

Processo n° 208/2016
(Autos de recurso civil)

Data: 23/Março/2017

Assunto: **Averbamento à inscrição**

SUMÁRIO

Resultando da memória descritiva constante da certidão do processo de obra que o prédio se destinava a ser vendido em fracções autónomas e que "a cobertura-terraço é de uso exclusivo das moradias do 3º andar", há lugar a completação por averbamento à respectiva inscrição de propriedade.

O Relator,

Tong Hio Fong

Processo nº 208/2016
(Autos de recurso civil)

Data: 23/Março/2017

Recorrente:

- A (requerente)

Recorridos:

- B e outros (requeridos)

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

O requerente A, com sinais nos autos (doravante designado por recorrente), intentou contra os requeridos B e outros, junto do Tribunal Judicial de Base da RAEM, processo de rectificação judicial de registo, pedindo que o registo feito no averbamento nº 1 à inscrição nº XXXX do Livro F-8, determinado pela Ap. Nº 92 de 07.03.2011, incidente sobre o prédio, em regime de propriedade horizontal, XXX, descrito sob o nº XXXXX, a fls. 58v do Livro B-45 na Conservatória do Registo Predial de Macau, seja declarado nulo por haver sido lavrado com base em título insuficiente para a prova legal do facto registado.

Na oportunidade foi proferida sentença que julgou improcedente o pedido.

Inconformado, interpôs o recorrente recurso jurisdicional para este TSI, em cujas alegações formulou

as seguintes conclusões:

“1. Pela apresentação n.º 92 de 07.03.2011, que determinou o averbamento n.º 1, à inscrição n.º XXXX do Livro F-8 (Ap. n.º 1 de 05.04.1967) - que registou a constituição da propriedade horizontal - foi “completado” tal registo a fim de passar a constar que a cobertura-terraço é de uso exclusivo das moradias do 3º andar, usando como título fotocópia autenticada de memória descritiva extraída do arquivo geral da DSSOPT de 02.03.2011 (Doc. n.º 1, fls. 6).

2. O título constitutivo da propriedade horizontal que havia servido de base ao registo principal foi a certidão n.º 156/1966 de 10.11.1966 emitida pela Repartição Provincial dos Serviços de Solos Obras Públicas e Transportes de Macau, que certificava que havia sido aprovado projecto para construção de um imóvel no terreno do antigo prédio XXX, que o novo prédio construído havia sido objecto de vistoria e havia sido considerado em estado de completo acabamento e em condições de ser ocupado e habitado, que licença para construção do mesmo prédio havia sido requerida nos termos do Decreto n.º 40333, de 14.10.1955 e que da respectiva memória descritiva constava a declaração a que se referia o art. 2º desse diploma legal, isto é, nos termos do referido normativo, que o novo prédio se destinava a ser vendido em fracções autónomas (Doc. n.º 1, fls. 45 a 55), completada pelo requerimento-declaração dos proprietários do referido prédio (Doc. n.º 1, fls. 33 a 44), que, declararam o seguinte, relativamente à designação, finalidade, localização, área e valor relativo das fracções:

Designação	Finalidade	Localização	Área	Valor relativo
Cave "A", esquerdo Actualmente "AC/V"	n/consta	n/consta	34.601m ²	5%
Cave "B", direito Actualmente "BC/V"	n/consta	n/consta	48.076m ²	5%
Mezzanine "A", esquerdo Actualmente "A/MZ"	n/consta	n/consta	35.038m ²	5%
Mezzanine "B", direito Actualmente "B/MZ"	n/consta	n/consta	43.913m ²	5%
Moradia "A", esquerdo, do r/c Actualmente "AR/C"	n/consta	n/consta	56.880m ²	8%
Moradia "B", direito, do r/c Actualmente "BR/C"	n/consta	n/consta	73.815m ²	12%
Moradia "A", esquerdo, do 1º andar Actualmente "A1"	n/consta	n/consta	64.470m ²	8%
Moradia "A", esquerdo, do 2º andar Actualmente "A2"	n/consta	n/consta	64.470m ²	8%
Moradia "A", esquerdo, do 3º andar Actualmente "A3"	n/consta	n/consta	64.470m ²	8%
Moradia "B", direito, do 1º andar Actualmente "B1"	n/consta	n/consta	81.615m ²	12%
Moradia "B", direito, do 2º andar Actualmente "B2"	n/consta	n/consta	81.615m ²	12%
Moradia "B", direito, do 3º andar Actualmente "B3"	n/consta	n/consta	81.615m ²	12%

3. O referido registo de constituição da propriedade horizontal tem o seguinte teor:

Apresentação n.º: 1 de 05/04/1967 Inscrição n.º: XXXX(L.º F8)

Prédio: XXXXX a fls. 58v do B45

Facto: CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

N.º fracções: 12

Valor relativo percentual e finalidade das fracções:

5.0000000% ESCRITÓRIO A/MZ; AC/V; B/MZ; BC/V

8.0000000% HABITAÇÃO A1; A2; A3; AR/C

12.0000000% HABITAÇÃO B1; B2; B3; BR/C

Documentos: Arquivo no maço respectivo o requerimento e 1 cert. da Repartição Provincial dos Serviços de Obras

O Conservador: (REGISTOS TRANSCRITOS)

4. Ou seja, do referido registo não consta a afectação de qualquer parte comum ao uso exclusivo de qualquer fracção autónoma.

5. Do documento, que serviu ora para a alteração do registo da propriedade horizontal constam designações e valores relativos diversos daqueles que constam registados na inscrição de constituição da propriedade horizontal do prédio e das descrições subordinadas das fracções, pois as designações e valores relativos das fracções que constam desse documento são as seguintes:

Designação	Finalidade	Localização	Área	Valor relativo
Cave "A"			34.601m ²	5%
Cave "B"			48.076m ²	5%
Cave "C"			35.038m ²	5%
Cave "D"			43.913m ²	5%
Moradia "A" do r/c			56.880m ²	10%
Moradia "B" do r/c			73.815m ²	10%
Moradia "A" do 1º andar			62,470m ²	10%
Moradia "A" do 2º andar			62,470m ²	10%
Moradia "A" do 3º andar			62,470m ²	10%
Moradia "B" do 1º andar			81,615m ²	10%
Moradia "B" do 2º andar			81,615m ²	10%
Moradia "B" do 3º andar			81,615m ²	10%

6. Este documento não foi pois o título constitutivo da propriedade horizontal que o conservador considerou quando procedeu ao registo da constituição da propriedade horizontal, e este documento não é título suficiente para se proceder à alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, no sentido de dele passar a constar que o uso do terraço cobertura é do uso exclusivo das fracções do 3º andar, por nos termos do art. 1321º do CC a alteração do título constitutivo exigir deliberação tomada pela

unanimidade dos condóminos de todo o condomínio, devendo essa deliberação constar de documento com as respectivas assinaturas reconhecidas.

7. Se o registo de constituição de propriedade horizontal fosse inexacto como pretendem os condóminos titulares de fracções no terceiro andar do prédio e o entendeu o Conservador ao lavrar o que designa de "registo de completação", ainda assim o referido registo de completação seria nulo, por haver sido lavrado com base em título insuficiente para o efeito, pois prejudicando os restantes condóminos, para a referida rectificação necessário seria o seu consentimento ou decisão judicial de rectificação, nos termos do art. 116º, n.º 1, do Código do Registo Predial, estando o Conservador obrigado a seguir os trâmites previstos no art. 120º do Código do Registo, para proceder a tal acto de registo.

8. A alegação feita pelo Conservador de que estamos perante uma "completação da inscrição", prevista no art. 95º do Código do Registo Predial [Alteração das inscrições] não colhe, pois o referido artigo dispõe, no seu n.º 1, que "a inscrição pode ser completada, actualizada ou restringida por averbamento" e no seu n.º 2, que "salvo disposição em contrário, o facto que amplie o objecto ou os direitos e os ónus ou encargos definidos na inscrição, apenas poderá ser registado mediante nova inscrição" (havendo que notar que foram ampliados os direitos dos titulares das fracções autónomas sitas no terceiro andar do prédio, a fim de incluir o seu direito de uso exclusivo sobre parte comum, qual seja, o terraço de cobertura do prédio, por mero averbamento) e a "completação", "actualização"

ou "restrição" da inscrição, resulta de um acto que afecta o acto registado, mas não é contemporâneo do mesmo, é posterior (sendo designadamente de completação a conversão de um registo provisório em definitivo).

9. Se o facto registado, como pretende o Conservador, já era nos termos dos títulos necessários ao seu registo diverso do que consta registado, então ocorre erro de registo e é necessário proceder à rectificação do registo, pois, como ensina a doutrina o "erro de registo" inclui não só os casos de desconformidade com o título e os próprios erros deste, mas também a desconformidade do registo com a própria realidade jurídica e material, e ainda o "registo errado", ou seja, o registo lavrado com base em título insuficiente para a prova legal do respectivo facto (v. art. 17º, al. b), e 114º, n.º 1 do Código do Registo Predial).

10. Ora, se o Conservador entende que só uma memória descritiva aprovada no projecto de construção - que contivesse designação, localização, composição, finalidade, área e valor relativo das fracções e eventual afectação de direitos de uso exclusivo sobre partes comuns a determinados condóminos - poderia servir como título constitutivo da propriedade horizontal nos termos das leis em vigor à data em que foi registada a constituição da propriedade horizontal, então tinha que seguir os trâmites do art. 117º do Código do Registo Predial, cancelando esse registo indevidamente lavrado com o consentimento de todos os interessados ou por decisão judicial em processo de rectificação, como o impõe o art. 117º do Código do Registo Predial.

11. Até porque a memória descritiva que utilizou para, na sua versão, "completar" o registo de inscrição de constituição da propriedade horizontal do prédio, também então importaria, em raciocínio consentâneo com a sua posição, a sua "actualização", já que as designações e valores relativos das fracções que constam dessa memória descritiva não são os que constam da inscrição de constituição do regime de propriedade horizontal do prédio ou das descrições subordinadas das fracções."

Conclui, pedindo que se conceda provimento ao recurso, e em consequência, seja revogada a sentença recorrida e substituída por outra que ordene a rectificação judicial do respectivo registo.

*

Ao recurso responderam os recorridos B, C, D, E e F, pugnando pela negação de provimento ao recurso.

*

Bem assim responderam ao recurso os recorridos G e esposa H, nos seguintes termos conclusivos:

"1. Reiteram tudo o que alegaram em sede de contestação, que aqui dão por reproduzido.

2. O Recorrente expende vastas e sincréticas considerações sem, contudo, identificar quais os vícios da sentença recorrida, nem especificar que normas legais (supostamente) a decisão a quo violou.

3. Constata-se que o Recorrente afronta a matéria de facto provada, - sem obedecer à injunção do art.º 599º do Código de Processo Civil, - nomeadamente, que

4. «Na memória descritiva constante do processo da obra constava que o prédio se destinava a ser vendido em fracções autónomas (fls. 54) e que “a cobertura-terraço é de uso exclusivo das moradias do 3º andar» (fls. 64 a 66).

5. Quanto ao demais, os fundamentos do recurso foram já devida e a doutamente dissolvidos pela decisão recorrida.”

II) FUNDAMENTAÇÃO

Está em causa a seguinte decisão de primeira instância:

“No Registo Predial, na inscrição da constituição em propriedade horizontal de determinado prédio urbano, foi lavrado o seguinte averbamento:

“Apresentação n.º 92 de 07/03/2011

Facto: COMPLETAÇÃO

A COBERTURA-TERRAÇO É DE USO EXCLUSIVO DAS MORADIAS DO 3º ANDAR”

Afirmando que o facto registado por tal averbamento consiste na modificação ou alteração do título constitutivo da propriedade horizontal e que o documento necessário para que fosse lavrado tal registo seria aquele que contivesse a deliberação tomada por unanimidade dos condóminos e que contivesse ainda as assinaturas destes devidamente reconhecidas, veio o autor, condómino do referido prédio, classificar de nulo aquele averbamento e requerer o seu cancelamento de forma a conseguir-se a rectificação do registo indevidamente lavrado. Estribou a sua conclusão na alegação de que o registo foi lavrado com base em título diferente do necessário e, por isso, insuficiente para prova legal do facto registado. Aduziu ainda que o documento que serviu de base ao averbamento impugnado foi uma “fotocópia

autenticada da memória descritiva extraída do arquivo geral da DSSOPT”, a qual não continha a referida deliberação de modificação da propriedade horizontal, reconhecidamente assinada por parte dos condóminos unânimes.

Foi enviada a este tribunal a petição de rectificação dos registos, a qual veio acompanhada de documentos e do parecer do Senhor Conservador, o qual vai no sentido da falta de razão do requerente por entender que o facto registado pelo registo (averbamento) impugnado não se trata de alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, mas, antes, se destinou a completar a inscrição da constituição da propriedade horizontal com elementos nela omitidos, mas que já constavam do originário título constitutivo daquela propriedade horizontal.

Citados os interessados, alguns editalmente e na pessoa do Ministério Público, nem todos deduziram oposição à pretensão de rectificação do registo formulada pelo requerente. Porém, os que a deduziram, secundaram a opinião do Senhor Conservador. Um deles veio ainda dizer que já adquiriu a propriedade da cobertura-terraço referida no averbamento e veio também acusar o requerente de litigar de má fé.

Respondeu o requerente e, em suma, rejeitou a qualificação negativa feita à sua litigância, designadamente dizendo desconhecer que o facto registado pelo registo impugnado já constasse do título “original”, designadamente da decisão administrativa que aprovou o projecto de construção do prédio.

*

Nada relativo ao tribunal, ao processo e às partes, que seja de conhecimento officioso ou que tenha sido excepcionado, obsta ao conhecimento do mérito.

*

Nenhuma diligência necessária à decisão que deva ser realizada se antevê.

*

Os factos provados são os que constam dos documentos juntos aos autos e que seguidamente serão considerados.

Designadamente, está provado que:

- Pela Repartição Provincial dos Serviços de Obras Públicas, foi autorizada a construção do prédio em cuja descrição (n.º XXXXX, referido na nota de rodapé n.º 1) foi inscrita a constituição da propriedade horizontal, tendo sido nesta inscrição lavrado o averbamento impugnado;

- Tal imóvel foi considerado por aquela Repartição Provincial em estado de completo acabamento e em condições de ser ocupado (fls. 54);

- Na memória descritiva constante do processo da obra constava que o prédio se destinava a ser vendido em fracções autónomas (fls. 54) e que “a cobertura-terraço é de uso exclusivo das moradias do 3º andar” (fls. 64 a 66).

Está também provado que serviu de base ao registo da constituição da propriedade horizontal a certidão narrativa cuja cópia se mostra junta a fls. 53 a 55 e que serviu de base ao averbamento impugnado a certidão cuja cópia se mostra junta a fls. 64 a 70.

*

Cumprindo pois, nos termos do art. 123º, n.º 3 do Código do Registo Predial, apreciar e decidir se assiste razão à requerente.

Vejamos.

A rectificação dos registos indevidamente lavrados em consequência de nulidade do registo decorrente da insuficiência do título para a prova do facto registado deve ser feita por cancelamento que pode ser determinado por decisão judicial proferida em processo de rectificação (arts. 17º, al. b), 114º, 117º e 119º do CRPredial).

O defeito apontado ao registo impugnado consiste no facto de ter sido lavrado com insuficiente prova do facto registado. Há, pois, que começar por identificar o facto registado para saber que prova se exige para o demonstrar a fim de ser submetido a registo.

O requerente diz que o facto em causa é a alteração da propriedade horizontal. O Senhor Conservador e os requeridos contestantes entendem que tal facto é apenas a completção da inscrição anteriormente feita e respeitante à constituição daquele tipo de propriedade.

A solução da questão colocada nos presentes autos passa pela resposta à seguinte pergunta: - o facto registado pelo averbamento impugnado consiste numa alteração ao título constitutivo da propriedade horizontal?

Em face dos documentos dos autos a resposta tem de ser negativa. De facto, da certidão do registo predial junta (fls. 14) consta como facto inscrito o termo “COMPLETAÇÃO” e não “alteração do título constitutivo da propriedade horizontal”.

A questão seguinte é a de saber se os documentos com base nos quais foi feito o averbamento que completou a inscrição da constituição da propriedade horizontal são suficientes para a prova legal da “completação” averbada. Não releva, pois, saber qual o documento que seria necessário para servir de base ao registo da alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, uma vez que tal facto não foi registado. É certo que no caso de se tratar de uma alteração “encapotada” de completção sempre faltaria o documento necessário à prova legal da completção que, por fraudulenta, nem sequer existiria e, como tal, não poderia encontrar-se suportada em nenhum documento. Mas não é de alteração encapotada que se trata no caso presente.

Vejamos então.

Não oferece dúvidas, nem as partes as levantam, que pode servir de base ao averbamento que completa uma inscrição o documento que poderia servir de base à prova legal do facto inscrito e cuja inscrição se pretende completar. Na verdade, se a inscrição tivesse incluído, logo originariamente, os elementos com que mais tarde foi completada, por certo teria de se suportar nos documentos exigidos no momento da inscrição originária.

Também não há dúvida, nem as partes questionam, que o registo da constituição da propriedade horizontal foi feito com base em título suficiente para prova do facto inscrito – a certidão do processo de obra onde consta que o projecto foi aprovado e que a respectiva memória descritiva contém a declaração de que o prédio se destina à venda em fracções autónomas – Decreto-Lei n.º 40333, de 14/10/1955.

Para a completção por averbamento de tal inscrição não necessita de voltar a certificar-se que o projecto foi aprovado e que continha a declaração de destinação do prédio à venda em fracções autónomas. Basta que a certidão contenha prova dos elementos a completar na inscrição incompleta que os vai receber por averbamento.

É precisamente o que se passa no caso dos autos. O averbamento teve por base uma certidão do mesmo processo de obra, certidão esta que manifesta os elementos completados na inscrição da constituição da propriedade horizontal, precisamente que na memória descritiva constava que “a cobertura-terraço é de uso exclusivo das moradas do 3º andar”. Basta. O registo que completou a inscrição da constituição da propriedade horizontal foi lavrado por averbamento com base em título suficiente para prova legal do facto registado – a completção da inscrição da constituição da propriedade horizontal, tal como originariamente foi constituída.

Não ocorrendo qualquer situação em que é admissível e possível a rectificação de registo inexacto ou indevidamente lavrado, não pode proceder a

pretensão do requerente.”

*

Analisada a douda sentença de primeira instância que antecede, louvamos a acertada decisão com a qual concordamos e que nela foi dada a melhor solução ao caso, pelo que, considerando a fundamentação constante da sentença recorrida, cuja explanação sufragamos inteiramente, remetemos para os seus precisos termos ao abrigo do disposto o artigo 631º, nº 5 do CPC.

III) DECISÃO

Face ao exposto, acordam em **negar provimento ao recurso**, confirmando a sentença recorrida.

Custas pelo recorrente em ambas as instâncias.

Registe e notifique.

RAEM, 23 de Março de 2017

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong

João A. G. Gil de Oliveira