

COMPRA E VENDA

COMPRA E VENDA DE VEÍCULOS AUTOMÓVEIS VALOR E NATUREZA DO REGISTO — FORMA ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

ACÓRDÃO DE 24-2-1977

I — O registo de automóveis não tem natureza constitutiva. II — A validade do contrato de compra e venda não depende, em geral, do registo, resultando da falta deste uma sanção mas não a nulidade ou sequer a anulabilidade do contrato de transmissão. III — É nesta ordem de ideias que geralmente se reconhece, quer para efeitos de responsabilidade civil quer para efeitos de responsabilidade penal, a possibilidade de demonstrar a falta de coincidência entre o registo e a titularidade real do direito de propriedade sobre o veículo. IV — O Decreto-Lei n.º 47 952, de 22 de Setembro de 1967, e o Decreto-Lei n.º 54/75, de 12 de Fevereiro, declaram obrigatório o registo mas, na sua falta, contentam-se com a apreensão dos documentos relativos ao veículo, obviamente para impedir a respectiva circulação, até que a realização do registo seja feita, necessariamente com base nos contratos celebrados e por isso pressupondo a validade e eficácia destes. V — É assim notório que a eficácia ou validade do contrato de compra e venda de automóveis não depende da feitura do registo consequente, como não depende da realização dos registos anteriores, apenas ficando prejudicada a individualização dos respectivos proprietários bem como sacrificada a publicidade, o conhecimento relevante, por terceiros. VI — O tribunal pode conhecer oficiosamente da nulidade do negócio jurídico, nos termos do artigo 286.º do Código Civil, ainda que o pedido de declaração da mesma não tenha sido expressamente formulado na acção. VII — Mas, para além da natureza não constitutiva do registo, também a lei não exige forma especial para o contrato de compra e venda de automóveis, ou até só contrato escrito. VIII — O ressarcimento por danos imputáveis à contra-

parte por via do negócio de compra e venda de um automóvel não depende de ser alheia a coisa vendida; e se juntamente com aquele ressarcimento se pretender o reconhecimento da nulidade do contrato, há que fundamentá-lo em vícios do consentimento, já que outros se lhe não divisam à face da lei. IX — Havendo, pois, uma via legal específica para o ressarcimento dos danos, tal como para eventualmente obter a declaração de nulidade do contrato, é de recusar valor ao invocado enriquecimento sem causa, por força do disposto no art.º 474.º do Código Civil.

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

Manuel Gameiro Lopes, técnico de empreitadas, residente em Lisboa, intentou pelo tribunal da sua comarca acção com processo ordinário contra a Sociedade «A Comercial de Automóveis Carberto Lda.», sociedade com sede também em Lisboa, pedindo a condenação da ré a pagar ao autor, a título de indemnização e ainda por força do princípio do não enriquecimento sem causa, a quantia de 102 250\$00.

A ré contestou, mas não efectuou o pagamento do preparo inicial, pelo que a contestação foi desentranhada do processo.

As partes alegaram por escrito e depois, no saneador, foi a acção julgada procedente sendo a ré condenada no pedido.

Apelou a ré e a Relação de Lisboa revogou a sentença recorrida.

Recoreu então o autor, para este Supremo Tribunal, e, pedindo revista, concluiu:

a) Que foi à recorrida que o recorrente comprou a carrinha *Vauxhall* a que os autos se referem, em 26 de Abril de 1974;

b) Que tal contrato foi comercial e sujeito ao disposto no artigo 467.º e seus n.º 2 e § único do Código Comercial;

c) Que, porém, essa carrinha não era nem nunca foi propriedade da recorrida vendedora, não tendo ficado apurado em que termos os anteproprietários dela a entregaram à recorrida, não se aplicando o princípio «posse vale título» à propriedade automóvel já antes do Decreto-Lei n.º 54/75;

d) Que, portanto, se tratou de uma venda de bens alheios, sujeita a nulidade imposta pelo artigo 892.º do Código Civil e que não transmitiu ao recorrente a propriedade da carrinha, contra o disposto nos artigos 874.º e 879.º, alínea a), do mesmo Código, tanto assim que a mesma carinha foi apreendida por decisão do 2.º Juízo do tribunal de Sintra, numa execução que o Banco Pinto & Sotto Mayor moveu contra os anteproprietários dela, Freitas e Dâmaso, por força de um ónus (hipoteca judicial) registado em 1 de Março de 1974, quando o registo, em nome do recorrente, fora feito, pela recorrida, em 9 de Maio de 1974;

e) Que, tratando-se de registo anterior de um ónus, a dedução de embargos de terceiro pelo recorrente àquela apreensão ordenada pelo tribunal de Sintra estaria condenada a insucesso;

f) Que, aliás, o recorrente desconhecia a existência de qualquer ónus registado sobre a carrinha, mas não desconhecia que o seu registo na Conservatória não possuía o valor de um título de propriedade;

g) Que o recorrente preferiu, por isso, a presente acção, invocando ter-lhe a recorrida vendido um bem alheio e consequentemente pedindo a nulidade dessa venda;

h) Que se não apurou ao certo em que termos e condições o Freitas entregou ao Dâmaso e este à recorrida a carrinha que a mesma recorrida vendeu depois ao recorrente;

i) Que o recorrente, quer na petição, quer na réplica, pediu implicitamente a declaração de anulabilidade da venda de bens alheios, ao declarar essa venda feita *a non domino* pela recorrida;

j) Que o contrato de fls. 6 constitui a prova de uma venda de bens alheios, dado a recorrida não provar como adquiriu a propriedade da carrinha vendida e porque as compras e vendas comerciais de automóveis estão sujeitas a legislação especial;

l) Que o mesmo contrato de fls. 6 não transferiu para o recorrente a propriedade da carrinha, nem podia fazê-lo, dado que esta não pertencia à recorrida;

m) Que o recorrente tem direito à restituição do dinheiro do preço que pagou à recorrida e a ser indemnizado.

A recorrida contra-alegou, em abono da decisão impugnada.

Cumpre apreciar e decidir:

1. O recorrente comprou à recorrida, por contrato de 28 de Abril de 1974, uma carrinha mista da marca *Vauxhall*, com a matrícula FL-83-41, pelo preço de 56 000\$00.

Pagou de entrada 20 000\$00 e entregou à vendedora 18 letras de 2 000\$00 cada uma, vencendo-se a última em 26 de Outubro do ano findo.

A referida viatura foi apreendida em 19 de Novembro de 1974, pela Polícia de Segurança Pública, a pedido do tribunal de Sintra, e no auto respectivo mencionou-se estar a mesma registada em nome do recorrente.

Em 6 de Janeiro de 1975, aguardava ainda o processo que se mostrasse feito o registo de penhora.

A apreensão foi ordenada em execução de sentença que o Banco Pinto & Sotto Mayor moveu contra Fernando António Santos Freitas e Jorge Dâmaso.

A propriedade da viatura foi registada na Conservatória do Registo de Automóveis em 20 de Fevereiro de 1970, a favor da «General Motors de Portugal»; em 3 de Março de 1970, a favor de Fernando António dos Santos Freitas; desde 9 de Maio de 1974, a favor do recorrente.

O Fernando Freitas entregou a dita carrinha ao Jorge Dâmaso como garantia de um empréstimo recebido e mediante autorização para vender a terceiros, que aquele lhe concedeu.

O Dâmaso vendeu, em 14 de Dezembro de 1973, à recorrida, mediante declaração de venda em branco, e esta, por sua vez, sem fazer o registo da compra que fizera, vendeu a carrinha ao recorrente.

Em 1 de Março de 1974, foi registada na Conservatória hipoteca judicial sobre a viatura, a favor do Banco Pinto & Sotto Mayor, antes portanto do registo de transmissão da propriedade a favor do recorrente, em cuja posse a mesma se encontrava.

São estes, por agora, os pontos de facto essenciais a considerar. E deles resulta, resumidamente, que existe uma falta de correspondência entre o registo automóvel e as transmissões efectuadas. Consta do registo que Fernando Freitas vendeu a carrinha FL-83-41 ao recorrente, quando na realidade a vendeu ao Jorge Dâmaso, que por sua vez a vendeu à recorrida, e foi esta que vendeu ao recorrente.

Ora, em 1 de Março de 1974, estando a carrinha na posse da recorrida, mas com registo em nome de Fernando Freitas, foi registada hipoteca a favor do Banco Pinto & Sotto Mayor.

2. Na presente acção, o autor alega que a recorrida lhe vendeu coisa alheia. A carrinha pertencia ao Fernando Freitas e não à vendedora.

É neste negócio *a non domino*, venda de coisa alheia, que o autor fundamenta a nulidade do contrato e, por via disso, os pedidos de restituição do preço e de indemnização, este ao abrigo do disposto no artigo 898.º do Código Civil (cfr. os artigos 12.º e 13.º da petição inicial e ainda os seguintes).

Mas como se provou que a carrinha pertencia efectivamente à recorrida, por haver sido vendida pelo Fernando Freitas (seu dono registado) ao Jorge Dâmaso e por este à recorrida (novos donos não registados), a tese do recorrente equivale a atribuir ao registo natureza constitutiva, que efectivamente não tem.

A validade do contrato de compra e venda não depende, em geral, do registo. Da falta deste resulta uma sanção, mas não a nulidade ou sequer a anulabilidade do contrato de transmissão.

É nesta ordem de ideias que geralmente se reconhece, quer para efeitos de responsabilidade civil, quer para efeitos de responsabilidade penal, a possibilidade de demonstrar a falta de coincidência entre o registo e a titularidade real do direito de propriedade sobre o veículo.

3. O recorrente não formulou na acção expresso pedido de declaração de nulidade do negócio jurídico celebrado com a recorrida. Mas, como alega, dessa nulidade pode o tribunal conhecer oficiosamente, por força do artigo 286.º do Código Civil.

No seu pedido de revista, é ainda na tese da nulidade do contrato, por versar sobre venda de coisa alheia, que insiste.

Mas, para além do que ficou já dito quanto à natureza não constitutiva do registo, importa salientar que também não exige a lei forma especial para o contrato de compra e venda de automóveis, ou até só contrato escrito. Aliás, só o contrato com a recorrida está posto em causa, e para esse houve escrito, como consta de fls. 7.

Assim, em primeira análise não se vê razão para supor nulo o contrato.

Como, porém, o recorrente concluiu contrariamente, ao que parece, dos Decretos-Leis n.º 47 952, de 22 de Setembro de 1967, e 54/75, de 12 de Fevereiro, importa que se não deixe de prestar a estes diplomas a melhor atenção.

Ora, o Decreto-Lei n.º 47 952, vigente à data em que a venda foi efectuada ao recorrente pela recorrida, exigia efectivamente o registo, declarando, no n.º 2 do artigo 5.º, que este é obrigatório. Mas, consoante o n.º 3 do mesmo artigo, «na falta de registo, quando obrigatório, as autoridades a quem compete a fiscalização das leis do trânsito devem apreender o veículo e os respectivos documentos que serão remetidos à Conservatória, onde ficarão até que o registo seja requerido».

Como se vê, o tipo de sanção estabelecida não fere a nulidade o contrato por falta de registo; pelo contrário, reconhece-lhe eficácia para fazer suprir a falta.

No Decreto-Lei n.º 54 75, actualmente vigente, são idênticas a declaração e a cominação (cfr. os n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º), sem qualquer alteração de regime.

Nem de outro modo seria coerente face ao princípio estabelecido nos artigos 1.º de ambos os diplomas — o de que o registo de automóveis tem essencialmente por fim individualizar os respectivos proprietários e, em geral, dar publicidade aos direitos inerentes aos veículos automóveis.

É assim notório que a eficácia ou validade do contrato de compra e venda de automóveis não depende da feitura do registo consequente, como não depende da realização dos registos anteriores. Só que a individualização dos respectivos proprietários fica prejudicada se o registo não for feito, como sacrificada fica a publicidade, o conhecimento relevante, por terceiros.

Contenta-se a lei, em caso de falta, com a apreensão dos documentos relativos ao veículo, obviamente para impedir a respectiva circulação, até que a regularização do registo seja feita, necessariamente com base nos contratos celebrados e por isso pressupondo a validade e eficácia destes.

Crê-se que o diploma que regeu o registo de automóveis, como aquele que actualmente o rege, não abonam a tese de que a falta de registo de transmissão implica a ineficácia da transmissão e portanto que o comprador não

registado não seja considerado legalmente dono da viatura. Antes na realidade abonarão a tese oposta.

4. Não cabe no âmbito do recurso a pronúncia sobre a via judicial que o recorrente estaria legalmente aberta para ressarcimento dos danos sofridos, a não ser como contraprova da solução adoptada, isto é, para concluir que, julgando improcedente a acção, se não fará denegação de justiça por falta de via para a esta conseguir.

Só com este objectivo se acrescenta que o ressarcimento por danos imputáveis à contraparte por via do negócio (a isso se resumem os pedidos formulados na acção) não depende de ser alheia a coisa vendida. E se juntamente com aquele ressarcimento se pretendeu o reconhecimento da nulidade do contrato, havia que o fundamentar em vícios do consentimento, já que outros se lhe não divisam à face da lei.

E, sendo assim, havendo uma via legal específica para ressarcimento dos danos, tal como para eventualmente obter a declaração da nulidade do contrato, é de recusar valor ao invocado enriquecimento sem causa, por força do disposto do artigo 474.º do Código Civil.

5. Nestes termos, improcedendo as conclusões da alegação do recorrente, nega-se a revista, com custas pelo vencido.

Lisboa, 24 de Fevereiro de 1977.

Eduardo Arala Chaves (*Relator*) — Daniel Ferreira — Abel Campos.

A N O T A Ç Ã O

Pelo Dr. Eridano de Abreu

1. Neste acórdão foram versados vários problemas de grande interesse prático, sendo vulgar acontecer o que por ele nos é revelado.

Acontece, realmente, com certa frequência, proceder-se à venda de veículos automóveis, entregando o vendedor ao comprador uma declaração de venda por si assinada em branco que é entregue por este ao novo comprador, sem que seja feito o respectivo registo da anterior aquisição. E isto sucede, muitas vezes, havendo até vários compradores e vendedores, antes de ser feito o registo, a favor do último comprador, com base na

declaração assinada em branco pelo vendedor que tinha registada a seu favor a propriedade do veículo vendido, como se o contrato celebrado tivesse sido levado a efeito entre este e o último comprador.

Normalmente esta prática não levanta problemas e tudo corre bem enquanto não aparece um terceiro que faz registar a seu favor hipoteca judicial, penhora ou arresto emergentes de crédito sobre o proprietário que como tal figura no respectivo registo, como sucedeu no caso relatado pelo acórdão em análise.

2. Segundo se depreende deste acórdão, Manuel Gameiro Lopes comprou um veículo automóvel, em 26 de Abril de 1974, à sociedade «A Comercial Carberto, Lda.», tendo feito registar a seu favor, em 9 de Maio de 1974, a transmissão do veículo comprado, com base na declaração de venda que havia sido assinada em branco por Fernando Freitas, anterior proprietário que tinha registada a seu favor a propriedade do veículo vendido, desde 3 de Março de 1970.

Não foi feita, porém, a venda do veículo à referida sociedade pelo proprietário que, como tal, constava do registo, mas sim por Jorge Dâmaso, em 14 de Dezembro de 1973, a quem havia sido entregue, assinada em branco, a declaração de venda que serviu de base ao registo de transmissão a favor da mesma sociedade.

Simplemente, em 1 de Março de 1974, o Banco Pinto & Sotto Mayor fez registar a seu favor hipoteca judicial sobre o veículo referido, por força da qual veio a ser apreendido em execução de sentença intentada contra o proprietário que constava do registo na altura em que foi registada a mesma hipoteca.

Em face disso, o último comprador do veículo veio pedir à sociedade que lhe o vendeu, uma determinada quantia a título de indemnização.

3. A acção proposta por Manuel Gameiro Lopes, último comprador do veículo em causa, contra a sociedade que lhe o vendeu e com os fundamentos revelados no acórdão, estava, a nosso ver, destinada ao insucesso.

O acórdão em análise decidiu com todo o rigor as questões que lhe haviam sido postas, uma vez que a eficácia ou validade do contrato de compra e venda de veículos automóveis não depende do registo consequente.

O que podiam discutir-se, entre o Banco que fez registar a seu favor a hipoteca judicial e o último adquirente do veículo hipotecado, eram os efeitos do registo da hipoteca judicial, face à circunstância de, na altura em que este teve lugar, já haver sido vendido o veículo, pelo devedor condenado pela sentença que serviu de base à hipoteca, ou seja, o titular do direito de propriedade que constava do registo.

Com efeito, a venda feita à sociedade ré teve lugar em 14 de Dezembro de 1973, e esta não efectuou o registo de transmissão a seu favor, tendo sido feito, porém, a favor daquele que lhe o comprou, em 9 de Maio de 1974, quando o Banco já havia feito registar a seu favor hipoteca judicial com base em sentença proferida contra quem figurava no registo como proprietário do veículo.

Seguindo o caminho traçado por certa jurisprudência, o autor podia vir a ter melhor sucesso na discussão com o Banco hipotecante relativamente aos efeitos dos registos.

A essa jurisprudência vamos referir-nos.

4. O Acórdão da Relação de Lisboa de 2-7-976 ⁽¹⁾ decidiu que vendido um prédio em 27-1-972 e registada hipoteca judicial sobre ele com base em sentença proferida posteriormente àquela data contra o vendedor, embora o comprador não tenha registado a transmissão a seu favor, é nulo o registo de inscrição hipotecária, em consequência da nulidade da hipoteca (artigos 710.º, n.º 1, 818.º e 295.º do Código Civil).

Em sentido semelhante julgou a Relação de Évora no seu acórdão de 3-7-974, ⁽²⁾ decidindo que é nula a hipoteca judicial de coisa alheia e que os credores que obtêm registo de hipoteca judicial sobre um imóvel que ao tempo já não pertencia ao de-

⁽¹⁾ *Bol.*, 261, 208 e *Rev. dos Trib.* 95, 232.

⁽²⁾ *Bol.*, 240, 281.

vedor, por este o ter vendido, não pode ser considerado terceiro, para efeitos de registo predial, em relação ao comprador, pelo que a transmissão operada por essa venda lhe é oponível, independentemente de registo.

Já antes do Código Civil vigente se haviam debruçado os nossos tribunais sobre o problema de saber se é terceiro para efeitos de registo, face ao adquirente de um prédio, aquele que constitui hipoteca judicial posteriormente à aquisição desse prédio, fazendo o registo dessa hipoteca antes de feito o registo da aquisição, e as suas decisões foram em sentido negativo (³).

Do mesmo modo se entendeu, em face de casos em que a penhora ou o arresto foram registados anteriormente ao registo de aquisição do prédio arretado ou penhorado ou quando esta não chegou a ser registada a favor do adquirente, tendo sido registada a penhora ou o arresto a favor do exequente ou arretante depois da transmissão levada a efeito pelo executado.

Chegou a decidir-se (⁴) que «feita uma doação de imobiliários, que não foi registada, se, posteriormente a ela o devedor hipoteca, genericamente, os seus bens para garantia de uma dívida, registando o credor tal hipoteca sobre os bens doados, procede a acção tendente ao cancelamento desse registo, pois a hipoteca não podia abranger bens alheios e o credor não é terceiro».

Até chegou a decidir-se (⁵) que, se alguém faz doação *inter vivos* de certos bens imóveis a uma pessoa, que a aceitou, e mais tarde doou os mesmos bens a outras pessoas, é nula a segunda e válida a primeira, porque ao tempo em que a segunda teve lugar a doadora já não era proprietária dos bens doados, pouco importando que a primeira doação não tenha sido registada.

5. O acórdão em anotação revela-nos que o autor, na acção, assumiu a defesa deste ponto de vista; considerando que se

(³) Setença de 8-11-973, *Rev. dos Trib.*, 56-78; ac. da Rel. do Porto de 30-7-938, *Rev. dos Trib.*, 56-331; e ac. do *Sup. Trib. de Just.* de 21-7-959, *Bol.* 89, 484 e *Rev. dos Trib.* 78, 2.

(⁴) Ac. do *Sup. Trib. de Just.* de 2-6-936, *Rev. dos Trib.*, 54-310.

(⁵) Ac. do *Sup. Trib. de Just.* de 15-4-941, *Rev. de Leg. e de Jur.*, 74, 148.

trata de uma venda de bens alheios, sujeita a nulidade imposta pelo artigo 892.º do Código Civil e que lhe não foi transmitida a propriedade do veículo, contra o que é consignado nos artigos 874.º e 879.º, alínea a), do mesmo Código, o que aliás foi confirmado pela apreensão efectuada na execução intentada pelo Banco Pinto & Sotto Mayor contra o ante-proprietário dela, por força da hipoteca judicial registada em 1 de Março de 1974, quando o registo de transmissão foi feito, a favor do autor, em 9-5-974, não podia lançar mão dos embargos de terceiro por estarem condenados ao insucesso, em virtude do registo de hipoteca ser anterior ao registo de transmissão.

Não parece, porém, que o autor estivesse inibido de lançar mão dos embargos de terceiro para defender a sua posse, nos termos do artigo 1037.º, n.º 1, do Código de Processo Civil, uma vez que o problema do registo dizia respeito ao direito de propriedade, e, se o embargado, na contestação, lançasse mão do disposto no artigo 1042.º, alínea b), do mesmo Código, então sim, é que podiam discutir-se os efeitos do registo da hipoteca levado a efeito posteriormente à aquisição do veículo, mas em data anterior à do registo dessa aquisição.

Bastaria que fosse adoptada a doutrina perfilhada pela jurisprudência citada, designadamente aquela que brota dos acórdãos da Relação de Lisboa, de 2-7-976, e da Relação de Évora, de 3-7-976, para que triunfasse a defesa do embargante relativamente à questão da propriedade que, porventura, levantasse o embargado na sua contestação apresentada em processo de embargos de terceiro intentado pelo possuidor do veículo, adquirente dele anteriormente à constituição da hipoteca, mas com registo de aquisição posterior ao registo da mesma hipoteca.

Diz-se no acórdão do Sup. Trib. de Just., já citado, de 21-7-959: «Não se confunda o registo de hipoteca judicial com o registo, por exemplo, da hipoteca que os executados tivessem feito do dito prédio depois de terem vendido à ora embargante, mas antes de feito por esta o registo da compra. Então, sim, a prioridade do registo da hipoteca (hipoteca civil) em relação ao da compra, afectaria esta e nesse caso poderia falar-se de confiança no registo, em relação ao credor hipotecário, terceiro em

relação à compra. No caso em análise não há dois actos do mesmo dono do prédio, colidentes, em que o registo do último, precedendo o primeiro, o affectaria».

A doutrina deste acórdão conviria também ao autor da acção proposta onde foi proferido o acórdão que se anota.

Temos, no entretanto, as maiores dúvidas de que estejam certas as decisões proferidas nestes acórdãos.

6. Devem considerar-se terceiros, para efeitos de registo, todos aqueles que adquirem direitos, sobre a mesma coisa, incompatíveis entre si, procedentes do mesmo autor.

A aquisição de um *autor comum* é elemento fundamental para que possa dizer-se que os adquirentes de direitos incompatíveis são terceiros entre si (*).

Ora, tem sido com base neste conceito de terceiro que se tem negado essa qualidade ao credor hipotecário que fez registar a seu favor hipoteca judicial sobre um prédio já alienado a outrém que só fez o registo de transmissão posteriormente ao registo de hipoteca ou que não chegou a fazê-lo.

O comprador e o credor hipotecário, quando se trata de hipoteca judicial, diz-se, não adquiriram do *mesmo autor* direitos incompatíveis sobre a coisa hipotecada e, por isso, não são terceiros entre si, não prevelecendo, portanto, o direito daquele cujo título de aquisição tenha sido primeiramente registado.

Não há dois actos do mesmo dono da coisa, colidentes, diz o citado acórdão do Sup. Trib. de Just. de 21-7-959.

Mas cremos não ser assim.

Afigura-se-nos ser erróneo dizer-se que, se um prédio for comprado a determinado vendedor e se tiver recaído sobre ele hipoteca judicial com base em sentença proferida contra o mesmo vendedor, o comprador e o credor hipotecário não são terceiros entre si. Com efeito, em nosso entender, o credor hipo-

(*) M. Andrade, *Teoria Geral da Relação Jurídica*, vol. II, 1960 págs. 18 e 19; Guilherme Moreira, *Instituições de Direito Civil*, I, págs. 523 e segts.; Manuel Salvador, *Terceiros e os Efeitos dos Actos ou Contratos*, págs. 354; Vaz Serra., *Rev. de Leg. e de Jur.*, 97, págs. 56 e 57, 89, págs. 234 e 103, págs. 165 e Sá Carneiro, *Rev. dos Trib.*, 82, págs. 307.

tecário é terceiro em relação à aquisição efectuada pelo comprador e, por sua vez, este é terceiro em relação à hipoteca judicial, por os direitos de um e de outro serem incompatíveis e haverem *provindo* do mesmo autor.

Como diz Vaz Serra (7) os direitos devem considerar-se emanados do mesmo autor, embora sem a sua intervenção.

É aqui que se encontra a sede da solução do problema de saber se os direitos provêm do mesmo autor, isto é, se foram adquiridos de um *autor comum*.

Ora, como diz Vaz Serra, no local citado, «a noção de terceiro em registo predial é a que resulta da função do registo, do fim tido em vista pela lei ao sujeitar o acto a registo; e, pretendendo a lei assegurar a terceiros que o mesmo autor não dispôs da coisa ou não a onerou senão nos termos que constarem do registo, esta intenção legal é aplicável também ao caso da penhora» — e quem diz penhora diz hipoteca judicial, acrescentamos nós, — «já que o credor que faz penhorar a coisa carece de saber se esta se encontra ou não livre e na propriedade do executado».

Do mesmo modo quem pretenda adquirir um prédio também carece de saber se este se encontra ou não onerado pelo proprietário que consta do registo e até mesmo se é este quem o aliena.

Só o registo dá a conhecer se o mesmo autor dispôs ou não da coisa ou se a onerou nos termos que dele constam, não devendo esquecer-se, como diz o artigo 1.º do Código de Registo Predial, que o registo predial tem essencialmente por fim dar publicidade aos direitos inerentes às coisas imóveis. Ora, esse fim publicitário e informativo tem precisamente em vista a protecção de terceiros e «assegurar a certeza e confiança ao comércio da propriedade imobiliária e ao crédito que esta incentiva e garante» (8), atingindo maior relevo ainda, essa finalidade, quando se trata do tráfego comercial de veículos automóveis.

Não se entendendo assim, duro golpe será dado na utilidade do registo e a publicidade que lhe é essencial de nada servirá,

(7) *Rev. de Leg. e de Jur.* 103, 168.

(8) *Gama Vieira, Código de Registo Predial — Anotações*, págs. 21.

ou servirá apenas para enganar, muitas vezes, aqueles que a ele recorrem para se informarem da verdadeira situação jurídica da coisa registada.

Julgou-se no Supremo, com a concordância de Vaz Serra⁽⁹⁾, que, sendo sujeito a registo a doação de bens imobiliários, a circunstância de esta não estar registada quando o foi a posterior hipoteca dos mesmos bens, mantém-na ineficaz para com o titular hipotecário, que, relativamente à mesma doação, ocupa a posição de terceiro.

Não pode deixar de ser assim, tendo em vista a função do registo, que é a de assegurar a quem adquire direito de certa pessoa sobre um prédio que esta não realizou em relação a ele quaisquer actos que prejudiquem ou possam prejudicar o mesmo adquirente⁽¹⁰⁾.

Não se diga que, quando se trata de hipoteca judicial, nesta não interveio o devedor hipotecário e, por isso, não realizou em relação ao prédio hipotecado qualquer acto prejudicial em relação ao adquirente do direito de propriedade sobre o prédio e que, sendo assim, não podem considerar-se terceiros entre si o adquirente do direito de propriedade e o adquirente do direito hipotecário. Na verdade, uma vez que a noção de terceiro, para efeitos de registo, decorre da própria função do registo e dos fins visados pela lei, quais sejam os de assegurar a terceiros que o mesmo autor não dispôs da coisa, conforme consta do registo⁽¹¹⁾ não podem deixar de considerar-se terceiros entre si os adquirentes do direito de hipoteca judicial e do direito de propriedade.

A função do registo e o fim visado pela lei, tanto se aplicam no caso de a hipoteca ser voluntária ou legal, como nos casos de hipoteca judicial, penhora ou arresto.

Só entendendo assim ficará salvaguardada a função do registo e atingido o fim da lei quando sujeita os actos a registo.

(9) Ac. de 14-1-966, *Rev. de Leg. e de Jur.*, 99, 228

(10) Vaz Serra, *Rev. de Leg. e de Jur.*, 97, 57

(11) Vaz Serra, *Rev. de Leg. e de Jur.*, 103, 165