

## TERCEIROS PARA EFEITOS DE REGISTO PREDIAL PORTUGUÊS: CONCEITOS E (DI)VERGÊNCIAS

## THIRD PARTIES FOR LAND REGISTRY EFFECTS IN PORTUGUESE LAW: CONCEPTS AND (DI)VERGENCIES

Jorge Bonito<sup>1</sup>

## Resumo

O conceito de terceiros para efeitos registrais reveste-se de grande complexidade e melindre, e sobre ela têm sido elaboradas as mais diversas construções. Este conceito tem vindo a gerar polémicas jurídicas, colocando em confronto uma visão mais restritiva com uma mais ampla, num *continuum* entre o Código Civil e o Código do Registo Predial português. O objetivo deste trabalho é discutir, à luz da doutrina e da jurisprudência, saber qual o sentido e alcance do conceito de terceiros referido nos arts. 5.º e 122.º do Código do Registo Predial, e se a retificação de um registo pode afetar o direito de terceiro adquirente a título oneroso e de boa fé de um bem imóvel que tenha baseado a sua aquisição em registo definitivo a favor do alienante. Após uma revisão geral dos conceitos, estudam-se as hipóteses em que os titulares do registo não beneficiam do exposto no art. 5.º do CRPred. Parece-nos que esta controvérsia poderia ser ultrapassada com a adoção de um sistema que tornasse o registo obrigatório constitutivo, tal como sucede com a hipoteca.

**Palavras-chave:** Terceiros, Registo Predial, Direitos Incompatíveis, Boa-Fé.

## Abstract

The concept of third parties for registration purposes is of great complexity and mischief, and on it have been elaborated the most diverse constructions. This concept has been generating legal controversy, confronting a more restrictive view with a broader one, in a continuum between the Civil Code and the Portuguese Land Registry Code. The purpose of this paper is to discuss, based on doctrine and jurisprudence, the meaning and scope of the concept of third parties referred to in arts. 5 and 122 of the Land Registry Code, and know if whether

---

<sup>1</sup> Doutor em Ciências da Educação pela Universidade de Coimbra, Portugal. Professor Auxiliar com Agregação na Universidade de Évora. E-mail: jbonito@uevora.pt

rectification of a registration may affect the right of a third party acquirer for consideration and in good faith of immovable property which has based its acquisition in definitive registration in favor of the seller. After a general review of the concepts, we study the hypotheses in which the holders of the registry do not benefit from what is exposed in art. 5 of CRPred. It seems to us that this controversy could be overcome with the adoption of a system that would make the compulsory registration constitutive, as is the case with the mortgage.

**Keywords:** Third Parties, Land Registration, Incompatible Rights, Good Faith.

## INTRODUÇÃO

A noção de terceiros em sentido técnico-jurídico-registral – terceiros com interesses incompatíveis – é apresentada no Código do Registo Predial,<sup>2</sup> estabelecendo-se que a oponibilidade a terceiros só ocorre depois da data do respetivo registo (art. 5.º/1 do CRPred).<sup>3</sup> Significa isto que factos jurídicos registáveis que não estejam registados produzem efeitos entre as partes mas são inoponíveis a terceiros. O mesmo é dizer que o sujeito que tenha a possibilidade de requerer o registo, caso não o faça, não pode prevalecer a sua posição jurídica em face de um terceiro.

O legislador previu exceções a este princípio (art. 5.º/2 do CRPred): *a)* aquisição, fundada na usucapião,<sup>4</sup> dos direitos referidos no art. 2.º/1/a do CRPred (constituição, reconhecimento, aquisição ou modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão); *b)* servidões aparentes;<sup>5</sup> e *c)* factos relativos a bens indeterminados,<sup>6</sup> enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.

O art. 5.º/3 do CRPred veio definir que *“a falta de registo não pode ser oposta aos interessados por quem esteja obrigado a promovê-lo, nem pelos herdeiros destes”*; ou seja, os que estão obrigados à promoção do registo e os seus herdeiros não são considerados terceiros.

Este conceito de terceiros a quem o registo, ou a falta dele, pode ser oposto, não se confunde com o conceito genérico de terceiros. O Dicionário Priberam da Língua Portuguesa ensina que terceiro é toda a *“pessoa ou entidade que não participa diretamente num contrato, num ato jurídico ou num negócio, ou que, para além das partes envolvidas, pode ter interesse*

---

<sup>2</sup> O Código do Registo Predial (CRPred) atual veio propor importantes soluções destinadas a adaptar às necessidades e realidades da vida hodierna um sistema ancilosado, tendo sido aprovado pelo Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de julho, contanto com a sua 34.ª versão dada pela redação da Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto.

<sup>3</sup> Corresponde ao art. 7.º/1 do Código de 1967 e ao art. 7.º/1 do Código de 1960, exatamente com a mesma redação.

<sup>4</sup> Cfr. arts. 1287.º e ss. do Código Civil (CC).

<sup>5</sup> O art. 1548.º/1 do CC define que apenas as servidões aparentes podem constituir-se por usucapião. Sem sinais visíveis e permanentes, as servidões dizem-se não aparentes (art. 1548.º/2 do CC). O Ac. do Tribunal da Relação de Coimbra, de 4 de fevereiro de 2003 (Proc. n.º 3803/02) veio esclarecer que quando um *“aqueduto, embora subterrâneo, se manifesta por meio de quaisquer obras ou sinais exteriores em relação em prédio em que a servidão se acha constituída quer no ponto em que há a presa ou derivação da água quer durante o curso desta, quer no termo desse curso, a servidão não poderá deixar de considerar-se aparente”*.

<sup>6</sup> Cfr. art. 408.º/2 do CC.

*num processo jurídico*".<sup>7</sup> A noção de terceiros, portanto, em termos genéricos, aplica-se a quaisquer pessoas, incluindo interessados com interesses não incompatíveis, excetuando as partes, os seus herdeiros e representantes. Ora, esta divergência de conceitos – entre o de “terceiro genérico” e o de “terceiro registral” – tem conduzido a entendimentos diversos, plasmados na doutrina e na jurisprudência, com consequências nos negócios jurídicos, com acesas polémicas, como adiante se verá. Analisemos, de seguida, alguns dos pressupostos da confrontação.

## EFETOS DO REGISTO: Oponibilidade a Terceiros

O Código do Registo Predial, na sua primeira versão aprovada pela Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de julho, não definia o conceito de terceiros. Limitava-se a tratar da oponibilidade a terceiros (art. 5.º do CRPred). A nova redação dada ao art. 5.º do CRPred, introduzida pelo Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de dezembro, veio acrescentar o número quatro, definindo terceiros como *“aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”* (art. 5.º/4 CRPred), em substância correspondendo à conceção tradicional do conceito.

Manuel de Andrade ensina que terceiros são as pessoas que, relativamente a determinado ato de alienação, adquirem do mesmo autor ou transmitente direitos total ou parcialmente incompatíveis.<sup>8</sup> Considera-se, pois, apenas a hipótese da dupla alienação do mesmo direito real. São aqueles que adquirem do mesmo causante direitos incompatíveis, com base na sua vontade. Ficam excluídos os que, adquirindo direitos ao abrigo da lei, tenham o causante como sujeito passivo, ainda que ele não tenha intervindo nos atos jurídicos de que tais direitos resultaram.

Mónica Jardim considera, por isso, que *“não é havido como terceiro o segundo adquirente cuja aquisição não se funde na vontade do sujeito passivo, quer em causa esteja uma aquisição derivada constitutiva, quer uma aquisição derivada translativa. Portanto, não é terceiro o titular de uma hipoteca judicial, o arrestante ou o exequente titular da garantia real decorrente da penhora, nem o é o adquirente na venda judicial ou o adjudicatário uma vez que*

---

<sup>7</sup> Dicionário Priberam da Língua Portuguesa, Priberam Informática, S.A., 2018. Disponível em <https://www.priberam.pt/dlpo/terceiro>.

<sup>8</sup> Manuel de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica (Vol. II, 9.ª reimpressão), Coimbra, Almedina, 2003, p. 19.

*nenhum deles adquire com base na vontade do executado*".<sup>9</sup> Esta conceção de terceiros, mais dilatada, como ensina Seabra Lopes, remete para *"aqueles que têm a seu favor um direito que não pode ser afetado pela produção dos efeitos de um ato que não foi levado ao registo e que é incompatível com aquele direito"*.<sup>10</sup> O mesmo será dizer que correspondem aos titulares de direitos, total ou parcialmente, incompatíveis.

Clarifiquemos com um exemplo simples.

Rosa vendeu um veículo automóvel a José e no dia seguinte vendeu a mesma viatura a António. José não registou no imediato a viatura, mas António procedeu rapidamente ao registo. Na segunda venda, Rosa vendeu um bem que já não lhe pertencia. A venda de um bem alheio está ferida de nulidade nas relações entre alienante e adquirente, sendo ineficaz em relação ao proprietário. José e António são terceiros para efeitos registrais, pois adquiriram o mesmo veículo de um transmitente comum.

Antunes Varela e Henrique Mesquita vêm defender um conceito de terceiros mais amplo, considerando que *"são não só aqueles que adquiram do mesmo alienante direitos incompatíveis mas também aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham esse alienante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos atos jurídicos (penhora, arresto, hipoteca, judicial, etc.) de que tais direitos resultam"*.<sup>11</sup> No mesmo sentido aponta Vaz Serra, entendendo a noção de terceiro em registo predial como a que *"resulta da função do registo, do fim tido em vista pela lei ao sujeitar o ato a registo, e, pretendendo a lei assegurar a terceiros que o mesmo autor não dispôs da coisa ou não a onerou senão nos termos que*

---

<sup>9</sup> Mónica Jardim, Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo, Coimbra, Almedina, 2015. Cfr. Acórdão (Ac.) do Supremo Tribunal de Justiça (STJ) de 7 de julho de 1999 (Revista 576/99): "I - O penhorante-exequente que logrou regista a penhora não pode ser considerado terceiro - e como tal protegido - em relação à aquisição anteriormente feita pela compradora embargante, ainda que não objeto de registo. II - Da penhora não resulta para o exequente um direito 'incompatível' com os do titular do direito real não registado, na medida em que o direito do exequente é, tão somente, um direito à execução (art. 817.º do CC)" (disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=2357&stringbusca=&exata=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=2357&stringbusca=&exata=), o Ac. do STJ de 7 de julho de 1999 (Agravo n.º 564/99): "o exequente com penhora sobre um bem anteriormente adquirido por outrem ao executado, e com registo anterior ao desta aquisição, não pode ser considerado terceiro, uma vez que não recebeu desse executado direito total ou parcialmente conflituante com tal aquisição" (disponível em <http://www.cidadevirtual.pt/stj/jurisp/RegistoPredial.html>), e o Ac. do STJ de 7 de julho de 1999 (Revista n.º 976/98): "I - Os factos sujeitos a registo produzem efeitos contra terceiros, depois da data do respetivo registo, quando se verifica conflito entre titulares de direitos reais, já não entre o titular de um direito real e o titular de um direito de crédito. II - Nesta medida, o registo de garantias reais, como a hipoteca, não tem prevalência sobre o terceiro adquirente, mesmo que este não haja obtido o registo da aquisição antes do registo das garantias".

<sup>10</sup> Joaquim Seabra Lopes, Direito dos Registos e do Notariado, 9.ª ed., Coimbra, Almedina, p. 383, 2018.

<sup>11</sup> J. de M. Antunes Varela, Henrique Mesquita, Anotação ao Acórdão do STJ de 3 de junho de 1992, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 127, 1994, p. 20.

*constarem do registo, esta intenção legal é aplicável também ao caso da penhora, já que o credor que fez penhorar a coisa carece de saber se esta se encontra ou não livre, livre e na propriedade do executado*".<sup>12</sup> O autor prossegue considerando que *"pode dizer-se que, se um prédio for comprado a determinado vendedor e for penhorado em execução contra este vendedor, o comprador e o penhorante são terceiros: o penhorante é terceiro em relação à aquisição feita pelo comprador, e este é terceiro em relação à penhora, pois os direitos do comprador e do penhorante são incompatíveis entre si e derivam do mesmo autor"*.<sup>13</sup>

Antunes Varela e Pires de Lima,<sup>14</sup> comentando o art. 819.º do CC e Anselmo de Castro<sup>15</sup> patrocina a mesma posição, no sentido de somente um conceito amplo de terceiros tem em devida conta os fins do registo e a eficácia dos atos que devam ser registados.

Num outro extremo podemos encontrar uma conceção de terceiros mais cerceada. Vejamos o caso.

O Código Civil Português preceitua que *"a declaração de nulidade ou a anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis, ou a 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 ação de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo entre as partes acerca da invalidade do negócio"* (art. 291.º/1 do CC). Para estes efeitos, considera-se de boa-fé o *"terceiro adquirente que no momento da aquisição desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável"* (art. 291.º/3 do CC). Estes direitos não são reconhecidos se a ação for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio (art. 291.º/2 do CC).

Para o Registo Predial, *"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 ação de nulidade"* (art. 17.º/2 do CRPred). O Código do Registo Predial protege, por isso, segundo defende Isabel Mendes, o adquirente se a aquisição é feita de boa-fé, onerosa e teve como base a prévia inscrição a favor do transmitente.<sup>16</sup>

O conceito de "terceiro registral" não deve ser encarado como meramente instrumental em relação ao conceito de "terceiro" prevista no art. 291.º do CC, pelo que, para

---

<sup>12</sup> Vaz Serra, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 103, p. 105, 2013.

<sup>13</sup> Vaz Serra, op. cit, p. 165.

<sup>14</sup> J. de M. Antunes Varela, Pires de Lima, Código Civil Anotado, vol. II, 4.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2010.

<sup>15</sup> Anselmo de Castro, A Ação Executiva Singular, Comum e Especial, 3.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1970.

<sup>16</sup> Isabel P. Mendes, Estudos sobre Registo Predial, Coimbra, Almedina, 2003.

efeitos do Registo Predial, a declaração de nulidade de um registo não é juridicamente igual à declaração de nulidade de um negócio jurídico prevista no Código Civil.<sup>17</sup> O registo pode ter efeitos para quem respeita o facto registável e estes serem considerados uma consequência acessória; mas também pode ter efeitos perante terceiros, que se traduzem num efeito único e abrangente, traduzido na fé pública registral.<sup>18</sup> Por isso, *“o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”* (art. 7.º do CRPred).<sup>19</sup> Esta presunção derivada do registo assentar no princípio da legalidade (art. 68.º do CRPred) que assegura a fiabilidade da informação que resulta do registo, em virtude da apreciação da viabilidade do pedido de registo em face das disposições legais aplicáveis.

Presume-se, assim, pela fé pública, que tudo o que sucedeu encontra-se registado; ou, *a sensu contrario*, o que não está registado não se verificou, impossibilitando, por isso, a oponibilidade a terceiros. Como destaca o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 6 de janeiro de 1998, *“a função do registo predial é a de assegurar, a quem adquire direitos de certa pessoa sobre um prédio, que esta não realizou em relação a ele atos suscetíveis de prejudicar o mesmo adquirente, não sendo de sua função assegurar ao adquirente a inexistência de quaisquer outros direitos sobre o prédio, eventualmente constituídos por outra via”*.<sup>20</sup> Ou seja, a falta de registo torna o ato ineficaz perante terceiros que, eventualmente tenham constituído algum direito incompatível e o tenha registo a seu favor.

Aceitando o anterior corolário, que aparentemente parece ser lógico, metemo-nos num outro problema, que vêm a ser a obrigatoriedade do registo; porém, esta obrigação só se aplica aos factos previstos no art. 8.º-A do CRPred, pelo que parece ser esta a verdadeira questão a

---

<sup>17</sup> Veja-se, a este propósito, o Ac. do STJ, de 14 de novembro de 1996 (Proc. n.º 9/96), onde se declarou que “I - O art. 291.º, n.º 2, do CC, não foi revogado pelo Código de Registo Predial, encontrando-se em vigor. II - Não se compreenderia que, sendo o Direito Registral um mero direito instrumental em relação ao Direito Civil, uma norma deste fosse objeto de revogação tácita, pelos princípios orientadores do registo predial expressos no Código respetivo e não de revogação expressa através de preceito incluído em diploma versando matéria própria do Direito Civil. III - De harmonia com o referido normativo, se a ação de declaração da nulidade ou de anulação da compra e venda de imóveis, cuja aquisição foi inscrita no registo predial pela segunda adquirente, tiver sido registada antes de decorrerem três anos sobre a conclusão desse negócio, os direitos desse adquirente (terceiro) não são reconhecidos, prevalecendo os do autor (disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=8501&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=8501&stringbusca=&exacta=)).

<sup>18</sup> Cfr. José Alberto R. L. González, *Direito Registral Predial*, Lisboa, Quid Juris, 3.ª ed., 2007.

<sup>19</sup> O Ac. do STJ de 14 de novembro de 1996 (Proc. n.º 287/96) declarou no “a presunção derivada do registo existe enquanto este existir” (disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_busca.php?buscajur=&areas=1&ficha=14776&pagina=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_busca.php?buscajur=&areas=1&ficha=14776&pagina=&exacta=)).

<sup>20</sup> Ac. do STJ de 6 de janeiro de 1998. Proc. n.º 075250. Disponível em <http://www.stj.pt/index.php/jurisprudencia-42213/basedados>.

litigar, a de saber se o Registo Predial Português é um sistema com características declarativas<sup>21</sup> ou um com características constitutivas.<sup>22</sup>

Não parece exato, todavia, que o conceito de “terceiros” se utilize, apenas, quando o transmitente ou alienante seja comum. Esta conceção restritiva parece ser incompatível com os dados atuais da lei sobre o registo. Nesse sentido aponta Oliveira Ascensão, ao considerar que existem “*textos categóricos a estabelecer a aquisição por meio de registo, em termos que não têm já nada a ver com as hipóteses de dupla disposição de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa. Essas hipóteses são a da aquisição de um direito em consequência da disposição realizada pelo titular aparente, por força de registo formalmente inválido,*<sup>[23]</sup> *e a da aquisição de um direito de invalidade substancial, que vem prevista no Código Civil*”.<sup>24, 25</sup> Oliveira Ascensão conclui que “*o terceiro de que fala a lei do registo não é todo e qualquer interessado, no sentido do direito civil, é mais restritamente, aquele que funda o seu interesse no próprio registo*”,<sup>26</sup> enquanto competidor que surge com específico fundamento na realidade registral.

A adoção de uma visão restritiva, como entende Isabel Mendes,<sup>27</sup> conduz à perda de parte da eficácia e do âmbito de funcionamento da presunção *iuris tantum*, gerada do mesmo direito registral. Terceiro limitar-se-ia a quem tivesse adquirido do mesmo transmitente a possibilidade de reagir. Esta presunção transformar-se-ia numa outra – *iuris et de iuri* –, contribuindo para o conceito de Registo Predial de natureza constitutiva, colocando-se em causa as presunções derivadas do registo (art. 7.º do CRPred) e a sua respetiva impugnação (art.

---

<sup>21</sup> Que corresponde ao modelo francês e italiano, plasmado no art. 5.º do CRPred, e que traduz a contraface do princípio da consensualidade (art. 408.º/1 do CC), fruto do direito natural e da tradição napoleónica. Aliás, o Ac. do STJ de 6 de janeiro de 2000 (Revista n.º 2836/01), considera que o Ac. uniformizador n.º 3/99, de 18 de maio de 1999, “*afigura-se como o mais compatível com a natureza não constitutiva, mas simplesmente declarativa ou presuntiva do registo (art. 7.º do CRgP), e o que evita os desproporcionados prejuízos para o primeiro adquirente resultantes do simples descuido em não registar a aquisição*” (Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=11761&stringbusca=&exata=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=11761&stringbusca=&exata=)).

<sup>22</sup> O Ac. do STJ de 12 de dezembro de 1996 (Proc. n.º 86129) declara, inequivocamente, que “*o registo predial não tem valor constitutivo, mas meramente declarativo*” (Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_busca.php?buscajur=&areas=1&ficha=14601&pagina=&exata=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_busca.php?buscajur=&areas=1&ficha=14601&pagina=&exata=)). Parece, porém, que deveria ter-se salvaguardado as exceções, como vem a ser o caso da hipoteca, em que a sua natureza é claramente constitutiva, mas não o registo da transmissão de hipoteca, em consequência da cessão do crédito garantido, imposto pelo art. 2.º/1/i do CRPred.

<sup>23</sup> Atualmente, o art. 17.º/2 do CRPred.

<sup>24</sup> Cfr. inoponibilidade da nulidade e da anulação, prevista no art. 291.º do CC.

<sup>25</sup> J. de Oliveira Ascensão. Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, v. 69, n. 2, p. 179, 1974. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66738/69348>.

<sup>26</sup> J. de Oliveira Ascensão, op. cit., p. 171.

<sup>27</sup> Isabel P. Mendes, op. cit.

8.º do CRPred), assim como o próprio princípio do trato sucessivo (art. 34.º do CRPred), enquanto corolário do princípio da legitimação e do princípio da legalidade (art. 68.º do CRPred). Note-se que não pode proceder-se à inscrição de nenhum ato de transmissão quando o último titular inscrito não figure como sujeito passivo. Por isso, Isabel Mendes advoga uma maior amplitude do conceito de terceiro. Só desse modo se poderá garantir a proteção dos que adquirindo direitos os registam, comparativamente aos demais que não cumprem o ónus do registo.

Estas duas interpretações do conceito de terceiros têm consequências no plano dos efeitos jurídico-sociais. Vejamos através de um exemplo.

Na manhã do dia 30 de abril, António vende a Joaquim a fração de um imóvel em regime de propriedade horizontal. Na tarde do mesmo dia, António vende a mesma fração a Duarte. Joaquim não registou a sua fração mas Duarte fê-lo de imediato. Nos termos dos arts. 6.º/1 e 5.º/1 do CRPred, o direito de Duarte prevalece sobre o direito de Joaquim. Duarte e Joaquim são terceiros registrais: ambos adquiriram direitos incompatíveis do mesmo transmitente.

Admitamos, agora, que, na manhã de 2 de maio, Júlio vende a fração do imóvel a Besualdo. Na tarde desse dia 2 de maio, a fração é nomeada à penhora, sendo Júlio o executado e Pedro o exequente. Pedro registou a penhora e Besualdo não registou a aquisição ou fê-lo posteriormente ao registo da penhora. Seguindo o conceito mais amplo, o direito de Pedro prevalece e a eventual venda judicial subsequente. Este conceito mais amplo de terceiros não exige que os direitos incompatíveis provenham do mesmo autor. Não obstante, seguindo um conceito mais restritivo, a falta de registo não pode ser oposta a Besualdo, pelo que o direito de Pedro não prevalece, pois, como dissemos antes, nesta conceção os direitos incompatíveis não provêm do mesmo transmitente.

Acresce ao caso que o conceito de “transmitente”, “transmissário” ou “casuante” é, ele próprio, objeto de divergências. Tem sido considerado transmitente quem transmite o seu direito, como sujeito ativo, e quem vê o seu direito ser transmitido por via judicial, como sujeito passivo. Daí que Mónica Jardim defenda um conceito de terceiros como *“aqueles que adquiram do mesmo causante, direitos incompatíveis, com base na sua vontade, já não aqueles que adquirindo direitos ao abrigo da lei, tenham esse causante como sujeito passivo, não obstante ele não ter intervindo nos atos jurídicos de que tais direitos resultaram”*.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Mónica Jardim, op. cit., pp. 595-596.

Esta polémica contaminou, por arrasto, as decisões judiciais de primeira instância e, concomitantemente, os acórdãos de instâncias superiores. A coexistência do conceito de terceiros assente em doutrina mais restritiva e em doutrina mais ampla conduziu, de modo natural, a duas teses na jurisprudência portuguesa, chegando-se à sua uniformização,<sup>29</sup> numa conceção ampla, em 1997. Com efeito, o acórdão uniformizador de jurisprudência<sup>30</sup> n.º 15/97 apresenta o conceito mais restrito de Manuel de Andrade, para de seguida vir louvar a posição de Oliveira Ascensão, a que já nos referimos. Conclui pela adoção da posição de Antunes Varela e Henrique Mesquita, ao considerar que terceiros registrais “*são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente*”.<sup>31</sup> Em função do registo predial se destinar essencialmente a “*dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (...), tão digno de tutela é aquele que adquire um direito com a intervenção do titular inscrito (compra e venda, troca, doação, etc.) como aquele a quem a lei permite obter um registo sobre o mesmo prédio sem essa intervenção (credor que regista uma penhora, hipoteca judicial, etc.)*”.<sup>32</sup> Esta posição era já seguida, para além dos citados, por Ferreira de Almeida,<sup>33</sup> vindo a ser perfilhada por Carvalho Fernandes,<sup>34</sup> Isabel Mendes<sup>35</sup> e Mónica Jardim, na sua citada tese de doutoramento de 2013.

---

<sup>29</sup> O Acórdão do STJ, de 18 de fevereiro de 1999 (Revista n.º 46/99), veio declarar que “a doutrina dos acórdãos de fixação de jurisprudência constitui parâmetro a acolher internamente pelos tribunais, pelo menos, com valor tendencialmente obrigatório”. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=3355&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=3355&stringbusca=&exacta=).

<sup>30</sup> “Os acórdãos uniformizadores revelam-se como soluções de direito para os casos em que surgem divergências na interpretação das leis, sendo completamente estranhos à criação de normas, e por isso aplicam-se aos casos pendentes logo que entrem em vigor, excepcionando-se apenas aqueles que tenham sido objeto de decisão transitada em julgado” (Ac. do STJ de 6 de dezembro de 2001, Revista n.º 2836/01, Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=11761&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=11761&stringbusca=&exacta=)).

<sup>31</sup> Ac. do STJ n.º 15/97, de 20 de maio de 1997. Proc. n.º 87159. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/155964>.

<sup>32</sup> Ac. do STJ n.º 15/97, de 20 de maio de 1997. Proc. n.º 87159. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/155964>. Cfr. Ac. do STJ de 21 de janeiro de 2003 (Revista n.º 3934/02), que declarou que são terceiros entre si o credor hipotecário e os compradores de um imóvel, cujos direitos foram adquiridos das mesmas pessoas.

<sup>33</sup> Carlos Ferreira de Almeida, Publicidade e teoria dos registos, Coimbra, Livraria Almedina, pp. 260 e ss., 1966. Disponível em <https://educartorio.files.wordpress.com/2011/04/publicidade-e-teoria-dos-registros.pdf>.

<sup>34</sup> Luis A. Carvalho Fernandes, Terceiros para efeitos de registo predial. Revista da Ordem dos Advogados, ano 57, vol. III, pp. 1303 e ss., 1997. Disponível em: <https://portal.oa.pt/upl/%7B912234c9-59bc-4f58-bf23-695d7f0371ff%7D.pdf>.

<sup>35</sup> Isabel P. Mendes, op. cit.

Passados dois anos, o Supremo Tribunal de Justiça voltou a pronunciar-se sobre assunto,<sup>36</sup> revendo o conceito de terceiros, perfilhando orientação frontalmente divergente da anteriormente firmada no acórdão n.º 15/97, de 20 de maio de 1997, adotando uma conceção mais restritiva,<sup>37</sup> defendida por Manuel de Andrade, e a posição de Orlando de Carvalho,<sup>38</sup> que prefere usar os vocábulos “conflitantes” em vez de incompatíveis, vindo a exigir-se ao adquirente a boa-fé na dupla alienação. O acórdão unificador de jurisprudência estabelece que terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do CRPred “*são os adquirentes de boa-fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa*”. Declara-se explicitamente que a venda judicial tem o mesmo tratamento que a alienação voluntária no que respeita ao disposto do art. 5.º do CRPred, com o acrescento de que também se exige a boa-fé. Aquele que executa, que obteve a penhora e o respetivo registo e o anterior adquirente, que não solicitasse o registo com prioridade, não eram considerados terceiros entre si, sendo procedentes os embargos de terceiros.<sup>39</sup> Dessarte, por exemplo, “*registada a ação e não registada a transmissão, o adquirente não pode deduzir embargos de terceiro à execução para entrega da corresponde fração, por não ter qualidade de terceiro*”.<sup>40</sup> Já serão terceiros este mesmo adquirente e o comprador na venda judicial<sup>41</sup> que tivesse procedido ao registo antes de o adquirente, tornando improcedente uma ação de reivindicação proposta pelo primeiro adquirente.

Neste acórdão uniformizador n.º 3/99 do Supremo Tribunal de Justiça, de 18 de maio de 1999, vários foram os votos vencidos. O conselheiro Lúcio Teixeira entende que “*não pode nem deve alterar-se a uniformização de jurisprudência havida pelo Acórdão n.º 15/97, de 20 de Maio de 1997*”, porque tal possibilidade não tem base legal nem constitucional. Noutro sentido aponta o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 20 de janeiro de 1998, ao considerar que

---

<sup>36</sup> Ac. do STJ n.º 3/99, de 18 de maio de 1999. Proc. n.º 105098. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/375514>.

<sup>37</sup> O próprio STJ, no Ac. de 23 de setembro de 1999, declara que “conceito de ‘terceiro’ consagrado recentemente pelo STJ é restritivo: são terceiros os que recebem direitos incompatíveis sobre a mesma coisa, de um mesmo transmitente comum”. Disponível em <http://www.cidadevirtual.pt/stj/jurisp/bolAnualciv99.html>.

<sup>38</sup> Orlando de Carvalho, Terceiros para efeitos de registo, Boletim da Faculdade de Direito, vol. LXX, Coimbra, Universidade de Coimbra, 1994. Disponível em [https://www.uc.pt/fduc/corpo\\_docente/galeria\\_retratos/orlando\\_carvalho/pdf/Doutrina\\_OrlCarv\\_Vol\\_LXXX\\_1994.pdf](https://www.uc.pt/fduc/corpo_docente/galeria_retratos/orlando_carvalho/pdf/Doutrina_OrlCarv_Vol_LXXX_1994.pdf).

<sup>39</sup> Cfr. Ac. do STJ de 7 de julho de 1999 (Revista n.º 564/99): “não é terceiro o exequente que nomeia à penhora uma fracção vendida a quem não é executado e que não registou essa venda”.

<sup>40</sup> Ac. do STJ de 11 de outubro de 2001. Revista n.º 2225/01. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=11429&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=11429&stringbusca=&exacta=).

<sup>41</sup> Mas não na venda voluntária, assim como o comprador na venda executiva.

*“as decisões proferidas pelo plenário das secções cíveis para uniformização de jurisprudência (ou as anteriores “assentos”) são vinculativos para o Supremo enquanto esse Plenário se não pronunciar de modo diverso (artigos 732-A e seguintes, do CPC)”.*<sup>42</sup> O acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 29 de fevereiro de 2000 veio definir que *“não sendo embora em absoluto obrigatória a jurisprudência uniformizada pelo STJ e apesar de o acórdão uniformizador de 18-05-99, respeitante ao conceito de terceiros para efeitos do art. 5.º do CRgP, ter sido aprovado com onze votos discordantes, impõe-se, em prol da segurança do Direito e do prestígio deste Tribunal, acatar esta nova orientação”.*<sup>43</sup>

Com o acórdão uniformizador n.º 3/99 do Supremo Tribunal de Justiça, de 18 de maio de 1999, a jurisprudência voltou à dupla conceção de “terceiros registrais”, tendo o legislador intervindo para clarificar a situação. Passados poucos meses sobre o referido acórdão, o Conselho de Ministros de 8 de outubro de 1999, chefiado por António de Oliveira Guterres, aprova o Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de dezembro, aproveitando para tomar partido da definição clássica de Manuel de Andrade, inserindo no art. 5.º do CRPred o que deve entender-se por terceiros, para efeitos de registo, pondo-se cobro a divergências jurisprudenciais geradoras de insegurança sobre a titularidade dos bens, passando terceiros a traduzir o corpo atual do art. 5.º/4, em que terceiros, para efeitos de registo, são *“aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”*.

A definição introduzida pelo legislador é, do ponto de vista formal, geradora de confusões. Atente-se no conteúdo do art. 36.º do CRPred: *“têm legitimidade para pedir o registo os sujeitos, ativos ou passivos, da respetiva relação jurídica e, em geral, todas as pessoas que nele tenham interesse ou que estejam obrigadas à sua promoção”*. Ora, parece importante que não se confunda a noção de terceiros registrais (para efeitos de oponibilidade do registo ou da falta dele) com a noção genérica de terceiros (quem quer que não seja parte, seu herdeiro ou representante e quem quer que tenha, ou não, interesse não incompatível no registo). Por isso, o art. 5.º/4 do CRPred deveria limitar o seu comando aos efeitos previstos no art. 5.º/1 do CRPred, como, aliás, fez o acórdão uniformizador n.º 3/99 do STJ, de 18 de maio de 1999. A

---

<sup>42</sup> Ac. do STJ n.º 614/96, de 20 de janeiro de 1998. Proc. n.º 97A611. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/0328F1E614B693A780256C060058C1DF>.

<sup>43</sup> Ac. do STJ de 29 de fevereiro de 2000. Revista n.º 1091/99. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=1267](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=1267).

posição assumida pelo legislador fragiliza a segurança jurídica do comércio imobiliário, princípio contrário ao que o registo predial pretende garantir.<sup>44</sup>

A boa-fé passou, como se disse, a constituir um requisito dos adquirentes, como aliás já dispunha o Código Civil: *“a nulidade proveniente da simulação não pode ser arguida pelo simulador contra terceiro de boa-fé”* (art. 243.º/1 do CC). Acórdãos posteriores do Supremo Tribunal de Justiça passaram a integrar esta condição como essencial:

6. Terceiros, para efeitos de registo (art. 5.º, n.ºs 1 e 4, do C. Registo Predial) são aqueles que, de boa-fé, tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si

7. Assim, a boa-fé constitui um requisito da qualidade de terceiro, já que o artigo 5.º, n.ºs 1 e 4, do Código de Registo Predial apenas pretendeu proteger os terceiros que, iludidos pelo facto de não constar do registo a 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.

8. Não é terceiro para efeitos de registo, por ausência de boa-fé, o adquirente que sabia - ou, pelo menos não podia ignorar porquanto constava da ficha registral do imóvel o registo provisório da ação - que havia sido deduzida pelos aí autores uma petição que, a proceder, transferiria para o seu património o direito de propriedade do terreno objeto da ação.<sup>45</sup>

Ou

A noção de terceiros, para efeitos de registo, não dispensa a boa-fé e, por isso, se ela não se verificar, o facto registado não é oponível.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> A este propósito, José Augusto Guimarães Mouteira Guerreiro, num trabalho intitulado de A posse, o registo e seus efeitos, apresentado no Congresso de Direitos Reais, realizado na Faculdade de Direito de Coimbra em 2003, apelida de “tristíssima inovação legislativa” a letra do art. 5.º/4 do CRPred, sendo uma “simples dislate desgarrado da própria epígrafe do preceito, não pode ser considerado como uma definição do conceito” (Anexo ao Boletim dos Registos e do Notariado, n.º 11, p. 10, 2003. Disponível em [http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2003/brn-11-de-2003/downloadFile/attachedFile\\_4\\_f0/posse\\_mguer.pdf?nocache=1207761200.13](http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2003/brn-11-de-2003/downloadFile/attachedFile_4_f0/posse_mguer.pdf?nocache=1207761200.13)). Dessarte, o Ac. do STJ de 19 de fevereiro de 2004 (Proc. n.º 03B4369), veio assumir que o Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de dezembro, veio efetuar interpretação autêntica do art. 5.º do CRPred quanto ao conceito de terceiro para efeitos de registo, “pelo que as situações anteriores à vigência desta redação e que venham a ser apreciadas judicialmente em momento posterior àquela vigência devem ser vistas à luz desta última redação” (disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/52acbd5ac9a072b080256e6e0063bd9f>). O Ac. do STJ de 1 de fevereiro de 2001 (Revista n.º 375/00) já tinha considerado que a doutrina do Ac. uniformizador de jurisprudência de 18 de maio de 1999, mesmo nos processos pendentes, deva ser aplicada, embora sem carácter vinculativo (disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=10444&stringbusca=&exata=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=10444&stringbusca=&exata=)).

<sup>45</sup> Ac. do STJ de 5 de maio de 2005. Proc. n.º 05B743. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f211f9d72104b55680257038002bfcf0?OpenDocument>.

<sup>46</sup> Ac. do STJ de 28 de abril de 2009. Proc. n.º 7933/07.1TBMTS.S1. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f211f9d72104b55680257038002bfcf0?OpenDocument>.

De qualquer dos modos, o Código do Registo Predial não define boa-fé (nem no art. 17.º/2, nem no art. 122.º). Melhor será usar a noção de boa-fé que nos é apresentada pelo art. 291.º/3 do CC: *“É considerado de boa-fé o terceiro adquirente que no momento da aquisição desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável”*.

Conquanto, a jurisprudência continua a dividir-se na interpretação do conceito de transmitente comum e do âmbito da aplicação do art. 5.º/4 do CRPred, no sentido de incluir ou não incluir a penhora e a venda executiva. Clamam os defensores da inclusão da venda executiva que o tribunal se substitui ao executado, provindo os direitos do mesmo titular inscrito, posição anteriormente apresentada, defendida por Antunes Varela e Henrique Mesquita. *“Na execução o tribunal não vende no exercício de poder originariamente pertencente ao executado, mas sim em virtude de um poder autónomo, que se reconhece à própria essência da função judiciária”*.<sup>47</sup> Nesse sentido, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 16 de outubro de 2008, deliberou:

1 – Recebem direitos (de propriedade) incompatíveis de um mesmo autor comum quem adquire esse direito por compra e venda de uma determinada pessoa e quem o adquire em execução contra essa mesma pessoa, como executada, dirigida.

2 – Estes dois adquirentes são, então, terceiros entre si para efeitos de registo.

3 – Qualquer que seja a natureza da venda judicial é do titular executado que provém o direito que o adquirente adquire.

4 – Coisa diferente se passa em relação a um simples arresto, penhora ou hipoteca judicial uma vez que, em tais caso, não estamos perante direitos reais de aquisição mas simples direitos de garantia.<sup>48</sup>

Em outro sentido veio a decidir o Supremo Tribunal de Justiça, em 1 de janeiro de 2006:

I - O conceito de "terceiros", para efeitos de registo predial, deve refletir a função declarativa daquele e ser entendido à luz do fim consignado no art.1.º do Código do Registo Predial.

II - Tal conceito veio a ser, restritivamente, interpretado pelo Acórdão n.º 3/99, de 18-05-99 (uniformizador de jurisprudência), tendo recebido consagração no n.º 4 do art. 5.º do CRP, com a redação que lhe foi dada

---

<sup>47</sup> Ac. do STJ de 11 de dezembro de 2003. Proc. n.º 03B3488. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/cd4122c4685fe15e80256e1d0053bf1f?OpenDocument>.

<sup>48</sup> Ac. do STJ de 16 de outubro de 2008. Proc. n.º 07B4396. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/bd88db88aeb18258802574e8004db761?OpenDocument>. Cfr. Ac. STJ de 28 de setembro de 1999 (Proc. n.º 99A645), declarando que se exige, agora, para o conceito de terceiros com efeitos registrais, “que ambos os direitos advenham de um mesmo transmitente comum, ficam excluídos os casos em que o direito em conflito com o direito não inscrito deriva de uma diligência judicial, seja ela arresto, penhora ou hipoteca judicial” (disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6757fde8cd42b63980256a6f0054f149?OpenDocument>).

pelo DL n.º 533/99, de 11 de Dezembro, norma de natureza interpretativa. Por assim ser:

III - Ao adquirente, em venda judicial, pode ser, triunfantemente, oposta uma transmissão anterior feita pelo executado a favor de uma pessoa que aquela não fez inscrever no registo predial, antes do acontecido registo da penhora, por não ser de considerar "terceiro", para efeitos de registo, no confronto com tal pessoa, sopesado, como urge, que o (registado) direito de propriedade emergente de venda judicial, para o respetivo titular, não o é por ato do executado, sim por força da lei, sem ocorrência, por mor de tal, do conflito a que se reporta o art. 5.º n.º 4 do CRP.<sup>49</sup>

E o acórdão do mesmo tribunal, em 8 de janeiro de 2009, declara que *"na venda executiva, o executado não deve ser considerado "autor" para efeitos do n.º 4 do artigo 5.º do Código de Registo Predial, não devendo, consequentemente, o comprador ser tido como "terceiro" para efeitos de registo"*,<sup>50</sup> citando Castro Mendes para adotar que *"a venda no processo executivo "põe uma problema delicado: o de saber quem é o vendedor"*. O acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 27 de junho de 2002 declara que *"na venda judicial é o executado que deve ser visto como vendedor"*,<sup>51</sup> posição que é, por outros acórdãos, considerada uma *"mero artifício"*,<sup>52</sup> uma vez que *"o direito de propriedade emergente da venda judicial [ao contrário do direito derivado da compra e venda, que se transfere para o património do comprador por mero efeito do contrato — artigos 879.º alínea a) e 408.º C. Civ.] advém para o respetivo titular por força da lei e não por ato do executado, pelo que não poderá sustentar -se que ocorra um conflito de dois direitos adquiridos do mesmo transmitente"*.<sup>53</sup>

O acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra (TRC), de 14 de julho de 2010, decidiu que *"a venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado sobre a coisa vendida — art. 824.º, n.º 1, C. Civ. —, a significar que com a penhora a titularidade do direito*

---

<sup>49</sup> Ac. do STJ de 1 de janeiro de 2006. Proc. n.º 06B1656. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/ad4a8982d0fa11f8802571ae004e3432?OpenDocument>.

<sup>50</sup> Ac. do STJ de 8 de janeiro de 2009. Proc. n.º 08B3877. Disponível em <https://blook.pt/caselaw/PT/STJ/211941/>.

<sup>51</sup> Ac. do STJ de 27 de junho de 2002 (Revista n.º 1817/02).

<sup>52</sup> Ac. do STJ de 11 de dezembro de 2003. Proc. n.º 03B3488. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/cd4122c4685fe15e80256e1d0053bf1f?OpenDocument>; Ac. do STJ de 26 de maio de 2004. Proc. n.º 932/04-2. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/0/235504ca90a4c54280256eb90049bcbf?OpenDocument>; Ac. do STJ de 6 de junho de 2007. Proc. n.º 07A1473. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/4dd29e0e4756195f802572f1004c172f?OpenDocument>.

<sup>53</sup> Ac. do TC n.º 345/2009, de 8 de julho de 2009. Proc. n.º 35/05. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/2623348>.

*sobre o bem não se transfere, nem para o tribunal, nem para o exequente, antes se mantém na esfera jurídica do executado*".<sup>54</sup>

O acórdão do Tribunal da Relação do Porto (TRP), de 17 de dezembro de 2014, veio declarar que *"embargante e exequente não são terceiros para efeitos do art 5.º, do Código de Registo Predial"*.<sup>55</sup> A difundida reflexão posta nos acórdãos deste Supremo Tribunal, datados de 20 de outubro de 2005, 9 de janeiro de 2007 e 26 de junho de 2009, permite dizer que *"o comprador na venda voluntária e o comprador na venda executiva não são terceiros para efeitos de registo; o comprador na venda voluntária não levada a registo pode opor ao comprador na venda executiva registada o direito de propriedade por si anteriormente adquirido"*.<sup>56</sup>

I - Admitir-se que o exequente é terceiro em relação ao titular não inscrito significaria que o ato constitutivo de direitos seria não a penhora propriamente dita mas o ato de inscrição registral desta. II - Tal conclusão contrariaria o princípio, dominante no nosso sistema jurídico, segundo o qual o registo não possui eficácia constitutiva e sim meramente declarativa ou publicitária. III - O penhorante exequente, que logrou registar a penhora, não pode ser considerado terceiro - e como tal protegido - em relação à aquisição anteriormente feita pelos compradores-embargantes, ainda que não objeto de registo".<sup>57</sup>

Precisamente por isso, importa destacar a decisão do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 11 de novembro de 2003:

I - Estamos perante a frequente e vulgar situação do comprador que não regista a aquisição e, posteriormente, se vê confrontado com a penhora e venda do imóvel em ação executiva com registo desta aquisição pelo respetivo adjudicatário na venda executiva.

II - Ao tomar partido pela clássica definição de Manuel de Andrade, pondo cobro a divergências jurisprudenciais, o legislador (DL n.º 533/99, de 11-12) tinha certamente perfeita noção de que, tal como se ponderava no acórdão uniformizador n.º 3/99, de 18-05-1999, a inclusão como transmitente comum de quem não age voluntariamente, como o executado na venda judicial, envolve uma "ampliação do conceito tradicional, vindo ao encontro de certezas registais", ultrapassando a reestrutividade daquele conceito clássico ou tradicional.

III - Assim, não pode, hoje, deixar de concluir-se que os recorrentes, compradores na venda judicial, não se integram no conceito de terceiros,

---

<sup>54</sup> Ac. do TRC de 14 de julho de 2010. Proc. n.º 800/03.OTBSRT.C1. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/c706c6dce8af31a18025779a0048197c?OpenDocument>.

<sup>55</sup> Ac. do TRP de 17 de dezembro de 2014. Proc. n.º 7000/09.3T2AGD-A.P1. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/cfe2dd7805e8bf9f80257dc50054f96e?OpenDocument>.

<sup>56</sup> Cfr. Ac. do TRP, de 29 de junho de 2009. Proc. n.º 0857761. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/0/4460051b8b026385802575ed003964ed?OpenDocument> e Ac. STJ de 16 de dezembro de 1999 (Revista n.º 964/99).

<sup>57</sup> Ac. do STJ de 10 de fevereiro de 2000. Revista n.º 1223/99.

para efeitos de registo, relativamente aos recorridos, pelo que deve prevalecer a compra e venda inicial, apesar de não levada a registo.<sup>58</sup>

A letra da lei veio, dessarte, excluir do elenco dos terceiros os que não adquiram de um mesmo autor, mas também todos os que não adquiram com base na vontade do sujeito passivo, quer por aquisição derivada constitutiva, quer por aquisição derivada translativa. Nesta aceção, como sintetiza Teixeira Pacheco, *“terceiros são só aqueles que adquiriram os direitos do mesmo causante, direitos incompatíveis, com base na sua vontade, já não aqueles que adquirindo direitos ao abrigo da lei, tenham esse causante como sujeito passivo, não obstante ele não ter intervindo nos atos jurídicos, ou seja, não tenha manifestado expressamente a sua vontade, de que tal alienação resultou”*.<sup>59</sup>

Lebre Freitas veio, por isso, a sustentar que *“não obstante o bem continuar, até à venda a pertencer ao executado, quem o aliena é o Estado, nem sequer em representação do devedor, mas no exercício de um poder de alienar que é de direito público e não se confunde com o poder de alienação do executado, que o mantém apesar da penhora”*.<sup>60</sup>

Neste campo, a jurisprudência tem sido uniforme: na venda executiva, o vendedor não é o executado, e o comprador não é terceiro para efeitos de registo. Veja-se, por exemplo, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 6 de março de 2008:

2. Ainda que divergindo a doutrina e a jurisprudência sobre a verdadeira natureza da venda executiva, vem-se entendendo maioritariamente que ela se configura como uma alienação efetuada pelo Estado, não em representação do executado, mas no exercício de um poder de direito público.

Na verdade, esta é uma venda forçada, alheia à vontade do executado, para a qual ele em nada contribui, não chegando sequer a emitir qualquer declaração em vista do negócio efetuado.

3. A alienação do direito de propriedade sobre imóvel efetuada mediante contrato de permuta, ainda que levada ao registo em data posterior à penhora desse mesmo imóvel, prevalece sobre a venda executiva subsequente, com registo de aquisição a ter lugar em momento ulterior aquela alienação.<sup>61</sup>

Sobre o direito de embargo / executente / credor hipotecário, veja-se, por exemplo, o acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 6 de janeiro de 1988:

---

<sup>58</sup> Ac. do STJ de 11 de novembro de 2003. Revista n.º 2980/03.

<sup>59</sup> Ana Teresa Teixeira Pacheco, O Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo na Venda Executiva, Dissertação de Mestrado, Coimbra, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2015, p. 46.

<sup>60</sup> Lebre de Freitas, A Ação Executiva - Depois da Reforma da Reforma, 5.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2009, p. 348.

<sup>61</sup> Ac. do STJ de 6 de março de 2008. Proc. n.º 08B358. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6c9add0adc916794802574050042c88a?OpenDocument>.

Não sendo o credor “Terceiro” relativamente ao comprador para efeito daquele preceito, a posse do comprador é-lhe o possível mesmo que a aquisição por compra não tenha sido registada, procedendo assim os embargos por este deduzidos contra o credor - exequente a favor de quem foram registadas a “hipoteca judicial” e a “penhora”.<sup>62</sup>

O de 7 de julho de 1999:

Se o embargante adquiriu anos antes a propriedade das frações em causa nos autos, mediante escrituras públicas e se essas frações forem penhoradas depois em execução, sendo efetuado o respetivo registo, os embargantes não são terceiros, para os fins do art. 5.º do CRgP, face ao acórdão uniformizador de jurisprudência de 18-05-99.<sup>63</sup>

E o de 30 de junho de 2011:

1. São terceiros para efeitos de registo, na definição acolhida pelo Acórdão Uniformizador nº 3/99, o embargante que opõe embargos de terceiro, invocando ter adquirido a propriedade do imóvel penhorado por doação anterior, não inscrita no registo, e o embargado/exequente, titular de hipoteca registada, constituída pelo doador posteriormente à doação.
2. Neste contexto, estes dois direitos em confronto, adquiridos do mesmo titular, ainda que não sendo da mesma natureza, são incompatíveis entre si.
3. Assim, a prioridade derivada do registo proclamada no n.º 1 do art. 6.º C.R.Predial determina a prevalência do direito do embargado/exequente/credor hipotecário e, consequentemente, a inoponibilidade do direito do embargante.
4. Tendo sido constituída pelo doador, após a doação, a hipoteca voluntária registada prevalece sobre a doação, anterior, não registada, incidente sobre o imóvel doado.<sup>64</sup>

Assim, no exemplo de um credor que registou a hipoteca posteriormente ao registo da hipoteca de que beneficia o crédito cedido por outro credor, sem que a cessão tivesse sido registada, não se considera terceiro para efeitos registrais.<sup>65</sup> Outro exemplo será o de sentença proferida em ação de preferência não registada faz caso julgado apenas entre as partes, não

---

<sup>62</sup> Ac. do STJ de 6 de janeiro de 1988. Proc. n.º 075250. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/8eca180c642b3c44802568fc00392c7b?OpenDocument>.

<sup>63</sup> Ac. do STJ de 7 de julho de 1999. Revista n.º 108/99. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=2343&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=2343&stringbusca=&exacta=).

<sup>64</sup> Ac. do STJ de 30 de junho de 2011. Proc. n.º 91-G/1990.P1.S1. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b2e1e5acb3ff1443802578d2003a7b9f?OpenDocument>.

<sup>65</sup> Ac. do STJ de 11 de novembro de 2004. Revista n.º 3537/04. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=18008&codarea=1](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=18008&codarea=1).

vinculando os terceiros que na pendência da causa tenham adquirido sobre o prédio direitos incompatíveis com o do autor.<sup>66</sup>

O acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 8 de abril de 1997, considera que “*para efeitos do artigo 5 do Código do Registo Predial, terceiros entre si são os transmissários do mesmo transmitente, situação que se não verifica, quando A. transmite a B. e C., em execução contra aquele, nomeia o bem à penhora*”.<sup>67</sup>

Em 2007, um novo acórdão do Supremo Tribunal de Justiça<sup>68</sup> voltou a recorrer da conceção mais restritiva de terceiros para efeitos de registo. Socorrendo-se dos ensinamentos de Manuel de Andrade, refere-se que o acórdão uniformizador de jurisprudência n.º 3/99 defende “*a prioridade do registo, quer para aquisição resultante do ato voluntário, quer para a decorrente de um ato forçado, ou seja, a obtida por via executiva*”. O Supremo Tribunal de Justiça justifica-se pelo facto de o Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de dezembro, ter consagrado única e exclusivamente a conceção adotada por Manuel de Andrade, procrastinando, dessa forma, o acórdão uniformizador de jurisprudência que até então era seguido na interpretação do conceito registral de terceiros, e, daquela, não pode, segundo parece, extrapolar-se pela sua aplicabilidade à venda coerciva, como foi defendido.

O acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 9 de janeiro de 2007 recebeu comentário favorável de Heinrich Ewald Hörster, ao concluir que subscreve as conclusões formuladas, que resultam da lei positiva em vigor. Ainda assim, o autor opina que deveriam ter sido objeto de maior precisão. Na continuação, refere que aplaude o tribunal por “*ter posto em evidência a sua inadequação, sem ter procurado uma solução com o recurso a interpretações duvidosas, e por ter endossado a responsabilidade à instância competente: o legislador*”.<sup>69</sup> De facto, em conformidade com o acórdão uniformizador do Supremo Tribunal de Justiça de 3/99, de 18 de maio de 1999, o que adquire o direito em venda executiva não é tido como terceiro para este efeito, pelo facto de a transmissão não ter origem num transmitente comum. Ainda que o bem pertença ao executado até ao momento em que se dá a venda judicial, este não é vendido por

---

<sup>66</sup> Ac. do STJ do 17 de novembro de 2005. Proc. n.º 7145/2005-8. Disponível em <http://www.dgsi.pt/Jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/65193688b494e33a802570d9004fc562?OpenDocument>.

<sup>67</sup> Ac. do STJ de 8 de abril de 1997. N.º do doc.: SJ199704080008261. Proc. n.º 96A826. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/28faadd33aff206c802568fc003b3b7b?OpenDocument>.

<sup>68</sup> Ac. do STJ de 9 de janeiro de 2007. Proc. n.º 1510/96. Disponível em <http://www.stj.pt/ficheiros/jurisprudencias/civel/sumarios-civel-2007.pdf>.

<sup>69</sup> Cfr., Heinrich Ewald Hörster, Venda executiva e o conceito do terceiro para efeitos de registo – Ac. do STJ de 9.1.2007, Proc. 1510/06, Cadernos de Direito Privado, n.º 23, julho/setembro, 2008, p. 65.

si mas pelo Estado, no exercício do poder de alienar que é de direito público. Não se pode, pois, confundir com o poder de alienação do executado, que o mantém apesar da penhora.

Mónica Jardim veio defender que Portugal deveria adotar uma conceção de terceiros mais ampla, para efeitos do art. 5.º do CRPred, recordando a posição de Heinrich Ewald Hörster, de que não compete aos tribunais fixar o conceito de terceiros. J. Martins da Costa, no acórdão uniformizador do Supremo Tribunal de Justiça n.º 3/99, de 18 de maio de 1999, declara que *“a função das decisões judiciais não é a formulação de conceitos amplos ou genéricos, mas a resolução dos casos concretos”*.

Na continuação, avança que *“terceiros são aqueles que adquiram do mesmo autor ou causante direitos incompatíveis, mas também aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham esse causante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos atos jurídicos (v.g., penhora, arresto, hipoteca judicial, etc.) de que tais direitos resultam, por forma a assegurar, com as consequências daí decorrentes, que o n.º 2 do art. 824.º do Código Civil volte a estar plenamente em vigor”*.<sup>70</sup>

Em 5 de abril de 2000, o Tribunal Constitucional pronunciou-se sobre a apreciação da constitucionalidade da interpretação do conceito de terceiro manifesta no acórdão uniformizador n.º 15/97, de 20 de maio de 1997. Os autores alegaram que o conceito colide *“abertamente com as normas constitucionais que protegem o direito à propriedade privada, sua transmissão e ao direito de não ser expropriado sem uma indemnização”*.<sup>71</sup> O Tribunal decidiu que não pode *“concluir-se pela inconstitucionalidade da interpretação do artigo 5.º do Código de Registo Predial enquanto considera que terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente”*.<sup>72</sup>

Ou seja, o conceito mais lato de terceiros, para efeitos do art. 5.º do CRPred., defendido pela maioria doutrinária e rejeitado pelo legislador não pode ser acusado de estar ferido de inconstitucionalidade. O mesmo se aplica ao art. 5.º/4 do CRPred. Em 8 de julho de 2009, o Tribunal Constitucional improcede o recurso, *“não se julgando inconstitucional a norma do n.º 4*

---

<sup>70</sup> Mónica Jardim, op. cit., p. 631.

<sup>71</sup> Ac. n.º 215/2000/T.Const. Proc. n.º 171/99. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/1888247>.

<sup>72</sup> Sobre o conceito de terceiros, veja-se, por exemplo, a decisão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14 de maio de 1998, ao declarar que *“não é terceiro quem adquire um prédio não da sociedade em nome de quem ele se encontrava registado mas de outra sociedade que dele não era dona, pois que nunca o adquiriu àquela”* (Revista n.º 68/98. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_busca\\_processo.php?buscaprocesso=&seccao=.%AA%20SEC%C7%C3O&ficha=4626&pagina=&exata=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_busca_processo.php?buscaprocesso=&seccao=.%AA%20SEC%C7%C3O&ficha=4626&pagina=&exata=))).

*do artigo 5.º do Código do Registo Predial, interpretado no sentido de que o adquirente de um imóvel em venda judicial efectuada em processo de execução não é “terceiro para efeitos de registo”, relativamente a um adquirente a quem o executado o haja vendido, anteriormente ao registo da penhora, mas que não tenha registado a aquisição, que não viola qualquer das regras e princípios constitucionais invocados pelos recorrentes”.<sup>73</sup>*

## CONCLUSÕES

Neste trabalho procurámos colocar em evidência que o conceito de terceiro, em termos genéricos, é diferente do conceito de terceiro registral, a que se refere o art. 5.º/4 do CRPred, e que este é distinto do conceito contido no art. 17.º/2, do mesmo Código. Enquanto o primeiro diz respeito a *“pessoa ou entidade que não participa diretamente num contrato, num ato jurídico ou num negócio, ou que, para além das partes envolvidas, pode ter interesse num processo jurídico”*, o conceito de terceiro registral traduz todo aquele que tenha *“adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si”*, consubstanciando uma regra geral de proteção de direitos incompatíveis de quem adquiriu de um autor comum. O conceito a que se refere o art. 17.º/2 do CRPred vem conceder uma proteção especial ao terceiro sub-adquirente que confiou numa descrição registral nula.

A doutrina tem alimentado desde cedo alguma dissonância relativamente ao conceito de terceiro, em geral, e de terceiro para efeitos de registo. Em 1997, o acórdão uniformizador de jurisprudência n.º 15/97, de 20 de maio de 1997, defendeu um conceito mais restrito. Porém, com o andar dos tempos, abriu-se portas à tese dos terceiros em sentido amplo, e passaram a vigorar duas teses na jurisprudência portuguesa,<sup>74</sup> ou seja, a tese restritiva e a tese ampla da noção de terceiros para efeitos de registo. Verificando-se também diferentes entendimentos acerca da noção de terceiros, relativamente à integração no referido conceito, do adquirente na venda executiva.

A controvérsia mantém-se acesa, com acórdãos de instâncias superiores a perfilharem um conceito mais restritivo e outros a optarem por um conceito mais amplo. Embora a redação do art. 5.º do Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de dezembro, seja norma interpretativa, como já foi declarada pelo Supremo Tribunal de Justiça, não se tratando de uma discussão

---

<sup>73</sup> Ac. do TC n.º 345/2009. Proc. n.º 35/05. Disponível em: <https://dre.pt/application/file/a/2623348>.

<sup>74</sup> Cfr. Ac. uniformizador da jurisprudência n.º 3/99, de 18 de maio de 1999.

académica. A opção por uma ou outra conceção de terceiros tem quase sempre consequências nos negócios jurídicos, com prejuízo que podem ser elevados para uma das partes.

Não estaremos muito longe do correto se, do ponto de vista do direito constituído, definirmos terceiros como aqueles que adquiriram determinado bem com base na vontade daquele que, no momento da alienação, tem o seu nome inscrito no registo. Teixeira Pacheco considera, a concluir, que em *lato sensu*, “a eficácia dos factos sujeitos a registo não depende da efetuação do mesmo; excetuando-se todos os casos em que duas pessoas tenham adquirido de outra e com base na sua vontade, direitos incompatíveis entre si, casos estes em que prevalece o direito daquele que registou primeiro. Neste caso, fazendo uso da velha expressão latina: ‘dormientibus non succurrit ius’”.<sup>75</sup>

Destarte, parece-nos que esta controvérsia poderia ser ultrapassada com a adoção de um sistema que tornasse o registo obrigatório constitutivo, tal como sucede com a hipoteca. Em alternativa, poder-se-ia imaginar um outro sistema processual, com introdução das necessárias alterações fiscais, em que o ato de titulação conjeturasse o imediato registo. Garantir-se-ia, desse modo, a principal função do registo que é a publicidade (art. 1.º do CRPred), assegurando a proteção do tráfego jurídico e da boa-fé de terceiros e a inércia dos direitos reais.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACÓRDÃO DO TRC de 14 de julho de 2010. Proc. n.º 800/03.0TBSRT.C1. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/c706c6dce8af31a18025779a0048197c?OpenDocument>.

ACÓRDÃO DO TRP de 29 de junho de 2009. Proc. n.º 0857761. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/0/4460051b8b026385802575ed003964ed?OpenDocument>.

ACÓRDÃO DO TRP de 17 de dezembro de 2014. Proc. n.º 7000/09.3T2AGD-A.P1. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/cfe2dd7805e8bf9f80257dc50054f96e?OpenDocument>.

---

<sup>75</sup> Ana Teresa Teixeira Pacheco, op. cit., p. 75.

ACÓRDÃO n.º 215/2000/T.Const. Proc. n.º 171/99. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/1888247>.

ACÓRDÃO DO STJ de 14 de novembro de 1996. Proc. n.º 287/96. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_busca.php?buscajur=&areas=1&ficha=14776&pagina=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_busca.php?buscajur=&areas=1&ficha=14776&pagina=&exacta=)).

ACÓRDÃO DO STJ de 14 de novembro de 1996. Proc. n.º 9/96. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=8501&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=8501&stringbusca=&exacta=)

ACÓRDÃO DO STJ de 12 de dezembro de 1996. Proc. n.º 86129. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_busca.php?buscajur=&areas=1&ficha=14601&pagina=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_busca.php?buscajur=&areas=1&ficha=14601&pagina=&exacta=).

ACÓRDÃO DO STJ de 8 de abril de 1997. Proc. n.º 96A826. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/28faadd33aff206c802568fc003b3b7b?OpenDocument>.

ACÓRDÃO DO STJ n.º 15/97, de 20 de maio de 1997. Proc. n.º 87159. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/155964>.

ACÓRDÃO DO STJ de 6 de janeiro de 1988. Proc. n.º 075250. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/8eca180c642b3c44802568fc00392c7b?OpenDocument>.

ACÓRDÃO DO STJ n.º 614/96, de 20 de janeiro de 1998. Proc. n.º 97A611. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/-/0328F1E614B693A780256C060058C1DF>.

ACÓRDÃO DO STJ de 18 de fevereiro de 1999. Revista n.º 46/99. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=3355&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=3355&stringbusca=&exacta=).

ACÓRDÃO DO STJ n.º 3/99, de 18 de maio de 1999. Proc. n.º 105098. Disponível em <https://dre.pt/application/file/a/375514>.

ACÓRDÃO DO STJ de 7 de julho de 1999. Revista n.º 108/99. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=2343&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=2343&stringbusca=&exacta=).

ACÓRDÃO STJ de 7 de julho de 1999. Revista n.º 576/99. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=2357&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=2357&stringbusca=&exacta=).

ACÓRDÃO STJ de 7 de julho de 1999. Agravo n.º 564/99. Disponível em <http://www.cidadevirtual.pt/stj/jurisp/RegistoPredial.html>.

ACÓRDÃO STJ de 7 de julho de 1999. Revista n.º 976/98.

ACÓRDÃO DO STJ de 7 de julho de 1999. Revista n.º 564/99.

ACÓRDÃO DO STJ de 23 de setembro de 1999. Disponível em <http://www.cidadevirtual.pt/stj/jurisp/bolAnualciv99.html>.

ACÓRDÃO STJ de 28 de setembro de 1999. Proc. n.º 99A645. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6757fde8cd42b63980256a6f0054f149?OpenDocument>.

ACÓRDÃO STJ de 16 de dezembro de 1999. Revista n.º 964/99.

ACÓRDÃO DO STJ de 6 de janeiro de 2000. Revista n.º 2836/01. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=11761&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=11761&stringbusca=&exacta=).

ACÓRDÃO DO STJ de 10 de fevereiro de 2000. Revista n.º 1223/99.

ACÓRDÃO DO STJ de 29 de fevereiro de 2000. Revista n.º 1091/99. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=1267](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=1267)

ACÓRDÃO DO STJ de 1 de fevereiro de 2001. Revista n.º 375/00.

ACÓRDÃO DO STJ de 11 de outubro de 2001. Revista n.º 2225/01. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=11429&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=11429&stringbusca=&exacta=).

ACÓRDÃO DO STJ de 6 de dezembro de 2001. Revista n.º 2836/01. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=11761&stringbusca=&exacta=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=11761&stringbusca=&exacta=)).

ACÓRDÃO DO STJ de 27 de junho de 2002. Revista n.º 1817/02.

ACÓRDÃO DO STJ de 21 de janeiro de 2003. Revista n.º 3934/02.

ACÓRDÃO DO STJ de 11 de novembro de 2003. Revista n.º 2980/03.

ACÓRDÃO DO STJ de 11 de dezembro de 2003. Proc. n.º 03B3488. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/cd4122c4685fe15e80256e1d0053bf1f?OpenDocument>.

ACÓRDÃO DO STJ de 26 de maio de 2004. Proc. n.º 932/04-2. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/0/235504ca90a4c54280256eb90049bcbf?OpenDocument>

ACÓRDÃO DO STJ de 11 de novembro de 2004. Revista n.º 3537/04. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=18008&codarea=1](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=18008&codarea=1).

ACÓRDÃO DO STJ de 5 de maio de 2005. Proc. n.º 05B743. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f211f9d72104b55680257038002bfcf0?OpenDocument>.

ACÓRDÃO DO STJ do 17 de novembro de 2005. Proc. n.º 7145/2005-8. Disponível em <http://www.dgsi.pt/Jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/65193688b494e33a802570d9004fc562?OpenDocument>.

ACÓRDÃO DO STJ de 1 de janeiro de 2006. Proc. n.º 06B1656. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/ad4a8982d0fa11f8802571ae004e3432?OpenDocument>.

ACÓRDÃO DO STJ de 9 de janeiro de 2007. Proc. n.º 1510/96. Disponível em <http://www.stj.pt/ficheiros/jurisp-sumarios/civel/sumarios-civel-2007.pdf>.

ACÓRDÃO DO STJ de 6 de junho de 2007. Proc. n.º 07A1473. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/4dd29e0e4756195f802572f1004c172f?OpenDocument>

ACÓRDÃO DO STJ de 6 de março de 2008. Proc. n.º 08B358. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/6c9add0adc916794802574050042c88a?OpenDocument>.

ACÓRDÃO DO STJ de 16 de outubro de 2008. Proc. n.º 07B4396. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/bd88db88aeb18258802574e8004db761?OpenDocument>

ACÓRDÃO DO STJ de 8 de janeiro de 2009. Proc. n.º 08B3877. Disponível em <https://blook.pt/caselaw/PT/STJ/211941/>.

ACÓRDÃO DO STJ de 28 de abril de 2009. Proc. n.º 7933/07.1TBMTS.S1. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/f211f9d72104b55680257038002bf0?OpenDocument>.

ACÓRDÃO DO STJ de 30 de junho de 2011. Proc. n.º 91-G/1990.P1.S1. Disponível em <http://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/b2e1e5acb3ff1443802578d2003a7b9f?OpenDocument>.

ACÓRDÃO DO TC n.º 345/2009. Proc. n.º 35/05. Disponível em: <https://dre.pt/application/file/a/2623348>.

ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR n.º 3/99, de 18 de maior de 1999. Disponível em [http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj\\_mostra\\_doc.php?nid=11761&stringbusca=&exata=](http://www.pgdlisboa.pt/jurel/stj_mostra_doc.php?nid=11761&stringbusca=&exata=).

ALMEIDA, CARLOS FERREIRA DE, Publicidade e teoria dos registos, Coimbra, Livraria Almedina, 1966. Disponível em <https://educartorio.files.wordpress.com/2011/04/publicidade-e-teoria-dos-registros.pdf>

ANA TERESA TEIXEIRA PACHECO, O Conceito de Terceiros para Efeitos de Registo na Venda Executiva, Dissertação de Mestrado, Coimbra, Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2015.

ANDRADE, MANUEL DE, Teoria Geral da Relação Jurídica (Vol. II, 9.ª reimpressão), Coimbra, Almedina, 2003.

ANTUNES VARELA, J. DE M., PIRES DE LIMA, Código Civil Anotado, vol. II, 4.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2010.

ANTUNES VARELA, J. DE M., HENRIQUE MESQUITA, Anotação ao Acórdão do S.T.J. de 3 de junho de 1992, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 127, 1994.

CASTRO, ANSELMO DE, A Ação Executiva Singular, Comum e Especial, 3.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 1970.

PRIBERAM INFORMÁTICA, Dicionário Priberam da Língua Portuguesa, Priberam Informática, S.A., 2018. Disponível em <https://www.priberam.pt/dlpo/terceiro>.

FERNANDES, LUIS A. CARVALHO, Terceiros para efeitos de registo predial. Revista da Ordem dos Advogados, ano 57, vol. III, pp. 1303 e ss., 1997. Disponível em: <https://portal.oa.pt/upl/%7B912234c9-59bc-4f58-bf23-695d7f0371ff%7D.pdf>.

GONZÁLEZ, JOSÉ ALBERTO R. L., Direito Registral Predial, Lisboa, Quid Juris, 3.ª ed., 2007.

HEINRICH EWALD HÖRSTER, Venda executiva e o conceito do terceiro para efeitos de registo – Acórdão do STJ de 9.1.2007, Proc. 1510/06, Cadernos de Direito Privado, n.º 23, julho/setembro, 2008.

JARDIM, MÓNICA, Efeitos Substantivos do Registo Predial – Terceiros para Efeitos de Registo, Coimbra, Almedina, 2015.

LEBRE DE FREITAS, A Ação Executiva - Depois da Reforma da Reforma, 5.ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2009.

LOPES, JOAQUIM SEABRA, Direito dos Registos e do Notariado, 9.ª ed., Coimbra, Almedina, 2018.

MENDES, ISABEL P., Estudos sobre Registo Predial, Coimbra, Almedina, 2003.

MOUTEIRA GUERREIRO, JOSÉ AUGUSTO GUIMARÃES, A posse, o registo e seus efeitos, Boletim dos Registos e do Notariado, n.º 11, p. 10, 2003. Disponível em [http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2003/brn-11-de-2003/downloadFile/attachedFile\\_4\\_f0/posse\\_mguer.pdf?nocache=1207761200.13](http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2003/brn-11-de-2003/downloadFile/attachedFile_4_f0/posse_mguer.pdf?nocache=1207761200.13).

OLIVEIRA ASCENSÃO, J. de. Efeitos substantivos do registo predial na ordem jurídica portuguesa. Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, v. 69, n. 2, p. 179, 1974. Disponível em <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/66738/69348>.

ORLANDO DE CARVALHO, Terceiros para efeitos de registo, Boletim da Faculdade de Direito, vol. LXX, Coimbra, Universidade de Coimbra, 1994. Disponível em [https://www.uc.pt/fduc/corpo\\_docente/galeria\\_retratos/orlando\\_carvalho/pdf/Doutrina\\_OrlCarv\\_Vol\\_LXXX\\_1994.pdf](https://www.uc.pt/fduc/corpo_docente/galeria_retratos/orlando_carvalho/pdf/Doutrina_OrlCarv_Vol_LXXX_1994.pdf).

VAZ SERRA, Revista de Legislação e de Jurisprudência, ano 103, p. 105, 2013.

*Trabalho enviado em 11 de junho de 2018*

*Aceito em 19 de agosto de 2018*