DOI 10.5368/cr9jcj79

ANÁLISE DOS ARTIGOS 291º DO CÓDIGO CIVIL E DOS ARTIGOS 5º N.º 4, 17º E 122º DO CÓDIGO DE REGISTO PREDIAL PORTUGUÊS NO QUE DIZ RESPEITO AOS SEUS RESPETIVOS ÂMBITOS DE APLICAÇÃO

ANALYSIS OF ARTICLES 291 OF THE CIVIL CODE AND ARTICLES 5, N.º 4, 17 AND 122 OF THE PORTUGUESE LAND REGISTRATION CODE WITH REGARD TO THEIR SCOPE OF APPLICATION

Miguel Dinis Pestana Serra[1]*; Rui Manuel Domingues Teixeira Luís*[2]

Resumo

Temos vindo a assistir a alguma confusão quanto ao âmbito de aplicação do artigo 291º do Código Civil Português e dos artigos 5º, n.º 4, 17º e 122º todos do Código de Registo Predial Português, em particular a nível jurisprudencial. Este trabalho pretende ser um contributo para que se esclareça de forma perceptível e clara, qual o âmbito de aplicação de cada um dos mencionados artigos. Deste modo, em primeiro lugar, há que explanar quais os pressupostos de aplicação do artigo 291º do Código Civil, explicitando as respetivas particularidades. Em segundo lugar, analisamos o artigo 5º, n.º 4 do Código Registo Predial, de modo a que seja possível distinguir o âmbito de aplicação deste artigo face aos demais e em particular face ao artigo 291º do Código Civil. Neste sentido, são explicitados quão diferentes são os conceitos de terceiro do artigo 291º do Código Civil e do Artigo 5º, n.º 4 do Código de Registo Predial, permitindo deste modo visualizar os diferentes âmbitos de aplicação de cada artigo. É ainda abordada a evolução do conceito de terceiro para efeitos de registo, que caminhou de um conceito amplo, para um conceito mais restrito, no seio da Jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça, com repercussões significativas na aplicação prática do direito. Na verdade, o Acordão 3/99 veio consagrar um conceito semelhante ao que viria a constar do Código de Registo Predial, pouco tempo depois. Em terceiro lugar, analisamos o artigo 17º do Código de Registo Predial demonstrando que o seu âmbito de aplicação é também diferente do artigo 291º do Código Civil,

[1] miguelserra@ipcb.pt; Escola Superior de Gestão de Idanha-a-Nova do Instituto Politécnico de Castelo Branco – Polytechnic University e Instituto Politécnico de Coimbra, Coimbra Business School|ISCAC, Bencanta, 3045-601 Coimbra, Portugal**.** Advogado. Investigador do Instituto Jurídico Portucalense e do Coimbra Business School - Research Centre (CBS-RC).
[2] rui.luis@ipcb.pt Escola Superior de Gestão de Idanha-a-Nova do Instituto Politécnico de Castelo Branco – Polytechnic University e Instituto Politécnico de Coimbra, Coimbra Business School|ISCAC, Bencanta, 3045-601 Coimbra, Portugal. Advogado.

versando o primeiro sobre nulidades registais. Por fim, analisamos o artigo 122º do Código de registo Predial, que é próximo do artigo 17º do Código de Registo Predial, mas que se reporta em especial à retificação do registo e não à nulidade do registo.

Palavras-chave: âmbito de aplicação; terceiro; nulidades; retificação; artigo 291 do Código Civil; Artigos 5º, n.º 4, 17º e 122º todos do Código de Registo Predial.

Abstract

We have been witnessing some confusion regarding the scope of application of article 291 of the Portuguese Civil Code and articles 5, no. 4, 17 and 122 of the Portuguese Land Registration Code, particularly at jurisprudential level. This work aims to be a contribution to clarify in a perceptible and clear way the scope of application of each of the mentioned articles. Therefore, firstly, it is necessary to explain the assumptions for applying article 291 of the Civil Code, explaining the respective particularities. Secondly, we analyze article 5, no. 4 of the Land Registration Code, so that it is possible to distinguish the scope of application of this article compared to the others and in particular compared to article 291 of the Civil Code. In this sense, it is explained how different the concepts of third parties are in article 291 of the Civil Code and Article 5, no. 4 of the Land Registration Code, thus allowing the different scopes of application of each article to be visualized. The evolution of the concept of third party for registration purposes is also discussed, which went from a broad concept to a more restricted concept, within the Jurisprudence of the Supreme Court of Justice, with significant repercussions on the practical application of the law. In fact, Acordão 3/99 established a concept similar to that which would appear in the Land Registration Code, shortly afterwards. Thirdly, we analyzed article 17 of the Land Registration Code, demonstrating that its scope of application is also different from article 291 of the Civil Code, the first of which deals with registration nullities. Finally, we analyzed article 122 of the Land Registration Code, which is close to article 17 of the Land Registration Code, but which refers in particular to the rectification of the registration and not its nullity.

Keywords: scope of application; third; nullities; rectification; article 291 of the Civil Code; articles 5, no. 4, 17 and 122 all of the Land Registration Code.

1. INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho é esclarecer qual o âmbito de aplicação do artigo 291º do Código Civil Português e dos artigos 5º, n.º 4 , 17º e 122º todos do Código de Registo Predial Português, para que o leitor fique com uma ideia clara das diferenças entre os mencionados artigos.

O artigo 291º do Código Civil é importante do ponto de vista prático, uma vez que, um sujeito poderá intervir num ato aquisitivo e posteriormente vir a constatar que um ato anterior inserido na cadeia de transmissão onde interveio, se encontra ferido de invalidade, ameaçando em consequência, a sua aquisição. Ora, tentaremos demonstrar

que o artigo 291º do Código Civil Português tem um campo diferenciado de aplicação do artigo 5º, n.º 4 do Código de Registo Predial, desde logo porque o conceito de terceiro do artigo 291º do Código Civil não coincide com o conceito de terceiro do artigo 5º, n.º 4 do Código de Registo Predial. Na verdade, no artigo 291º do Código Civil o conflito que existe tem lugar entre o primeiro transmitente e o último adquirente inserido numa cadeia de negócios jurídicos inválidos em consequência da invalidade do negócio inicial, enquanto no artigo 5º, n.º 4 do Código de Registo Predial, o conflito ocorre entre os dois adquirentes do mesmo autor/transmitente.

De seguida, iremos também analisar os artigos 17º e 122º do Código de Registo Predial analisando as diferenças e similitudes entre ambos e também com o artigo 291º do Código Civil e o artigo 5º n.º 4 do Código de Registo Predial. Embora o conceito de terceiro seja o mesmo nos artigos 17º e 122º do Código de Registo Predial e no artigo 291º do Código Civil, a verdade é que os campos de aplicação também são diferentes, como adiante veremos, dado que os primeiros versam sobre a nulidade registral e retificação registral, enquanto o artigo 291º do Código Civil incide sobre nulidade substancial do negócio jurídico.

2. O ARTIGO 291º. DO CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS

No âmbito dos trabalhos tendentes à redação do artigo 291º do Código Civil, Rui de Alarcão procurou obter uma maior proteção aos terceiros que se deparassem com uma invalidade de um negócio jurídico anterior ao seu, uma vez que entendia que a proteção existente, obtida através do instituto da usucapião, não se afigurava suficiente[3]. Neste sentido, propôs que fossem protegidos os terceiros de boa-fé que tenham adquirido a título oneroso bens imóveis ou móveis sujeitos a registo, antes de feito o registo de nulidade ou de anulação.

Adicionalmente, Rui de Alarcão tendo por intenção não proteger exageradamente os terceiros, tentando obter uma simetria entre os interesses em conflito, propôs que os direitos dos terceiros não sejam protegidos se a ação de nulidade ou de anulação for proposta e registada dentro do prazo de três anos a contar da data do negócio inválido. Foi assim sugerido um período de carência de três anos, pois segundo Rui de Alarcão, o nosso sistema registal não oferecia garantias de exatidão como o sistema alemão e por outro lado foi excluída a proteção de terceiros adquirentes a título gratuito[4].

A redação agora em vigor e então aprovada, não é muito diferente do projeto de Rui Alarcão:

> Artigo 291.º
> (Inoponibilidade da nulidade e da anulação)

[3] ALARCÃO, Rui de, *Invalidade dos negócios jurídicos – Anteprojeto para o Código Civil*, Boletim do Ministério da Justiça, n.º 89, outubro de 1959, p.199 e ss.
[4] ALARCÃO, Rui de, *Invalidade dos negócios jurídicos – Anteprojeto para o Código Civil*, Boletim do Ministério da Justiça, n.º 89, outubro de 1959, p. 247.

1. 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 acção de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo entre as partes acerca da invalidade do negócio.
2. Os direitos de terceiro não são, todavia, reconhecidos, se a acção for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio.
3. É considerado de boa fé o terceiro adquirente que no momento da aquisição desconhecia, sem culpa, o vício do negócio nulo ou anulável.

Então, em face da redação do artigo 291º do Código Civil, quais são os requisitos que têm de estar presentes para que o terceiro seja protegido?

Em primeiro lugar, tem de ser terceiro perante o negócio ferido de invalidade. Tal como refere Orlando de Carvalho, terceiros para efeitos do artigo 291º do Código Civil são os que, integrando-se numa cadeia de transmissões veriam a sua posição ser afetada por uma ou várias causas de invalidade anteriores ao ato em que intervieram[5]. De referir que o terceiro estará protegido perante a nulidade ou anulação do negócio original, mas já não se estivermos perante a sua inexistência, pois o negócio inexistente não produz quaisquer efeitos[6]. Na verdade, de acordo com a generalidade da doutrina e jurisprudência se o negócio, não obstante ter sido celebrado com o titular do direito, padecer de algum vício que tenha como resultado a sua inexistência, não terá aplicação a proteção de terceiro de boa-fé, do artigo 291º do Código Civil[7]. Também para o terceiro ser protegido é necessário que o negócio inválido tenha sido celebrado com o titular do direito, pois se o não for, não produzirá efeitos perante este. Tal como refere o Supremo Tribunal de Justiça, o artigo 291º do Código Civil não protege o terceiro, caso não tenha sido o verdadeiro proprietário a iniciar o primeiro ato inválido, pelo que se excluí a aplicação do artigo 291º. do Código Civil, caso estejamos perante um sujeito obtém um registo falso e aliena o bem a terceiro[8]. Acresce que resulta do exposto, que o artigo 291º do Código Civil apenas protege o terceiro de uma invalidade

[5] CARVALHO, Orlando de, *Teoria Geral do Direito Civil*: *Sumários Desenvolvidos Para Uso dos Alunos do 2º Ano, 1ª Turma, do Curso Jurídico de 1980/1981,* Coimbra, policopiada, 1981, p.135.
Estamos a referir, por exemplo, a situação em que A vende a B e depois B vende e C e C por sua vez vende a D. A vem alegar a invalidade substancial da venda A/B.

[6] Veja-se neste sentido, ALARCÃO, Rui de, *Invalidade do negócio jurídico*, Boletim da Faculdade de Direito, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor J.J. Teixeira Ribeiro, III, 1983, p. 611 e ss.. Tal como refere Rui de Alarcão o negócio inexistente não produz efeitos, enquanto o negócio nulo, embora de forma excecional poderá vir a ser sanado, acabando por produzir efeitos.

[7] Veja-se JARDIM, Mónica, *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, GESTLEGAL, Coimbra 2018, p. 392.

[8] Ac. do Supremo Tribunal de Justiça referente ao processo n.º 5800/12.6TBOER.L1-A.S1 de 19-04-2016, acedido em 24.01.2024 em www.dgsi.pt.

substancial (nulidade ou anulabilidade) do negócio original e não de uma invalidade do negócio em si do qual o terceiro é parte[9].

Em segundo lugar, tem de ter adquirido o direito real de boa-fé. O artigo 291º., n.º 2 do Código Civil esclarece que a boa-fé consiste no desconhecimento sem culpa, do vicio do negócio nulo ou anulável na data da aquisição. A lei não exige a existência de registo a favor do transmitente como pressuposto da existência de boa-fé, mas tão só o desconhecimento sem culpa do vício, pelo que não poderemos considerar como significativo a não existência do registo[10].

Em terceiro lugar, o direito tem de ter sido adquirido a título oneroso. Isto significa que o adquirente com base numa aquisição gratuita não beneficia da tutela do artigo 291º. do Código Civil. Assim, se estivermos perante um negócio jurídico em que uma das partes sofre um sacrifício patrimonial e a outra parte apenas recebe uma vantagem, estaremos perante um contrato gratuito, como será o caso de uma doação.

Em quarto lugar, teremos de estar perante uma aquisição de uma coisa móvel ou imóvel sujeita a registo, sendo certo que o registo da aquisição terá de ser anterior ao registo da ação ou do acordo sobre a invalidade do negócio. Isto significa que para ser protegido, o terceiro terá de obter um registo definitivo antes do registo da ação do referido acordo[11].

Por fim, e em quinto lugar, para o terceiro beneficiar da proteção do artigo 291º do Código Civil não deverá ser intentada a ação de invalidade, ou a entrada e registo da ação de invalidade terá de ocorrer mais de três anos sobre a data da celebração do negócio. Mas qual negócio? O negócio inicial ou o negócio celebrado pelo terceiro? Ora, quando a lei se refere a negócio, está a referir o negócio inicial. Neste sentido, se **A** vender a **B** em 25 de janeiro de 2024, e **B** vender a **C,** e vender a

---

[9] Pois se estivermos perante uma invalidade em si do negócio celebrado pelo terceiro, este não será terceiro para efeitos do art.º 291. Tal como refere Orlando de Carvalho, só são terceiros de boa fé para efeitos do art.º 291 aqueles que vêm a sua posição ser afetada por invalidade anterior àquela em que intervêm- CARVALHO, Orlando de, *Teoria Geral do Direito Civil*: *Sumários Desenvolvidos Para Uso dos Alunos do 2º Ano, 1ª Turma, do Curso Jurídico de 1980/1981,* Coimbra, policopiada, 1981, p.66-67.

[10] Neste sentido veja-se JARDIM, Mónica, *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, Coimbra, Gestlegal, 2018, p. 352. Em sentido contrário, veja-se HÖRSTER, Heinrich, *Efeitos do registo, terceiros, Aquisição «a non domino»,* Revista de Direito e Economia, 1984, *pag. 131.*

[11] Tal como consta do 9º n.º 2 do Código de Registo Predial o registo prévio a favor da pessoa de quem se adquire o direito é necessário para que se possa titular o ato – princípio da legitimação registal. No entanto, existem algumas exceções que se encontram enunciadas no art.º 9º, n.º 2 do Código de Registo Predial e também no artigo 54º n.º 4 do Código do Notariado. Mónica Jardim, a propósito, defende que por tal motivo, nada impede que terceiro de boa fé possa vir a beneficiar da tutela do art.º 291 do Código Civil" - JARDIM, Mónica, *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, Coimbra, Gestlegal, 2018, pp. 354 e 355.
Pelo contrário, Oliveira Ascensão, entende que o terceiro apenas beneficia da proteção do art.º 291º. do Código Civil, se adquirir do titular registal inscrito: "Se quando se adquiriu, o registo não proclamava o direito do alienante, não há motivo para funcionar esta modalidade singular de aquisição". ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito Civil, Reais,* Coimbra Editora, Coimbra, 5ª edição (reimpressão), 2012, pp. 368 e 369.

D, se **A** propuser a ação em que requer a declaração de nulidade antes de 25 de janeiro de 2027, **D** não irá beneficiar da tutela do artigo 291º do Código Civil[12]. Deste modo, o prazo de caducidade de três anos conta-se a partir da data em que foi celebrado o primeiro negócio inválido.

3. O ARTIGO 5º N.º 4 DO CÓDIGO DE REGISTO PREDIAL

O artigo 5º do Código de Registo Predial tem a seguinte redação:

"Artigo 5.º
Oponibilidade a terceiros

1 - Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respetivo registo.

2 - Excetuam-se do disposto no número anterior:
a) A aquisição, fundada na usucapião, dos direitos referidos na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º;
b) As servidões aparentes;
c) Os factos relativos a bens indeterminados, enquanto estes não forem devidamente especificados e determinados.

3 - A falta de registo não pode ser oposta aos interessados por quem esteja obrigado a promovê-lo, nem pelos herdeiros destes.

4 - Terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.

5 - Não é oponível a terceiros a duração superior a seis anos do arrendamento não registado."

[12] A esmagadora maioria da doutrina tem este entendimento: Veja-se neste sentido: CARVALHO FERNANDES, Luís A., *Lições de Direitos Reais,* Quid Juris, 6ª edição (atualizada e revista), Lisboa 2009, p. 150 e 151; JARDIM, Mónica, *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, GESTLEGAL, Coimbra, 2018, p. 358. ASCENSÃO, Oliveira, José de, *Direito Civil, Reais,* Coimbra Editora, Coimbra, 5ª edição (reimpressão), 2012, pp. 369; *HÖRSTER,* Heinrich, *A Parte Geral do Código Civil Português,* Almedina, Coimbra, 1992, pp.140 e 143; Sottomayor, *Clara, Invalidade e Registo,* Almedina, Coimbra, 2010, p 611. Também o próprio projeto de Rui Alarcão referia inicialmente (…) *a contar da data do negócio inválido".*

No âmbito Jurisprudencial, veja-se Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, referente ao Processo 03B4369 de 19.02.2004; Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, referente ao Processo 5800/12.6TBOER.L1-A.S1 de 19.04.2016; Acórdão da Relação de Guimarães referente ao Processo 1122/11.8TBBCL.G1 de 27.10.2016; Acórdão da Relação do Porto referente ao Processo 9710/13.1TBVNG-G.P1 de 28.10.2021. Todos acedidos em 24.01.2024 em www.dgsi.pt

De acordo com o artigo 5º, n.º 1 do Código de Registo Predial Português, os factos sujeitos a registo só produzem efeitos em relação a terceiros depois da data do respetivo registo. Aqui, a noção de terceiros é diferente da noção de terceiros, do artigo 291º do Código Civil. E quem são aqui, os terceiros? O Código consagra um conceito restrito de terceiros, pois estes são apenas os que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si. Isto significa que se **A** vende a **B** um imóvel por escritura pública e no dia seguinte, **A** vende a **C** o mesmo prédio, sem que ambos os adquirentes registem a aquisição, resulta do artigo 407º do Código Civil que irá prevalecer o direito pessoal de gozo mais antigo em data. No entanto, o mesmo artigo acrescenta, que assim será, sem prejuízo das regras do registo. Ora, de acordo com o Código de Registo Predial só com o registo definitivo da aquisição é que esta será oponível a terceiros, pelo que enquanto uma aquisição não for registada, não será oponível a estes. Voltando ao exemplo anteriormente referido, se **C** registar a sua aquisição em primeiro lugar irá adquirir o direito, porquanto o negócio em que interveio produz efeitos em relação a **B**, enquanto o negócio **A/B** apenas vincula quem nele interveio. O **B,** para ficar a salvo desta situação teria de ter registado a sua aquisição antes de **C**, sendo certo que de acordo com a regra da prioridade do registo, "o direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens" – artigo 6º., n.º 1 do Código de Registo Predial.

Se estivermos perante uma execução em que estão em confronto o direito de um proprietário que não regista a sua aquisição e um exequente credor que obteve uma penhora registada sobre o mesmo bem, o Supremo Tribunal de Justiça, desde o Acordão Uniformizador de Jurisprudência 3/99 de 18 de maio (que consagrou um conceito restrito de terceiros para efeitos de registo[13]) considera que o comprador

[13] De acordo com o Acordão Uniformizador de Jurisprudência 3/99 de 18 de maio: «*Terceiros, para efeitos do disposto no artigo 5.º do Código do Registo Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa.».* Trata-se, como supra se refere de um conceito restrito de terceiros.
De referir, que o Supremo Tribunal de Justiça, anteriormente, no Acórdão de Uniformizador de Jurisprudência 15/97, publicado no Diário da República I Série – A, n.º 152, de 4 de Julho de 1997 tinha instituído uma orientação bem diferente: o conceito amplo de terceiros. Na verdade, ao contrário do que foi decido em 1999, em 1997, o Supremo tinha decidido 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.».*

Neste sentido, em 1997, o Acórdão tinha instituído uma noção ampla de terceiro, o que fazia com que o credor que obtivesse penhora sobre um imóvel e o terceiro (não executado) titular do direito de propriedade não registado, fossem considerados terceiros para efeitos de registo. Desta forma, se o adquirente que não tivesse registado a sua aquisição deduzisse embargos de terceiro, em sede de ação executiva, os embargos seriam considerados improcedentes. Veja-se que de acordo com este Acórdão, se A vender a B um imóvel e B não registar a sua aquisição, tendo posteriormente o imóvel sido penhorado em ação executiva instaurada contra A, a penhora inscrita no registo predial é oponível a B. Por sua vez a aquisição de B não é oponível à execução por não ter sido registada. Em sustentação desta posição, o Acórdão de 15/97 do Supremo Tribunal de Justiça, refere que:

exequente e o anterior adquirente que não registou a sua aquisição, não são considerados terceiros[14]. Não existe pois uma aquisição de um transmitente comum de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa. A jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça tem entendido que o conceito de terceiros 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, seja ela arresto ou penhora" [15].

O atual artigo 5º, n.º 4 do Código de Registo Predial, publicado pouco tempo depois do Acordão 3/99, veio consagrar um conceito de terceiro ainda mais restrito («*são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si*»), que o adoptado pelo Acórdão 3/99 do Supremo Tribunal de Justiça (*«são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis, sobre a mesma coisa.»)*. Não obstante não exigir a boa-fé, a lei refere *autor comum* em vez de transmitente comum, o que permite concluir que o legislador pretendeu excluir da lista de terceiros, aqueles que não adquiram com base na vontade do sujeito passivo [16]. Sublinhe-se que a lei não utilizou a palavra "transmitente", mas sim "autor comum".

«Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo —artigo 5.º, n.º 1, do citado Código do Registo Predial. Assim, pretendendo-se que a eficácia do contrato de compra e venda de bens imóveis não fique confina ao plano interno (artigo 4.º, n.º 1, do Código do Registo Predial), há que o levar ao registo, pois este é pressuposto da sua eficácia relativamente a terceiros. Enquanto o acto não figurar no registo, o alienante aparece, em relação a terceiros, como titular do direito que transferiu por mero efeito do contrato de alienação(...)»

«No caso que nos ocupa, o credor embargado e o embargante são terceiros. Por assim ser, e porque a compra efectuada pelo embargante não foi levada ao registo antes de a penhora ter sido registada, é aquela ineficaz em relação a esta, devendo a execução prosseguir os seus termos. Não importa apurar se o credor exequente agiu de boa ou má fé ao nomear à penhora a fracção predial em causa. É que a eficácia do registo é independente da boa ou má fé de quem regista.»

[14] Da fundamentação desse Acórdão uniformizador n.º 3/99, consta:

"*o exequente que nomeia bens à **penhora** e o seu anterior adquirente não são «terceiros», embora sujeita a registo, no caso de imóveis, a penhora não se traduz na constituição de algum direito real sobre o prédio, sendo apenas um dos actos em que se desenvolve o processo executivo ou, mais directamente, um ónus que passa a incidir sobre a coisa penhorada para satisfação dos fins da execução. A ineficácia apenas se reporta aos actos posteriores à penhora, pelo que «os actos de disposição ou oneração de bens, com data anterior ao registo da penhora, prevalecem sobre esta (P. de Lima e A. Varela, Código Civil Anotado, vol. II, 1.a ed., p. 67). Adere-se, portanto, ao conceito restrito de terceiros.".*

[15] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente ao Processo 830/15.9T8ACB-A.C1.S1 de 25.05.2022 acedido em 26.01.2024 em www.dgsi.pt.

[16] JARDIM, Mónica, *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, Gestlegal, Coimbra, 2018, pp 441 e 442. Veja-se também Acórdão da Relação do Porto referente ao Processo 1922/15.0T8CTB- A.C1 de 12.09.2017, acedido em 25.03.2024, em https://diáriodarepublica.pt:

Ora, com a utilização da palavra "autor" o legislador quer significar, quem transmite por vontade própria. Pelo contrário, a palavra "transmitente" abrange a ausência de vontade[17].

Também no mesmo sentido, consta do sumário do Acórdão da Relação de Lisboa referente ao Processo 1520/09.7TBBRR-C.L1-7, de 12.3.2013 que:

> "(…) não são terceiros, para efeito de registo, (…) aqueles que sobre uma coisa alienada pelo seu titular *«adquiram contra este, mas sem o concurso da sua vontade, direitos de natureza real através de actos permitidos por lei, em regra actos judiciais ou que assentem numa decisão judicial»".*

Por sua vez, se estivermos perante uma venda executiva e já não perante uma mera penhora, não são terceiros para efeitos de registo o comprador de um imóvel e o comprador de um mesmo imóvel em sede de venda executiva, porquanto a aquisição tem como causa a lei e não um ato voluntário do executado[18]. Assim, o comprador de um imóvel que não registou a sua aquisição, pode opor ao comprador do mesmo imóvel no âmbito de uma venda executiva, o seu direito anteriormente adquirido.

O Supremo Tribunal de Justiça no Acórdão referente ao Processo 08B2065 de 11.09.2008[19], veio decidir que o comprador de um bem numa venda judicial e um comprador desse mesmo bem numa venda não judicial, não são terceiros entre si, porque no caso concreto:

> *"Na venda judicial feita à autora, a vendedora foi a Fazenda Nacional na medida em que actuou no exercício de um poder autónomo, que se reconhece à própria essência da sua função e não no exercício do poder originariamente pertencente à executada "JMI". Na venda feita à ré "B...", a vendedora foi a ré "JMI". Assim, a autora e esta ré não adquiriram o prédio de um autor comum."*

Não nos parece que o fundamento da decisão seja o mais correto, embora a solução final se encontre correta. Na venda executiva, o direito de propriedade transfere-se da esfera jurídica do executado para o adquirente. A penhora consiste num

---

> "O art. 5º, n.º 4 do CReg.P. veio acolher uma concepção restrita de terceiros: são todos aqueles que adquirem do mesmo causante, direitos incompatíveis, com base na sua vontade"

[17] Veja-se Acórdão do STJ referente no processo nº 3959/05.8TBSXL.L1-6 de 20.02. 2014, acedido em 25.03.2024 em www.dgsi.pt;

[18] Veja-se Acórdão do STJ referente no processo nº 03B2518 de 18.12. 2003: *"Dele decorre que o titular de um direito real de garantia registado, sobre imóvel anteriormente vendido, mas sem o subsequente registo a favor do comprador, não é terceiro para efeitos de registo, uma vez que o seu direito e o do adquirente do imóvel não provêm de um autor comum."* No mesmo sentido, Acórdão do STJ proferido no processo nº 06B1656 de 01.06.2006; Acórdão do STJ referente ao processo nº 08B2065 de 11.09.2008; Acórdão do STJ referente ao processo nº 08B3877 de 08.01.2009; Acórdão do STJ referente no processo nº 121/09.4TBVNG.P1.S1de 12.01.2012, todos acedidos em 25.03.2024, em www.dgsi.pt.

[19] Acedido em www.dgsi.pt em 25.03.2024.

ato de agressão do património do executado, mas o direito de propriedade só é transmitido, após a venda, aquando da emissão do título de transmissão – artigo 827º do Código de Processo Civil-, ou quando for lavrado o instrumento de venda – artigo 833º, n.º 4 do Código de Processo Civil. Trata-se pois, de uma venda coerciva, por força do estatuído na lei, e não obstante a venda se efetuar contra a sua vontade, o vendedor é o efetivamente executado e não o tribunal. Diga-se que também no âmbito do contrato promessa de compra e venda, o contraente faltoso vê ser proferida uma sentença, que produz os efeitos da declaração negocial que não quis outorgar. A venda, por via da aplicação da execução expecífica da promessa de contratar – artigo 830º do Código - é efetuada contra a sua vontade, mas não deixa de ver transmitido o direito de propriedade da sua esfera jurídica para a do adquirente. Trata-se pois do vendedor, mas também a transmissão não decorre da sua vontade, mas sim da lei.

Tal como refere Fernando Amâncio Ferreira [20]*:" O direito do adquirente em processo de execução, filia-se no direito do executado, dele dependendo quer quanto à sua existência quer quanto à sua extensão (nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse* habet)" e de facto de acordo com o artigo 824º do Código Civil, a venda executiva «*transfere para o adquirente os direito do executado sobre a coisa vendida*».

Não nos parece correto afirmar que hoje "*a venda materializada na execução provém de um acto jurisdicional realizado pelo juiz e onde não se encontra razão para a considerar como conseguida em representação do executado"*[21]. É sabido, que hoje o Juiz tem uma intervenção muito inferior ao que acontecia no passado, no seio da ação executiva. Tal como refere Lebre de Freitas[22], com a reforma de 2003 a venda deixou de ser ordenada pelo Juiz (excetuando as situações de venda antecipada) e em regra, a venda é presidida pelo Agente de Execução e não pelo Juiz[23].

4. O ARTIGO 17º. DO CÓDIGO REGISTO PREDIAL PORTUGUÊS

Como vimos anteriormente, o artigo 291.º do Código Civil, ocupa-se da invalidade substantiva. Por sua vez, o artigo 17.º do Código do Registo Predial, trata da nulidade registral.[24]

---

[20] FERREIRA, Fernando Amâncio, *Curso de Processo de Execução*, 12ª Edição, Almedina, Coimbra, 2010, p 395.

[21] Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente no processo nº 121/09.4TBVNG.P1.S1 de 12.01.2012, acedido em 26.03.2024 em www.dgsi.pt.

[22] FREITAS, Lebre de, *A AÇÃO EXECUTIVA Á LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO CVIL DE 2013*, 7ª Edição, Gestlegal, Coimbra, 2017, p. 378.

[23] O Juiz apenas preside hoje à abertura de propostas, quando se trate de bem imóvel - artigos 800º, nº 3 e 820º n.º 1, ambos do Código de Processo Civil, e estando perante um estabelecimento comercial é o juiz que determina se as propostas são abertas na sua presença ou apenas na presença do Agente de Execução - artigo 829º, nº 2 do Código de Processo Civil.

[24] Neste sentido, *vid.* Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente no processo nº 5/09.6YFLSB de 21.04.2009, acedido em 26.03.2024, em www.dgsi.pt; *vid.* Parecer do

Não obstante, não poderemos esquecer que o artigo 16.º do Código do Registo Predial prevê causas de nulidade dos registos, em que, alguns dos casos, podem tratar de autênticas nulidades substantivas.[25] Tema que, por economia de tempo, não iremos desenvolver, por se afastar do objeto do presente trabalho.

Ambos os artigos se conciliam e complementam, devendo a sua utilização ser condicionada pela caraterísticas e singularidades do caso concreto.

Aqui chegados, feito o enquadramento da aplicação do artigo 291.º do Código Civil, iremos delimitar o âmbito de aplicação do artigo 17.º do Código do Registo Predial, assim como, enunciar e definir os requisitos para a sua aplicação.

Estabelece o artigo 17.º do Código do Registo Predial, que:

> "Artigo 17.º
> Declaração da nulidade
>
> 1 - A nulidade do registo só pode ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em julgado.
>
> 2 - 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.
>
> 3 - A ação judicial de declaração de nulidade do registo pode ser interposta por qualquer interessado e pelo Ministério Público, logo que tome conhecimento do vício."

Antes de entrar na análise dos requisitos, devemos entender que nem todo o sujeito, que ocupa a posição de terceiro de boa fé, terá proteção nos termos estabelecidos do citado artigo, pois, todo o registo predial respeita o direito como limite de atuação o direito do transmitente, *ex vi*, o princípio *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*.[26]

O referido princípio concretiza o âmbito da aquisição derivada, onde se fixa como limite ao direito adquirido, o direito do transmitente, ou seja, se nenhum direito pertencia ao transmitente, não pode o adquirente adquirir mais direitos do que ele tinha.[27]

Conselho Técnico dos Registo e do Notariado proferido no processo n.º C.P. 145/2002 DSJ-CT, *Boletim dos Registos e do Notariado*. II caderno, 8/2003, p. 20-21.

[25] Por exemplo, a favor deste entendimento, encontramos, entre outros, MENDES, Isabel Pereira, Código do Registo Predial - Anotado e Comentado com Diplomas Conexos, 17.ª Edição, Almedina, Coimbra, 2009, p 226; em sentido contrário, entre outros, encontramos JARDIM, Mónica, Estudos de Direitos Reais e Registo Predial, Gestlegal, Coimbra 2018, p. 454.

[26] *Vid.* PINTO, Carlos Mota, Teoria Geral do Direito Civil, actualizada por Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra Editora, Coimbra, 2005, p. 370.

[27] Por exemplo, no caso da venda executiva, pode dizer-se que a venda forçada constituiu uma verdadeira venda, em que a propriedade da coisa passa diretamente do executado para o adquirente. Prevalece, pois, o princípio nemo plus juris re aliena transfere potest quam ipse habet (art. 824.º, n.º 1, do CC, com as exceções previstas no n.º 3 do mesmo preceito). Acórdão

Assim, as nulidades e anulações, decorrentes da violação do referido princípio, operam, também, face a terceiros e não só em face da contraparte, isto é, operam sobre a coisa (*in rem*) e não, apenas, sobre os sujeitos (*in personam*).[28]

A norma prevista no citado artigo 17.º do Código do Registo Predial, trata de uma aquisição com nulidade registral, cuja declaração de nulidade do registo não prejudica os direitos adquiridos, a título oneroso, por terceiro de boa-fé, se o registo do direito for anterior ao registo da ação de nulidade.

Neste caso, a nulidade no registo cria uma desconformidade com a realidade substantiva, pois só nesse caso a regra tem cabimento.[29]

Essa desconformidade pode desencadear-se pelo facto de o registo ter sido lavrado com base em título nulo ou que venha a ser anulado e, ainda, da sua inexistência ou inexatidão.[30]

As razões que estabelecem a nulidade do registo predial, vêm tipificadas no artigo 16.º do Código do Registo Predial, e são elas:

> "Artigo 16.º
> Causas de nulidade
>
> O registo é nulo:
> a) Quando for falso ou tiver sido lavrado com base em títulos falsos;
> b) Quando tiver sido lavrado com base em títulos insuficientes para a prova legal do facto registado;
> c) Quando enfermar de omissões ou inexatidões de que resulte incerteza acerca dos sujeitos ou do objeto da relação jurídica a que o facto registado se refere;
> d) Quando tiver sido efetuado por serviço de registo incompetente ou assinado por pessoa sem competência, salvo o disposto no n.º 2 do artigo 369.º do Código Civil e não possa ser confirmado nos termos do disposto no artigo seguinte;
> e) Quando tiver sido lavrado sem apresentação prévia ou com violação do princípio do trato sucessivo."

---

do STJ referente no processo nº 2709/18.3T8VCT.G1.S2 de 23.03.2021, acedido em 27.03.2024, em www.dgsi.pt

[28] *Vid.* PINTO, Carlos Mota, *Teoria Geral do Direito Civil*, actualizada por Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra Editora, Coimbra, 2005, p. 370; *vid.* JARDIM, Mónica, Estudos de Direitos Reais e Registo Predial, Gestlegal, Coimbra 2018, p. 444.

[29] *Vid.* ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito Civil - Reais*, Coimbra Editora, 5ª ed. (Reimpressão), Coimbra, 2012, p. 371.

[30] A inexistência, ao contrário da nulidade, não produz quaisquer efeitos e pode ser invocada a todo o tempo e por qualquer pessoa, independente de declaração judicial (cfr. artigos 15.º, n.º 1 e 2, do código do registo predial). A nulidade, por sua vez, só pode ser invocada depois de declarada por decisão judicial com trânsito em julgado (cfr. artigos 17.º, n.º 1, do código do registo predial). Já os casos de inexatidão, previstos no artigo 18.º, do código do registo predial, que em consequência podem consubstanciar causa de nulidade, nos termos do artigo 16.º, al. c), do código do registo predial, podendo ser retificada por averbamento, que torna o registo perfeito e inatacável, conforme prevê o número 2, do citado artigo.

O artigo 17.º do Código do Registo Predial, visa, precisamente, salvaguardar o terceiro que adquiriu com base em negócio jurídico, cujo titular se encontrava inscrito com base em registo nulo e que não era o verdadeiro titular do direito substantivo.

Para que se possa aplicar a proteção concedida pelo artigo 17.º do Código do Registo Predial, permitindo a aquisição tabular do direito, por força do registo, é necessário que, de forma cumulativa, se verifiquem cinco requisitos:

I. A existência prévia de um registo nulo, por força de uma das situações previstas no artigo 16.º do Código do Registo Predial;
II. Cuja transmissão do direito seja lavrado com base no registo nulo;
III. Que seja feita a título oneroso;
IV. Por terceiro adquirente, de boa-fé, nos termos do artigo 291.º do Código Civil; e
V. Que o registo, de aquisição do terceiro, seja lavrado antes do registo da acção de declaração de nulidade do registo.

Por exemplo, se **A**, proprietário do prédio **Y**, sem registo a seu favor, vender a **B** e, este último conseguir registar, o registo é nulo porque é feito em violação do princípio do trato sucessivo, em virtude de não ter sido feito o registo anterior em nome de **A**. Não obstante, se **B** transmitir, a título oneroso, o seu direito a **C,** de boa-fé, registando este último a respectiva aquisição, a respectiva aquisição de **C** fica protegida pelo art. 17.º, n.º 2, do Código do Registo Predial, mesmo que o registo em nome de **B** seja ferido de nulidade.

O direito de **C** é adquirido através de *"aquisição tabular"*, por via do registo, sendo que, esse registo faz presumir a titularidade do direito a favor de **C**, tonando-se essa presunção inelidível, por força, art. 17.º, n.º 2, do Código do Registo Predial, sempre e quando, se verifiquem, de forma cumulativa, todos os requisitos para a sua aplicação.

Ou seja, o este artigo não protege o terceiro perante os vícios substantivos, mas, tão só, dos vícios do registo, pelo facto de o direito publicitado ser nulo, nos termos do artigo 16.º do Código do Registo Predial, porquanto, só protege o terceiro, efetivamente, perante uma nulidade própria do registo anterior ao do terceiro, se tal registo não for nulo porque falso.[31]

5. O ARTIGO 122º. DO CÓDIGO REGISTO PREDIAL PORTUGUÊS

O artigo 122.º, do Código do Registo Predial, prevê uma situação semelhante àquela que se encontra prevista pelo art. 17.º, n.º 2, Código do Registo Predial.

Estabelece o referido artigo, que:

[31] *vid.* JARDIM, Mónica, Estudos de Direitos Reais e Registo Predial, Gestlegal, Coimbra, 2018, p. 464.

> "Artigo 122.º
> Efeitos da retificação
>
> A retificação do registo não prejudica os direitos adquiridos a título oneroso por terceiros de boa fé, se o registo dos factos correspondentes for anterior ao registo da retificação ou da pendência do respetivo processo."

Também, neste caso, verificamos que são requisitos para a proteção do terceiro, a aquisição a título oneroso, de boa-fé, se o registo dos factos correspondentes for anterior ao registo da retificação ou da pendência do respetivo processo.

Ora, são suscetíveis de retificação, nos termos do artigo 120.º, do Código do Registo Predial, os registos inexatos, ex vi, artigo 18.º, n.º 2, do Código do Registo Predial.

Entende-se por registos inexatos, nos termos da definição concedida pelo Legislador no artigo 18.º, n.º 1, do Código do Registo Predial, aqueles que se mostrem lavrados em desconformidade com o título que lhe serviu de base ou enferme de deficiências provenientes desse título, que não sejam causa de nulidade.

Os registos inexatos e os registos indevidamente lavrados devem ser retificados por iniciativa do conservador logo que tome conhecimento da irregularidade, ou a pedido de qualquer interessado, ainda que não inscrito, *ex vi*, artigo 121º, n.º 1, do Código do Registo Predial.[32]

Aqui chegados, devemos entender que para a aplicação deste regime é, essencial, que o registo não seja nulo nos termos do artigo 16.º, Código do Registo Predial, porque, para esses, como vimos, o legislador reserva o artigo 17.º, n.º 2, do Código do Registo Predial.

Assim, a retificação do registo, não prejudica o terceiro, sempre que este reúna, cumulativamente, os requisitos elencados no 18.º, n.º 1, Código do Registo Predial.

Nesta situação, também se verifica uma aquisição, a partir de um registo inexato anterior ao registo do direito do terceiro, em virtude de ter sido lavrado em desconformidade com o título que lhe serviu de base ou por enfermar de deficiências provenientes desse título que não sejam causa de nulidade, também será protegido de forma semelhante ao previsto no artigo 17.º, n.º 2, Código do Registo Predial.

Por exemplo, se **A**, proprietário do prédio **Y**, com área de 25 m2, com registo a seu favor, vender a **B** e, este último, alegando erro descritivo derivado de erro de medição do objeto medido, atualiza a área para 50 m2, o registo é inexato porque é

[32] Os registos indevidamente efetuados que sejam nulos nos termos das alíneas b) e d) do artigo 16º podem ser cancelados com o consentimento dos interessados ou em execução de decisão tomada neste processo, cfr. artigo 121º, n.º 2, do Código do Registo Predial.
A retificação do registo é feita, em regra, por averbamento a lavrar no termo do processo especial para esse efeito, cfr. artigo 121º, n.º 3, do Código do Registo Predial.
A decisão sobre o pedido de retificação pode ser impugnada mediante interposição de recurso hierárquico para o conselho diretivo do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P., ou mediante impugnação judicial para o tribunal da comarca da área da circunscrição a que pertence o serviço de registo, nos termos do artigo 131º, n.º 1, do Código do Registo Predial. Têm legitimidade para recorrer hierarquicamente ou impugnar judicialmente a decisão do conservador qualquer interessado e o Ministério Público, cfr., n.º 4, do citado artigo.

feito com atualização da área para um valor que não corresponde à verdade. Não obstante, se **B** transmitir, a título oneroso, o seu direito a **C,** de boa-fé, registando, este último a respectiva aquisição, a aquisição de **C** fica protegida pelo art. 122.º do Código do Registo Predial de uma eventual retificação que venha a ser efetuada, ainda que oficiosamente, por iniciativa do conservador logo que tome conhecimento da irregularidade. Ainda que a área do prédio seja alvo de correção, o **C** mantém o seu direito intacto.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O campo de aplicação do artigo 291º do Código Civil entronca no regime de proteção dos terceiros de boa-fé, no qual, um contratante que participa num negócio jurídico ferido de invalidade substancial, intervém no sentido da sua invalidação, mas depara-se com um terceiro, que não interveio nesse negócio mas sim num ato posterior que se insere numa cadeia de transmissões, e que adquiriu de boa fé, a título oneroso um bem imóvel ou móvel sujeito a registo. Tendo esse terceiro registado a sua aquisição, estará protegido, não lhe sendo oponível a invalidade invocada. Só assim não será, se a ação de declaração de nulidade ou anulabilidade tiver dado entrada e for registada nos três anos posteriores à celebração do negócio inválido/inicial.

O campo de aplicação dos artigos 5º, n.º 4, é diferente do artigo 291º do Código Civil. Aqui os terceiros não são os que integrando-se numa cadeia de transmissões veriam a sua posição ser afetada por uma ou várias causas de invalidade anteriores ao ato em que intervieram, tal como refere Orlando de Carvalho. Se pudéssemos criar uma imagem, diríamos que enquanto no artigo 291º do Código Civil temos uma cadeia de transmissões que pode ser desenhada como uma linha reta, no artigo 5º n.º 4 temos uma imagem de uma tesoura. O regime atinente ao artigo 5,º n.º 4 do Código Civil, pressupõe que existam duas aquisições do mesmo autor, mas o que adquiriu em primeiro lugar não registou a sua aquisição, ao contrário do segundo adquirente que registou. O que adquiriu em primeiro lugar tentará invocar a invalidade do negócio celebrado em segundo lugar, pois na data em que foi celebrado o segundo negócio, o transmitente já não dispunha, na sua esfera jurídica, do direito para transmitir. Não obstante, o artigo 5º, n.º 4 do Código de Registo Predial irá permitir que o adquirente que registou venha a adquirir de quem já não tinha o direito para transmitir, porquanto o seu negócio registado, produz efeitos perante o terceiro primeiro adquirente e o negócio celebrado pelo terceiro-primeiro adquirente não produz efeitos perante o terceiro- segundo adquirente, por não ter sido registado.

Por sua vez, enquanto o artigo 291º do Código Civil se aplica quando estamos perante nulidades substantivas, o artigo 17º do Código de Registo Predial será de aplicar quando estivermos perante as nulidades constantes do artigo 16º do Código de Registo Predial – nulidades registais. No entanto, tanto no artigo 291º do Código Civil, como no artigo 17º do Código de Registo Predial, o terceiro de boa-fé é aquele que adquire posteriormente sem ter tido intervenção no ato nulo. Mas a verdade é que o artigo 17º do Código de Registo Predial não vem proteger o terceiro dos vícios substantivos, mas sim de uma nulidade própria do registo anterior ao registo do terceiro. Em suma, o artigo 17.º do Código do Registo Predial, trata de uma aquisição

com nulidade registral, cuja declaração de nulidade do registo não prejudica os direitos adquiridos, a título oneroso, por terceiro de boa-fé, se o registo do direito for anterior ao registo da ação de nulidade.

Por fim, o artigo 122º do Código de Registo Predial consigna uma situação próxima do artigo 17.º, n.º 2, Código do Registo Predial, mas aqui não estamos perante um registo nulo, mas sim inexato, uma vez que se mostre lavrado em desconformidade com o título que lhe serviu de base ou enferme de deficiências provenientes desse título, que não sejam causa de nulidade. De acordo com o artigo 122º do Código de Registo Predial a retificação registal não prejudica os direitos adquiridos por terceiros de boa fé, se o registo dos factos correspondentes for anterior ao registo da retificação ou da pendência do respetivo processo". Tal como sucede no artigo 17º n.º 2 do Código de Registo Predial são requisitos para a proteção do terceiro, a aquisição a título oneroso, de boa-fé, se o registo dos factos correspondentes for anterior ao registo da retificação ou da pendência do respetivo processo.

REFERÊNCIAS

Livros impressos:

Ascensão, José de Oliveira, *Direito Civil, Reais,* Coimbra Editora, Coimbra, 5ª edição (reimpressão), 2012.

Alarcão, Rui de, *Invalidade dos negócios jurídicos – Anteprojeto para o Código Civil*, Boletim do Ministério da Justiça, n.º 89, outubro de 1959.

Alarcão, Rui de, *Invalidade do negócio jurídico*, Boletim da Faculdade de Direito, Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor J.J. Teixeira Ribeiro, III, 1983.

Carvalho, Orlando de, *Teoria Geral do Direito Civil*: *Sumários Desenvolvidos Para Uso dos Alunos do 2º Ano, 1ª Turma, do Curso Jurídico de 1980/1981,* Coimbra, policopiada, 1981.

Carvalho Fernandes, Luís A., *Lições de Direitos Reais,* Quid Juris, 6ª edição (atualizada e revista), Lisboa 2009.

Conselho Técnico dos Registos e do Notariado, Parecer proferido no processo n.º C.P. 145/2002 DSJ-CT, *Boletim dos Registos e do Notariado*. II caderno, 8/2003, p. 20-21

Ferreira, Fernando Amâncio, *Curso de Processo de Execução*, 12ª Edição, Almedina Coimbra, 2010.

Freitas, Lebre de, *A AÇÃO EXECUTIVA Á LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO CVIL DE 2013, 7ª Edição, Gestlegal, Coimbra, 2017.*

Hörster, Heinrich, *A Parte Geral do Código Civil Português,* Almedina, Coimbra, 1992;

Hörster, Heinrich, *Efeitos do registo, terceiros, Aquisição «a non domino»* Revista de Direito e Economia, 1984, pp. 112,161.

Jardim, Mónica, *Estudos de Direitos Reais e Registo Predial*, Coimbra, GESTLEGAL, 2018.

Mendes, Isabel Pereira, Código do Registo Predial - Anotado e Comentado com Diplomas Conexos, 17.ª Edição, Almedina, Coimbra, 2009.

Pinto, Carlos Mota, Teoria Geral do Direito Civil, actualizada por Pinto Monteiro e Paulo Mota Pinto, Coimbra, Coimbra Editora, 2005.
Sottomayor, *Clara, Invalidade e Registo, Almedina, Coimbra,* 2010.

Jurisprudência:

Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, referente ao Processo 03B4369 de 19.02.2004, acedido em 24.01.2024, em www.dgsi.pt
Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente ao Processo 830/15.9T8ACB-A.C1.S1 de 25.05.2022 acedido em 26.01.2024 em www.dgsi.pt
Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente no processo nº 2709/18.3T8VCT.G1.S2 de 23.03.2021, acedido em 27.03.2024 em www,dgsi.pt;
Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente ao processo n.º 5800/12.6TBOER.L1-A.S1 de 19-04-2016, acedido em 24.01.2024, em www.dgsi.pt
Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente no processo nº 3959/05.8TBSXL.L1-6 de 20.02.2014, acedido em 25.03.2024 em www.dgsi.pt
Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente no processo nº 121/09.4TBVNG.P1.S1de 12.01.2012, acedido em 26.03.2024 em www.dgsi.pt;
Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente no processo nº 5/09.6YFLSB de 21.04.2009, acedido em 26.03.2024, em www.dgsi.pt
Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente ao processo nº 08B3877 de 08.01.2009, acedido em 25.03.2024 em www.dgsi.pt
Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente ao processo nº 08B2065 de 11.09.2008, acedido em 25.03.2024 em www.dgsi.pt
Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça proferido no processo nº 06B1656 de 01.06.2006, acedido em 25.03.2024 em www.dgsi.pt
Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça referente ao processo nº 03B2518, de 18.12. 2003, acedido em 25.03.2024 em www.dgsi.pt
Acórdão Uniformizador de Jurisprudência 3/99, de 18 de maio de 1999 (STJ) acedido em em 24.01.2024, em https://diariodarepublica.pt/
Acórdão de Uniformizador de Jurisprudência 15/97, publicado no Diário da Républica I Série – A, n.º 152, de 4 de Julho de 1997, acedido em em 24.01.2024, em https://diariodarepublica.pt/
Acórdão da Relação do Porto referente ao Processo 9710/13.1TBVNG-G.P1 de 28.10.2021, acedido em www.dgsi.pt em 24.01.2024
Acórdão da Relação do Porto referente ao Processo 1922/15.0T8CTB- A.C1 de 12.09.2017, acedido em 25.03.2024, em https://diáriodarepublica.pt
Acórdão da Relação de Lisboa referente ao Processo 1520/09.7TBBRR-C.L1-7, de 12.3.2013, acedido em 24.01.2024, em www.dgsi.pt
Acórdão da Relação de Guimarães referente ao Processo 1122/11.8TBBCL.G1 de 27.10.2016