

Tópicos de correção[1]

I.

- Como não foi atribuída eficácia real ao contrato-promessa, **Bernardo** apenas adquiriu um mero direito de crédito à celebração do contrato definitivo. De todo o modo, beneficiou da transmissão da posse por tradição simbólica (artigo 1263º, alínea b), CC), a qual é não titulada (o contrato-promessa com eficácia obrigacional não é um modo legítimo de adquirir o direito a que a posse se reporta), de boa-fé (a ingerência em direito alheio é autorizada), pacífica, pública, civil, formal e efetiva. Demonstração de que se encontram reunidos os pressupostos destas qualificações.

- Embora o contrato-promessa não constitua um facto jurídico sujeito a registo obrigatório nos termos conjugados dos artigos 2º, n.º 1, alínea f) e 8º - A, n.º 1, alínea a), i), CRP, por não lhe ter sido atribuída eficácia real, o artigo 92º, n.º 1, alínea g), permite a inscrição provisória por natureza da aquisição antes de titulado o contrato, previsão em que cabe o contrato-promessa com mera eficácia obrigacional. De resto, aponta neste mesmo sentido o preceituado nos artigos 47º (em especial, n.º 4), 92º, n.º 4, 95º, n.º 1, alínea d), CRP, que dispõem, respetivamente, sobre os documentos que devem instruir o pedido de registo provisório de aquisição, antes de titulado o contrato, a renovação dessa inscrição e o prazo da promessa. [2]

II.

a - A venda de **Abel a Carlos** é válida, uma vez que foi cumprida a forma legal (artigo 875º, CC) e **Abel** mantinha legitimidade para dispor, em virtude de o contrato-promessa celebrado com **Bernardo** ter mera eficácia obrigacional.

- **Carlos** não adquiriu a posse em virtude de não ter havido tradição nem constituto possessório, dado não se verificarem os respetivos pressupostos, *maxime*, por **Abel** não ser possuidor, visto a coisa ter sido objeto de tradição para **Bernardo**.

b - A admissibilidade do registo da acção de execução específica tem vindo a ser contestada com duas ordens de fundamentos.

Por um lado, porque da sua procedência não resultaria o reconhecimento, constituição, modificação ou a extinção de qualquer dos direitos referidos no artigo 2º, CRP. Por outro, porque a sua admissibilidade implicaria a atribuição de eficácia real a um contrato com mera eficácia obrigacional.

Não se afigura contudo ser esta a melhor solução, em face da interpretação conjugada dos artigos 2º, n.º 1, alínea a) e 3º, n.º 1, alínea a), CRP. Do primeiro preceito resulta que se encontram sujeitos a registo os factos que impliquem a constituição, reconhecimento,

[1] Poderão ser considerados outros tópicos de correção que se revelem pertinentes para o adequado enquadramento jurídico dos factos e sua resolução.

[2] Claramente favorável à registabilidade do contrato-promessa sem eficácia real, ISABEL PEREIRA MENDES, *Estudos sobre Registo Predial*, Almedina, 2003, pp. 170-71 e ss.

aquisição ou a modificação, entre outros, do direito de propriedade e o segundo submete a registo as acções que tenham por *fim* a constituição, reconhecimento, aquisição ou a modificação de qualquer dos direitos abrangidos pela primeira disposição.

Ora, se a procedência da acção de execução específica provoca a transmissão do direito de propriedade para o promitente-adquirente, porque produz os efeitos da declaração negocial do faltoso nos termos conjugados dos artigos 830º, n.º 1 e 879º, alínea a), a lide não pode deixar de estar sujeita a registo, uma vez que determina a *modificação subjetiva* do direito real transmitido ou a sua *constituição derivada*, conforme o ângulo de análise por que se opte[3], sem que daqui decorra a atribuição de eficácia real ao contrato-promessa com simples eficácia obrigacional, dado não prejudicar a validade das eventuais aquisições feitas por terceiro antes do registo da acção.

Consequentemente, deve proceder-se à inscrição da acção nos termos dos artigos 3º, n.º 1, alínea a) e 92º, n.º 1, alínea a), CRP.

c - A inscrição da aquisição por **Carlos** deve ser aceite como provisória por natureza, dado ser incompatível com o registo provisório da acção (artigo 92º, n.º 2, alínea b), CRP) e por dúvidas, dado esse facto constituir motivo que obstava ao registo definitivo do acto tal como foi pedido (artigo 70º, CRP). Consequentemente, o Conservador decidiu bem.

III. A alegação de **Abel** é procedente mas ao dar causa à impossibilidade culposa de cumprir o contrato-promessa (artigo 801º, n.º 1, CC), em virtude de **Carlos** adquirir a titularidade nos termos dos artigos 408º/1 e 879º, alínea), CC, **Abel** tornou-se responsável, nos termos gerais dos artigos 798º e seguintes, pelos danos sofridos pelo promitente fiel.

Relativamente às alegações de **Bernardo** e **Carlos**, a decisão do STJ que julgou definitivamente improcedente o pedido de execução específica, respeitou o acórdão de uniformização n.º 4/98, que fixou a seguinte jurisprudência: a execução específica do contrato-promessa sem eficácia real, nos termos do artigo 830.º do Código Civil, não é admitida no caso de impossibilidade de cumprimento por o promitente-vendedor haver transmitido o seu direito real sobre a coisa objecto do contrato prometido antes de registada a acção de execução específica, ainda que o terceiro adquirente não haja obtido o registo da aquisição antes do registo da acção; o registo da acção não confere eficácia real à promessa.[4]

O tribunal sustentou essencialmente não ser concebível que se possa executar especificamente um contrato cuja impossibilidade de cumprimento já ocorrera em momento anterior, uma vez que, a ser assim, a decisão consubstanciaria a venda de coisa alheia. Esta hipótese, em que o contrato-promessa não tem eficácia real, daria lugar a conflito entre o direito de crédito do promitente-comprador, destituído de eficácia *erga omnes*, e o direito real do terceiro adquirente da coisa e não a conflito entre dois direitos reais, pelo que não podia deixar de ser resolvido dando prevalência ao direito real do

[3] Neste sentido, pronunciaram-se OLIVEIRA ASCENSÃO/PAULA COSTA E SILVA, ROA, 1992, I, pp. 203-205, ANTÓNIO MENEZES CORDEIRO, *Tratado de Direito Civil Português*, II – *Direito das Obrigações*, Tomo II, 2010, pp. 451-452, ISABEL PEREIRA MENDES, *Código do Registo Predial - Anotado e Comentado com Diplomas Conexos*, Almedina, 17ª edição, 2009, p. 150, Conselho Técnico dos Registos e Notariado, Regesta, n.º 59, 15/03/1985, 71/P e RL 23/02/1995, CJ, Ano XX, 1995, Tomo I, p. 133.

[4] STJ 05-11-1998 (SOUSA INÊS), Processo n.º 086931, www.dgsi.pt.

terceiro sobre a coisa, com sacrifício do direito de crédito do promitente-comprador. O artigo 5.º do Código do Registo Predial também não seria convocável, uma vez que o conflito não se verifica entre titulares de direitos reais, mas entre o titular de um direito real e o titular de um direito de crédito. A prevalência dada por esta norma ao que primeiro registar a aquisição pressupõe que duas ou mais pessoas já tenham adquirido, que ambas sejam titulares de direitos reais conflituantes. Ora, esta não seria a hipótese em julgamento, porque à data do registo da acção, o promitente-comprador ainda nada adquiriu; e a questão que se coloca é a de saber se pode ou não adquirir do promitente-vendedor faltosa coisa que já é alheia a este. Ademais, a solução oposta representaria a atribuição de eficácia real a um contrato-promessa dotado de simples eficácia obrigacional, dado que, até à decisão da acção de execução específica, apenas há um direito de crédito que não prevalece sobre os direitos reais, ainda que registado.

Esta orientação – que mereceu algum apoio doutrinário[5] – decerto que não priva de utilidade o registo da acção de execução específica, porquanto nos termos do artigo 263º, n.º 3, CPC, a decisão produzirá efeitos em relação ao terceiro adquirente da coisa ou direito litigioso na pendência da lide (só assim não será se a acção estiver sujeita a registo e o adquirente registar a transmissão *antes* de feito o registo da acção, o que não é o caso da hipótese).

A solução é contudo questionável por contradizer a concepção ampla de terceiro que tinha sido consagrada um ano antes no acórdão de uniformização de jurisprudência n.º 15/97, como de resto foi observado no voto de vencido do Conselheiro Afonso de Melo.[6]

Com efeito, a situação jurídica criada pela procedência da acção de execução específica quando a coisa objeto do contrato prometido foi previamente alienada a terceiro que não registou a aquisição, configura uma hipótese que se insere no grupo de casos em que o direito de terceiro foi adquirido ao abrigo da lei, sem intervenção voluntária do titular inscrito ainda que tendo este mesmo titular como sujeito passivo, de modo a abranger os casos frequentes de penhora, venda executiva, arresto ou hipoteca judicial sobre bens que entretanto foram alienados pelo titular inscrito, contra o qual foram realizadas essas diligências, sem que o adquirente tivesse promovido as correspondentes aquisições.

Se **Abel** vende (validamente) a **Carlos** e este não regista e se, em seguida, ao contrário do que foi decidido, o Tribunal desse provimento ao pedido de execução específica deduzido por **Bernardo**, que foi objeto de registo provisório nos termos dos artigos 3º, n.º 1, alínea a) e 92º, n.º 1, alínea a), CRP e que precedeu o registo da aquisição por **Carlos**, a retroatividade do registo da sentença (averbada nos

[5] MÁRIO JÚLIO DE ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, pp. 424-426, Coimbra, Almedina, 2014 (reimpressão da 12ª Edição), LUÍS MANUEL TELES DE MENEZES LEITÃO, *Direito das Obrigações*, pp. 233-234 (nota 485), Volume I – *Introdução. Da constituição das obrigações*, 10ª edição, Coimbra, Almedina, 2010 (a solução oposta representaria a atribuição de eficácia real aos contratos-promessa com mera eficácia obrigacional, sujeitos a execução específica em que a acção fosse registada).

[6] STJ 20-05-1997 (TOMÉ DE CARVALHO), Processo n.º 087159, www.dgsi.pt.

termos do artigo 101º, n.º 2, alínea c), CRP), garante a prioridade do registo provisório da acção em face do estabelecido no artigo 6º, n.º 3, CRP. Em suma, trata-se de um caso normal de aquisição tabular integrada, à semelhança de outras hipóteses abrangidas pela conceção ampla de terceiro, num primeiro momento por um registo antecedente a favor de um *non dominus* seguido de uma decisão judicial que lhe é favorável.

Não se pode por isso concordar com ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, p. 425, quando diz que esta situação não tem paridade com a venda sucessiva da mesma coisa a duas pessoas diferentes porque, em ambas as alienações, se trataria então de direitos reais. Em termos de Direito material, não é seguramente exato, porque o segundo “adquirente” – e que irá beneficiar de uma aquisição tabular caso registe antes do primeiro – não é titular de qualquer direito real, porque adquiriu de um **non dominus**, pelo que do ponto de vista substantivo, se trata de uma venda nula, por constituir uma alienação de bens alheios (artigo 892º, CC). Antes de registar a sua pseudo aquisição, apenas é titular de um crédito indemnizatório contra o alienante, nos termos gerais da responsabilidade contratual (artigos 798º e seguintes). Será o registo a que proceda antes do adquirente substantivo, que lhe *atribui* o direito real, por isso se falando nestas hipótese de efeito aquisitivo ou atributivo do registo predial.

Deste modo, não se trata de atribuir eficácia real aos contratos-promessa com mera eficácia obrigacional[7], sujeitos a execução específica, desde que a acção seja registada mas de respeitar a *precedência do registo provisório da acção* que, em virtude do mecanismo de *retroatividade* do registo da sentença, desencadeia a prevalência do direito do promitente-comprador que conseqüentemente é tido, *ab initio*, como *direito real*.

IV. Apesar da improcedência da ação de execução específica, **Bernardo** podia, de todo o modo, impugnar o pedido deduzido por **Carlos** na acção de reivindicação, demonstrando que adquiriu por usucapião o direito de propriedade sobre 0 espaço comercial x.

Com efeito, **Bernardo** tem uma posse pública e pacífica (artigo 1297º) desde Agosto de 1999, pelo que pode (*e tem que o fazer*, nos termos do artigo 303º, ex vi artigo 1292º, caso se queira aproveitar deste efeito aquisitivo), invocar a usucapião com base no artigo 1296º, em virtude de não haver registo do título nem da mera posse, porquanto o prazo de 15 anos para a posse de boa-fé se completou em Agosto de 2014. Trata-se de um caso de *usucapio contra tabulas*, decorrente do

[7] A ser assim, a retroatividade da sentença teria que se estender até à data do registo provisório do próprio contrato-promessa mas ainda nesse caso, sempre se poderia defender que o efeito real continuaria a ser obra de puras regras registais, como de resto sucede nas aquisições tabulares em geral.

artigo 5º/2, alínea a), CRP, que atribui efeito simplesmente enunciativo ao registo dos direitos reais de gozo adquiridos por usucapião, os quais se sobrepõem aos direitos registados com eles incompatíveis.

V. O dever de abstenção de emissões, resultante das relações de vizinhança, está previsto no artigo 1346º. Embora as normas legais e as decisões administrativas sirvam essencialmente, segundo o seu sentido e fim, a proteção de terceiros contra determinados perigos, fazem-no, contudo, em regra, segundo fórmulas de compromisso pensadas em abstrato, não podendo portanto o seu cumprimento bastar só por si para eximir o potencial lesante de responsabilidade, em vista de uma proteção de integridade orientada pelas circunstâncias do caso concreto, devendo assim ser compreendidos apenas como programas mínimos de segurança e não como *standards* máximos taxativos que, cumpridos, possam valer como critérios definitivos de exoneração. Consequentemente, os vizinhos de **Bento** têm o direito de se opor à poluição sonora provocada pelo funcionamento da discoteca, em virtude do prejuízo substancial que lhes é causado (neste sentido, MENEZES LEITÃO, *Direitos Reais*, p. 181).