

Proc. nº 998/2019

Relator: Cândido de Pinho

Datado acórdão: 12 de Dezembro de 2019

Descritores:

- *Recurso Judicial*
- *Conservatória do Registo Predial*
- *Recusa de registo*

SUMÁRIO:

I - Pode o Conservador do Registo Predial recusar o registo de uma “Alteração de Hipoteca”, se este não é mais do que um documento em que as partes, em complemento à hipoteca, se limitam a declarar a proibição do pacto comissório e a consignar que, em caso de eventual caducidade da concessão do jogo caducará também a hipoteca, com reversão para a RAEM da fracção autónoma onde se encontra instalado o casino.

II - A função do registo não é dar publicidade aos comandos normativos proibitivos ou imperativos.

Proc. n.º 998/2019

Acordam no Tribunal de Segunda Instância da RAEM

I – Relatório

“**A, S.A.**”, sociedade constituída e com sede em Macau, na XXX, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o n.º XXX, ---

Instaurou Recurso Judicial no TJB (*Proc. n.º CV1-0013-CRJ*) ---

Da Decisão da **Conservadora do Registo Predial de Macau**, de 23/01/2019 ---

Constante do despacho com o n.º de ordem 7314, referente à Apresentação n.º 82 de 4 de Janeiro de 2019, pelo qual foi *recusado o pedido de averbamento à inscrição hipotecária n.º 142610C das menções referidas no requerimento a que a apresentação supra dizia respeito.*

*

Por sentença de 3/05/2019, foi o recurso judicial julgado improcedente.

*

Contra tal decisão, vem agora interposto o presente recurso jurisdicional, em cujas alegações a recorrente “A” formula as seguintes **conclusões**:

(a) A Senhora Conservadora do Registo Predial de Macau e o Tribunal a quo entendem que o pedido da Recorrente para que seja averbada à inscrição hipotecária n.º 142610C a (i) proibição de pacto comissário e a (ii) caducidade da hipoteca em caso de extinção da concessão para a exploração de jogos de fortuna ou azar em casino (ambas fruto de uma escritura de alteração de hipoteca), não é admissível nos termos da lei de registo predial;

(b) Ambos sustentaram as respectivas decisões em que os averbamentos requeridos pela Recorrente são supérfluos e já decorrem da lei: no caso do pacto comissário, do artigo 690.º do Código Civil, e no caso da caducidade da hipoteca finda a concessão para a exploração de jogos de fortuna ou azar em casino, dos artigos 40.º e 45.º da Lei n.º 16/2001;

(c) Porém, no financiamento da hipoteca em discussão participaram vários bancos estrangeiros, com origem em jurisdições com soluções legais diferentes do nosso ordenamento jurídico, pelo que, por razões comerciais e de prática empresarial, há todo o interesse em fazer constar num documento público as referidas menções através de averbamento à inscrição;

(d) Mas o Tribunal *a quo* defende que essa publicidade não cabe ao registo predial mas antes aos jurisconsultos;

(e) A Recorrente discorda em absoluto dessa perspectiva, na medida em que o fim primeiro do registo predial é precisamente dar publicidade aos factos que digam respeito ao direito de propriedade, para além de o artigo 2.º do CRP conter certas alíneas de redacção aberta, como é o caso da alínea h), que não esgotam as situações que têm dignidade de ser passadas a registo;

(f) Por os averbamentos pretendidos não serem suportados em qualquer acto nulo, e terem ambos origem numa escritura de alteração de hipoteca, crê a Recorrente que a boa interpretação e aplicação do nosso direito tabular só pode conduzir à inexistência de obstáculos normativos à sua pretensão.

Pelo exposto, e com duto suprimento deverá julgar-se procedente este recurso, revogando-se a Sentença do Tribunal

Judicial de Base, e decidindo-se pela admissibilidade dos averbamentos requeridos junto da Senhora Conservadora do Registo Predial de Macau, determinando-se, em conformidade, que tais averbamentos sejam feitos nos termos solicitados pela Recorrente sob a Apresentação n.º 82 de 4 de Janeiro de 2019.”

*

O digno Magistrado do MP emitiu parecer no sentido do improvimento do recurso, em termos que aqui damos por integralmente reproduzidos.

*

Cumpre decidir.

II – Os Factos

A sentença deu por provada a seguinte factualidade:

A) Em 21/12/2018, a Recorrente “**A S.A.**” e o “**B, LIMITADA, SUCURSAL DE MACAU**”, celebraram uma escritura pública denominada por “*Alteração de Hipoteca*”.

B) Da referida escritura pública consta que ambas as artes declaram as seguintes menções:

1) “Por força do disposto no artigo 690.º do Código Civil de Macau, fica expressamente excluído o pacto comissório, ou seja, a faculdade de o Banco, em caso de execução da Hipoteca, fazer seus o imóvel ou os imóveis hipotecados, os quais só nos termos do artigo 768.º e

seguintes do Código de Processo Civil de Macau lhe poderão ser adjudicados pelo tribunal, em sede de execução judicial”.

2) *“Quaisquer cessões e/ou transmissões de direitos e/ou obrigações de qualquer das partes ao abrigo desta Hipoteca, bem como quaisquer alterações da mesma, ficam sujeitas a qualquer autorização de carácter regulatório que qualquer delas deva obter ao abrigo da Lei n.º 16/2001, de 24 de Setembro, ou diploma legal que venha a substituí-la, ou do contrato de concessão de jogos de fortuna e azar em casino, celebrado entre a C (Macau) S. A. e a Região Administrativa Especial de Macau em 24 de Junho de 2002 e alterado em 8 de Setembro de 2006, ou de outro contrato a que essa parte esteja vinculada” e a menção “Após a constituição de uma fracção autónoma com a finalidade de casino em resultado da conversão, a que a A se comprometa perante o Governo da Região Administrativa Especial de Macau, do prédio objecto da Hipoteca ao regime da propriedade horizontal, a Hipoteca caducará, na parte que incida sobre essa fracção autónoma, na data em que se extinga o referido contrato de concessão de jogos de fortuna e azar em casino, por qualquer dos modos previstos no artigo 45.º da Lei n.º 16/2001, de 24 de Setembro, aplicável por força da cláusula 6.ª n.º 1, do referido contrato de concessão, e nas cláusulas 77.ª, 78.ª, 80.ª e 81.ª do mesmo contrato, ou, havendo prorrogação do prazo da concessão conforme previsto no artigo 13.º, n.º 3, da Lei n.º 16/2001, no último dia do termo dessa prorrogação”.*

3) *“Verificada tal caducidade, a referida fracção autónoma com a finalidade de casino reverterá a favor da Região Administrativa Especial de Macau, desonerada da Hipoteca, mas também de quaisquer outros ónus ou encargos que se encontrem então constituídos sobre a mesma a favor do B, Sucursal de Macau, para o que, sendo necessário, este outorgará tempestivamente o competente documento de renúncia” e a menção “A Hipoteca rege-se pela Lei da Região Administrativa Especial de Macau e as partes submeterão os litígios resultantes deste contrato à jurisdição exclusiva dos tribunais de Macau”.*

C) O “B, Limitada”, por meio da apresentação n.º 82, de 4 de Janeiro de 2019, formulou, na Conservatória do Registo Predial, o pedido de averbamento à inscrição hipotecária n.º 142610 C, do prédio descrito sob o n.º 23305, com as menções referidas em B).

D) Na sequência da acima mencionada apresentação, foi recusado o pedido de registo nos seguintes termos:

“Recusado nos termos do art. 59.º e n.º 3 do art. 60.º do Código do Registo Predial. As alterações à hipoteca na parte em que se refere ao pacto comissório (art. 690.º do Código Civil), e a caducidade da fracção autónoma com a finalidade de casino pelo decurso do prazo, são menções supérfluas, porquanto previstas no próprio regime jurídico da exploração de jogos de fortuna ou azar em casino (arts. 40.º e 45.º)”.

Acrescenta-se ainda o seguinte facto:

- O financiamento que a hipoteca em causa garante foi concedido por um “sindicato bancário” em que participam bancos estrangeiros, como o “Bank of AMerica, N.A.”, “Sumitomo Mitsui Banking Corporation”, Yuanta Commercial Bank, Co. Ltd”, “BNP Paribas”, através da sua sucursal em Hong Kong, “Deutsche BanK AG”; sucursal de Singapura, “JP Morgan Chase Bank, N.A., sucursasal de Hong Kong”, The Bank of Nova Scotia”.

- Sobre o prédio pertencente à recorrente, implantado em concessão de terreno registada a seu favor pela inscrição n.º 33218F, está registada um hipoteca a favor do B, Limitada, Sucursal de Macau, enquanto agente tomador de garantias e em representação dos referido grupo de bancos;

III – O Direito

1. Como se viu da matéria de facto, tendo sido concedido um financiamento à recorrente por um grupo de bancos, foi prestada uma garantia real, através de hipoteca sobre prédio pertencente à recorrente, registada porém em favor do credor hipotecário B.

Posteriormente à escritura de constituição dessa garantia, veio a ser celebrada uma nova escritura, designada “*Alteração de Hipoteca*”, datada de 21/12/2018, em que o B e a recorrente declararam, por um lado, *expressamente proibir o pacto comissório* e, por outro lado, consignar a *caducidade da hipoteca no caso de se vir a extinguir a concessão para a*

exploração de jogos de fortuna e azar em casino, que foi atribuída à “C (Macau), SA” em 24/06/2002 e alterada em 8/09/2006 pela RAEM.

E face a esta “alteração de hipoteca” requereram, através da apresentação n.º 82, de 04/01/2019 o averbamento à inscrição hipotecária n.º 142610C das menções constantes da referida escritura.

A Conservadora do Registo Predial, invocando o disposto nos arts. 59.º, n.º 3 e 60.º do CRP, recusou o averbamento registral, com o fundamento de que as menções referentes à proibição do pacto comissório e ao efeito da caducidade da concessão na hipoteca são consideradas supérfluas, porquanto já previstas quer no Código Civil (art. 690.º), quer no regime jurídico da exploração de jogos de fortuna e azar (arts. 40.º e 45.º da Lei n.º 16/2001).

Ou seja, entendeu a decisão registral que, face à proibição absoluta do pacto comissório, não carece essa proibição de ficar consignada em sede de registo, face ao disposto nos arts. 1.º e 2.º, do CRP.

Se este foi o caminho traçado pela decisão registral de recusa, acabou por ser também aquele que a sentença do TJB tomou.

A sentença consignou, efectivamente:

“Em relação à proibição de pacto comissório, ela resulta da lei (artigo 690.º do Código Civil), onde prevê que é nula, mesmo que seja anterior ou posterior à constituição da hipoteca, a convenção pela qual o credor faz sua a coisa onerada no caso de o devedor não cumprir.

Quanto à caducidade da hipoteca referida, também resulta dos artigos 40.º e 45.º

da Lei n.º 16/2001, onde prevêem que a concessão para a exploração de jogos de fortuna ou azar em casino extingue-se com o decurso do prazo por que foi atribuída e, extinta a concessão revertem para a Região os respectivos casinos.

Os factos sujeitos a registo estão elencados no artigo 2.º do CRP. A doutrina tem entendido que esse elenco é taxativo, por força do princípio do *numerus clausus* plasmado na constituição de direitos reais sobre bens imóveis (artigo 1230.º do Código Civil).¹

Do elenco dos factos sujeitos a registo (artigo 2.º do CRP), não está o mencionado proibição de pacto comissório na hipoteca. Aliás, a nulidade do pacto comissório já se encontra prevista na lei substantiva, não sendo necessário, senão mesmo supérfluo, constar uma menção no averbamento da hipoteca.

É que, a função do registo serve para dar publicidade à situação jurídica do prédio. Uma publicidade racionalizada a que deriva da intenção deliberada de dar a conhecer ao público determinada situação jurídica.

Só que a proibição do pacto comissório não resulta e nem deriva da intenção deliberada das partes, pois, ela resulta da lei.

Mutatis mutandis, também para a menção da caducidade da hipoteca em caso de extinção da concessão para a exploração de jogos de fortuna ou azar em casino. Ela também resulta da lei.

Entendemos, pois, que a menção de uma previsão legal no averbamento da hipoteca é supérflua. Aliás, também não está elencado como factos sujeitos a registo no n.º 1 do artigo 2.º do CRP.

Alega a recorrente que ambas as menções — pacto comissório e caducidade da hipoteca— foram tratadas em escritura de modificação, por isso, se enquadra na alínea h) do n.º 1 do artigo 2.º do CRP, pelo que se deve admitir o registo por averbamento das referidas menções.

Salvo o devido respeito, não assiste razão a recorrente. Se bem que a recorrente e o credor hipotecário (B) celebraram uma escritura pública denominada por “alteração de hipoteca” (cfr. fls. 16 a 21 dos autos), porém, a verdade é que, o teor dessa escritura é

¹ Cfr. VICENTE JOÃO MONTEIRO *in Código do registo predial de Macau, Anotado e comentado*, pág. 6 e ss bem como pág. 120 e ss.

supérflua, porquanto o que consta aí é “mencionar” a consequência jurídica derivada da estatuição da norma do artigo 690.º do Código Civil (quanto à proibição do pacto comissório) e do artigo 45.º da Lei n.º 16/2001 (quanto à caducidade da hipoteca).

Por outro lado, diz a requerente que existe uma razão comercial e prática para avisar os credores internacionais da existência na RAEM a proibição do pacto comissório (*foreclosure*, referido pela requerente).

A nosso ver, se existir essa razão comercial e prática para avisar os credores internacionais da existência na RAEM a proibição do pacto comissório, nunca cabe à função do registo predial fazê-lo, pois, uma vez que tratando de uma função de assessoria jurídica, melhor caberá aos juriconsultos a desempenhá-la.

Como sabemos que a função do registo predial é dar a publicidade à situação jurídica do prédio deliberadamente acordada entre as partes.

Se as menções referidas em B) se tratam de menções dos efeitos jurídicos derivados directamente da aplicação da lei da RAEM, é supérflua constá-las no registo, senão mesmo extravasa a função do registo predial, pois, a publicidade que com o registo predial pretende dar é uma publicidade racionalizada a que deriva da intenção deliberada das partes de dar a conhecer ao público determinada situação jurídica e não, através do registo, dar conhecer ao público o regime jurídico *tour court* da RAEM.

Face o exposto, não havendo censurabilidade sobre a decisão recorrida, nem assistindo razão para a recorrente quanto ao peticionado, o presente recurso deve ser julgado improcedente.”

Acompanhamos o teor da fundamentação transcrita, por traduzir a boa solução do caso.

Acrescentamos, simplesmente, que a pretensão da recorrente não pode caber na alínea h), do nº1, do art. 2º, do CRP, visto que aquilo que a recorrente e B chamaram “*Alteração de Hipoteca*” não é mais do que a consignação informativa ou noticiosa de um comando normativo absolutamente proibitivo, no caso do pacto comissório (art. 690º do CC),

e imperativo, no caso da caducidade da concessão de terras (art. 45º, al. a), da Lei nº 16/2011). E a função do registo não é dar publicidade aos comandos normativos, ainda que por intermédio de um instrumento gerador da ilusão de uma modificação da situação jurídica do prédio, que na realidade não é.

Quando a lei do registo (art. 2º, nº1, al. h)) admite a *modificação* da hipoteca está a referir-se à *alteração substantiva* da garantia e essa modificação tem que assentar em factos jurídicos novos que interfiram com a dimensão da garantia anteriormente registada. Não é o caso. Explicar, noticiar, dar a conhecer o conteúdo da norma não é “modificar” a hipoteca, nem é função do registo. A lei deve ser conhecida pelos actores que intervenham no comércio jurídico e o seu desconhecimento lhes aproveita (art. 5º, do CC).

A mesma ideia está vazada no art. 95º do CRP, pois, também aí, do que se trata é de uma compleição, actualização, restrição ou ampliação, sempre baseada em *elementos e factos registráveis* a propósito do objecto do registo, e não em preceitos normativos, porque esses constituem a cúpula ou o universo jurídico ao abrigo do qual todos os actos contratuais e registrais se devem realizar.

Claudica, pois, o presente recurso jurisdicional.

IV – Decidindo

Face ao exposto, acordam em negar provimento ao recurso jurisdicional.

Custas pela recorrente.

T.S.I., 12 de Dezembro de 2019

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong