaração de nulidade ou de anulação de um negócio sujeito a registo só não prejudica os direitos adquiridos por terceiros de boa fé, a título oneroso, que tenham acedido ao Registo com prioridade, se a acção não for proposta e registada nos três anos posteriores à celebração do negócio originariamente inválido.

De facto, o registo prévio a favor do terceiro, juntamente com os demais elementos – a boa fé do terceiro; a onerosidade da “aquisição”; o registo prioritário do “facto aquisitivo”; o decurso de um lapso de tempo sobre a data da conclusão do negócio cuja validade é impugnada – funciona como elemento impeditivo do funcionamento da regra *nemo plus iuris ad alium transferre potest* e como co-elemento de uma *facti-species* aquisitiva complexa e de formação progressiva.

Por seu turno, o registo posterior da acção lavrado antes do decurso do prazo previsto na lei, caso a mesma venha a ser julgada procedente, funciona como elemento impeditivo da *facti-species* aquisitiva complexa a favor de terceiro²⁰.

II — Quando em causa esteja uma sentença de declaração de nulidade de um registo, o registo prioritário da acção pode *consolidar os efeitos substanciais da sentença que a julgue procedente* – e que também seja registada – e *garantir também a eficácia directa da referida sentença perante os adquirentes do réu a título oneroso e de boa fé*. Isto porque, nos termos do n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred., a declaração de nulidade do registo só 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.

²⁰ Para mais detalhes sobre os efeitos do registo das acções de nulidade e de anulabilidade substantivas vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial — Terceiros para Efeitos de Registo*, ob. cit., p. 70 e ss..

O Código do Registo Predial, através deste preceito legal, tutela os terceiros – adquirentes de boa fé e a título oneroso que obtenham com prioridade o registo dos respectivos factos jurídicos perante a inscrição da acção de nulidade registal –, porque não permite que sejam prejudicados reflexamente, pela declaração de nulidade de um registo que haja suportado o seu.

De facto, desde 1967²¹, o preceito nos termos do qual a declaração da nulidade do registo não prejudica os direitos adquiridos por terceiros – adquirentes de boa fé a título oneroso com registo prioritário perante a inscrição da acção – deixou de ter natureza meramente processual. Ou seja, os terceiros em causa não são aqueles contra quem a acção não foi intentada e que, porque beneficiam de registo prioritário, não podem ser afectados pela eficácia directa da sentença que venha a ser proferida mas, apenas, pela sua eficácia reflexa. Os terceiros são, isso sim, desde 1967, os não titulares do registo originariamente inválido que poderiam ver prejudicada a sua posição jurídica, em virtude da declaração de nulidade consequencial dos respectivos registos.

Consequentemente, um adquirente a título oneroso e de boa fé que beneficie de registo prioritário não é prejudicado pela declaração de nulidade de um registo que haja suportado o seu, mesmo que o interessado também proponha contra ele a respectiva acção e solicite a declaração de nulidade consequencial do respectivo registo²².

No entanto, cumpre acrescentar que, apesar de entendermos que, em face do direito constituído, um vício registal pode sê-lo intrínseca ou extrinsecamente – o mesmo é dizer, por si e em si, ou, ao invés, em consequência de um vício substantivo (v.g., inexistência, nulidade ou anulação

²¹ Sobre o efeito do registo da acção de nulidade registal na vigência do Código de Seabra vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo*, ob. cit., p. 39 e ss..

²² E, naturalmente, também não será prejudicado, se após ser julgada procedente a acção de nulidade registal, não proposta contra si, o interessado propuser contra ele uma nova acção na qual invoque que o seu registo é consequencialmente nulo porque lavrado com violação do trato sucessivo.

Portanto, quer numa hipótese quer noutra, o registo prioritário do terceiro, adquirente a título oneroso e de boa fé, apesar de viciado não será declarado nulo.

do facto inscrito)²³, também defendemos que sempre que um facto jurídico aceda ao Registo e padeça de inexistência, seja nulo ou venha a ser anulado em causa estão dois actos viciados: o facto jurídico inscrito e o assento registal. E cada um desses actos está inquinado por vícios diversos.

Efectivamente, o facto jurídico inscrito padece do vício substantivo; o registo, por seu turno, é extrinsecamente nulo, porque lavrado com base num título falso ou com base num título insuficiente para a prova legal do facto registado (cfr. a parte final da al. *a*) e a al. *b*) do Cód.Reg.Pred.) e, portanto, padece de uma nulidade consequential.

Ora, parece-nos evidente que cada um destes vícios tem o seu respectivo regime.

Assim, em nossa opinião, não obstante um registo poder ser intrínseca ou extrinsecamente nulo, nos termos do art. 16.º do Cód.Reg.Pred. e o n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred. conceder tutela a um terceiro – adquirente de boa fé e a título oneroso – perante qualquer registo nulo que haja suportado a feitura do seu e, portanto, também perante um assento extrinsecamente inválido, a verdade é que, se em causa estiver um vício registal extrínseco, não há necessidade de compatibilizar ou harmonizar o art. 17.º do Cód.Reg.Pred. com o art. 291.º do Código Civil, porquanto aquele preceito legal se aplica à nulidade registal, nunca à invalidade substantiva que lhe tenha dado causa.

Porque assim é, não temos dúvidas de que o preceito legal que tutela os terceiros perante o vício registal, o n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred., não concede (não pode conceder) qualquer protecção aos terceiros perante a inexistência ou a invalidade do facto jurídico inscrito que seja a causa da invalidade registal.

Por outra via, sendo o vício registal mera consequência do vício substantivo, na nossa perspectiva, um terceiro só pode beneficiar da tutela concedida pelo n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred. perante o vício registal, já não perante a inexistência ou a invalidade substantiva, uma vez que não há-de

²³ Um registo é extrinsecamente nulo, nomeadamente, quando tiver sido lavrado com base num título nulo ou que venha a ser anulado, porquanto, tendo em conta a eficácia retroactiva da nulidade e da anulabilidade, ter-se-á de afirmar que o registo, afinal, foi lavrado com base em título insuficiente para a prova do facto inscrito (cfr. al. *b*) do art. 16.º do Cód.Reg.Pred.); e, por maioria de razão, um registo é extrinsecamente nulo quando tiver sido lavrado com base num título falso que seja o continente de um negócio materialmente inexistente (cfr. al. *a*) do art. 16.º do Cód.Reg.Pred.).

ser o regime que tutela os terceiros perante uma *consequência* da inexistência ou da invalidade substancial – o mesmo é dizer, em face da nulidade registal – a determinar o regime que tutela os terceiros perante a própria inexistência ou a invalidade substancial – ou seja, em face da *causa* da nulidade registal. Ou, de forma sincopada, não pode ser o regime da consequência a determinar o regime da causa.

Por fim, não podemos deixar de salientar que existindo uma invalidade registal extrínseca, como a mesma é mera consequência do vício substantivo, é o regime deste que, a final, assume relevância sempre que um terceiro necessite de tutela.

Isto porque, sempre que um facto jurídico aceda ao Registo e padeça de inexistência, seja nulo ou anulado, como referimos, existem dois vícios: o substantivo e o registal; ora se, de seguida, ocorrer um novo facto jurídico que tenha como sujeito passivo aquele em que interveio como sujeito activo no anterior e se também este facto aceder ao registo, naturalmente, também o novo acto jurídico e respectivo registo estarão inquinados consequencialmente.

Efectivamente, o novo facto jurídico – aquele em que intervém o terceiro como sujeito activo – é substancialmente nulo, porque *a non domino*; o correspondente registo, por seu turno, é extrinsecamente nulo, porque lavrado com base num título nulo, portanto, insuficiente para a prova legal do facto registado. Porque assim é, o sujeito activo do novo facto jurídico e titular registal, terceiro perante o primeiro facto jurídico e correspondente registo extrinsecamente nulo, só poderá ser definitiva e efectivamente protegido se puder beneficiar da tutela do art. 291.º do Código Civil e, assim, não obstante ter participado de um negócio consequencialmente nulo, adquirir o direito, mediante aquisição derivada *a non domino*. Caso contrário o negócio em que interveio pode ser, a todo o tempo, declarado nulo e o respectivo registo cancelado.

Salientamos que, na nossa perspectiva, se o negócio anterior padecer de uma causa de inexistência, o terceiro, adquirente *a non domino*, não

obstante ter obtido o registo do seu “facto aquisitivo” com prioridade perante o registo da acção, nunca beneficia da tutela do art. 291.º do Código Civil²⁴.

Por fim, cumpre sublinhar que quando em causa esteja um registo intrinsecamente nulo porque falso, o terceiro também não será tutelado *definitivamente* através do n.º 2 do art. 17.º do Cód.Reg.Pred.. Porquanto, sendo o registo falso, afinal, o facto jurídico inscrito não chegou a ocorrer, havendo inexistência material do mesmo.

²⁴ Para mais detalhes sobre o efeito do registo da acção de nulidade registal vide MÓNICA JARDIM, *Efeitos Substantivos do Registo Predial — Terceiros para Efeitos de Registo*, ob. cit., p. 740 e ss..