

Da não aplicabilidade da proteção conferida pelo artigo 291.º do Código Civil



Paula Margarido

Advogada em parceria com Raposo Subtil e Associados (membro fundador da RSA LP – Rede de Serviços de Advocacia de Língua Portuguesa)

Refere o número (n.º) 1 do artigo 291.º do Código Civil (CC) que a *“declaração de nulidade ou a anulação do negócio jurídico que respeite a bens imóveis ou a bens móveis sujeitos a registo, não prejudica os direitos adquiridos sobre os mesmos bens, a título oneroso, por terceiro de boa fé, se o registo da aquisição for anterior ao registo da ação de nulidade ou anulação ou ao registo do acordo entre as partes acerca da invalidade do negócio.”*

Todavia, o n.º 2 do aludido preceito diz-nos que *“os direitos de terceiro não são reconhecidos se a ação for proposta e registada dentro dos três anos posteriores à conclusão do negócio.”*

Destarte, estamos, assim, perante uma sucessão de negócios jurídicos nulos, em que o conflito se estabelece entre o primeiro transmitente e o último subadquirente e em que se pressupõe a invalidade do primeiro negócio da transmissão, dizendo-nos, então, o artigo 291.º do CC que, excecionalmente, a declaração de nulidade do negócio jurídico respeitante a bens imóveis, ou a móveis sujeitos a registo, não prejudica os direitos adquiridos sobre eles, a título oneroso, por terceiro de boa fé (desconhecedor do vício, sem culpa, no momento da aquisição) no caso de o registo

da aquisição ser anterior ao registo da ação de nulidade e desde que esta não tenha sido proposta e registada no período de três anos após a conclusão do negócio.

Tal como expendido pelo senhor Conselheiro Salvador da Costa¹, o disposto no artigo 291.º do CC visa proteger a estabilidade dos negócios jurídicos, logo que estejam transcorridos três anos sobre a data da conclusão do negócio. E segundo Hörster² o artigo 291.º do CC constitui uma exceção ao princípio da retroatividade da declaração de nulidade ou da anulação do primeiro negócio (plasmado este no artigo 289.º do CC) de uma cadeia de negócios inválidos, por força do princípio da conservação dos negócios jurídicos.

Contudo, e tal como afirma a senhora Conselheira Maria Clara Sottomayor³ para que possa funcionar a proteção conferida pelo aludido artigo 291.º do CC (a denominada aquisição a *non domino*) a cadeia de negócios tem que ser iniciada pelo verdadeiro proprietário, orientação esta que tem sido acolhida em alguma jurisprudência das Relações e do Supremo Tribunal de Justiça.

Ou seja, a aquisição que resultou da transmissão por parte de quem não é o titular do direito, não permite que por intermédio de um “ (...) terceiro, que obteve um registo falso, ou baseado em títulos falsos, fique sanada a nulidade negocial derivada da cadeia transmissiva assim gerada, pois tal solução seria equivalente a admitir a expropriação do verdadeiro titular que não terá meios para se aperceber da fraude por não ter praticado qualquer negócio jurídico que desse origem à cadeia de negócios inválidos.” – conforme refere a Senhora Conselheira Maria Clara Sottomayor *in obra citada*, página 481.

Efetivamente, quando a cadeia de negócios for iniciada por quem não é o verdadeiro proprietário, não se aplica, ao subadquirente, a proteção conferida pelo artigo 291.º do CC, porquanto para este dispositivo legal não se pode considerar terceiro quem, numa situação triangular, adquire de quem não é o verdadeiro titular.

Por tudo o exposto consideramos ser esta a interpretação mais adequada.

*texto publicado a 06/11/2017 no site da Vida Imobiliária e que pode ser consultado aqui: <https://vidaimobiliaria.com/opiniao/da-nao-aplicabilidade-da-protecao-conferida-pelo-a/>

¹ No Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 21 de junho de 2007, em que foi Relator, e o qual é relativo ao processo número 07B1847.

² in “Efeitos do registo – terceiros – aquisição a “non domino” - RDE, 1982, p.139.

³ In “Invalidade e Registo, A Proteção do Terceiro Adquirente de Boa-Fé”, Almedina, Coimbra, 2010”, bem como no Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 19 de abril de 2016, em que foi Relatora, e o qual é relativo ao Proc. 5800/12.6TBOER.L1-A.S1.