

RESENHA

Pelo Dr. Alfredo Rocha de Gouveia

1. Este Ac., sumariado in BMJ 398, p. 575, vem na esteira dos Acs. da Rel. C. de 8-4-86 e de 22-7-86, Col. Jurisp., Ano XI, 1986, respectivamente, T. 2, p. 65, e T. 4, p. 70, e consagra a crítica doutrinária mais recente — v. C. R. Pred., anot. por Isabel Pereira Mendes, 5.^a ed., p. 45.

2. O julgamento de que não é de considerar terceiro o credor que, ao abrigo da lei e por sua vontade unilateral, fez constituir o seu favor hipoteca judicial ou penhora sobre determinado prédio, sem a intervenção do devedor que o vendeu a outrem, constitui orientação do S.T.J., embora já com dois votos de vencido no Ac. de 6-1-88, BMJ 373, p. 468.

3. Tal orientação funda-se num conceito restrito de «terceiros», para efeitos do Registo Predial, na medida em que se entende que a função do registo predial é a de «... assegurar a quem adquire direitos «de certa pessoa» sobre um prédio que «esta não realizou em relação a ele actos susceptíveis de prejudicar o mesmo adquirente» ... não sendo da sua função assegurar ao adquirente a inexistência de quaisquer outros direitos sobre o prédio, eventualmente constituídos por outra via.» — cit. BMJ 373, p. 472, in fine.

4. Afigura-se que a orientação do Supremo assenta numa interpretação demasiado literal da tese de Vaz Serra, segundo a qual «Terceiros, para efeitos do registo predial, são, em princípio,

os adquirentes de direitos sobre a coisa incompatíveis entre si e *procedentes do mesmo autor.*» — R.L.J. 103.º, p. 165.

Com efeito, deve entender-se, de acordo, aliás, com o sustentado por aquele Prof., que, «procedentes do mesmo autor», significa não fruto de acto ou negócio jurídico do mesmo autor e sim originários do mesmo autor.

Tem de haver transmissão, traslativa ou simplesmente constitutiva, do mesmo sujeito: essa transmissão pode, porém, operar-se por via negocial ou por via judicial.

5. A doutrina consagrada neste Ac. da Rel. Lx. adequa-se melhor aos princípios fundamentais de valorização da fé pública registral e da prioridade dos registos — cfr. n.º 3 do Relatório do DL n.º 224/84, de 6-7-84.

Em satisfação da exigência de segurança do comércio jurídico, o princípio fundamental do regime do registo é o de que «aquilo que parece, é!».