

**ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA REGIÃO
ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU:**

I – Relatório

Os 3.º e 4.º réus A e B, recorridos, vieram arguir a nulidade do Acórdão proferido nos autos neste Tribunal de Última Instância (TUI), a 31 de Julho de 2012, por omissão de pronúncia sobre o vício formal decorrente do registo predial, ou seja omissão sobre as consequências da ineficácia da venda do 1.º ao 2.º réu e da venda deste aos 3.º e 4.º réus no registo da primeira venda.

Alegam que se trata de matéria de conhecimento oficioso, mas também porque essa questão foi invocada pelos ora recorridos na contestação, nas alegações de direito, prévias à sentença de 1.ª instância e nas alegações de recurso para o Tribunal de Segunda Instância, bem como nas conclusões 23 a 31 da resposta às alegações dos recorrentes no recurso para o TUI.

Mais alegam que o Acórdão do TUI derroga lei expressa.

II – Fundamentação

1. Deve começar por dizer-se que o Acórdão de 31 de Julho de 2012 abordou a questão de aplicação disposto no artigo 284.º do Código Civil à situação dos autos - norma essa que rege sobre os efeitos da nulidade ou anulação de negócio relativamente aos direitos adquiridos por terceiro, a título oneroso, quando o regista de aquisição do imóvel é anterior ao registo da acção - da seguinte forma:

“Pois bem, os efeitos da ineficácia da venda feita pelo 1.º réu ao 2.º réu, estendem-se à venda feita por este aos 3.º e 4.º réus.

Também esta é ineficaz em relação ao proprietário do imóvel.

Nem poderia ser de outra forma. Se o negócio realizado pelo falso procurador é ineficaz em relação à pessoa em nome de quem age, também nenhuns efeitos se produzem em relação a esta face aos negócios posteriores, celebrados em cadeia, com base naquele primeiro negócio.

Ora, o disposto no artigo 284.º do Código Civil (inoponibilidade da nulidade e da anulação em relação ao terceiro adquirente de boa fé de bens imóveis ou de móveis sujeitos a registo, quando o registo da aquisição for anterior ao registo da acção de nulidade ou anulação) não se aplica à ineficácia em sentido estrito.¹

¹ Acórdão do STJ português, de 15 de Março de 2012, Processo n.º 622/05.3TCSNT -A.L1.S1, em www.dgsi.pt.

Quando, como é o caso, com a sua actuação o pretense representado não contribuiu em nada para o erro do terceiro, não havendo que tutelar a aparência e a protecção da confiança², os negócios são ineficazes em relação a ele, proprietário, pelo que é totalmente irrelevante que os adquirentes do imóvel conhecessem ou ignorassem que o alegado representante não tinha poderes para celebrar o negócio. Esse é um problema deles com tal alegado representante. Não é um problema do proprietário do imóvel.

Logo, era irrelevante no caso dos autos que os 2.º, 3.º e 4.º estivessem de boa ou de má fé”.

Relativamente aos vícios do registo, para as quais os recorridos invocam agora o disposto nos artigos 15.º, 16.º e 17.º do Código do Registo Predial, o Acórdão não a abordou nem tinha de a abordar.

Vejamos porquê.

Em 2.º grau de recurso correspondente a 3.º grau de jurisdição, o TUI conhece (deve conhecer) das seguintes questões:

- i) Questões suscitadas nas conclusões da alegação dos recorrentes;
- ii) Questões de conhecimento oficioso ainda não decididas com trânsito em julgado;

² Para questões de tutela da aparência e protecção da confiança no caso de procuração aparente e noutros semelhantes, cfr. RAÚL GUICHARD, O Instituto da Procuração Aparente..., p. 223 e segs., PAULO MOTA PINTO, Aparência de Poderes de Representação e Tutela de Terceiros, *Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra*, 1993, p. 587 e segs. e RUI MASCARENHAS DE ATAÍDE, *A Responsabilidade do “Representado” na Representação Tolerada*, Lisboa, AAFDL, 2008, p. 160 e segs.

iii) Questões suscitadas por requerimento do recorrido na alegação de recurso, a título subsidiário, para o caso de recurso proceder, nos termos do artigo 590.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil;

iv) Questões não conhecidas pelo tribunal recorrido, nos termos do artigo 630.º do Código de Processo Civil.

São estas as questões que o TUI pode conhecer.

Ao contrário do que julgam os recorridos o TUI não pode conhecer de matérias relacionadas com o fundo da causa que estes abordem na sua resposta à alegação do recorrente. Só as suscitadas pelos recorrentes³. De todo o modo, é **inteiramente falso** que os recorridos tenham suscitado a questão dos vícios do registo nas conclusões 23 a 31. O que aí foi abordado foi a questão do artigo 284.º do Código Civil, atrás enunciada e já resolvida.

Examinemos aquelas questões, uma por uma.

i) Questões suscitadas nas conclusões da alegação dos recorrentes.

A matéria em causa não foi suscitada pelos recorrentes. Mesmo que o tivesse sido - e não foi - repete-se, só os recorrentes teriam legitimidade para arguir a omissão de pronúncia, o que não é o caso.

³ Já assim não será quanto a questões suscitadas pelos recorridos que obstem ao conhecimento do recurso.

ii) Questões de conhecimento oficioso ainda não decididas com trânsito em julgado;

É o caso, por exemplo, da questão de competência do tribunal, suscitada ou não pelas partes, desde que ainda não tenha decisão transitada em julgado.

Não é caso dos vícios do registo. Os recorridos alegam que se trata de questão de conhecimento oficioso, mas não fundamentam a afirmação, que é errónea. E fazem ainda uma afirmação mais atrevida. Que o TUI deveria conhecer de questões por eles suscitadas na contestação e nas alegações de direito, prévias à sentença de 1.^a instância. Afirmação tanto mais errónea que a anterior.

iii) Questões suscitadas por requerimento do recorrido na alegação de recurso, a título subsidiário, para o caso de recurso proceder, nos termos do artigo 590.º, n.ºs 1 e 2 do Código de Processo Civil.

Este instituto não se aplica à situação dos autos. Não só os recorridos não fizeram nenhum requerimento nas suas alegações, como também não decaíram em nenhum fundamento no Acórdão recorrido, nem arguíram, a título subsidiário, a nulidade do Acórdão recorrido, nem impugnaram também, subsidiariamente, a decisão de facto.

iv) Questões não conhecidas pelo tribunal recorrido, nos termos do artigo 630.º do Código de Processo Civil.

Este grupo merece maior atenção.

Por força do disposto no artigo 652.º do Código de Processo Civil, aplica-se ao julgamento do TUI a norma do artigo 630.º do Código de Processo Civil, com as alterações impostas pelo artigo 651.º do mesmo diploma.

Ponhamos de lado o n.º 1 do artigo 630.º e o artigo 651.º do Código de Processo Civil, por não estarem em causa nulidades do Acórdão recorrido.

Nos termos do n.º 2 do artigo 630.º, se o TSI não tiver conhecido de certas questões, designadamente por as considerar prejudicadas pela solução dada ao litígio, o TUI, se entender que o recurso procede e nada obsta à apreciação daquelas, delas conhece no mesmo acórdão em que revogar a decisão recorrida, sempre que disponha dos elementos necessários.

Este poder é oficioso, não depende de requerimento dos recorridos, como sucede com o instituto do artigo 590.º do Código de Processo Civil.

Vejamos, então se o TUI não conheceu de questões consideradas prejudicadas pelo Acórdão recorrido.

O TSI conheceu da questão suscitada pelos ora recorridos, então recorrentes, de mandar baixar o processo à instância, nos termos do artigo 629.º, n.º 5, do Código de Processo Civil, julgando-a procedente, considerando prejudicadas as demais questões suscitadas pelos recorrentes.

Resta, então, saber se os ora recorridos, então recorrentes, suscitaram a matéria em causa nas suas alegações para o TSI.

Ora, percorre-se tal alegação e vê-se, à vista desarmada, que nunca os ora recorridos abordaram a questão dos vícios do registo, nunca suscitaram eventuais violações dos artigos 15.º, 16.º e 17.º do Código do Registo Predial.

Logo, não poderia o TUI conhecer de tais matérias, que nunca foram discutidas nos autos, mesmo na contestação ou nas alegações do direito, ao contrário do que afirmam os recorridos.

III – Decisão

Face ao expendido, julgam improcedente a arguição de nulidade.

Custas pelos recorridos, com taxa de justiça que se fixa em 7 UC.

Macau, 10 de Outubro de 2012.

Juízes: Viriato Manuel Pinheiro de Lima (Relator) – Song Man Lei –

Sam Hou Fai