n.º 357/99, todos disponíveis *in* www.tribunalconstitucional.pt) é a correspectividade sinalagmática do tributo.

No caso em apreço, a verdade é que, estejam ou não projectados no terreno a licenciar, os «equipamentos públicos», eles, mais cedo ou mais tarde, vão ser necessários ou então já existem. Não poderá ser de outro modo.

Como nem a jurisprudência deste Tribunal nem a doutrina exigem que a correspectividade equivalha a plena equivalência económica, admitindo-se uma ponderada divergência entre a vantagem auferida e o montante a suportar, no caso em apreço ainda se está perante uma «taxa» (assim, ver Benjamim Rodrigues, «Para uma Reforma do Sistema Financeiro e Fiscal do Urbanismo em Portugal», in *Actas do 1.º Colóquio Internacional — O Sistema Financeiro e Fiscal do Urbanismo,* 2002, Coimbra; Maria José Castanheira Neves/Fernanda Paula Oliveira/Dulce Lopes, *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação — Comentado,* 2006, Coimbra, p. 487).

Além disso, para o Tribunal Constitucional, a correspectividade jurídica entre taxa e prestação não exige uma absoluta contemporaneidade entre a cobrança do tributo e a fruição do benefício decorrente da actividade prestadora desenvolvida pela entidade pública. Veja-se, por exemplo, o Acórdão n.º 274/04:

> «No entanto, o apontado nexo de conexão justificativo da taxa não tem de funcionar sincronicamente — designadamente quando, como é o concreto caso, se está perante uma operação de reconstrução ou ampliação de edifícios, e, como parece suceder no concelho em causa, a ajuizar pelo pequeno exórdio do regulamento, quando a pressão da iniciativa privada da construção se depara com dificuldades financeiras municipais para custear as respectivas obras de urbanização.»

Desta linha jurisprudencial decorre não ser desconforme à Constituição que o pagamento de determinada taxa não dê lugar imediato à efectivação imediata e sincrónica da prestação, *in casu,* a construção de equipamentos públicos no terreno da ora recorrente.

Em suma, tratando-se de uma taxa não se verifica a sujeição a reserva de lei parlamentar do artigo 165.º, n.º 1, alínea *i*), da CRP, pelo que sempre poderia ser aprovada por regulamento municipal.

III — *Decisão.* — Pelos fundamentos expostos, decide-se negar provimento ao recurso na parte em que dele se conhece.

Custas devidas pela recorrente, fixando-se a taxa de justiça em 25 UC, nos termos do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 303/98, de 7 de Outubro.

Lisboa, 8 de Julho de 2009. — *Ana Maria Guerra Martins — Maria Lúcia Amaral — Vítor Gomes — Carlos Fernandes Cadilha — Gil Galvão.*

202186509

Acórdão n.º 345/2009

Processo n.º 35/05

Acordam na 3.ª Secção do Tribunal Constitucional:

I — *Relatório.* — 1 — Manuel da Cunha Rodrigues e mulher, Maria Alzira Vilaça Pinto (réus na acção, ora recorrentes), adquirentes de uma fracção autónoma de um prédio constituído em propriedade horizontal, em venda judicial efectuada num processo de execução à ordem do qual estava penhorada, recorrem para o Tribunal Constitucional, ao abrigo da alínea *b*) do n.º 1 do artigo 70.º da Lei n.º 28/82, de 15 de Novembro (LTC), do acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de fls. 500 e segs. que, negando a revista de acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, manteve a sua condenação a reconhecerem o direito de propriedade de Francisco Cardoso Guimarães e mulher Otília Silva Oliveira (autores na acção, ora recorridos), que haviam celebrado com o executado escritura de compra e venda da mesma fracção anteriormente à penhora, mas que só posteriormente à venda no processo de execução vieram a registar a sua anterior aquisição por via negocial.

2 — Inicialmente, o relator proferiu decisão sumária de não conhecimento do objecto do recurso, nos termos do n.º 1 do artigo 78.º-A da LTC. Tendo sido deferida reclamação dos recorrentes, foi ordenado o prosseguimento do recurso com vista à apreciação da constitucionalidade da norma do n.º 4 do artigo 5.º do Código de Registo Predial, interpretado no sentido de que o adquirente de um imóvel em venda judicial efectuada em processo de execução não é "terceiro para efeitos de registo" relativamente a um adquirente a quem o executado o haja vendido, anteriormente ao registo a penhora, mas que não tenha registado a aquisição.

3 — Nas alegações que apresentaram, os recorrentes sustentaram as seguintes conclusões:

> "1.º É inconstitucional a norma do artigo 5.º, n.º 4 do C.R. Predial quando interpretada no sentido de que o arrematante em venda executiva, como é o caso dos aqui Recorrentes, não é terceiro para efeitos de registo. Na verdade,
>
> 2.º Quem adquire em venda executiva adquire directamente do executado que, com ou sem vontade de vender, é o sujeito donde promana o direito ao bem vendido, gerando-se, assim, uma aquisição derivada em que o executado é o transmitente.
>
> 3.º Ao adquirente em venda executiva não pode ser oposto qualquer outro negócio translativo da propriedade, ainda que anterior, que não haja sido registado aquando da inscrição no registo do título emitido subsequentemente a essa venda judicial.
>
> 4.º Relativamente aos bens imóveis, a venda judicial tem, quer para efeitos de determinação da prioridade da realização dos negócios, quer para efeitos da prioridade da inscrição no registo predial desses negócios, pelo menos, a mesma eficácia que a venda por escritura pública.
>
> 5.º A não ser assim, isto é, a considerar, como o fez o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, que o adquirente em venda executiva não é terceiro par efeitos de registo, por não haver adquirido de um mesmo e comum transmitente, estar-se-á a violar o direito constitucional à propriedade privada, consagrado nos artigos 17.º, 18.º, 62.º da lei Fundamental;
>
> 6.º Estar-se-á a violar, além do mais, os princípios da estabilidade, da certeza e da confiança representados pelo instituto do registo predial, o que é manifestamente inconstitucional por violação dos próprios princípios básicos do Estado de direito consagrados nos artigos 2.º, 3.º e 9.º alíneas *b*) e *d*) da C.R.P.;
>
> 7.º Estar-se-á a violar a segurança e a confiança jurídicas da comunidade em geral garantidos pelo registo predial, na medida em que este concorre decisivamente para a segurança do tráfico jurídico imobiliário, essencial à plena eficácia do princípio constitucional da liberdade de iniciativa económica reconhecido no artigo 80.º, alínea *c*) da Constituição da Republica Portuguesa.
>
> 8.º A decisão do Acórdão do S.T.J. é, igualmente, ilegal, por desconsideração do disposto no artigo 824.º do C.C. já que este, claramente, refere que o executado é o transmitente na venda executiva e de que com essa venda caducam todos os direitos reais que não tenham registo anterior à respectiva penhora.
>
> 9.º Acresce que, se não se entender que o arrematante em hasta pública é terceiro para efeitos de registo, nos termos restritos consagrados pelo Acórdão n.º 3/99 e pelo artigo 5.º, n.º 4 do C.R. Predial, então são este Acórdão e este normativo — e não já a interpretação que dele fez o Acórdão do Supremo — que se encontram feridos de inconstitucionalidade, por directa afronta dos princípios constitucionais vertidos nos artigos 17.º, 18.º, 62.º e 80.º alínea *c*) da lei Fundamental, pelos motivos expostos nas conclusões precedentes — inconstitucionalidade que vai, igualmente, invocada. Com efeito,
>
> 10.º Se a lei vigente, isto é, o artigo 5.º, n.º 4 do C.R. Predial não considera que o adquirente em venda executiva é terceiro para efeitos de registo é, então, o próprio preceito e a acepção restrita que estão feridos de inconstitucionalidade, na medida em que a sua aplicação leva à preferência de uma aquisição anterior não registada a uma outra posterior, legítima e formal, primeiramente registada.
>
> 11.º Tais normativos constitucionais [de entre outros, os artigos 2.º, 3.º, 9.º alíneas *b*) e *d*), 17.º, 18.º, 62.º, 80°, alínea *c*)] e os princípios da segurança, estabilidade e confiança no tráfico jurídico, que o registo predial consubstancia e representa, quedarão igualmente lesados e feridos, com a consequente inconsideração das regras registrais, se for admitida a interpretação que o Supremo Tribunal de Justiça fez dos artigos 1251.º, 1256.º, e 1268.º do C.C. na medida em que se reconheceria aos Recorridos o direito de juntar à sua posse a posse dos anteriores proprietários da fracção em causa, e opor essa posse, desse modo usucapiente, aos Recorrentes.
>
> 12.º Sendo, também ilegal, na medida em que desconsidera totalmente o estabelecido no artigo 1415.º do C.C., já que a fracção autónoma é um novo objecto de direitos, uma nova coisa, autónoma e independente do prédio onde foi erigido o edifício em que se integra.
>
> 13.º De facto, se ao adquirente em venda executiva não é oponível o contrato de compra e venda anteriormente outorgado, mas posteriormente registado, também lhe não é oponível a posse dos ante-possuidores a que o primeiro adquirente acede em virtude desse contrato,
>
> 14.º Já que a única posse que lhe poderá ser oposta é aquela que nasce ex novo, na sua mão, pois só em relação a essa se pode falar de inoperância ou desinteresse (susceptíveis de gerar usucapião) do segundo adquirente, *in casu*, os Recorrentes."

Por seu turno, os recorridos concluíram do seguinte modo:

> "1 — O registo predial tem carácter meramente declarativo e publicitário, não conferindo quaisquer direitos, ou seja, o registo predial não tem carácter constitutivo.

2 — Foi o entendimento restrito da concepção de terceiros para efeitos de registo que recebeu consagração no n.º 4, do artigo 5.º do CRP.

3 — Quer o Tribunal da Relação, quer o Supremo Tribunal de Justiça adoptaram um conceito restrito de terceiro e, nessa medida, concluíram que o comprador do imóvel na venda judicial, não se enquadra no conceito de terceiro para efeitos de registo, relativamente aos recorridos a quem anteriormente a executada (antes 1.ª ré no processo) o havia vendido, embora eles recorridos não tivessem registado a aquisição, prevalecendo, assim, a primeira venda feita aos recorridos.

4 — Ambas as instâncias entendem que o executado não deve ser visto como o verdadeiro vendedor e que o direito de propriedade derivado de venda judicial advém para o respectivo titular por força da lei e não por acto do executado, enquanto que o direito derivado de compra e venda advém para o respectivo titular por mero efeito do contrato, não se podendo falar da ocorrência de dois direitos adquiridos do mesmo transmitente.

5 — Tendo já o executado vendido o bem aos ora recorridos quando a penhora foi feita este, aquando a venda executiva, já não lhe pertencia, e como tal não estava sujeito à execução.

6 — Se é certo que a venda em execução transfere para o adquirente os direitos do executado nos termos do artigo 824.º do C.C., a verdade é que é nula a venda de coisa alheia.

7 — À execução estão sujeitos apenas os bens do devedor, nos termos do artigo 821.º, do C.P.C.

8 — O Tribunal da Relação e o STJ adoptaram uma posição, relativamente ao conceito de terceiro para efeitos de registo, e relativamente ao caso em apreço coincidente com a posição maioritária da jurisprudência prévia ao Acórdão uniformizador 15/97, de 20/05/97 e com a posição tradicional de Manuel de Andrade, donde se conclui que não está ferida de inconstitucionalidade a interpretação que foi feita do artigo 5.º, n.º 4 do C.R.P e o próprio artigo 5.º, n.º 4.

9 — Esta é a posição mais consentânea com uma efectiva jurisprudência de interesses e com a circunstância de, entre nós, o registo dos prédios não ser obrigatório (nem existir um cadastro predial geométrico actualizado), nem obrigatória a imediata comunicação pelo notário ao conservador de registo predial, de que uma escritura pública foi celebrada.

10 — Não seria legítimo que os recorridos, após terem celebrado o negócio de compra e venda da fracção em causa, mediante escritura de compra e venda, terem ocupado o prédio desde a data da compra, terem pago as contribuições, a água, a luz, enfim, terem-se comportado como verdadeiros proprietários que, de resto são, verem arredado esse seu direito por mero efeito de um registo.

11 — Os efeitos da falta de registo, cuja importância a generalidade das pessoas não assimila bem, não conhecem ou conhecem vagamente, é contrariada pela insegurança e intranquilidade do reverso da situação, pois, após se comprar, pagar e cumprir a formalidade consubstanciada em escritura celebrada no notário, essa sim ritologia bem assimilada e integrada no acervo cultural das populações, depara-se, surpreendentemente com o objecto da compra a pertencer a outrem, por efeito de um registo.

12 — Haveria, sim, violação da propriedade privada se os recorrentes, que cumpriram todas as formalidades inerentes a um negócio de compra e venda, perdessem o seu direito de propriedade por mero efeito de um registo.

13 — O adquirente da posse, por título diverso da sucessão por morte, tem a faculdade de unir ou juntar à sua própria posse a do seu antecessor.

14 — Á norma do artigo 1.256.º, do C.C apenas exige uma ligação sequencial legítima entre posses, podendo relevar tal ligação para efeitos de usucapião ou para efeitos de melhor posse.

15 — As duas posses não têm de ser absolutamente homogéneas.

16 — O Tribunal da Relação e o STJ adoptaram uma posição perfeitamente consentânea coma as regras dos artigos 1251.º, 1256.º e 1268.º da Constituição da República Portuguesa [lapso evidente; pretende-se dizer Código Civil], normas que prevêem expressamente o instituto da acessão da posse.

17 — Pelo que, não é inconstitucional o entendimento e a interpretação que o Tribunal da Relação e o Supremo Tribunal de Justiça fizeram dos artigos 1251.º, 1256.º e 1268.º do C.C, relativamente à acessão da posse."

II — *Fundamentação.* — 4 — Os autores (ora recorridos) haviam adquirido a fracção autónoma sobre que versa o litígio por escritura pública de compra e venda celebrada em 18 de Junho de 1998. Mas só registaram essa aquisição em 31 de Janeiro de 2002. Entretanto, a mesma fracção foi objecto de penhora, registada em 23 de Maio de 2001, à ordem de um processo de execução movido contra o vendedor. E os réus (ora recorrentes) adquiriam-na na venda judicial subsequente, em 6 de Dezembro de 2001. Esta aquisição foi registada em 30 de Janeiro de 2002.

O acórdão recorrido considerou que a aquisição por via negocial anterior à penhora embora não registada (a dos autores, ora recorridos) prevalecia sobre a aquisição em venda executiva posterior (a dos réus, ora recorrentes). Para tanto, após excurso sobre a controvérsia jurisprudencial e doutrinal acerca do conceito de "terceiro para efeitos de registo", consignou o seguinte:

> "Mas será que os RR/recorrentes provaram a existência de um verdadeiro direito de propriedade a seu favor, no confronto com o direito dos AA/recorridos?
>
> Sabido que à data em que a arrematação ocorreu ainda os AA, ora recorridos não haviam ainda feito registar a seu favor a aquisição do imóvel em apreço, tendo mesmo os RR./recorrentes registado a aquisição do bem (por via de venda judicial), em momento prévio ao dos AA., poderá afirmar-se que a nova redacção do artigo 5.º n.º 4 C. R. Pred. os abrange, constituindo-se AA, e RR., reciprocamente, na posição de "terceiros para efeitos de registo"?

A tese maioritária dentro da tese conceptual que acabou por fazer vencimento entende que "na execução, o tribunal não vende no exercício de poder originariamente pertencente ao credor ou ao devedor, mas sim em virtude de um poder autónomo que se reconhece à própria essência da função judiciária; estaremos perante uma venda forçada, naturalmente alheia à vontade do executado.

Dentro dessa lógica, representaria um mero artifício afirmar-se que na venda judicial é o executado que deve ser visto como verdadeiro vendedor. O direito de propriedade emergente da venda judicial [ao contrário do direito derivado da compra e venda, que se transfere para o património do comprador por mero efeito do contrato — artigos 879.º alínea *a*) e 408.º C. Civ.] advém para o respectivo titular por força da lei e não por acto do executado, pelo que não poderá sustentar-se que ocorra um conflito de dois direitos adquiridos do mesmo transmitente.

Destarte, há que concluir na esteira da posição tradicional de Manuel de Andrade — que o comprador/adquirente de imóvel na venda judicial não se enquadra no conceito de 'terceiro para efeitos de registo', relativamente aos adquirentes (como os ora recorridos) a quem anteriormente a executada (antes 1.ª Ré no processo) o havia alienado, embora eles recorridos não houvessem registado a aquisição o que tudo conduz a que se deva considerar como prevalecente aquela primeira venda aos AA, ora recorridos

Nem se diga que a interpretação que assim foi feita dos textos legais supracitados, e desde logo das do artigo 5.º do CRP 84, violam os artigos 2.º , 17.º , 18.º , 62.º e 202.º da Constituição da República, violações essa que não vêm, de resto, minimamente substanciadas pelos recorrentes.

5 — Dispõe o n.º 1 do artigo 5.º do Código do Registo Predial que "os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo", sendo que, nos termos do n.º 4 do mesmo preceito "terceiros, para efeito de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si".

E o artigo 7.º estabelece que "O registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define".

O conceito de terceiro não é unívoco e desde há muito que se arrasta, na doutrina e na jurisprudência nacionais, uma persistente controvérsia em torno do conceito de *terceiros para efeitos de registo*. Divergência de tal modo acentuada que deu azo a que se sucedessem dois acórdãos de uniformização de jurisprudência, uma intervenção legislativa confessadamente dirigida a pôr termo à divergência interpretativa e uma abundante produção doutrinária (Cf., sem pretensão de exaustão, Antunes Varela e Henrique Mesquita, *Revista de Legislação e Jurisprudência,* Ano 126.º, 3837 e segs., em anotação a acórdão de 3/6/92, do STJ; Carvalho Fernandes, "Terceiros para efeitos de registo predial. Anotação do acórdão n.º 15/97 do Supremo Tribunal de Justiça", *Revista da Ordem dos Advogados,* Ano 57.º, III; Miguel Teixeira de Sousa, "Sobre o conceito de terceiros para efeitos de registo (A propósito do Acórdão STJ-3/99, de 10/7)", *Revista da Ordem dos Advogados*, Ano 59.º, pág. 29 e segs.); António Quirino Duarte Soares, "O conceito de *terceiros* para efeitos de registo predial", *Cadernos de Direito Privado,* n.º 9, pág. 3 e segs.; Ana Maria Taveira da Fonseca, "Publicidade espontânea e publicidade provocada de direitos reais sobre imóveis", *Cadernos de Direito Privado*, n.º 20, pág. 14 e segs.; Luís M. Couto Gonçalves, *Cadernos de Direito Privado,* n.º 11, pág. 26 e segs.; Mariana França Gouveia, *Cadernos de Direito Privado,* n.º 4. pág. 26 e segs.; Paulo Videira Henriques, "Terceiros para efeitos do Artigo 5.º do Código de Registo Predial*", Boletim da Faculdade de Direito,* Volume Comemorativo, pág. 389 e segs.; Orlando de Carvalho, "Terceiros para efeitos de registo", *Boletim da Faculdade de Direito,* pág. 97 e segs.; Isabel Pereira Mendes, *Estudos Sobre Registo Predial,* pág. 115 e segs., págs. 131 e segs, págs. 139 e segs, e págs. 157

e segs.; José Alberto Gonzalez, *A Realidade Registal para Terceiros,* máxime págs. 369 a 389, Mónica Jardim, "A segurança jurídica gerada pela publicidade registal em Portugal e os credores que obtêm o registo de uma penhora, de um arresto ou de uma hipoteca judicial", *Boletim da Faculdade de Direito,* Vol. LXXXIII, págs. 382 e segs.).

Efectivamente, pelo acórdão n.º 15/97 (*Diário da República,* 1.ª série A, de 4/7/1997 e *Boletim do Ministério da Justiça,* 467, pág. 88) o Supremo Tribunal de Justiça perfilhou um sentido amplo do conceito de terceiro, fixando jurisprudência no sentido de que "terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente". Esta jurisprudência foi revista pelo acórdão n.º 3/99 (*Diário da República,* 1.ª série A, de 10 /7/99 e *Boletim do Ministério da Justiça,* n.º 487, pág. 209, mediante o qual o mesmo Supremo Tribunal retomou o chamado "conceito restrito" de terceiro, fixando jurisprudência no sentido de que "terceiros, para efeitos do artigo 5.º do Código de Registo Predial, são os adquirentes de boa fé, de um mesmo transmitente comum, de direitos incompatíveis sobre a mesma coisa".

No seguimento desta última decisão uniformizadora, o Decreto-Lei n.º 533/99, de 11 de Dezembro, veio aditar ao artigo 5.º do Código um n.º 4 que passou a dispor que "terceiros, para efeito de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si*".* No preâmbulo daquele diploma legal, explica-se que se aproveitou, "tomando partido pela clássica definição de Manuel de Andrade, para inserir no artigo 5.º do Código do Registo Predial o que deve entender-se por terceiros, para efeitos de registo, pondo-se cobro a divergências jurisprudenciais geradoras de insegurança sobre a titularidade dos bens".

Porém, esta intervenção legislativa não logrou solucionar todas as dúvidas, designadamente quanto a um dos mais controversos e socialmente mais relevantes aspectos do problema que é o de saber se cabem nesse conceito de terceiros para efeitos de registo, relativamente a um adquirente anterior que não tenha registado a aquisição, o credor penhorante e o subsequente adquirente de bens penhorados em acção executiva movida contra o titular inscrito. A casuística revela que é esta a fonte da maior parte dos litígios em que os tribunais se têm ocupado do conceito de terceiro para efeitos de registo e onde mais frequentemente se encontram decisões divergentes.

E foi este tipo de problema que mais uma vez se colocou na acção em que se suscitou a questão de constitucionalidade que agora ao Tribunal Constitucional é sujeita. O acórdão recorrido resolveu-o, adoptando um entendimento que se decompõe nos seguintes passos:

A venda executiva é efectuada no exercício de um poder de direito público e não em representação do executado;

O comprador na venda voluntária anterior e o comprador na venda executiva não são terceiros para efeitos de registo;

O comprador na venda voluntária não registada pode opor ao comprador na venda executiva registada o direito de propriedade por si anteriormente adquirido.

6 — Começa por salientar-se, tendo em vista as alegações apresentadas, que não cumpre ao Tribunal Constitucional apreciar a controvérsia de que as partes se ocupam acerca da qualificação da venda executiva e os efeitos desta, designadamente face ao disposto no artigo 824.º do Código Civil, nem sobre a caracterização da posse dos recorridos para efeitos dos artigos 1251.º, 1256.º e 1268.º do Código Civil. Em primeiro lugar, porque o que aí está em causa é o acerto da interpretação e aplicação do direito ordinário pelos tribunais da causa, domínio que escapa ao poder cognitivo do Tribunal Constitucional. Em segundo lugar, porque tais normas não se incluem no objecto do recurso tal como ficou definido pelo requerimento de interposição do recurso em conjugação com o acórdão que deferiu a reclamação.

Assim, a questão validamente colocada ao Tribunal é, somente, a de saber se a norma do n.º 4 do artigo 5.º do Código do Registo Predial, na interpretação que já se referiu (o adquirente de um imóvel em venda judicial efectuada em processo executivo não é "terceiro para efeitos de registo" relativamente a um adquirente a quem o executado o haja vendido, anteriormente ao registo da penhora, mas que não tenha registado a aquisição) viola, como afirmam os recorrentes,

Os artigos 17.º, 18.º e 62.º da Constituição (garantia constitucional de propriedade);

Os artigos 2.º, 3.º e 9.º, alíneas *b*) e *d*) da Constituição (princípios da estabilidade, certeza e segurança jurídicas);

Os artigos 17.º, 18.º, 62.º e 80.º, alínea *c*) da Constituição (iniciativa económica privada).

7 — Os problemas suscitados pelo conceito de terceiros para efeitos de registo não constituem inteira novidade na jurisprudência do Tribunal. Efectivamente, no acórdão n.º 215/2000 (*Diário da República*, 2.ª série, de 13 de Outubro de 2000) o Tribunal foi confrontado com um pedido de apreciação de constitucionalidade de uma interpretação da norma do n.º 1 do artigo 5.º do Código de Registo Predial (a versão do Código aplicável ao caso aí apreciado era anterior ao Decreto-Lei n.º 533/99, não existindo o n.º 4 do artigo 5.º) que corresponde ao conceito amplo de terceiro para efeitos de registo. Nesse processo, em cujo cerne estava igualmente um conflito de pretensões incompatíveis entre o adquirente anterior que não registara o respectivo facto aquisitivo negocial e os adquirentes em venda executiva, havia-se adoptado o entendimento firmado pelo acórdão n.º 15/97 do Supremo Tribunal de Justiça, com a consequente prevalência do direito do arrematante. De modo simplificado, uma solução de sentido oposto àquele que prevaleceu no presente processo.

Posta em causa (pelo primitivo adquirente, naturalmente) a constitucionalidade dessa solução normativa, o Tribunal respondeu negativamente com a seguinte fundamentação decisiva:

> "12 — Finalmente, alegam os recorrentes que a interpretação feita nos autos, na medida em nele se dá prevalência à penhora registada em detrimento de uma aquisição anterior não registada, apesar de aquela ser *a non domino,* corresponde, de forma indirecta, a uma verdadeira expropriação sem pagamento de justa indemnização, o que contende com o preceituado no artigo 62.º da Constituição.
>
> Vejamos se assim é, de facto.
>
> 12.1 — De acordo com o preceituado no n.º 1 do artigo 62.º da Constituição, o direito de propriedade é garantido a todos e bem assim a sua transmissão em vida e por morte, "nos termos da Constituição".

Segundo Gomes Canotilho e Vital Moreira (in "*Constituição da República Portuguesa Anotada*", 3.ª Edição Revista, Coimbra Editora, 1993, pág. 332), "o direito de propriedade abrange pelo menos quatro componentes: (a) o direito de adquirir bens; *b*) o direito de usar e fruir dos bens de que se é proprietário; (c) o direito de os transmitir; (d) o direito de não ser privado deles.

O direito de propriedade, enquanto direito de não ser privado de bens próprios, tem natureza análoga aos "direitos, liberdades e garantias", beneficiando do respectivo regime específico; porém, não é um direito nem absoluto nem ilimitado, na medida em que apenas é garantido "nos termos da Constituição".

O que não obsta a que o direito de propriedade venha a sofrer restrições mais ou menos profundas, quer por virtude da concretização de limites imanentes quer por ter de se coordenar com outros imperativos constitucionais ou sempre que entre em colisão com outros direitos fundamentais. Neste aspecto, o titular do direito de propriedade apenas goza de forma absoluta da garantia constitucional de não ser arbitrariamente privado dela e, se o vier a ser, sem que para tal tenha contribuído, do direito de ser indemnizado.

Ora, no entender dos recorrentes, o que estaria em causa nos autos era o direito de não serem privados do bem que, no seu entender, lhes pertence, sem o pagamento de justa indemnização.

É certo que viram o prédio que tinham adquirido, mas cuja aquisição não registaram, ser penhorado como pertencendo ainda ao vendedor, e depois sucessivamente arrematado em execuções movidas, primeiro, contra aquele vendedor (que ainda constava no registo como proprietário) e depois contra o arrematante judicial, que logo registou a aquisição; subsequentemente, depois de nova penhora, o prédio veio a ser arrematado pelo Banco, ora recorrido, tendo o Banco registado também, de imediato, a aquisição judicial.

Na verdade, para além de procurarem ignorar a omissão do registo da aquisição, que é totalmente imputável aos próprios recorrentes, o que estes contestam é o aspecto negativo da eficácia do registo de imóveis em relação a terceiros. Este aspecto pode formular-se do seguinte modo: os factos sujeitos a registo e não registados não são oponíveis a terceiros. Tais factos só são invocáveis entre as próprias partes ou seus herdeiros ou representantes; assim, todos os outros seriam terceiros (artigo 4.º do Código de Registo Predial).

O sistema português de registo predial é um sistema de título, em que a produção do efeito real depende apenas da causa de atribuição e do acordo em que se estabelece a vontade de atribuir e de adquirir (artigo 408.º, n.º 1 do Código Civil), pelo que é indispensável um princípio de publicidade compensador da causalidade (cf. Prof. Dr. Orlando de Carvalho, in "Terceiros para efeito de registo", *Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra,* vol. LXX, 1994, pág., 97-106). Sendo o registo predial português um registo de aquisições, declarativo e não constitutivo, mera condição de eficácia da aquisição, enquanto não houver qualquer registo, prevalece a primeira aquisição (artigo 408.º do Código Civil).

Mas, a partir do momento em que se proceda ao registo de uma das aquisições subsequentes, há que ter em conta o regime de efeitos do registo predial: quem seja parte num dado negócio de imóveis corre o risco de, com base numa situação registral anterior, que goza da presunção do artigo 7.º do CRP, ver constituída e registada em favor de

outrem um direito incompatível com o que resulta do seu negócio e que prevalecerá sobre ele, por beneficiar de registo prioritário.

Assim, pode dizer-se que, se um prédio for comprado a certo vendedor e vier a ser penhorado em execução contra este vendedor, "a circunstância de a penhora não ser um acto de transmissão operada pelo executado, isso não obsta a que o penhorante obtenha um direito contra o executado, direito que pode considerar-se emanado deste, embora sem a sua intervenção" (Vaz Serra, *Revista de Legislação e de Jurisprudência,* Ano 103.º, pág. 165).

O registo destina-se a dar publicidade à situação jurídica das coisas imóveis por forma a conferir segurança ao comércio jurídico imobiliário, pelo que se A, inscrito no registo como proprietário de determinado prédio, o vende a B sem que este registe a aquisição, a lei protege aquele a quem A, sem dispor já de qualquer direito sobre o imóvel, de acordo com a lei substantiva, proceda a nova venda, se este comprador registar a aquisição em primeiro lugar (neste sentido, Antunes Varela e Henrique de Mesquita, Rev. Leg. e Jur., Ano 127.º, pág. 20/21). E prosseguem estes comentadores: "Com esta solução, não se pretende punir o transmitente, por ter feito duas transmissões da mesma coisa, mas sim *proteger aquele que confiou na aparência criada pelo registo" (ibidem,* pág. 21).

Igual protecção deve ser assegurada a todos os que adquirem e registam determinados direitos sem a intervenção do titular inscrito, como no caso da penhora, por exemplo.

É certo que, de acordo com a Constituição, o direito de propriedade bem como a sua transmissão em vida ou por morte é garantido "nos termos da Constituição", o que significa que tem de se compaginar com outros imperativos constitucionais, sofrendo as limitações impostas por estas exigências.

No caso em apreço não ocorreu qualquer expropriação de bem imóvel ou uma qualquer situação que se possa assemelhar a um alegado «confisco».

Do que se trata, è da prevalência que a lei ordinária confere, por efeito do registo predial, à aquisição registada em contraposição à aquisição anterior não registada. Nesta prevalência se traduziria, para além da normal eficácia declarativa do registo predial — ou eficácia consolidativa, na terminologia do Prof. Carvalho Fernandes (ob. cit., pág. 1306) — a sua relevância aquisitiva.

Será constitucionalmente admissível esta "ablação" da propriedade por virtude do regime de efeitos do registo predial português?

O registo predial destina-se a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (artigo 1.º do CRP), ou seja dar publicidade aos direitos inerentes àqueles prédios (ou objectos sujeitos a registo).

O perfeito conhecimento da situação jurídica dos objectos sujeitos a registo é absolutamente essencial à certeza e segurança do comércio jurídico de imóveis, segurança jurídica que actualmente subjaz a todo o ordenamento jurídico em que assenta um Estado de Direito.

De facto, a segurança de que o homem necessita para planear e reger toda a sua vida de forma responsável e com respeito pelos fins comunitários é um dos elementos constitutivos do Estado de Direito e que se deduz do artigo 2.º da Constituição.

No caso, esta segurança jurídica tem a ver com o interesse de ordem geral: o registo, na medida em que confere publicidade e segurança ao acto registado, está a realizar a certeza e a segurança do direito ou do facto sujeito a registo e, do mesmo passo, torna seguro o comércio jurídico que possa ter por objecto os factos ou direitos registados, assim se fomentando também o princípio constitucional da liberdade de iniciativa económica, reconhecida na lei Fundamental após a Revisão de 1997 [artigo 80.º, alínea *c*) da Constituição].

O princípio geral da segurança jurídica ínsito no princípio do Estado de Direito prevê que qualquer cidadão possa, de antemão, saber que aos actos que praticar ou negócios que realizar se ligam determinados efeitos, incidentes sobre os seus direitos, posições ou relações jurídicas decorrentes de normas jurídicas em vigor, por forma que cada um tenha plena consciência das consequências da sua actividade (ou da sua omissão) na comunidade.

Este princípio está intimamente relacionado com o princípio da confiança na medida em que o registo, enquanto constitui publicidade do seu conteúdo, torna este digno de crédito, isto é, as pessoas, em geral, têm de poder confiar nos factos constantes do registo.

Por um lado, a segurança registral, quando o registo é definitivo, faz presumir que o direito existe e pertence ao titular inscrito (admitindo prova em contrário).

Por outro lado, a segurança jurídica registral visa a protecção de terceiros que fizeram aquisições confiando na presunção registral resultante do registo anterior em favor do transmitente.

Assim, o princípio da segurança jurídica e o princípio da confiança que decorrem do princípio do Estado de Direito democrático constante no artigo 2.º da Constituição da República Portuguesa credenciam a prevalência registral que pode favorecer um adquirente *a non domino,* na medida em que o princípio da publicidade que atribui essa prevalência determina a extinção do direito incompatível.

Não pode, em consequência, concluir-se pela inconstitucionalidade da interpretação do artigo 5.º do Código de Registo Predial, enquanto considera que terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente. Não pode, por isso, proceder o presente recurso de constitucionalidade."

8 — Será forçoso, a não ser que se enjeite esta fundamentação, considerar inconstitucional, designadamente por violação dos princípios constitucionais da confiança e da segurança jurídica, ínsitos no princípio do Estado de Direito, a opção normativa inversa agora em apreciação, como os recorrentes parecem sustentar? Decorrerá da Constituição a proibição de que a lei proteja o adquirente negocial (registralmente) negligente em detrimento do credor penhorante posterior? E se o conflito for com o adquirente na venda executiva que confiou na situação tabular?

8.1 — O registo predial, di-lo o próprio Código no seu artigo 1.º, destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. Constitui uma forma de *publicidade racionalizada* dos factos susceptíveis de operar mutações na situação jurídica dos prédios, em ordem a assegurar certeza e segurança no tráfego jurídico. Trata-se, seguramente, de um daqueles institutos que pode dizer-se postulado pela necessidade de segurança jurídica que o princípio do Estado de Direito acolhe.

Como diz Gomes Canotilho (*Direito Constitucional e Teoria da Constituição,* 5.ª ed., pág. 257), "o homem necessita de segurança para conduzir, planificar e conformar autónoma e responsavelmente a sua vida". Por isso desde cedo se consideraram os princípios da *segurança jurídica* e da *protecção da confiança* como elementos constitutivos do Estado de direito". O princípio geral da segurança jurídica em sentido amplo (abrangendo a ideia de protecção de confiança) pode formular-se do seguinte modo: o indivíduo tem o direito de poder confiar em que aos seus actos ou às decisões públicas incidentes sobre os seus direitos, posições ou relações jurídicas alicerçadas em normas jurídicas vigentes e válidas se ligam os efeitos jurídicos previstos e prescritos no ordenamento jurídico.

Apontam-se como suas refracções mais importantes, seguindo o mesmo Autor, as seguintes: (1) relativamente a actos normativos, a proibição de normas retroactivas restritivas de direitos e interesses juridicamente protegidos; (2) relativamente a actos jurisdicionais, a inalterabilidade do caso julgado; (3) em relação a actos da administração, a tendencial estabilidade dos casos decididos através de actos administrativos constitutivos de direitos.

O Tribunal Constitucional tem reiteradamente afirmado, em inúmeros acórdãos, que o princípio do Estado de direito democrático (consagrado no artigo 2.º da Constituição) postula "uma ideia de protecção da confiança dos cidadãos e da comunidade na ordem jurídica e na actuação do Estado, o que implica um mínimo de certeza e de segurança no direito das pessoas e nas expectativas que a elas são juridicamente criadas", razão pela qual "a normação que, por sua natureza, obvie de forma intolerável, arbitrária ou demasiada opressiva àqueles mínimos de certeza e segurança que as pessoas, a comunidade e o direito têm de respeitar, como dimensões essenciais do Estado de direito democrático, terá de ser entendida como não consentida pela lei básica" (cf., entre outros, o acórdão n.º 303/90, in *Acórdãos do Tribunal Constitucional,* 17.º vol., pág. 65).

8.2 — Há que reconhecer que o problema que agora se apresenta não corresponde a nenhuma daquelas situações típicas ou refracções em que mais frequentemente se perspectiva o confronto das normas infraconstitucionais com o princípio constitucional da segurança jurídica. Designadamente, não está em apreciação a calculabilidade e previsibilidade da situação jurídica do indivíduo perante modificações do ordenamento jurídico, mas a própria concepção de um sector do sistema jurídico — os meios jurídicos ordenados a alertar o público para as mutações do domínio sobre os bens imóveis — de modo a proporcionar a segurança do tráfego jurídico imobiliário, isto é, a reduzir o risco para aqueles que são parte em actos de que resultam mutações (*lato sensu,* aquisições ou onerações de imóveis) do domínio sobre imóveis. O que não inviabiliza absolutamente a consideração do princípio constitucional da segurança jurídica como parâmetro de tais normas, porque a necessidade de que a ordem jurídica proporcione aos cidadãos a possibilidade de confiar na estabilidade dos efeitos dos actos jurídicos que celebraram, ou com que conformaram a sua vida, não surge apenas quando haja mutações do ordenamento. Aliás, o Tribunal tem invalidado, com fundamento em violação neste princípio constitucional, normas em que se não colocam problemas de alterações do ordenamento (v. g. problemas de retroactividade ou retrospectividade), mas soluções normativas que considerou em si mesmas, numa perspectiva estática da ordem jurídica, lesivas do mínimo de certeza e confiança postuladas pelo princípio do

Estado de Direito (cf., por último, Acórdão n.º 246/09, disponível em www.tribunalconstitucional.pt).

A expressão "segurança jurídica" é utilizada em vários sentidos para designar um dos fins ou valores do Direito, dos quais podem destacar-se os seguintes (Mário Bigotte Chorão, *Polis-Enciclopédia Verbo da Sociedade e do Estado,* Vol. V, pág. 646): *a*) a ordem emanente à existência e funcionamento do sistema jurídico (segurança *pelo* ou *através* do Direito); *b*) situação de cognoscibilidade, estabilidade e previsibilidade do Direito, de modo a poder cada um saber aquilo a que deve ater-se na ordem jurídica (segurança *do* Direito ou *certeza* do Direito); *c*) salvaguarda dos cidadãos perante o poder do Estado (segurança *perante* o Direito).

Os registos públicos costumam ser apontados como um dos factores ou instrumentos destinados a prosseguir a segurança jurídica naquela segunda acepção, relativamente à qual importam, no dizer do mesmo Autor, "de um modo geral, os factores que concorrem para a definição objectiva, precisa e estável do Direito, quer *in abstracto* — no plano da normatividade universal — quer *in concreto* — ao nível das determinações particulares das situações jurídicas". Isto é, não só a certeza quanto ao preordenamento normativo, mas também a certeza quanto à situação individual e concreta.

Ora, qualquer destas acepções da "segurança jurídica" pode filiar-se no princípio do Estado de Direito. Mas o seu efeito vinculativo para o legislador é muito mais ténue quando o que está em causa, a opção normativa que é acusada de ser lesiva ou de não prosseguir o valor da segurança ou de não tutelar o investimento na confiança, consista numa escolha entre "modos de ser" do ordenamento e não em alterações da ordem jurídica que lesem a confiança depositada na definição normativa anterior à luz da qual se tomaram decisões de vida. Como é igualmente mais intenso quando a normação versa sobre a actuação dos poderes públicos no confronto com os cidadãos do que quando a matéria respeita ao âmbito das relações patrimoniais privadas, que são domínio da autonomia da vontade e da auto-responsabilidade ou do risco que anda associada ao seu exercício. Neste âmbito, só as soluções incapazes de se credenciar normativamente nas condições actuais de vida, designadamente aquelas soluções em que não seja possível creditar ao legislador o objectivo de realizar o valor de justiça, com o qual a segurança e a certeza do Direito estão em tensão permanente (ao menos nas perspectivas epistemológicas, metodológicas e filosóficas mais correntes), são susceptíveis de invalidação com recurso a este princípio constitucional.

8.3 — Sendo o seu fim primordial assegurar a estabilidade e segurança do comércio jurídico imobiliário, o instituto do registo predial serve os interesses comunitários de segurança, fluidez e celeridade do tráfego jurídico, compensando os riscos de um sistema de constituição e transferência de direitos reais sobre imóveis fundado na causalidade e na consensualidade, como é o português. E tem de reconhecer-se que esse resultado seria mais proficuamente atingido se a oponibilidade, ao credor penhorante e ao subsequente adquirente, de aquisição por via de negócio com o titular tabular ficasse dependente do registo. Dito de outro modo, se terceiros para efeitos do artigo 5.º do Código de Registo Predial não fossem apenas aqueles que adquiriram do mesmo causante direitos incompatíveis por acto negocial, mas também aqueles cujos direitos tenham esse causante como sujeito passivo, ainda que por virtude de acto jurídico não identificável com um acto de vontade do titular inscrito (v. g. arresto, penhora, apreensão de bens na insolvência, hipoteca judicial). Foi o que se reconheceu no acórdão n.º 215/2000.

Todavia, não pode qualificar-se a solução que resulta do conceito restrito de terceiro para efeitos de registo como arbitrária ou inteiramente desrazoável face ao sistema de registo predial vigente.

Com efeito, no sistema jurídico português, em que a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada se dá por mero efeito do contrato, nos termos do n.º 1 do artigo 408.º do Código Civil, o registo predial não é — com excepção da hipoteca (artigo 687.º do Código Civil e artigo 4.º, n.º 2, do Código do Registo Predial) — pressuposto da constituição ou transmissão do direito cujo facto aquisitivo mediante ele é publicitado. O registo limita-se a assegurar ao potencial interessado que qualquer transmissão ou oneração que o titular constante das tábuas do registo haja anteriormente efectuado não lhe será oponível desde que venha a obter o registo da sua aquisição em primeiro lugar. O registo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito (artigo 7.º do Código), mas essa presunção cessa logo que sobrevenha decisão judicial a declarar que o titular inscrito não era o verdadeiro *dominus.* O conceito acomoda-se, usando as palavras de Orlando de Carvalho (*loc. cit.,* pág. 100) "à parcimónia desta técnica de inscrições e dos desígnios do sistema declarativo: não a substituição da verdade material por uma verdade registal ou tabular que, como no sistema Torrens, praticamente a elimina — por modo que o prédio circula através de um certificado semelhante ao que entre nós se introduziu com o *timesharing* —, mas, ao invés, a manutenção das duas verdades, cada uma com o seu regime e a sua esfera específicos, pois o registo oferece-se como a imagem possível da situação jurídica do bem, imagem que nunca se pretende esgotante e nem sequer necessariamente aproximativa, posto constitua um repositório de dados sempre dignos de atenção pelos interessados na situação do prédio".

Este sacrifício da segurança — independentemente do acerto da interpretação em apreço, que o Tribunal toma como um dado em toda a sua extensão, e da bondade da opção legislativa em si mesmo — cabe na discricionariedade legislativa porque encontra justificação no referido princípio da consensualidade e na natureza declarativa do sistema de registo predial. Não é possível retirar do artigo 2.º da Constituição, com os princípios e subprincípios que nele encontram arrimo, a imposição de um dado sistema de registo ou de regime de constituição e transferência dos direitos sobre imóveis, podendo o legislador optar por privilegiar a segurança do comércio jurídico, penalizando o adquirente anterior que tenha sido negligente quanto ao ónus de efectuar o registo ou, ao invés, dar prevalência à situação substantiva real.

Quando a posição sacrificada é a do credor que vê a penhora, que fez registar, soçobrar perante a revelação tardia de uma aquisição anterior não registada, essa justificação é coerente com o facto de ser o património do devedor — e em princípio apenas esse — que os credores têm o poder de fazer executar. Respondem pelas dívidas apenas os bens (penhoráveis) que façam parte desse património no momento da execução, ficando libertos da garantia comum dos credores os bens entretanto saídos dessa esfera patrimonial. Os bens que façam parte do património de um terceiro, salvo nos casos especialmente previstos na lei substantiva (p. ex. no caso de ter sido constituída fiança ou garantia real, ou de procedência de impugnação pauliana), não podem ser afectos aos fins da execução. Como o que transfere a titularidade do bem é o negócio e não o registo [artigos 408.º do Código Civil e 879.º alínea *a*) do Código Civil], não pode dizer-se que o exequente que fez penhorar determinado bem, aproveitando o facto de ainda se encontrar registado em nome do executado, sofra uma lesão da sua posição substantiva por lhe ser oponível a aquisição anterior não registada. Sofrerá, quando muito, a perda de oportunidade de nomear outros bens que porventura integrassem e possam, entretanto, ter deixado de integrar a esfera patrimonial (penhorável) do executado, mas não a frustração da garantia do crédito, porque o bem deixou de responder pela dívida a partir do momento em que saiu da esfera patrimonial do devedor.

A resposta negativa surge com menos evidência quando o confronto é feito com o adquirente na venda executiva, que é a hipótese normativa em apreciação no presente recurso. O adquirente em venda judicial, que confia na situação que o registo patenteava e na actuação do tribunal, não tem ao seu dispor, na generalidade dos casos, outro meio fiável para se informar sobre a situação jurídica do prédio. E vê frustrada uma aquisição em que investiu legitimamente, à luz da presunção de completude e exactidão em que se desdobra a fé pública registral. Aqui, é mais nítido o sacrifício do valor da segurança jurídica a que a interpretação em apreço conduz. E a dificuldade está patente na jurisprudência do próprio Supremo Tribunal de Justiça, em que, mesmo após ter perfilhado o conceito restrito de terceiros para efeitos de registo e excluído deste conceito o penhorante, é possível encontrar decisões que consideram terceiros entre si o adquirente do direito de propriedade por negócio não registado e o adquirente em processo de execução (p. ex. acórdão de 16/10/2008, processo n.º 07B4396, disponível em www.dgsi.pt/JSTJ).

Porém, ainda aqui a opção do legislador (na interpretação que prevaleceu no acórdão recorrido, obviamente) não pode ser apodada de intoleravelmente violadora daquele mínimo de segurança necessária para que os sujeitos jurídicos possam conduzir, planificar e conformar a sua vida, nem pode dizer-se que seja uma solução legislativa arbitrária ou destituída de fundamento racional. A possibilidade de a venda ser inválida ou ficar sem efeito é, afinal, inerente ao sistema de registo predial instituído, que não garante contra a invalidade do título, e tem de ser assumida (e não apenas por força do conceito de terceiro adoptado) como um risco presente no acto de aquisição, sem prejuízo do direito a indemnização (cf. artigos 908.º e 909.º do Código de Processo Civil). Aliás, a venda judicial é acto consequente da penhora, pelo que poderá afirmar-se que, a ser de outro modo na relação com o adquirente na venda judicial, sempre o credor exequente acabaria por beneficiar da execução de um bem que, substantivamente, já não responderia pela dívida.

Entre o adquirente por via negocial que não procedeu ao registo e o adquirente na venda executiva de um bem que foi penhorado quando não integrava já o património do executado, o legislador optou por sobrepor a realidade substantiva àquilo que as tábuas do registo revelam. Na gestão dos riscos, o legislador optou pela solução que privilegia a justiça, sacrificando a segurança do comércio jurídico. Entendeu contemporizar com situações de insensibilidade social ao registo, em vez de reforçar a sua relevância jurídica e económica prescrevendo que o adquirente que não faça coincidir a situação registral do prédio com a realidade substantiva sofre as consequências da inércia, como resultaria da solução oposta. Mas isso é uma opção de política legislativa que cabe

no balanceamento entre a justiça e a segurança cometido ao legislador democraticamente legitimado, que goza neste domínio de amplíssima liberdade de conformação.

Em face do que antecede, não se considera violado pela norma em apreciação o princípio constitucional da segurança jurídica, ínsito no princípio do Estado de Direito consagrado no artigo 2.º da Constituição.

E é manifesto que nenhum contributo podem os recorrentes encontrar para a posição que defendem nos demais preceitos constitucionais que a este propósito referem (artigo 3.º e artigo 9.º da CRP). Designadamente, da consagração, como tarefa fundamental do Estado, do objectivo de garantir a efectivação dos direitos económicos e sociais mediante a transformação das estruturas económicas e sociais não pode retirar-se um *indirizzo* ao legislador no sentido de consagrar um determinado sistema de registo predial ou uma solução quanto à oponibilidade dos actos não registados que se tenha por mais compatível com o desenvolvimento do comércio imobiliário.

9 — Alegam, ainda, os recorrentes que a norma em apreciação viola o artigo 62.º da Constituição. Mas esta é uma arguição manifestamente improcedente.

Com efeito, a norma em causa não priva nem restringe o âmbito de nenhuma das componentes que é possível incluir no âmbito da tutela constitucional da propriedade privada (Gomes Canotilho e Vital Moreira, *Constituição da República Portuguesa Anotada,* 4.ª ed., pág. 802): (a) a liberdade de adquirir bens; (b) a liberdade de usar e fruir os bens de que se é proprietário; (c) a liberdade de os transmitir; (d) o direito de não ser privado deles.

Só nesta última faculdade poderia pensar-se, mas qualquer desenvolvimento argumentativo com base nela pressupõe uma actuação posterior que prive o sujeito de um direito que a ordem jurídica lhe tenha anteriormente reconhecido. Ora, a norma em causa limita-se a estabelecer o critério para determinação de quem é o titular do direito de propriedade sobre determinado bem, ou melhor, a estabelecer o critério para resolver o conflito entre títulos de aquisição incompatíveis. Conduz a que ao adquirente na venda executiva posterior a uma aquisição negocial não registada não seja reconhecido o direito de propriedade sobre determinado bem em confronto com o primeiro adquirente. Assim, o segundo adquirente não pode dizer-se privado do direito de propriedade porque não chega a adquiri-lo.

10 — Por último, alegam os recorrentes que a norma em apreciação viola a segurança e a confiança que devem ser garantidos pelo registo predial à comunidade em geral quanto à situação jurídica dos bens imóveis, essencial à plena eficácia do princípio constitucional da liberdade de iniciativa económica.

O preceito constitucional invocado a este propósito pelos recorrentes (artigo 80.º, alínea *c*) da CRP) garante a liberdade de iniciativa e de organização empresarial no quadro de uma economia mista, reiterando a liberdade de iniciativa económica estabelecida no artigo 61.º da Constituição. Ora, a norma sob apreciação em nada contenda, directa ou indirectamente, com o regime de qualquer destas "liberdades". Pode essa opção legislativa tornar os negócios imobiliários menos seguros e menos atractivos para o público destinatário da publicidade registral e, com isso, afectar o desenvolvimento da actividade empresarial que consista ou envolva a constituição ou transferência de direitos sobre imóveis ou, até, a actividade económica em geral na medida em que torna menos certo o juízo dos potenciais credores sobre a situação real do devedor e a consequente avaliação do risco creditício. Mas essa hipotética perda de eficiência económica em nada contende com o livre exercício de actividade económica nesse domínio. Juridicamente, a norma em causa não restringe nem sequer condiciona a liberdade de iniciar e desenvolver qualquer actividade económica (liberdade de criação de empresa, liberdade de investimento, liberdade de estabelecimento), nem a liberdade de organização, gestão e actividade da empresa, matérias que são absolutamente estranhas ao seu conteúdo dispositivo.

11 — Por tudo o exposto, improcede o recurso, não se julgando inconstitucional a norma do n.º 4 do artigo 5.º do Código do Registo Predial, interpretado no sentido de que o adquirente de um imóvel em venda judicial efectuada em processo de execução não é "terceiro para efeitos de registo", relativamente a um adquirente a quem o executado o haja vendido, anteriormente ao registo da penhora, mas que não tenha registado a aquisição, que não viola qualquer das regras e princípios constitucionais invocados pelos recorrentes.

III — *Decisão.* — Pelo exposto decide-se:

a) Negar provimento ao recurso;

b) Condenar os recorrentes nas custas, fixando a taxa de justiça em 25 UC.

Lisboa, 8 de Julho de 2009. — *Vítor Gomes — Ana Maria Guerra Martins — Maria Lúcia Amaral — Carlos Fernandes Cadilha* (vencido de acordo com a declaração de voto em anexo) — *Gil Galvão.*

Declaração de voto

No acórdão do Tribunal Constitucional n.º 215/2000, concluiu-se pela não inconstitucionalidade da interpretação do artigo 5.º do Código de Registo Predial, enquanto considera que terceiros, para efeitos de registo predial, são todos os que, tendo obtido registo de um direito sobre determinado prédio, veriam esse direito ser arredado por qualquer facto jurídico anterior não registado ou registado posteriormente, assim se entendendo como não constitucionalmente desconforme uma solução normativa que dê prevalência, por efeito do registo predial, à aquisição registada em contraposição à aquisição anterior não registada ou registada posteriormente. No presente acórdão, o Tribunal opta ainda pela não inconstitucionalidade da interpretação normativa inversa que, partindo de um conceito restrito de *terceiro*, para efeito de registo predial, permite fazer prevalecer a posição do adquirente que não registou a transmissão em relação àquele que adquiriu o imóvel posteriormente, em venda judicial, e efectuou o registo.

Neste último caso, o Tribunal baseou-se essencialmente na natureza não constitutiva do registo predial e na liberdade de conformação que haverá de atribuir-se ao legislador quanto à escolha dos interesses a que convirá dar preferência, no confronto entre a realidade substantiva e a publicidade do registo.

Pelos contornos do caso concreto, não pode deixar de reconhecer-se, no entanto, que estão aqui presentes dois relevantes aspectos do princípio da segurança jurídica: a estabilidade e previsibilidade do sistema jurídico; a protecção da confiança dos cidadãos relativamente à acção dos órgãos do Estado.

Embora não seja possível retirar directamente da Constituição, e especialmente do princípio da segurança jurídica ínsito no seu artigo 2.º, a imposição de um sistema de registo predial de eficácia constitutiva e que permita em todas as circunstâncias conferir protecção àquele que confiou na aparência do registo, o certo é que o legislador implementou um sistema de registo que se destina a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário (artigo 1.º do Código de Registo Predial), que é oponível a terceiros (entendidos como sendo aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si — artigo 5.º, n.º 4), e que constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito (artigo 7.º).

Tal como o sistema foi positivado, é de esperar que os cidadãos possam confiar nos factos constantes do registo, sendo que, para além do mais — como se reconheceu no citado acórdão n.º 215/2000 — o perfeito conhecimento da situação jurídica dos factos sujeitos a registo é, em si mesmo, essencial à certeza e segurança do comércio jurídico de imóveis, e, como tal, um valor que deve ter-se como subjacente ao ordenamento jurídico em que assenta um Estado de Direito.

É dificilmente aceitável, neste contexto, que em situações objectivamente equivalentes e que merecem idêntica tutela do direito, como sucede quando se constituam direitos incompatíveis sobre o mesmo prédio por alienação voluntária do titular inscrito ou por alienação coerciva em processo executivo, o legislador possa dispor de ampla discricionariedade na definição do regime de publicidade do registo, de modo a que possa optar, sem qualquer censura constitucional, por soluções jurídicas opostas entre si, em termos de ser permitido sobrepor, num caso, o interesse da verdade tabular e, noutro, o interesse da verdade material (com sacrifício da segurança jurídica).

E não pode perder-se de vista, na situação em apreço, que o acto aquisitivo através do qual o interessado obteve direitos conflituantes sobre o mesmo prédio foi realizado no âmbito de um processo jurisdicional, sob o controlo e a direcção de um juiz, em vista não apenas do interesse do credor exequente que tomou a iniciativa do impulso processual, mas também da realização da função estadual de administração da justiça.

Afigura-se, assim, que a interpretação normativa sindicada poderá pôr em causa o princípio da segurança jurídica na vertente material da confiança, no ponto em que afecta expectativas legítimas do interessado no tocante à previsibilidade do sistema jurídico de registo predial e à conformidade dos actos praticados sob a égide da autoridade pública, pelo que com esses fundamentos teria concedido provimento ao recurso. — *Carlos Fernandes Cadilha.*

202186517

Acórdão n.º 346/2009

Processo n.º 540/07

Acordam na 3.ª Secção do Tribunal Constitucional:

I — *Relatório.* — 1 — Fernanda & Tubarão, L.da, propôs uma acção contra Licínio Mendes Ferreira e Maria Adelaide Jesus Ferreira pedindo, além do mais, a anulação da compra e venda de um prédio urbano dotado