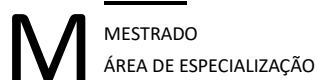


# A aquisição tabular

Cristiana Isabel Lima da Silva

DEZEMBRO/2024



## Aquisição tabular

Cristiana Isabel Lima da Silva

8190156

### **Orientador**

Doutor Virgílio Félix Machado

Relatório de Projeto apresentado para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Solicitadoria pela Escola Superior de Tecnologia e Gestão do Instituto Politécnico do Porto.

DEZEMBRO/2024

## **Declaração de Integridade**

Eu, Cristiana Isabel Lima da Silva, estudante n.º 8190156, do Mestrado de Solicitoria da Escola Superior de Tecnologia e Gestão do Instituto Politécnico do Porto, declaro que não fiz plágio nem auto-plágio, pelo que o trabalho intitulado “Aquisição tabular” é original e da minha autoria, não tendo sido usado previamente para qualquer outro fim. Mais declaro que todas as fontes usadas estão citadas, no texto e na bibliografia final, segundo as regras de referência adotadas na instituição.



## RESUMO

A finalidade registro predial é essencialmente dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.

No nosso ordenamento jurídico para que exista constituição de direitos reais sobre determinado bem, não é necessário levar a registro os respetivos factos jurídicos, na medida em que o registro consagra uma natureza declarativa.

Porém, o registro é essencial para que os factos sujeitos a registro se adquiram eficácia perante terceiros. Na verdade, dispõe o artigo 5.º do CRPRedial que “Os factos sujeitos a registro só produzem efeitos contra terceiros após a data do respetivo registro”, o que vale por dizer que o registro predial opera como condição de oponibilidade, emergindo dele direitos que são atribuídos a certos e determinados terceiros, caso o adquirente de boa-fé não consolide a eficácia *erga omnes* do seu direito.

Assim, o registro a favor de certos terceiros, produz, de acordo com a maior parte da doutrina e jurisprudência, um efeito atributivo, situação designada de “Aquisição Tabular”.

Entende a maior parte da doutrina e da jurisprudência que a aquisição tabular está prevista nos artigos 5.º, n.1, 17.º, n.2 e 122.º do CRPRedial, e ainda no artigo 291.º do CC.

Não obstante, não é consensual o entendimento segundo o qual, o artigo 5.º, n.1 do CRPRedial consagra um efeito atributivo, sendo, predominantemente, exigida a verificação de certos requisitos, designadamente a boa fé e o título oneroso, apesar do artigo 5.º nada mencionar quanto a estes requisitos.

Deste modo, debruçar-nos-emos nesta exposição, na análise destas disposições, para que possamos aprofundar o conhecimento em matéria de aquisição tabular e, sobretudo, analisar se, de facto existe ou não aquisição pelo registro.

## PALAVRAS CHAVE

Aquisição Tabular; Boa-fé; Terceiro; Publicidade registal; Registro Predial.

## **ABSTRACT**

The purpose of land registration is essentially to publicize the legal status of buildings, with a view to the security of legal real estate trade.

In our legal system, for real rights to be established over a given asset, it is not necessary to register the respective legal facts, as the registration establishes a declaratory nature. However, registration is essential for the facts subject to registration to become effective before third parties. In fact, it provides for article 5. of CRPRedial that “The facts subject to registration only take effect against third parties after the date of the respective registration”, which is to say that the registration of properties operates as a condition of opposability, resulting in rights that are attributed to certain and specific third parties, if the acquirer in good faith does not consolidate the erga omnes effectiveness of his right.

Thus, registration in favor of certain third parties produces, according to most doctrine and jurisprudence, an attributive effect, a situation called “Tabular Acquisition”.

Most doctrine and jurisprudence understand that tabular acquisition is provided for in articles 5, n.1, 17, n.2 and 122 of the CRPRedial, and also in article 291 of the CC.

However, there is no consensus on the understanding that article 5, no.1 of the CRPRedial enshrines an attributive effect, with the verification of certain requirements being predominantly required, namely good faith and onerous title, despite the article 5. nothing to mention about these requirements.

Therefore, we will focus on this exposition, on the analysis of these provisions, so that we can deepen our knowledge on tabular acquisition and, above all, analyze whether or not there actually is acquisition through registration.

## **KEYWORDS**

Tabular Acquisition; Good Faith; Third Part; Land Registry; Registration Advertising.

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

CC. – Código Civil

Cfr. – Conforme

CRPred. – Código do Registo Predial

Idem – o mesmo

p. – página

pp. – páginas

n. – Número

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 .....	15
Figura 2 .....	18
Figura 3 .....	19

## ÍNDICE

1.	Introdução .....	12
1.1.	Noção Histórica.....	14
1.1.2.	O caso de outros países europeus: Alemanha, Espanha e França .....	14
1.1.3.	O caso de Portugal.....	15
1.2.	Os efeitos do Registo predial.....	19
1.2.1.	Efeito declarativo.....	19
1.2.2.	Efeito constitutivo .....	19
1.2.3.	O caso português.....	20
2.	O Princípio da Consensualidade – Problemática.....	22
3.	Aquisição tabular .....	23
3.1.	O conceito de terceiros .....	23
3.2.	Formas de aquisição tabular .....	25
3.2.1.	O artigo 5.º do CRPredial.....	25
3.2.2.	O artigo 7.º do CRPredial.....	27
3.2.3.	O artigo 291.º do CC e artigo 17.º, n.2 do CRPredial .....	27
3.2.4.	O artigo 122.º do CRPredial.....	30
3.3.	Considerações gerais .....	31
3.	Os pressupostos específicos da aquisição tabular .....	33
3.1.	A boa fé.....	33
3.2.	O prazo de 3 anos .....	34
3.3.	O registo prévio .....	35
3.4.	A onerosidade.....	36
3.5.	O caso especial da penhora e da venda executiva.....	37

3.6. A usucapião.....	39
4. As problemáticas da aquisição tabular : presunções .....	41
4.1. O efeito atributivo do artigo 5.º do CRPredial (considerações).....	42
5. Posição defendida .....	45
6. O futuro do registo predial.....	47
Bibliografia.....	48
Jurisprudência.....	50

## 1. Introdução

No âmbito do Mestrado em Solicitadoria elaboramos a presente dissertação que tem por escopo de estudo a análise do tema da Aquisição Tabular, prevista no artigo 5.º n.1 do CRPredial.

Os mecanismos de publicidade dos prédios tinham como finalidade assegurar a titularidade dos prédios dos respetivos titulares, bem como os ónus que incidiam sobre eles. Tal facto remonta à antiguidade desde a qual, historicamente, se compreende a necessidade da publicitação da situação jurídica dos prédios de forma a garantir a segurança da propriedade imobiliária<sup>1</sup>.

Com o passar dos anos foram surgindo diversos mecanismos, para fazer face a esta necessidade, que colmataram no registo predial como hoje conhecemos, através do qual, qualquer sujeito interessado na aquisição de um imóvel pode consultar a situação jurídica do mesmo, dispondo de um meio célere, tempestivo, e seguro sem o qual, as informações fidedignas do imóvel dificilmente seriam obtidas.

Em Portugal, em 2022, 77,8% das famílias possuem habitação própria<sup>2</sup>. Esta percentagem é ainda mais significativa se tivermos em conta que o nosso país conta com uma dimensão territorial reduzida, comparativamente à generalidade dos países europeus. Tal significa que o registo predial representa no nosso território um papel fundamental de regulação na segurança do tráfego jurídico imobiliário, conferindo, de forma credível, simples e célere, as informações necessárias às partes interessadas.

No ordenamento jurídico português as inscrições registais visam em regra consolidar eficácia erga omnes, pelo que, se determinado sujeito adquire e não regista a sua aquisição, não terá tal eficácia obtida perante certos e determinados terceiros, como veremos adiante.

---

<sup>1</sup> Em FERREIRA DE ALMEIDA, *“Publicidade e teoria dos registos”*, Coimbra, Almedina, 1966, pp. 120 ss;

<sup>2</sup>Dados do Eurostat, disponível em: <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/wdn-20231130-1>, acesso em 10/10/2024.

Tanto na doutrina, como na jurisprudência, como nos propomos a analisar durante este estudo, é considerado que a consagração de um efeito atributivo se encontra plasmada nos artigos 5.º, n.1, 17.º, n.2 e 122.º do CRPredial, e ainda no artigo 291.º do CC.

Deste modo, este estudo aprofundará a análise e explicação destes artigos de modo a consolidar os efeitos jurídicos atributivos de cada um, bem como a sua complementaridade no que concerne ao tema da aquisição tabular.

De seguida, abordaremos as controversas opiniões doutrinárias relativas à existência ou inexistência da aquisição tabular, bem como dos seus requisitos.

Concluiremos com a nossa opinião, apresentando argumentos e comparando com as opiniões diversas de outros autores.

## **1. Noções gerais de registo predial**

### **1.1. Noção Histórica**

Para abordarmos o tema do Registo Predial iremos iniciar por uma breve nota referente à evolução histórica.

Desde a época dos povos antigos que se começaram a usar mecanismos de publicidade da situação jurídica dos prédios, que tinham como finalidade assegurar a titularidade dos respetivos titulares, bem como os ónus que incidiam sobre eles.

Tal facto remonta à antiguidade desde a qual, historicamente, se compreende a necessidade da publicitação da situação jurídica dos prédios de forma a garantir a segurança da propriedade imobiliária<sup>3</sup>.

Com o passar dos anos, os mecanismos adotados pelos povos revelaram-se insuficientes e incompletos, obrigando a repensar o sistema.

#### **1.1.2. O caso de outros países europeus: Alemanha, Espanha e França**

O sistema registal alemão possui um efeito constitutivo de direitos, como analisaremos de seguida. É por esta razão, considerado como um sistema registal com elevada exigência publicitária, que constituí um elemento indispensável à constituição de titularidade de determinado imóvel.

Em Espanha, apenas foi introduzido o sistema registal com a Ley Hipotecária de 1861, que foi inspirado no direito Alemão. Sofreu, ao longo dos anos, diversas alterações, destacando-se as reformas de 1869 e 1909. O sistema registal espanhol é comentado como um sistema de conferência intermédia de proteção, na medida em que, para que o direito seja incontestável por terceiros deve ser inscrito, pese embora este sistema apenas seja constitutivo no caso específico da hipoteca.

---

<sup>3</sup> FERREIRA DE ALMEIDA, Publicidade e teoria dos registos, Coimbra, Almedina, 1966, pp. 120 ss;

Já no caso francês, foi introduzido no período da Revolução Francesa, no século XIX, o chamado sistema se *nantissement* e de *appropriance*, coexistentes neste período, que criaram um único sistema publicitário com efeitos declarativos.<sup>4</sup>

Foi substituído, mais tarde, em 1789, pelo sistema de transcrição dos atos sujeitos a registo.

Só em 1955, este sistema foi reformado. Foi introduzida a figura do trato sucessivo, foram alargados os atos sujeitos a registo, introduziram a aplicação de multas a quem não cumprisse com a obrigatoriedade registal, e implementou-se ainda a obrigatoriedade de harmonização entre o registo e o cadastro.

### **1.1.3. O caso de Portugal**

#### **1.1.3.1. A Lei Hipotecária**

Em Portugal, até à data de 1836, a legislação era em grande parte inspirada no Direito Romano e Canónico. As disposições legais que se referiam às hipotecas eram insuficientes, e as “descrições” e “inscrições” que, atualmente conhecemos, constavam de diversos alvarás, que não tinham funcionalidade ou finalidade publicitária, colmatando num elevado número de processos de foro judicial para solucionar conflitos entre as partes.<sup>5</sup>

De forma a solucionar estes conflitos, surgem as primeiras linhas gerais do sistema registal, introduzidas através do DL de 26 de outubro de 1836, conhecido pela Primeira Lei Hipotecária, inserida no nosso ordenamento para fazer face às necessidades associadas a assegurar o crédito hipotecário<sup>6</sup>. Antes da introdução desta lei, a constituição hipotecária fazia-se por mero consentimento dos interessados e admitiam-se hipotecas voluntárias gerais. Desta forma, surgiu a necessidade de tornar as hipotecas constituídas conhecidas, conferindo uma maior segurança jurídica imobiliária aos prédios, dando assim origem à instituição do registo predial.

---

<sup>4</sup> GUERREIRO, J. A. MOUTEIRA – “*Noções de Direito Registal (Predial e Comercial)*”, 2ª edição, Coimbra Editora, 1994, p.17 e ss.

<sup>5</sup> MACHADO, VIRGÍLIO FÉLIX- “O Registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis, julho de 2022, p. 27.

<sup>6</sup> É com a introdução da Lei Hipotecária que se sujeitou pela primeira vez a registo os navios e prédios sobre os quais incidisse hipoteca, usufruto ou penhora, do qual não derivava qualquer eficácia probatória;

Pelo facto de este sistema não garantir intrinsecamente a prioridade do direito previamente inscrito foi alvo de diversas críticas, levando à introdução de uma nova lei, a Lei Hipotecária de 1863 ou Segunda Lei Hipotecária. Foi através desta nova disposição legal que se impôs o requisito absoluto de eficácia, se introduziu pela primeira vez o princípio da prioridade, especialidade e legalidade registal e se submeteu a registo obrigatório as ações reais sobre prédios<sup>7</sup>.

Através da introdução desta lei passaram a estar sujeitos a registo, pela primeira vez no nosso ordenamento jurídico, a titularidade, transmissão e posse da propriedade; as hipotecas; os ónus reais; e as ações e sentenças sobre imóveis, que se encontravam expressamente previstos no artigo 33.º da referida lei.

#### 1.1.3.2. O Código de Seabra

A introdução do Código de Seabra, introduzido em 1867, veio alterar a Lei Hipotecária, adotando um sistema meramente declarativo. Através da introdução deste código, veio o legislador conferir condição de oponibilidade do fato perante terceiros, tal como disposto no artigo 951º desse código.

Os princípios introduzidos por esta lei continham já parte dos princípios que regem o nosso registo predial atual.

#### 1.1.3.3. As inúmeras alterações

Mais tarde, em 1868 é publicado um regulamento onde é alterado o princípio da legalidade. É a partir deste regulamento que o conservador passar a ter o dever de qualificar os registos.

De seguida, em 1870, é pela primeira vez instituído o princípio da presunção da verdade<sup>8</sup>. Surge também neste regulamento o princípio do trato sucessivo, através do qual só se poderia alterar o titular das inscrições caso o proprietário inscrito interviesse no ato.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup>ATAÍDE, RUI PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS, Estudos de Registo Predial, AAFDL Editora, Reimpressão 2018, pp. 11 ss.

<sup>8</sup> Cfr. Artigo 149.º do Código Civil de 1867.

<sup>9</sup> Cfr. Artigo 124.º.

Em 1898, através de um novo Regulamento são revistos os princípios já existentes, nomeando quais seriam os princípios basilares do Registo Predial, tal como os conhecemos na atualidade, com a excessão do princípio da legitimação de direitos que só é introduzido mais tarde, em 1984.

Com o código de setembro de 1928, voltou a ser estabelecido o regime da eficácia absoluta, no entanto, vigorou apenas durante seis meses, regressando em julho de 1929, a vigência do sistema da mera eficácia em relação a terceiros.

Em 1947 é introduzida uma importante inovação pelo DL n.º 36505, de 11 de setembro de 1947, através do qual surge a obrigatoriedade do cadastro geométrico nos concelhos onde já tivesse sido efetuado.

Mais tarde, em agosto de 1951, através da lei 2019/1951, de 6 de agosto, estabelece-se como sanção que “as ações sujeitas a registo não poderiam prosseguir sem que se juntasse documento comprovativo do registo ao processo<sup>10</sup>.

A autonomia formal do registo predial foi apenas alcançada com o Código de 1959, que veio adicionar uma exceção hipotecária, através da qual deixa de ser necessária a eficácia entre as próprias partes<sup>11</sup> e passa a conferir à hipoteca um efeito constitutivo.

Através do DL n.º 305/1983, de 29 de junho, foi publicado o Código de 1983, que se distinguiu de todos os anteriores pela sua inovação em diferentes aspetos. Introduziu o importante princípio da legitimação de direitos<sup>12</sup>. Não obstante, as novidades introduzidas por este código padeciam de inúmeras dificuldades de exequibilidade.

#### 1.1.3.4. O código de Registo Predial de 1984

Em 1984, através do DL n.º 224/1984 de 6 de julho, por fim, é aprovado o atual Código de Registo Predial. Este código aprofundou as inovações trazidas pelo anterior código, colocando-as em vigor.

---

<sup>10</sup> Cfr. Artigo 37.º da lei 2019 de 6 de agosto de 1951.

<sup>11</sup> ATAÍDE, RUI PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS – *“Estudos de Registo Predial”*, AAFDL Editora, Reimpressão 2018, pp. 12.

<sup>12</sup> Cfr. Artigo 20.º do CRPredial de 1983.

Com a introdução deste código o registo não passou a ser obrigatório, no entanto, para que os proprietários pudessem alienar ou onerar os seus bens teriam de ter o registo a seu favor.

Ao longo dos anos, o código tem vindo a sofrer inúmeras alterações através de diplomas avulsos. Importa destacar de entre esses diplomas, o DL n.º 533/99, de 11 de dezembro, que veio definir quem são os terceiros para efeitos de registo predial, tendo em vista solucionar a controvérsia da doutrina e jurisprudência quanto ao assunto.

Sendo este estudo no âmbito de um mestrado em solicitadoria, não se poderia deixar de atentar em especial no DL n.º 116/2008 de 4 de julho, o qual desencadeou uma grande reforma ao registo predial português.

Foram adotadas medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos, no âmbito do registo predial e atos notariais conexos, permitindo a titulação de factos sujeitos a registo através da figura do Documento Particular Autenticado. Além desta grande reforma, simplificou ainda o acesso ao registo pelos cidadãos, conferindo a possibilidade de efetuar atos de registo predial em qualquer conservatória do território nacional, eliminando a competência territorial das conservatórias previamente existente.

Podemos afirmar que o registo predial é uma ferramenta indispensável para o desenvolvimento de uma economia de mercado que funcione, conferindo segurança jurídica, mediante a publicitação de documentos ou direitos, diminuindo os custos das transferências dos bens e proporcionando um mecanismo de baixo custo para solucionar eventuais disputas sobre os bens. Reduz ainda assimetrias informativas, protegendo e publicitando os direitos de propriedade.<sup>13</sup>

Sobre o registo predial, enquanto sistema de segurança jurídica, aquilo que se espera é a de que confira proteção ao adquirente de boa-fé que conte do registo. Não obstante, como veremos, nem sempre esta concessão é coincidente com a realidade.

---

<sup>13</sup> MACHADO, VIRGÍLIO FÉLIX- *“Manual de Registo Predial”*, 2012, p.8 e 9.

## **1.2. Os efeitos do Registo predial**

O registo predial pode assumir um efeito declarativo ou constitutivo de direitos, dependendo do sistema registal que vigorar no sistema jurídico de cada país.

### **1.2.1. Efeito declarativo**

Diz-se que o registo tem efeito declarativo quando, através dele apenas se dá publicidade ao facto submetido a registo, não dependendo dele constituição ou extinção de determinado facto. São por isso conhecidos como sistemas de inoponibilidade, de transcrição ou como sistemas de registo de documentos, que não garantem a quem pertence propriedade do imóvel, mas a favor de quem ele se encontra registado. Este efeito declarativo verifica-se em sistemas registais como o de França, Itália, Espanha e (em grande parte do entendimento, Portugal).

Segundo a autora MÓNICA JARDIM<sup>14</sup>, este sistema registal pode ser declarado como fraco, oferecendo uma proteção mínima de direitos, constituindo não um registo de direitos, mas um Registo de documentos.

### **1.2.2. Efeito constitutivo**

Verifica-se, um sistema registal com efeito constitutivo, quando através do registo se dá a constituição ou transmissão de determinado direito.

Num sistema que vigora um registo com efeito constitutivo evita-se o caso da dupla alienação sucessiva, que estudaremos de seguida, na medida em que, apenas com a efetivação do registo se constitui o direito.

Este efeito existe em sistemas registais como o da Alemanha, Áustria, Austrália e Suíça. Um sistema registal com um efeito constitutivo de direitos, que goze de fé pública registal pode ser considerado como exato e, íntegro e apesar de não sanar os vícios de que padecem os negócios inscritos, impede que esses vícios tenham eficácia retroativa, mantendo, desta forma, a aquisição do titular inscrito.

---

<sup>14</sup> JARDIM, MÓNICA – “*Estudo de Direitos Reais e Registo Predial*”, Coimbra, Almedina, 2015, p.235.

### 1.2.3. O caso português

Como veremos ao longo deste estudo, muitas são as questões que versam sobre registo predial que geram controvérsia entre opiniões doutrinárias e jurisprudências. Os efeitos do registo predial português não são excessão a esta norma.

As opiniões dividem-se, maioritariamente, em duas grandes vertentes. Uma parte considera que a eficácia do registo é somente declarativa, ao passo que a outra significativa parte, defende que a eficácia do registo é na sua generalidade declarativa, mas que também assume eficácia constitutiva em determinados casos.

Ora, para que possamos tomar parte nesta discussão doutrinal, devemos ter em conta que para que possamos conhecer qual natureza do registo, devemos atentar se a sua inscrição registal constitui ou não condição necessária para a transmissão e aquisição do direito.

Segundo a opinião de VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO<sup>15</sup> e de HEINRICH EWALD HORSTER<sup>16</sup>, não existem dúvidas de que o registo predial português tem eficácia meramente declarativa.

De acordo com a opinião do autor VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO, tendo em conta que no nosso país vigora um sistema de título<sup>17</sup>, isto é, a transferência de direitos reais resulta imediatamente do contrato<sup>18</sup>, o registo assume uma natureza meramente declarativa. Tal significa que é através do título, que se dá a constituição, transmissão, modificação ou extinção de direitos, figurando o registo predial com uma função de mera publicidade ao facto, tal como consta do artigo 1.º do CRPredial. Não obstante acrescenta ainda o autor que as exceções à eficácia declarativa do registo são apenas aquelas que,

---

<sup>15</sup> MACHADO, VIRGÍLIO FÉLIX - *“O Registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis”*, julho de 2022, pp.50 e ss.

<sup>16</sup> HÖRSTER, HEINRICH EWALD – *“A função do registo como meio de proteção do tráfico jurídico.”* – Regesta n.º70, 1986, pp. 276 e ss.

<sup>17</sup> Um sistema de título é um sistema onde a transferência de direitos reais se dá por mero efeito do título ou contrato. Vigoram sistemas de título em Portugal e em França.

<sup>18</sup> Cfr. Artigo 408.º, n.1 do Código Civil.

eventualmente, estiverem previstas na lei, nomeadamente a hipoteca, a penhora, a propriedade horizontal ou as operações urbanísticas<sup>19</sup>.

Outra opinião tem o autor MOUTEIRA GUERREIRO<sup>20</sup> que defende que o registo português tem efeito semi-constitutivo, isto é, afirma que para que o direito seja constituído não há necessidade de registar esse mesmo direito, mas que em casos específicos, esse direito não pode ser exercido sem o prévio registo, como é o caso por exemplo do registo da propriedade horizontal, prevista na alínea b do n.1 do artigo 1.º do CRPredial.

Também na opinião da autora ISABEL PEREIRA MENDES<sup>21</sup> o registo predial tem efeitos constitutivos no que concerne às hipotecas legais e judiciais, defendendo a autora que, caso estes atos não sejam registados, o efeito é o de como se não existissem no nosso ordenamento jurídico.

Partilham do mesmo pensamento ISABEL MENÉRES CAMPOS<sup>22</sup> e OLIVEIRA ASCENSÃO<sup>23</sup>, defendendo os autores que as hipotecas não registadas são válidas, mas não são juridicamente atendíveis, não produzindo quaisquer efeitos, mesmo para as partes interessadas sem o respetivo registo.

Em boa verdade, valorizando e compreendendo a opinião dos autores suprarreferidos, não podemos assumir que o sistema registal português assumia, na sua generalidade, um efeito meramente declarativo, na medida em que o instituto da hipoteca constitui uma exceção à regra, assumindo o registo, exclusivamente neste caso, a constituição de um direito, tal como expresso no artigo 4.º, n.2 do CRPredial e artigo 687.º do CC.

---

<sup>19</sup> MACHADO, VIRGÍLIO FÉLIX - *“O Registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis”*, julho de 2022, p.54.

<sup>20</sup> GUERREIRO, MOUTEIRA – *“Publicidade dos direitos reais – posse, registo e prova dos direitos”*, Scientia Juridica, Separata, 2007, Tomo LVI, N.º310, p.322.

<sup>21</sup> MENDES, ISABEL PEREIRA - *“Código do Registo Predial, Anotado e Comentado”*, 17.ª edição, Coimbra, Almedina, 2009, anotação ao artigo 4.º, p.155.

<sup>22</sup> CAMPOS, MARIA ISABEL HELBING MENÉRES - *“Da Hipoteca, Caracterização, Constituição e Efeitos”*, Coimbra, Almedina, 2003, p.188.

<sup>23</sup> ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA – *“Direito Civil: Reais”*, 5.ª Edição, Coimbra, 2012, p.357.

## 2. O Princípio da Consensualidade – Problemática

O princípio da consensualidade encontra-se consagrado no artigo 408.º do CC, segundo o qual, a constituição ou a transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por “mero efeito do contrato”, salvas determinadas exceções previstas na lei.

Como vimos anteriormente, no nosso país vigora o sistema de título, o que significa que para se constituir ou transferir um direito real, é suficiente a celebração do contrato particular.

Na opinião de RUI PINTO DUARTE<sup>24</sup> o legislador deveria alterar a regra do artigo 408.º, passando a vigorar no nosso ordenamento uma natureza constitutiva do registo, dirimindo assim a questão da aquisição tabular, por exemplo.

No n.1 do artigo 408.º do CC é consagrado que existem exceções a este princípio, isto é, determinados casos em que é necessário que exista um ato complementar para que de facto se dê a transmissão do direito. Acrescenta ainda o legislador no n.2 do referido artigo que se a transferência respeitar a coisa futura ou indeterminada, o direito transfere-se quando a coisa for adquirida pelo alienante ou determinada com conhecimento de ambas as partes. ~~se por outro lado,~~ Porém, se respeitar a frutos naturais ou apenas componentes ou integrantes, a transferência só se verifica no momento da colheita ou separação.

O facto de ~~não ter aqui~~ o legislador, não ter, neste caso, especificado expressamente quais seriam as exceções a este princípio provoca discórdia na doutrina. As opiniões relativas a este tema divergem em duas grandes vertentes doutrinárias. Uma delas defende que as exceções previstas neste artigo abrangem um vasto número de contratos translativos, e que a constituição ou transmissão da propriedade por mero efeito do contrato não constitui a regra geral; outra vertente doutrinária entende que as exceções abrangem apenas os casos em que o legislador exige a verificação do título e do modo para que haja produção do efeito real. Aprofundaremos a análise destas vertentes no ponto 4.1. da presente dissertação.

---

<sup>24</sup> DUARTE, RUI PINTO – “A reforma do registo Predial de Julho de 2008”, in Revista do Notariado, n.1 2009, p.31.

### 3. Aquisição tabular

Para que exista uma aquisição derivada de direitos é necessário que se verifique uma relação entre o titular anterior e o adquirente.

Tal como vimos anteriormente, os direitos reais são adquiridos de acordo com o princípio da consensualidade<sup>25</sup>, o que vale por dizer que os direitos reais são adquiridos por mero efeito do contrato.

Não obstante, em determinados casos pode ser considerado que o registo assuma um efeito atributivo de direitos<sup>26</sup>. Diz-se que o registo tem efeito atributivo quando a inscrição resulta no registo de um direito que é diverso da realidade substantiva.

#### 3.1. O conceito de terceiros

Consagra o artigo 5.º do CRPredial que os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros após a data do respetivo registo.

Tal significa que só goza do princípio da oponibilidade, isto é, só pode opor o seu direito contra terceiros, o sujeito que registe a sua aquisição, gozando assim da *eficácia erga omnes* consagrada pelo registo.

O conceito de terceiros, constituindo na sua generalidade um conceito jurídico indeterminado, que se aplica em vários sentidos, gera bastante discórdia entre o Direito Civil.

Já no que concerne ao Registo Predial o legislador oferece uma noção precisa, afirmando que são considerados terceiros para efeitos de registo todos aqueles “que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.”<sup>27</sup>, isto é, qualquer sujeito

---

<sup>25</sup> Este princípio encontra-se consagrado no artigo 408.º do CRPredial.

<sup>26</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra: Processo n.º 207/09.5TBTMR.C1, de 08/11/2011, relator Henrique Antunes.

<sup>27</sup> Cfr. Artigo 5.º, n.4 do CRPredial.

jurídico que adquire interesse num outro negócio jurídico celebrado entre determinados sujeitos, no qual este não tenha sido parte<sup>28, 29</sup>.

Antes da entrada em vigor da reforma ao CRPredial que consagrou o conceito de terceiros foram consideradas pela doutrina diversas definições de terceiros para efeitos de registo. Uma delas foi a de MANUEL DE ANDRADE, que afirmava que terceiros para efeitos de registo seriam os sujeitos que do mesmo autor comum adquiriram direitos incompatíveis sobre o mesmo prédio<sup>30</sup>. Não obstante, ao longo dos anos, este conceito revelou-se demasiado restrito.

Surge assim mais tarde, uma nova corrente jurisprudencial que defende, em geral, que terceiros para efeitos de registo são considerados todos aqueles que adquirem do mesmo autor direitos parcial ou totalmente incompatíveis entre si e cujos esses direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham o mesmo sujeito passivo, ainda que ele não tenha intervindo nos atos<sup>31</sup> dos quais esses mesmos direitos resultam e que fossem oponíveis ao titular inscrito<sup>32</sup>.

Tal conceito não foi suficiente para gerar consenso entre doutrina e jurisprudência, e por isso, veio o legislador, numa tentativa de pôr fim às diferentes conceções, introduzir o n.4 do artigo 5.º do CRPredial. Não obstante, não logrou a sua pretensão, subsistindo até aos dias de hoje discórdia relativamente ao conceito.

---

<sup>28</sup> FERREIRA DE ALMEIDA, *“Publicidade e Teoria dos Registos”*, Coimbra, Almedina, 1966, p.262.

<sup>29</sup> É o caso, por exemplo, do Direito de preferência, em que os confinantes dos prédios objeto do negócio, não sendo partes no negócio podem ter interesse no mesmo.

<sup>30</sup> ANDRADE, MANUEL A. DOMINGUES DE – *“Teoria Geral da Relação Jurídica”*, VOL. II, 7ª reimpressão, Coimbra, 1987, p.19.

<sup>31</sup> Referem-se aqui ao caso das hipotecas, penhoras e arrestos.

<sup>32</sup> Partilhavam desta opinião autores como:

- VARELA, ANTUNES e MESQUITA, HENRIQUE – *“Anotação ao acórdão do STJ de 3 de junho de 1992”*, RLJ n.º 3837, Coimbra, p.19;

- MENDES, ISABEL PEREIRA – *“Estudos sobre Registo Predial”*, Coimbra, Almedina, 2003, p.14;

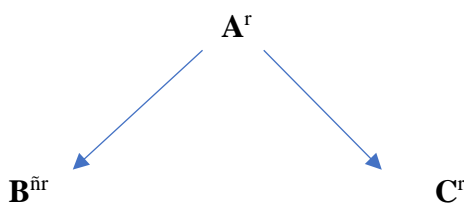
- GOUVEIA, MARIANA FRANÇA – *“Penhora de Imóveis e registo predial na reforma executiva”*. Cadernos de Direito Privado, n.º 4, pp.26 e ss.

## 3.2. Formas de aquisição tabular

Para abordar o tema da aquisição tabular considera-se relevante abordar em primeiro lugar o tema da dupla alienação sucessiva, que surge contemplada no artigo 5.º, n.1 do CRPredial e é conhecida como “a seqüela publicitária”<sup>33</sup>.

### 3.2.1. O artigo 5.º do CRPredial

Para uma melhor compreensão desta matéria imaginemos a seguinte situação: “A” proprietário definitivamente inscrito vende determinado prédio a “B” que não leva o seu direito a registo. “A”, tendo conhecimento de que “B” não procedeu ao registo do seu direito, operando de má fé, vende o mesmo prédio a “C” que leva o seu direito a registo.



1. Figura 1

Ora, dispõe o n.1 do artigo 5.º do CRPredial que “os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo”.

Para saber a quem pertence efetivamente o direito devemos analisar da seguinte forma: “B” ao adquirir o imóvel deveria, segundo esta disposição legal, ter levado o seu direito a registo, assegurando assim a produção dos seus efeitos contra terceiros, o que não fez. “C” adquirente de boa fé, por sua vez, tendo o cuidado de verificar que o prédio se encontrava definitivamente inscrito a favor de “A”, sem que existisse nenhum registo de aquisição pendente<sup>34</sup>, adquire o prédio confiando na segurança jurídica atribuída pelo Registo Predial, razão pela qual não existem dúvidas que o direito é atribuído a “C” que adquire o prédio e procede ao registo. Por outro lado, “B” também adquirente de

<sup>33</sup> O registo predial confere nesta medida a possibilidade de acompanhar o histórico do prédio, isto é, os negócios celebrados sobre esse mesmo bem.

<sup>34</sup> Na medida em que o Registo Predial é acessível a todos tal como disposto no artigo 104.º do CRPredial;

boa fé, vê o seu direito frustrado em detrimento do de “C” que posteriormente adquiriu o imóvel.

Nos termos dos artigos 892.º, 939.º e 956, n.1 do Código Civil é consagrado que a aquisição *a non dominio* é nula, uma vez que se trata neste caso de um bem alheio. Assim sendo, como poderia “A” vender a “C”, um bem que pertence à esfera jurídica de outrem<sup>35</sup>? Considera-se existir aqui uma função atributiva do registo.

Através deste exemplo compreendemos a função fundamental que o Registo Predial desempenha na segurança jurídica dos negócios sobre imóveis no nosso ordenamento, sem o qual não nos seria possível adquirir com segurança nenhum imóvel, estando sujeitos a adquirir um bem repleto de ónus ou encargos, ou em que o vendedor nem sequer fosse o titular do bem alienado. Por esta razão se diz que, a função do registo Predial é, fundamentalmente, dar a conhecer a situação jurídica dos prédios e conferir segurança ao tráfego jurídico imobiliário.

Não obstante, a realidade transposta no registo pode muitas vezes constituir uma “realidade substantiva”<sup>36</sup>, isto é, apenas transpõe os factos que os sujeitos decidem levar a registo. Podemos por esta razão dizer que a função do registo predial pode também ser entendida como a possibilidade conferida aos titulares de certo direito publicitar esse mesmo direito perante todos.<sup>37</sup> O sistema registal português é assim imperfeito na medida em que admite transpor uma realidade que pode não ser verdadeira, encontrando-se assim em causa a tutela da confiança registal.

Da análise do artigo 5.º do CRpredial, compreendemos que a exegese do preceito é que se determinado negócio jurídico sujeito a registo<sup>38</sup>, não for registado, também não produz efeitos para terceiros, isto é, só produzirá efeitos contra terceiros após o seu registo. Trata-se aqui de proteger o terceiro que confia no registo.

---

<sup>35</sup> A transferência de direitos reais ocorre por mero efeito do contrato.

<sup>36</sup> Tal significa que, o registo apenas transpõe a realidade registal dos prédios.

<sup>37</sup> GONÇALVES, GABRIEL ÓRFÃO, “Aquisição Tabular”, p.10, 2.ª ed., Lisboa, 2007.

<sup>38</sup> Os negócios sujeitos a registo encontram-se previstos no artigo n.º 2 do CRPredial.

### **3.2.2. O artigo 7.º do CRPredial**

Para, de certa forma, reforçar a proteção ao terceiro adquirente de boa-fé, encontra-se o artigo 7.º do CRPredial, que estabelece o seguinte: “O Registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define.”

Segundo GABRIEL ORFÃO GONÇALVES<sup>39</sup>, a genuína diferença entre o artigo 5.º e o artigo 7.º é de que este último constitui uma presunção *júris tantum*, ou seja, é facilmente ilidível, na medida em que basta que exista prova que disponha em sentido contrário. Distinto é o preceito disposto no artigo 5.º que não admite prova em contrário.

É possível que nos tenhamos interrogado, como é possível que estas duas normas legais coexistam no nosso ordenamento jurídico? Aplicadas à mesma realidade não são elas contraditórias? Analisando a matéria supra explanada a conclusão será a de que quem tem o registo definitivo a seu favor goza sem qualquer dúvida da presunção transposta no artigo 7.º do CRPredial, ao mesmo tempo de que se é titular definitivamente inscrito escusa de provar a sua boa-fé e os demais pressupostos, adquirindo aqui o artigo 5.º uma função complementar ao artigo 7.º. Tal significa que, verificados todos os pressupostos da aquisição tabular, nada haverá a ilidir.

### **3.2.3. O artigo 291.º do CC e artigo 17.º, n.2 do CRPredial**

#### **3.2.3.1. O artigo 291º do CC**

Segundo esta disposição legal os direitos sobre um bem sujeito a registo que um terceiro tenha adquirido no espaço de tempo entre a concretização e anulação de determinado negócio jurídico, não são prejudicados pela invalidade substantiva desse mesmo negócio jurídico.

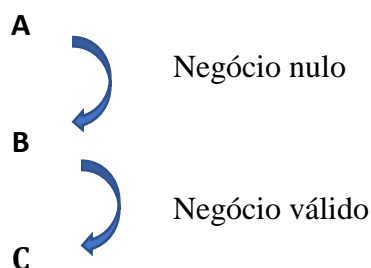
Na opinião de MENEZES CORDEIRO, a invalidade substantiva tem lugar quando estamos perante situações em que o registo é válido, mas consigna fatos

---

<sup>39</sup> GONÇALVES, GABRIEL ÓRFÃO, “*Aquisição Tabular*”, p.21, 2.ª ed., Lisboa, 2007.

substantivamente inválidos, por exemplo, o negócio tenha sido realizado sob coação moral, nos termos do artigo 255.º e 256.º do CC.<sup>40</sup>

Imaginemos o seguinte caso: “A” vende a “B” um prédio urbano. Mais tarde, “B” vende esse prédio a “C”. Ora segundo esta disposição legal ainda que o negócio celebrado entre “A” e “B” venha a ser considerado nulo, tal não prejudicará o direito de “C”.



2. Figura 2

Esta norma contrasta com a disposição prevista no artigo 289.º n.1 do CC, na medida em que, segundo este regime a declaração de nulidade ou a anulabilidade do negócio anterior tem efeitos retroativos, isto é, imperativamente significa a nulidade ou anulabilidade do negócio posterior. Se a figura acima se referisse por exemplo a uma bicicleta, a declaração de nulidade do negócio celebrado entre A e B, importaria a nulidade do negócio celebrado entre B e C, pelo facto de que B não teria legitimidade para celebrar o negócio.

Não obstante, segundo o disposto no n.2 do referido artigo 291.º do CC, esta proteção conferida ao terceiro, não será reconhecida se a ação destinada a declarar nulo ou anulável o negócio for proposta no prazo de três anos a contar da celebração do primeiro negócio, conferindo aqui o legislador uma “proteção” neste período aos interessados na nulidade ou anulação daquele negócio, uma vez que, se se garantisse ao adquirente de determinado bem que este nunca seria prejudicado pela invalidade de negócios anteriores, impossibilitar-se-ia os interessados da alegação daqueles vícios de agir contra eles.

Por outro lado, para que o adquirente, esteja certo de que o anterior negócio jurídico não será anulado, devem já ter passado três anos do último negócio celebrado. Neste

---

<sup>40</sup> CORDEIRO, A. MENEZES - “Direitos Reais”, Lex, Lisboa, 1991, pp.274-275.

sentido, o n.2 do artigo 291.º deve ser encarado como uma dupla proteção quer para as partes quer para terceiros<sup>41</sup>.

### 3.2.3.2. O artigo 17.º n.2 do CRPredial

Consagra o artigo 17.º, n.2 do CRPredial que “a declaração de nulidade do registo não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiro de boa fé, se o registo dos correspondentes factos for anterior ao registo da ação de nulidade”.

Este artigo surge de forma complementar à disposição do artigo 291.º do CC, apresentando, no entanto, uma grande diferença. No artigo 291.º do CC retemos que os vícios dos negócios anteriores não afetam o direito de terceiros, decorrido o prazo dos três anos. Não obstante, o artigo 17.º, n.º 2 do CRPredial não se refere à invalidade do negócio, mas sim a nulidade do registo, isto significa que, a declaração de nulidade do registo<sup>42</sup> não prejudica o terceiro adquirente de boa-fé. Ou seja, o artigo 291.º ocupa-se dos vícios respeitantes ao direito ou substantivos e o artigo 17.º, n.º 2 refere-se aos vícios do registo, vícios que resultam de irregularidades do registo.

Para que compreendamos melhor esta matéria analisaremos o seguinte caso: “A” usando de um título inválido, regista determinado prédio a seu favor. Mais tarde, decide vender o prédio a “B”, que o adquire estando certo de que “A” é o titular. Se, entretanto, o negócio vier a ser declarado nulo, tal facto não produzirá quaisquer efeitos sobre o direito de “B”<sup>43</sup>.



3. Figura 3

<sup>41</sup> GONÇALVES, GABRIEL ÓRFÃO, “*Aquisição Tabular*”, 2.ª ed., Lisboa, 2007, p.27

<sup>42</sup> As causas da nulidade registal estão previstas no artigo 16.º do CRPredial.

<sup>43</sup> Situação esta prevista na alínea a) do artigo 16.º do CRPredial.

Nos termos deste artigo, a declaração de nulidade do registo de direito anterior, não prejudica os direitos de terceiro adquirente de boa-fé se o registo dos seus direitos for anterior ao da declaração de nulidade, tal como dispôs.to no artigo 17.º, n.2 do CRpredial.

Esta solução encontrada pelo legislador parece contemplar e assegurar proteção ao terceiro, mas perplexa-nos que tal medida, nenhuma proteção confira ao verdadeiro titular. Verá ele o seu direito usurpado em detrimento do direito terceiro? Segundo OLVEIRA ASCENSÃO<sup>44</sup>, a solução a esta problemática passará por aplicar o mesmo prazo de três anos prevista no n.2 do artigo 291.º do CC a esta situação, isto é, conferir o prazo de três anos ao verdadeiro titular do direito de impugnar o negócio. Na opinião do autor, caso não se aplique esse prazo, o artigo 17.º n.2 do CRPredial seria legalmente inexplicável e contrariaria todo o equilíbrio anteriormente referido na proteção jurídica.

### **3.2.4. O artigo 122.º do CRPredial**

À semelhança do artigo imediatamente anterior analisado, também este artigo 122.º de acordo com o qual a retificação de registo não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiros de boa fé, se o registo dos factos for anterior ao registo da retificação ou da pendência do respetivo processo.

Como refere VIRGÍLIO MACHADO<sup>45</sup>, a norma não esclarece se a proteção conferida pela mesma abrange os vícios respeitantes aos factos inscritos ou se nela está incluída, também, os vícios respeitantes ao próprio prédio. Segundo do mesmo autor, a proteção concedida por esta norma é apenas concedida em relação ao negócio e não em relação ao objeto do mesmo, uma vez que as descrições prediais não gozam da presunção de verdade, não gozando, conseqüentemente, as descrições prediais da fé pública do registo na qual os adquirentes se possam apoiar. Entendemos que os pressupostos do

---

<sup>44</sup> ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA “*Direito Civil, Reais*”, p.372, Coimbra editora, 5ª edição.

<sup>45</sup> MACHADO, VIRGILIO FÉLIX – “*O registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis*”, julho de 2022, p.147.

artigo 122.º são idênticos aos do artigo 17.º, n.º 2, mas agora o registo não sofre do vício da nulidade mas de uma irregularidade que pode alterar o conteúdo do direito.

Esclarece JOSÉ DE OLIVEIRA ASCENÇÃO que o registo, neste caso, e tal como acontece na hipótese prevista no artigo 17.º, n.º 2, não é inválido, mas igualmente se pressupõe que o registo retificado seja portador de irregularidades que se comunicam ao direito adquirido por terceiro.<sup>46</sup>

Uma vez mais vem o legislador proteger o terceiro adquirente de boa-fé, e nesta medida perguntaremos mais uma vez como poderá então o lesado que vê o seu direito usurpado reagir. Autores com GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES<sup>47</sup> defendem que a solução passa por aplicar por analogia o prazo contemplado no artigo 291 do CC, para que também o lesado pela inexatidão do registo possa reagir, no prazo de três anos<sup>48</sup>, período após o qual nada poderá fazer quando ao seu direito lesado.

### **3.3. Considerações gerais**

Podemos considerar que o legislador visou através da consagração do artigo 291.º do CC, conferir proteção ao terceiro, desde que ele reunisse os requisitos legalmente previstos e que estivesse de boa-fé negocial, desconhecendo quaisquer vícios.

Cumprindo o terceiro todos estes requisitos e provando a sua boa-fé verá o seu direito ser prejudicado perante qualquer invalidade do negócio.

Segundo VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO<sup>49</sup> o direito adquirido por este terceiro, não se deve confundir com o direito real de propriedade que pertence ao verdadeiro proprietário, considerando que o prazo de três anos funciona a favor do verdadeiro proprietário, mas também protege o direito do terceiro.

---

<sup>46</sup> ASCENÇÃO, José de Oliveira – “*A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo*”, Cadernos de Direito Privado, 2010, p.17

<sup>47</sup> GONÇALVES, GABRIEL ÓRFÃO, “*Aquisição Tabular*”, 2.ª ed., Lisboa, 2007, p.35 ss.

<sup>48</sup> Este período deve ser contado a partir da realização do registo que carece de inexatidão.

<sup>49</sup> MACHADO, VIRGÍLIO FÉLIX - “*O Registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis*”, julho de 2022, p.123.

Ora, podemos assim concluir que o terceiro de boa-fé adquire ao abrigo da nossa lei o seu direito, desde que cumpridos os requisitos consagradas no artigo 291.º do CC.

### 3. Os pressupostos específicos da aquisição tabular

#### 3.1. A boa fé

A boa fé para efeitos de registo pode ser definida como o “desconhecimento sem culpa por parte do terceiro, da desconformidade entre a situação registal e a situação substantiva.”<sup>50</sup>

Existe na nossa doutrina e jurisprudência uma vasta divergência doutrinária relativa à boa fé enquanto pressuposto da aquisição tabular, debatendo-se se estará a boa fé ou não dependente da inscrição registal a favor do alienante no momento da aquisição do terceiro.

Segundo MÓNICA JARDIM o registo prévio a favor do alienante no momento da aquisição de terceiro em nada garante a existência de boa-fé ou a falta dela. Como diz a autora “tal como o terceiro pode estar de má fé não obstante o seu dante causa em data anterior ter obtido o registo do respetivo “facto aquisitivo”, o terceiro, à data da sua “aquisição”, também pode ignorar, sem culpa, o vício e, portanto, confiar na titularidade do transmitente, mesmo que este não haja obtido o registo do seu, “facto aquisitivo”, não beneficiando por isso, da presunção da titularidade do direito.”<sup>51</sup>

Já ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA, declaram que a existência de boa fé é irrelevante, afirmando que “os direitos não inscritos no registo devem ser tratados como direitos clandestinos, que não produzem efeitos contra terceiros.”, declarando que só estaria de boa-fé o sujeito que procedesse a todas as diligências necessárias na procura da realidade substantiva<sup>52</sup>.

De outra opinião partilha GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES, que entende que o terceiro de boa fé deve sempre ser tutelado em detrimento daquele que não regista o facto, de

---

<sup>50</sup> Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra – Processo n.º 3088/19.7YRLSB-2, de 11/12/2019, relator: Carlos Querido.

<sup>51</sup> JARDIM, MÓNICA, “Revisitando o art. 291.º do Código Civil”. Revista do Instituto do Conhecimento AB, Lisboa, a.4 n.6, 2016, p.131.

<sup>52</sup> ANTUNES VARELA/ HENRIQUE MESQUITA, Anotação ao ac. STJ 04-03-1932, in RLJ, ano 118, nº2728 e nº3739.

forma a evitar que hajam perdas, na medida em que, ao terceiro munido de má fé, nada tem que se proteger, uma vez que, não realizando o negócio não sofreria quaisquer perdas. Acrescenta ainda o autor que a exigência de proceder ao registo jamais pode nunca ser feita ao terceiro de boa fé, uma vez que seria como dizer a este terceiro para nunca adquirir bens sujeitos a registo, de modo a proteger aquele que não registou o seu direito.<sup>53</sup> Acrescenta ainda o autor à sua tese que “não se justifica que o interessado tenha forçosamente de registar para se proteger da má fé de terceiros: é que o dever de não lesar será sempre mais adstringente do que o ónus de nos protegermos de lesões intencionais.”<sup>54</sup>

Na nossa opinião, de acordo com as teses de ANTUNES VARELA e de HENRIQUE MESQUITA, deve ser protegido o adquirente que procede ao registo, uma vez que procede a todas as diligências necessárias para ver o seu direito salvaguardado, caso tal não acontecesse seria muito difícil alguém estar certo do seu direito, uma vez que poderiam sempre alegar a sua má fé.

### **3.2. O prazo de 3 anos**

Para que o terceiro goze da tutela consagrada no artigo 291.º como anteriormente, analisamos, deve ser verificado o requisito do decurso do prazo de três anos. Após o referido prazo, não pode ser proposta ou registada qualquer ação de nulidade ou anulação do direito adquirido.

A finalidade da conferência deste prazo desencadeia um equilíbrio entre as duas partes em causa, por um lado, a proteção dada ao terceiro de boa fé e por outro lado, o prejuízo na esfera jurídica do verdadeiro titular.

Não obstante, a contagem do início deste prazo gera controvérsia na doutrina. Esta opinião divide-se em duas grandes vertentes: uma delas defende que o prazo dos três anos se conta a partir da data de celebração do negócio jurídico em que o terceiro

---

<sup>53</sup> GONÇALVES, Gabriel Órfão, “*Aquisição Tabular*”, pp.39-40, 2.ª ed., Lisboa, 2007.

<sup>54</sup> Idem, p. 40-41.

adquire o direito<sup>55</sup>; outra corrente defende que se deve iniciar a contagem com a data da celebração do negócio declarado nulo ou anulado.

Ora, desta forma, apesar de o terceiro ter registado o facto aquisitivo do seu direito e satisfazer os requisitos gerais de aquisição tabular, não verá o seu direito protegido sem que decorra o prazo de 3 anos imposto pela lei e não for registada a ação de nulidade ou anulação do negócio jurídico.

### **3.3. O registo prévio**

O registo prévio como requisito da aquisição tabular a favor do alienante deriva não só da opinião doutrinal e jurisprudencial como da própria lei. Encontramos este requisito expressamente previsto nos artigos 8.º; 9.º; 17.º, n.2; 122.º do CRPredial e no artigo 291.º do CC.

Podemos afirmar que o registo predial pode assumir duas funções no nosso ordenamento jurídico: dar publicidade à situação jurídica dos prévios tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário, prevista no artigo 1.º do CRPredial; e ainda assume outra função, não menos importante, que é a de controlar a legalidade (formal e substancial) dos negócios sobre os bens sujeitos a registo, assegurando assim a confiança no registo predial.

No entanto, podemos afirmar que o pressuposto do registo prévio a favor do alienante para que se constitua a aquisição tabular não é um requisito exclusivo deste preceito, mas extensivo a todos os negócios sobre bens sujeitos a registo.

Na opinião de GABRIEL ORFÃO GONÇALVES, não devemos afirmar que “o terceiro” deve ser tutelado porque confia no registo favor de quem lhe aliena o bem, uma vez que o registo não garante que o titular inscrito é o atual proprietário, sustentando que

---

<sup>55</sup> Desta opinião partilha JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ; GABRIEL ORFÃO GONÇALVES; e VIRGILIO FÉLIX MACHADO, respetivamente em: GONZÁLEZ, JOSÉ ALBERTO – *“A realidade Registral Predial para terceiros”*, Lisboa, Quis Juris, 2006, p.450, e em GONÇALVES, Gabriel Órfão, *“Aquisição Tabular”*, 2.ª ed., Lisboa, 2007, p.33 e ss; MACHADO, VIRGÍLIO FÉLIX - *“O Registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis”*, julho de 2022, p.118.

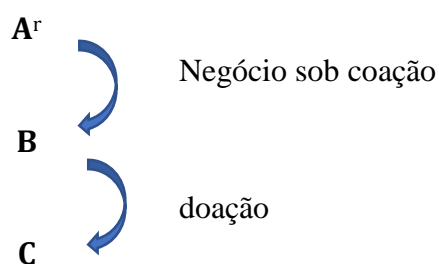
a exigência do registo prévio constitui uma função de controlo de legalidade, cumprindo apenas a sua função somente quando os particulares atuam como deles se espera.<sup>56</sup>

A nosso ver, é de facto inegável que o registo predial não transpõe a realidade dos factos, mas sim a realidade registal, quer isto dizer que apenas pode apresentar aqueles factos que os sujeitos decidem levar a registo<sup>57</sup>. Não obstante, não podemos concordar totalmente com a tese do autor. Parece-nos que o terceiro adquirente deve sim ser tutelado porque do registo resulta uma presunção *juris tantum*<sup>58</sup>. Caso contrário qual seria a finalidade da obrigatoriedade registal?

### 3.4. A onerosidade

A onerosidade é um dos pressupostos da aquisição tabular e encontra-se consagrada nos artigos 291.º do CC e nos artigos 17.º n.2 e 122º do CRPredial.

Segundo este requisito a aquisição tabular não terá lugar em casos de aquisição a título gratuito. Mas porque será que o legislador excluiu a proteção a estes adquirentes? A resposta a esta pergunta é simples, é que nestes casos não há prejuízos a evitar uma vez que nenhum esforço económico aqui é realizado pelo adquirente<sup>59</sup>. Vejamos o seguinte caso:



4. Figura 4

<sup>56</sup> *Idem*, pp.47-48.

<sup>57</sup> Tal não sucede em países por exemplo como a Alemanha ou a Suíça, em que o sistema de registo é constitutivo de direitos, quer isto dizer que, sem a devida inscrição o direito não existe como direito real, ocorrendo a transferência da propriedade apenas quando se opera o registo.

<sup>58</sup> O registo definitivo constitui a presunção de que o direito existe e pertence ao titular definitivamente inscrito, nos preciso termos em que o registo o define.

<sup>59</sup> Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – Processo n.º 085182, de 18/05/1994, relator Raul Mateus.

Neste caso, em que A sob coação moral vende a B (aquirente de má fé) que, por sua vez, doa esse mesmo bem a C (aquirente de boa fé), não faria qualquer sentido proteger C, que, embora de boa fé, como adquiriu o bem de forma gratuita, não terá qualquer perda no seu património. Trata-se aqui de prevalecer, independentemente do registo, o ato oneroso sobre o ato gratuito.

Importante é também aqui referir que mesmo após os 3 anos, como vimos anteriormente, pode A, a todo o tempo, intentar ação de anulação para reaver o seu direito com sucesso, exclusivamente porque C adquire o bem de forma gratuita.

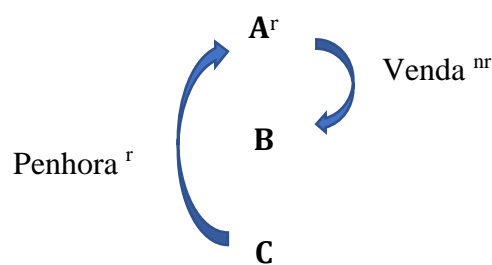
Mas então se nunca vier ser invocada ação de anulação por parte de A nunca C poderá estar certo do seu direito em virtude de invalidade substancial ou registal? A única solução de que C dispõe para estar certo do seu direito será após 10 anos usar da faculdade prevista no artigo 1294.º A do CC, a usucapião.

Em suma, concluímos pois que o legislador não tratou aqui de excluir a proteção ao adquirente a título gratuito, se não de proteger quem o adquire onerosamente, o que é justificado pelo facto de que a aquisição tabular, ser entendida como uma colisão de direitos, segundo a qual deverá ceder aquele que sofrer menos prejuízo.

### 3.5. O caso especial da penhora e da venda executiva

A penhora é um direito real de garantia que encontra o seu regime nos artigos 735.º e seguintes do Código processual Civil português.

Para melhor compreendermos a exegese desta questão imaginemos o seguinte caso:



5. Figura 5

Neste caso “A” titular de determinado bem registado a seu favor, vende esse mesmo bem a “B”, que adquire e não procede ao imediato registo. Nesse mesmo dia “C”, em virtude de execução anteriormente intentada contra “A” regista a penhora desse mesmo bem. Outro caso que seria possível também imaginar para o anterior caso, era colocar “C” como adquirente por via de venda executiva. A quem pertenceria nestes casos então o direito?

Esta é uma questão sobre a qual a doutrina e jurisprudência se têm debatido ao longo dos anos e sobre a qual ainda não se logrou atingir consenso.

Tradicionalmente, tem-se afirmado que sendo a natureza da penhora ou venda executiva distinta da venda dita “normal”, não pode por isso o penhorante ou adquirente judicial opor o seu direito a anterior direito não registado, nos moldes que se dispõe no artigo 5.º, n.1 do CRPredial. No entanto esta afirmação é nos dias de hoje inaceitável.

Segundo GABRIEL ÓRFÃO GONÇALVES, existe uma clara distinção caso seja o bem adquirido por venda executiva<sup>60</sup>. Na opinião do autor caso seja penhorado determinado bem sobre o qual recaia direito anterior não registado, existe, neste caso, embargos de terceiro podendo o proprietário reagir contra a penhora. Deverá, por isso o exequente procurar outros bens para que veja o seu crédito realizado. Diferente será o caso da venda executiva em que, após realizada a venda tudo está consumado, não podendo, em princípio, o adquirente que não regista o seu direito ser beneficiado, perdendo o seu direito.

Outra questão que se coloca é a seguinte: o credor exequente titular de uma penhora sobre um bem imóvel transmitido cujo registo da aquisição tenha sido feito posteriormente ao registo da penhora, é considerado terceiro para efeito de registo predial? Para obter resposta a esta questão teremos de atentar então no artigo 5.º, n.4 do CRPredial já anteriormente analisado, do qual extraímos a conclusão de que terceiros para efeitos de registo são aqueles que adquiram de autor comum direitos incompatíveis entre si. Logo, o credor exequente que constitui uma penhora sobre um imóvel já transmitido, não adquirem direitos incompatíveis de um autor comum, pelo que, a priori este requisito não se vê cumprido.

---

<sup>60</sup> GONÇALVES, Gabriel Órfão, “*Aquisição Tabular*”, pp.61-62, 2.ª ed., Lisboa, 2007.

Não obstante, opina distintamente MARIANA GOUVEIA, afirmando que esta interpretação deve ser extensiva, devendo incluir tanto os terceiros exequentes ou que adquiram em venda judicial, na medida em que, a transmissão nestes casos feita é uma transmissão forçada. Logo, segundo a autora o exequente penhorante deve ser considerado terceiro<sup>61</sup>.

Mas a verdade é que a jurisprudência não tem feito uma interpretação extensiva, de acordo com a ótica de MARIANA GOUVEIA, afirmando que nestes casos não existe aquisição tabular pelo facto do exequente ou adquirente judicial não ser considerado como terceiro para efeitos de registo. Assim se julgou no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto proferido em 11-07-2018 em que se afirma o seguinte: “a inoponibilidade de direitos, para efeitos de registo, pressupõe que ambos os direitos advenham de um mesmo transmitente comum, dela se excluindo os casos em que o direito em conflito deriva de uma diligência judicial, in casu, de uma penhora; que o exequente/embargado não é considerado terceiro em relação aos embargantes e, apesar de ter registado a penhora antes do registo de propriedade daqueles, a sua inscrição registal não prevalece sobre a propriedade da mesma, uma vez provada a aquisição da propriedade em momento anterior ao registo da penhora.”<sup>62</sup>

### **3.6. A usucapião**

A usucapião surge neste instituto como um meio que permite ao possuidor juntar à sua posse à do anterior possuidor, tendo em vista a obtenção do prazo para invocar a usucapião, prevista no artigo 1255 e 1256.º do CC.

A questão fundamental que se coloca aqui é a de saber se é ou não permitido ao titular de um facto anterior não registado fazer uso deste instituto, invocando um direito imponible ao do direito registado.

---

<sup>61</sup> GOUVEIA, MARIANA – “*Penhora de imóveis e registo Predial*”, in *Cadernos de Direito Privado*, p.27

<sup>62</sup> Acórdão do Tribunal da Relação do Porto – Processo n.º 5246/04.OTVPRT-B.P1, de 11/07/2018 relator: Carlos Querido.

Quanto a esta questão não há concordância entre doutrina e jurisprudência, por essa razão tomaremos aqui a nossa opinião. Caso admitíssemos total liberdade ao titular do facto anterior não registado, concedendo-lhe os prazos para que pudesse invocar o instituto da usucapião, seria tirar todo o sentido à existência do registo predial, uma vez que este de nada serviria, na medida em que aquele que não registasse sempre poderia aceder a sua posse na do seu transmitente, prejudicando quem atua de boa-fé atuando pela confiança transposta no registo.

Sobre esta matéria diz ANTUNES VARELA e HENRIQUE MESQUITA<sup>63</sup> que *“se o primeiro adquirente, que não registou o negócio aquisitivo, pudesse, para efeitos de usucapião (cuja eficácia erga omnes não depende do registo), invocar contra o segundo adquirente, que teve o cuidado de requerer a segunda inscrição, a posse do transmitente e a dos antecessores deste- até onde fosse necessário para completar, pela via da acessão ou adição de outras posses, o prazo da usucapião-, o instituto do registo deixaria de ter qualquer interesse para os particulares, pois nenhuma proteção ou segurança lhes conferiria”*.

---

<sup>63</sup> GONÇALVES, Gabriel Órfão, *“Aquisição Tabular”*, p.94, 2.ª ed., Lisboa, 2007.

#### **4. As problemáticas da aquisição tabular: presunções**

Qualquer titular definitivamente inscrito pode vir a dar conta de que outrem detém a posse do seu bem, gerando-se um conflito de presunções entre a titularidade que o registo publicita e a posse. Qual delas deverá prevalecer perante a lei? Quanto a esta questão esclarece-se no artigo 1268.º, n.1 do CC que “o possuidor goza da presunção da titularidade do direito, exceto se existir, a favor de outrem, presunção fundada em registo anterior ao do início da posse.”, mais acrescenta o artigo 1254.º, n.2 do CC que “A posse atual não faz presumir a posse anterior, salvo quando seja titulada; neste caso, presume-se que há posse desde a data do título.”, o que vale por dizer que se presume que a posse tem lugar desde a data da celebração do título.

O entendimento neste caso, deverá ser o seguinte: se, caso exista dupla alienação sucessiva, aquele que não levou a sua titularidade a registo puder fazer valer a posse contra aquele que efetivamente regista o seu direito de que serviria então proceder ao registo de determinado bem? Caso tal se afigurasse possível o possuidor acabaria sempre por fazer prevalecer o seu direito.

O legislador opta aqui por solucionar o caso da seguinte forma: se existe posse anterior à data do registo de terceiro, questiona-se aqui a boa-fé do terceiro adquirente, uma vez que, seria muito pouco provável determinada pessoa adquirir um imóvel sem ter percebido que o mesmo era habitado por pessoa distinta daquela que consta no registo predial. Mas terá o adquirente o ónus de verificar se sobre o prédio a adquirir existe posse? Nada na legislação nos indica expressamente tal preceito, no entanto sob uma perspetiva de realidade, é difícil imaginar uma situação em que o adquirente não se aperceber da posse sobre o imóvel adquirido, ficando aqui difícil defender a sua boa-fé.

Não obstante, ainda que a presunção de titularidade se estabeleça a favor do possuidor ao invés da pessoa inscrita no registo, tal não significa que essa presunção não possa ser ilidida. Uma vez que o possuidor goza da presunção da titularidade escusa de provar os factos constitutivos desse direito, tal como consta do artigo 350.º do CC, tendo o terceiro com o direito incompatível de provar que o direito lhe pertence. Neste caso em específico, onde existe a posse doutrem deixa de se aplicar o artigo 7.º do

CRPredial, em que o titular inscrito goza da presunção da titularidade, uma vez que neste caso deve provar a sua boa-fé, não sendo esta presumível, tal como disposto no artigo 1268.º, n.1 do CC.

#### **4.1. O efeito atributivo do artigo 5.º do CRPredial (considerações)**

Diversos autores discutem a existência do efeito atributivo transposto pelo artigo 5.º do CRPredial, não sendo consensual na doutrina que o artigo realmente consagre um efeito atributivo.

Para MOTA PINTO<sup>64</sup>, mesmo considerando que o registo predial não é um meio constitutivo de direitos, admite a existência de aquisição tabular.

Este autor não considera pertinente analisar como pressuposto da aquisição tabular, a existência ou inexistência de boa-fé por parte do terceiro, afirmando não existir no nosso ordenamento jurídico fundamento legal para a verificação deste pressuposto. Justifica o seu pensamento baseando-se, para isso, na confiança do terceiro adquirente na segurança jurídica oferecida pelo registo predial, afirmando não existir justificação para que o terceiro veja o seu direito afetado, ficando sujeito a gastos, perdas e incertezas derivadas de processos judiciais para sustentar a sua boa-fé.

MÓNICA JARDIM<sup>65</sup>, considera também que o terceiro, independentemente, de estar de boa ou de má-fé, deve ter o seu direito protegido, beneficiando da tutela do artigo 5.º do CRPredial. Defende a autora que o registo de determinado direito que não venha a ser considerado nulo, anulável ou inexistente, atribuí o direito a quem o registe a seu favor.

Na opinião de OLIVEIRA ASCENSÃO<sup>66</sup>, é certo que o artigo 5.º contempla um efeito atributivo, no entanto, segundo o autor, pese embora este tipo de aquisição seja

---

<sup>64</sup> PINTO, CARLOS DA MOTA – “*Teoria Geral do Direito Civil*”, 3.ª edição, atualizada, Coimbra Editora, 1985, pp.367 e 368.

<sup>65</sup> JARDIM, MÓNICA – “*Efeitos substantivos do Registo Predial. Terceiros para Efeitos de Registo*”, Coimbra, Almedina, 2013, pp. 5 e 8.

<sup>66</sup> ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA – “*A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo*”, Cadernos de Direito Privado, n.º 31, 2010, p.12.

de extrema dificuldade de explicação, o registo vem, neste caso específico, substituir os títulos substantivos, constituindo assim um efeito constitutivo.

No entanto, contrariamente à opinião dos autores supra analisada, entende o autor que o pressuposto da boa-fé constitui elemento essencial à verificação da aquisição tabular, opinião esta sustentada no pensamento legislativo categórico sobre a aquisição pelo registo exigir a boa-fé do aquirente.

Segundo GABRIEL ORFÃO GONÇALVES<sup>67</sup>, deve o terceiro que confia no registo ser tutelado face àquele que adquire o direito e não regista. Defende o autor que, pese embora a realidade transposta no registo predial possa não corresponder à realidade dos factos, o registo predial dá oportunidade ao verdadeiro titular de publicitar o seu direito, e se este não o faz, é por sua culpa, não devendo ser protegido.

Afirma por isso o autor que o artigo 5.º consagra um efeito atributivo, tutelando o terceiro, sob pena de se tal não se verificasse toda a confiança atribuída ao registo de nada valeria, não conferindo qualquer segurança jurídica ao tráfego jurídico imobiliário.

De opinião diversa partilham os autores, HEINRICH EWALD HÖRSTER, VIRGILÍO FÉLIX MACHADO e CLARA SOTTOMAYOR.

HEINRICH EWALD HÖRSTER<sup>68</sup>, afirma que o terceiro não adquire qualquer direito real por mero efeito do registo, na medida em que, segundo o artigo 892.º do CC, a venda de coisa alheia padece de nulidade.

Não obstante, afirma o autor que a determinação de boa-fé constitui um elemento essencial, na medida em, de acordo com o preceito legal, caso esta se verifique, não se poderá opôr a nulidade ao comprador de boa-fé.

Nesta medida, HÖRSTER considera que ao invés de um direito real de propriedade, o que adquire o terceiro de boa fé é uma posição jurídica contra o vendedor, passando a gozar de uma oponibilidade relativa. Segundo o autor, é com base nessa boa-fé que se forma com base nas presunções derivadas do registo, que se confere a aquisição ao terceiro aquirente, que após proceder ao registo da propriedade, consolida o seu direito como absoluto.

---

<sup>67</sup> GONÇALVES, GABRIEL ANTÓNIO ORFÃO – *“Aquisição Tabular”*, 2.ª edição, Lisboa, 2007, pp.11 e 12.

<sup>68</sup> HÖRSTER, HEINRICH EWALD – *“A função do registo como meio de proteção do tráfico jurídico.”* – *Regesta*, n.º70, 1986, pp. 273 e ss.

Pensamento análogo possui VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO<sup>69</sup>, afirmando que é impensável considerar que o sistema registal português possa ser constitutivo de direitos, defendendo que tal como consagrado no artigo 408.º, n.º1 do CC, os direitos apenas se adquirem com base em títulos.

Partilha o autor da opinião de HEINRICH EWALD HÖRSTER, considerando que a razão pela qual se justifica que o segundo adquirente possa ver o seu direito consagrado, deriva dos efeitos constitutivos secundários ou complementares do registo, sendo elemento essencial para a consagração do seu direito a existência de boa-fé.

Similarmente defende CLARA SOTTOMAYOR<sup>70</sup> que a aquisição pelo segundo adquirente consiste numa aquisição *a non domino*, por força da sua boa-fé, baseada nas presunções do registo.

---

<sup>69</sup> MACHADO, VIRGÍLIO FÉLIX - “O Registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis”, julho de 2022, p.103 e ss.

<sup>70</sup> SOTTOMAYOR, MARIA CLARA – “Invalidade e Registo: A proteção do Terceiro Adquirente de Boa Fé”, Coleção Teses de Doutoramento, Almedina, 2010, p.870.

## 5. Posição defendida

Chegados ao final do presente estudo várias são as conclusões a tirar.

A Aquisição Tabular é um tema em discussão há décadas, o que é de fácil compreensão tendo em conta as diversas opiniões doutrinárias e jurisprudenciais que fomos analisando no corpo da presente dissertação.

O tema por si só revela-se bastante complexo e segundo muitas opiniões doutrinárias constitui uma exceção aos princípios orientadores do registo predial.

Consideramos que o fundamento essencial para que ocorra a aquisição a favor de terceiro reside, sem sombra para dúvidas, na existência de boa fé do adquirente.

O legislador procurou desta forma conferir a máxima proteção ao terceiro adquirente que cumpra os requisitos legais previstos nas normas já citadas, visando tutelar aquele que confia no registo predial.

Como referimos, surgiu ainda a considerável questão de verificar qual o fundamento para que haja aquisição de um terceiro *non dominio*. Concordamos por isso com a opinião de HEINRICH EWALD HÖRSTER, que considera que é com fundamento na boa-fé que se forma, com base nas presunções derivadas do registo, a aquisição ao terceiro adquirente, que após proceder ao registo da propriedade, consolida o seu direito como absoluto.

Excluimos, portanto, qualquer tese que defenda a atribuição de direitos por mero efeito do registo.

Consideramos pois, tal como pensa VIRGÍLIO FÉLIX MACHADO que se trata assim “de uma aquisição a non domino e de formação complexa, em que o registo desempenha um papel determinante ao publicitar, prioritariamente ao registo da ação, perante terceiros o direito adquirido, apesar da obrigação de registar ter sido pensada, apenas, para incentivar o registo”<sup>71</sup>.

---

<sup>71</sup> MACHADO, VIRGÍLIO FÉLIX - “O Registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis”, julho de 2022, p.123.

A finalidade do legislador foi assim consagrar neste artigo 5.º do CRPredial não só na proteção de um terceiro que confia na realidade substantiva transposta no registo, como também do adquirente que procede ao registo do seu direito.

## **6. O futuro do registo predial**

Colmatamos esta dissertação apelando a que o nosso sistema registal seja reformulado pelo legislador, sendo convertido num sistema constitutivo de direitos, à semelhança do que vigora no direito registal alemão.

Entendemos que, atualmente, é necessário e até mesmo urgente, que o legislador repense o sistema, designadamente, as normas que prevêm a própria obrigatoriedade do registo, aplicando verdadeiras sanções para a falta de incumprimento por parte, quer das entidades tituladoras, quer dos respetivos adquirentes.

Ora, sendo que o sistema registal português é já obrigatório, não deveria ele produzir efeitos que não fossem meramente declarativos? Defendemos, que sim, afirmando que deve ser desconsiderado o consagrado princípio da consensualidade, efetivando-se a titularidade, não por mero efeito do contrato, mas com o registo definitivo do direito adquirido.

Só desta forma, se cumprirá com rigor a função do registo predial, através da qual qualquer sujeito jurídico poderá totalmente confiar na tutela registal, adquirindo com a máxima segurança qualquer prédio, cumprindo efetivamente o previsto no artigo 1º do CRPredial.

## Bibliografia

- ANDRADE, MANUEL A. DOMINGUES DE – “*Teoria Geral da Relação Jurídica*”, VOL. II, 7ª reimpressão, Coimbra, 1987;
- ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA – “Direito Civil: Reais”, 5.ª Edição, Coimbra, 2012;
- ASCENSÃO, JOSÉ DE OLIVEIRA – “A desconformidade do registo predial com a realidade e o efeito atributivo”, *Cadernos de Direito Privado*, n.º 31, 2010;
- ATAÍDE, RUI PAULO COUTINHO DE MASCARENHAS – “Estudos de Registo Predial”, AAFDL Editora, Reimpressão 2018;
- CAMPOS, MARIA ISABEL HELBING MENÉRES - “Da Hipoteca, Caracterização, Constituição e Efeitos”, Coimbra, Almedina, 2003;
- CORDEIRO, A. MENEZES - “Direitos Reais”, Lex, Lisboa, 1991;
- DUARTE, RUI PINTO – “*A reforma do registo Predial de Julho de 2008*”, in *Revista do Notariado*, n.1, 2009;
- FERREIRA DE ALMEIDA, “Publicidade e teoria dos registos”, Coimbra, Almedina, 1966;
- GOUVEIA, MARIANA FRANÇA – “Penhora de Imóveis e registo predial na reforma executiva”. *Cadernos de Direito Privado*, n.º 4;
- GONZÁLEZ, JOSÉ ALBERTO – “A realidade Registral Predial para terceiros”, Lisboa, *Quis Juris*, 2006;

- GUERREIRO, J. A. MOUTEIRA – “Noções de Direito Registral (Predial e Comercial)”, 2ª edição, Coimbra Editora, 1994;
  
- GUERREIRO, MOUTEIRA – “Publicidade dos direitos reais – posse, registo e prova dos direitos”, Scientia Juridica, Separata, 2007, Tomo LVI, N.º310;
  
- HÖRSTER, HEINRICH EWALD – “A função do registo como meio de proteção do tráfico jurídico.” – Regesta n.º70, 1986;
  
- JARDIM, MÓNICA – “Efeitos substantivos do Registo Predial. Terceiros para Efeitos de Registo”, Coimbra, Almedina, 2013;
  
- JARDIM, MÓNICA – “Estudo de Direitos Reais e Registo Predial”, Coimbra, Almedina, 2015;
  
- JARDIM, MÓNICA - “Revisitando o art. 291.º do Código Civil”. Revista do Instituto do Conhecimento AB, Lisboa, a.4 n.6, 2016;
  
- MACHADO, VIRGÍLIO FÉLIX- “O Registo Predial, o Cadastro e a Atividade Económica sobre Bens Imóveis, julho de 2022;
  
- MENDES, ISABEL PEREIRA – “Estudos sobre Registo Predial”, Coimbra, Almedina, 2003;
  
- MENDES, ISABEL PEREIRA - “Código do Registo Predial, Anotado e Comentado”, 17.ª edição, Coimbra, Almedina, 2009;
  
- PINTO, CARLOS DA MOTA – “Teoria Geral do Direito Civil”, 3.ªedição, atualizada, Coimbra Editora, 1985;
  
- SOTTOMAYOR, MARIA CLARA – “Invalidade e Registo: A proteção do Terceiro Adquirente de Boa Fé”, Coleção Teses de Doutoramento, Almedina, 2010;

- VARELA, ANTUNES e MESQUITA, HENRIQUE – “Anotação ao acórdão do STJ de 3 de junho de 1992”, RLJ n.º 3837, Coimbra.

## **Jurisprudência**

- Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça – Processo n.º 085182, de 18/05/1994, relator Raul Mateus.

- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra: Processo n.º 207/09.5TBTMR.C1, de 08/11/2011, relator Henrique Antunes.

- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra – Processo n.º 3088/19.7YRLSB-2, de 11/12/2019, relator Carlos Querido.

- Acórdão do Tribunal da Relação do Porto – Processo n.º 5246/04.0TVPRT-B.P1, de 11/07/2018 relator Carlos Querido.