

Processo nº 30/2022

(Autos de recurso civil e laboral)

Data: 27.07.2022

Assuntos : “Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção”; (Lei n.º 7/2013).

Validade dos contratos (antes celebrados).

Registo (nulidade).

SUMÁRIO

1. A Lei n.º 7/2013 – “Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção” – ao regular e estabelecer “novos requisitos formais” de validade dos negócios de promessa de transmissão (ou oneração) sobre parte de edifício em construção não prejudicou a “validade dos contratos antes celebrados”, (continuando esta a depender da regra geral sobre a celebração de contratos-promessa prevista no art. 404º do C.C.M.).

2. Com efeito – do art. 26º – da dita Lei n.º 7/2013 não decorre qualquer limitação do “registo” dos contratos-promessa celebrados antes da sua entrada em vigor, sujeitando-os ao cumprimento de quaisquer formalidades nele prevista ou de qualquer outra, (especialmente, do Código do Registo Predial, e, eventualmente, da Lei n.º 15/2001 sobre “Promessas de alienação e oneração hipotecária de imóveis”), adequada não se apresentando assim a consideração de que só podem ser objecto de registo os contratos-promessa celebrados anteriormente que, (por exemplo), tenham as “assinaturas reconhecidas presencialmente”.

O relator,

José Maria Dias Azedo

Processo nº 30/2022

(Autos de recurso civil e laboral)

ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA R.A.E.M.:

Relatório

1. Por apenso aos Autos de Execução Ordinária – CV2-16-0223-CEO-D – pelo exequente **A (甲)**, no Tribunal Judicial de Base movida contra o executado **B (乙)**, foram apresentadas as seguintes (três) “reclamações de crédito”:

- pelo “C”, (“丙”), reclamando os seguintes créditos:
 - a) MOP\$3.147.208,10, a título de capital, e MOP\$4.552,67, a título de juros vencidos, até 24.10.2017;
 - b) MOP\$754.398,05, a título de capital, e MOP\$992,09, a título de juros vencidos, até 24.10.2017;
 - c) juros vencidos desde 25.10.2017 e os vincendos, e as despesas, incluindo os honorários de advogado do reclamante, no montante total de MOP\$80.000,00;
 - d) MOP\$6.769.348,04, a título de capital, e MOP\$27.303,59, a título de juros vencidos e não pagos, até 31.01.2018;
 - e) MOP\$299.808,49, a título de capital, e MOP\$1.339,91, a título de juros vencidos e não pagos, até 31.01.2018; e
 - f) juros vencidos desde 01.02.2018 e os vincendos, e as despesas, incluindo os honorários de advogado do reclamante, no montante total de MOP\$80.000,00;

- por **D**, (丁), reclamando o crédito de:
 - g) HKD13.786,126.03, correspondente a MOP\$14.199.709,81, acrescida de juros vincendos, até integral pagament; e

– por E, (戌), reclamando o crédito de:

h) MOP\$13.503.216,06 e dos juros vincendos até efectivo e integral pagamento; (cfr., fls. 2 a 7-v, 61 a 64, 70 a 76 e 156 a 161 que como as que se vierem a referir, dão-se aqui como reproduzidas para todos os efeitos legais).

*

O processo seguiu os seus termos, e, oportunamente, após despacho-saneador, (cfr., fls. 362 a 374), procedeu-se à audiência de discussão e julgamento com observância do devido formalismo processual; (cfr., fls. 428 a 429-v).

*

Decidida a matéria de facto tida como relevante e que não foi objecto de qualquer reclamação, (cfr., fls. 430 a 432-v), proferiu a M^{ma} Juiz Presidente do Colectivo do Tribunal Judicial de Base sentença graduando os créditos da seguinte forma:

“ • *Relativamente à fracção autónoma designada por “DR/C”:*

- *Em primeiro lugar, o crédito exequendo;*
- *Em segundo lugar, o crédito reclamado por D a fls 61 a 64;*

e

• *Em terceiro lugar, o crédito reclamado por E a fls 156 a 161 e 295 a 297.*

• *Em relação à fracção autónoma designada por “G20”:*

- *Em primeiro lugar, o crédito reclamado por C a fls 2 a 7v;*
- *Em segundo lugar, o crédito exequendo;*
- *Em terceiro lugar, o crédito reclamado por D a fls 61 a 64; e*
- *Em quarto lugar, o crédito reclamado por E a fls fls 156 a*

161 e 295 a 297.

• *Quanto à fracção autónoma designada por “L4”:*

- *Em primeiro lugar, o crédito exequendo;*
- *Em segundo lugar, o crédito reclamado por D a fls 61 a 64;*
- *Em terceiro lugar, o crédito reclamado por C a fls 70 a 76;*
- *Em quarto lugar, o crédito reclamado por E a fls 156 a 161*

e 295 a 297.

As custas saem precípuas a cargo do Executado.

Registe e notifique.

(...)”; (cfr., fls. 433 a 449-v).

*

Inconformado, o reclamante “C” recorreu; (cfr., fls. 459 a 480-v).

*

Por Acórdão do Tribunal de Segunda Instância de 23.09.2021, (Proc. n.º 1148/2020), e ainda que com outro fundamento, negou-se provimento ao recurso; (cfr., fls. 536 a 551-v).

*

Ainda inconformado, traz o referido recorrente o presente recurso.

Em sede das suas alegações, produz as seguintes conclusões:

“ A)

Os Mmos Juízes de Tribunal de Segunda Instância ao decidirem que não tendo o contrato-promessa de oneração o reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes, o registo é nulo por o título ser insuficiente, incorreram num erro de

julgamento por errada aplicação do artigo 41º, nº3 do Código do Registo Predial e violação dos artigos 10º, nº6 e 26º da Lei nº 7/2013 e artigo 404º, nº2 do Código Civil.

B)

O registo provisório de hipoteca, com base em contrato-promessa de oneração, a favor do ora Recorrente, foi efectuado nos termos do artigo 10º, nº6 da referida Lei, e é válido em face da mesma.

C)

A Lei nº 7/2013 aplica-se aos negócios jurídicos celebrados antes da sua entrada em vigor, nos termos do artigo 26º, n.º1.

D)

Do n.º4 e do n.º5 do artigo 26º, nº1 da referida Lei resulta que a intenção do legislador era fazer ingressar obrigatoriamente no registo predial, através do chamado registo provisório pré-contratual, todos os negócios emergentes de contratos-promessa de edifícios em construção, incluindo os de pretérito, desde que, evidentemente, fossem válidos do ponto de vista substantivo.

E)

A intenção do legislador, plasmada no diploma referido foi de chamar ao registo todos os contratos-promessa relativos a edifícios em construção, celebrados nos termos da lei civil, isto é mediante documento escrito e assinado por ambas as partes, conforme previsto no n.º 2 do artigo 404º, do Código Civil.

F)

Foi por isso que o legislador criou incentivos para o registo, nomeadamente a isenção temporária que ficou prevista no n.º5 do mesmo artigo, para os registos provisórios de oneração celebrados antes da entrada em vigor da nova lei.

G)

As normas transitórias da Lei nº 7/2013 referem-se quer à validade do negócio, quer à do registo.

H)

O registo provisório de hipoteca, com base no contrato-promessa, resulta

assim das disposição conjugadas do artigo 10º, nº6 e 26º da Lei n.º 7/2013, sendo inaplicável neste caso o artigo 41º, n.º3 do Código do Registo Predial.

I)

Mesmo que assim não se entenda, o que não se admite e apenas se equaciona por mera cautela de patrocínio, a falta de reconhecimento das assinaturas, não pode ser apreciada oficiosamente pelo Tribunal, pois é qualificada como uma nulidade atípica ou mista, não é de conhecimento oficioso e não pode ser declarada pelo Tribunal.

J)

Não poderiam assim os Mmos. Juízes do Tribunal de Segunda Instância considerar o título insuficiente e o registo nulo ao abrigo do artigo 17º do Código do Registo Predial.

K)

Tudo visto, a falta de reconhecimento das assinaturas não revela neste contrato de pretérito, pelo haverá que se conhecer da questão principal, e considerar o recurso procedente pelos argumentos invocados nas alegações para o Tribunal de Segunda Instância, que supra se resumiram no ponto 18º destas alegações, e que aqui se mantêm”.

A final pede a revogação da decisão recorrida, “graduando-se o crédito do Recorrente, relativamente à fracção designada por “L4”, em primeiro lugar, (...); (cfr., fls. 569 a 574).

Cumpre decidir.

Fundamentação

Dos factos

2. Pelo Tribunal Judicial de Base foram dados como provados os seguintes factos (que agora não vem postos em causa):

*“- Em 12 de Fevereiro de 2015, a reclamante **D** celebrou com o executado **B** o acordo junto a fls. 65 dos autos, através do qual a reclamante concedeu ao executado **B** um empréstimo no montante de HKD\$10.000.000,00. (alínea A) dos factos assentes)*

*- O prazo do empréstimo terminava em 11 de Outubro de 2015, data em que o executado **B** teria de reembolsar a quantia mutuada à credora reclamante. (alínea B) dos factos assentes)*

- Mais foi convencionado que, durante o prazo do empréstimo, a quantia mutuada venceu juros no montante de HKD\$800.000,00, a ser pagos à reclamante por 8 prestações mensais, cada uma no valor de HKD\$100.000,00. (alínea C) dos factos assentes)

- Dos juros acima convencionados resulta, portanto, que foi convencionada uma taxa de juros anual de 12%. (alínea D) dos factos assentes)

- Com a assinatura do referido contrato, a quantia mutuada foi imediatamente entregue pela credora reclamante ao executado. (alínea E) dos factos assentes)

- Até à presente data, o executado não efectuou qualquer pagamento no sentido de amortizar as dívidas de capital ou o pagamento dos juros, apesar de ter sido diversas vezes interpelado para o efeito. (alínea F) dos factos assentes)

*- Em 27 de Setembro de 2016, a reclamante apresentou execução contra o executado **B**, processo esse que se encontra pendente no 1º Juízo Cível, sob o n.º*

CVI-16-0186-CEO. (alínea G) dos factos assentes)

- No âmbito dos referidos autos, entre outros, encontra-se registada penhora a favor da credora reclamante, sobre as seguintes fracções autónomas: (alínea H) dos factos assentes)

1. Fracção autónoma designada por “DR/C”, do rés-do-chão D, composta por rés-do-chão e sobreloja, para comercio, do prédio sito em Macau, [Endereço(1)], descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX (cfr. inscrição n.º XXXXXF, de 16/03/2017);
2. Fracção autónoma designada por “G20”, do 20º andar “G”, para habitação, do prédio sito em Macau, na [Endereço(2)], [Edifício(2)], descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX-III (cfr. inscrição n.º XXXXXF, de 16/03/2017);
3. Fracção autónoma designada por “L4”, do 4º andar “L”, para habitação, do prédio sito na Taipa, [Endereço(3)], [Edifício(3)], descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX-III (cfr. inscrição n.º XXXXXF, de 03/04/2017).

- No passado dia 23/6/2015 o executado **B** mediante o consentimento da sua mulher **F**, pediu o empréstimo de HKD12,000,000.00 ao reclamante **E**. (alínea I) dos factos assentes)

- Quantia do empréstimo que foi efectivamente entregue na mesma data. (alínea J) dos factos assentes)

- Para o efeito, o executado e sua mulher assinaram e apuseram respectivamente, na “還款保證書 – garantia de pagamento”, que se encontra junta a fls. 341 dos autos, as suas assinaturas e impressões digitais. (alínea K) dos factos assentes)

- Conforme consta na referida “還款保證書 – garantia de pagamento” e por acordo do reclamante e do executado e da sua mulher, fixaram que o empréstimo tem como prazo de 3 meses (ou seja, dia 23/6/2015 até 22/9/2015). (alínea L) dos factos assentes)

- Acordaram ainda que em caso de mora, os Requeridos pagam as taxas de

juros até o integral reembolso da dívida. (alínea M) dos factos assentes)

- Chegado a data estipulado, dia 22/9/2015, o executado e sua mulher não pagaram as suas dívidas. (alínea N) dos factos assentes)

- O reclamante interpelou ele próprio ou por interposta de amigos inúmeras vezes no domicílio do executado e sua mulher e/ou através de telefone e outros meios de contacto, com vista à satisfação do crédito do reclamante. (alínea O) dos factos assentes)

- Na sequência de tais interpelações, o executado nos dias 1/4/2016 devolveu HK1.000.000,00, 9/5/2016 devolveu HK200.000,00, 27/5/2016 devolveu HK200.000,00 e em 21/12/2016 devolveu mais HK200.000,00. (alínea P) dos factos assentes)

- Para além da supra citada HK1.600.000,00 nem os requeridos nem outrem em nome dos mesmos procedeu mais qualquer pagamento. (alínea Q) dos factos assentes)

- Razão pela qual o reclamante intentou no passado dia 26/1/2018 a respectiva acção executiva CV3-18-0024-CEO contra o executado e sua mulher para obter o pagamento da quantia em dívida (capital e juros) que atingem MOP13.503.216,06. (alínea R) dos factos assentes)

- Foi decretado no apenso CV3-18-0024-CEO-A o arresto sobre: (alínea S) dos factos assentes)

- 1. A fracção autónoma, designada por “G20” do 20º andar “G”, para habitação, do prédio sito em Macau, [Endereço(2)], descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número XXXXX-III do Livro B, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º XXXXXX (cfr. inscrição n.º XXXXXF, de 15/03/2018);*
- 2. A fracção autónoma, designada por “L4” do 4º andar “L”, para habitação do prédio sito em Macau, [Endereço(3)], descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número XXXXX-III do Livro B, inscrito na matriz predial urbana sob o n.º XXXXXX (cfr. inscrição n.º XXXXXF, de 15/03/2018).*

- Em 27 de Junho de 2018 foi registada na Conservatória do Registo Predial a conversão do arresto das fracções autónomas “G20” e “L4” em penhora, no âmbito do processo n.º CV3-18-0024-CEO-A. (alínea T) dos factos assentes)

- No decurso dos autos CV3-18-0024-CEO, no passado dia 20/9/2018 foi determinada ainda a penhora da fracção autónoma, para comércio, designada por “DR/C”, do rés-do-chão “D”, composta por R/C e coquechai, do prédio urbano [Endereço(1)], descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXXXX, a folhas XXX do Livro BXXX, registada em nome do executado B. (alínea U) dos factos assentes)

- A penhora da fracção autónoma “DR/C” acima referida foi registada na Conservatória do Registo Predial em 24 de Setembro de 2018 (cfr. inscrição n.º XXXXXF, de 24/09/2018). (alínea V) dos factos assentes)

- Por escritura de 3 de Dezembro de 2009, lavrada de fls. 29 a 32 verso do livro de notas para escrituras diversas n.º 191 da [Notária Privada(1)], o Executado e sua mulher F constituíram a favor do reclamante C hipoteca voluntária sobre a fracção autónoma “G20”, do 20º andar “G”, Subcondomínio III, para habitação, do prédio sito em Macau, com [Endereço(2)], inscrito na matriz sob o artigo n.º XXXXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXXXX-III, do Livro B, com a constituição da propriedade horizontal inscrita sob o n.º XXXXX do Livro F. (alínea W) dos factos assentes)

- A hipoteca sobre a fracção autónoma “G20”, ficou registada sob o n.º XXXXXX do Livro C, em 17 de Dezembro de 2009. (alínea X) dos factos assentes)

- Nos termos da cláusula segunda da escritura pública, a hipoteca destina-se a caucionar e garantir o pagamento de todas e quaisquer facilidades bancárias concedidas ou a conceder ao executado e sua mulher F, em virtude de quaisquer operações bancárias, qualquer que seja a sua origem, natureza, fundamento, moeda, divisa ou título, designadamente como sacadores, aceitantes, subscritores ou avalistas de letras, livranças, aceites, fianças, ou como devedores de saldos correntes, empréstimos, créditos documentários, abonos, adiantamentos, saques a descoberto ou outras dívidas contraídas ou a contrair, até ao limite em capital de

HKD\$5.000.000,00, equivalente para efeitos fiscais a MOP\$5.145.000,00. (alínea Y) dos factos assentes)

- Nos termos da referida escritura, o crédito vence juros, à taxa flutuante, os quais, para efeitos de registo se fixaram em 2.4% ao ano, acrescidos de 3% em caso de mora. (alínea Z) dos factos assentes)

- Os juros, incluindo os de mora, são sujeitos a capitalização. (alínea AA) dos factos assentes)

- A hipoteca garante ainda todas as despesas despendidas pelo reclamante para conseguir ou assegurar o reembolso, incluindo os honorários de advogado, as quais somente para efeitos de registo se fixaram em MOP\$500.000,00. (alínea BB) dos factos assentes)

- O reclamante foi autorizado a pagar os prémios da apólice de seguro contra risco de incêndio sobre a fracção hipotecada, acrescentando-se ao crédito concedido as importâncias que tiverem sido pagas, as quais vencerão igualmente os juros convencionados. (alínea CC) dos factos assentes)

- A concessão foi feita pelo prazo de um ano, renovável por igual período e nas mesmas condições mas o reclamante pode exigir o vencimento antecipado nos casos previstos na cláusula 9ª, nomeadamente penhora, arresto ou outra forma de apreensão judicial ou administrativa do objecto da hipoteca. (alínea DD) dos factos assentes)

- Ficou expressamente convencionado na citada escritura que todos e quaisquer documentos, sejam de que natureza fossem, que se encontrassem em conexão com esta, designadamente extractos bancários, escritos particulares, títulos de crédito, avisos de débito e outros, ficariam a fazer parte integrante da mesma para efeitos de exequibilidade. (alínea EE) dos factos assentes)

- Encontra-se no âmbito da garantia real constituída os contractos de mútuo celebrados em 3 de Dezembro de 2009 e 28 de Janeiro de 2014. (alínea FF) dos factos assentes)

- Pelo contrato de mútuo de 03 de Dezembro de 2009, o reclamante acordou em conceder facilidades até ao limite de HKD\$5.000.000,00. (alínea GG) dos factos

assentes)

- O contrato supra referido foi celebrado pelo prazo de dezoito anos e de acordo com as condições estipuladas no escrito particular subscrito pelo executado e sua mulher **F**, na qualidade de mutuários, e aceite pelo reclamante. (alínea HH) dos factos assentes)

- De acordo com o mencionado escrito particular, sobre a importância concedida a título de empréstimo vencem-se juros a uma taxa anual correspondente a 2.85% abaixo da taxa preferencial (prime rate) do reclamante, que pode flutuar, acrescida de 3% em caso de mora. (alínea II) dos factos assentes)

- Ficou também convencionado que as despesas resultantes do incumprimento – incluindo honorários de advogado – seriam suportadas pelo executado e sua mulher **F**. (alínea JJ) dos factos assentes)

- O contrato de mútuo de 28 de Janeiro de 2014 foi celebrado inicialmente por um período de cinco anos, isto é até 28-01-2019. (alínea KK) dos factos assentes)

- Em 11 de Fevereiro de 2016, as partes acordaram na alteração da cláusula 2ª do contrato de mútuo original, extendendo o prazo do contrato por mais de dez anos, isto é até 28-01-2029. (alínea LL) dos factos assentes)

- Pelo contrato de mútuo supra referido, datado de 28 de Janeiro de 2014, o reclamante acordou em conceder facilidades bancárias até ao limite de HKD1.000.000,00, nas condições estipuladas no escrito particular subscrito pelo executado e sua mulher **F**, na qualidade de mutuários, e aceite pelo reclamante. (alínea MM) dos factos assentes)

- De acordo com o mencionado escrito particular, sobre a importância concedida a título de empréstimo vencem-se juros a uma taxa anual correspondente a 2.25% abaixo da taxa preferencial (prime rate) do reclamante, que pode flutuar, acrescida de 3% em caso de mora. (alínea NN) dos factos assentes)

- Ficou também convencionado que as despesas resultantes do incumprimento – incluindo honorários de advogado – seriam suportadas pelo executado e sua mulher **F**. (alínea OO) dos factos assentes)

- Por escrito particular de 30 de Outubro de 2012, o executado **B** e sua

mulher F prometeram hipotecar a favor do banco a fracção autónoma designada por “L4” do 4º andar “L”, do prédio sito na Taipa, [Endereço(4)], [Edifício(3)], então descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXXXX, construído em terreno concedido por arrendamento. (alínea PP) dos factos assentes)

- A promessa de hipoteca destinava-se a caucionar e garantir todas e quaisquer responsabilidades contraídas ou a contrair pelo executado e sua esposa F, junto do banco, até ao limite em capital de MOP\$7.965.438,99. (alínea QQ) dos factos assentes)

- A hipoteca a favor do banco reclamante, foi registada em 23 de Maio de 2014, com base no supra referido contrato-promessa, mediante inscrição provisória por natureza, nos termos do art. 10º n.º 6º da Lei 7/2013. (cfr. inscrição n.º XXXXXC). (alínea RR) dos factos assentes)

- Na sequência do contrato referido na al. PP., o banco concedeu ao executado e sua esposa um mútuo, pelo prazo de vinte e cinco anos, nas condições estipuladas num escrito particular, subscrito por aqueles, na qualidade de mutuários, e aceite pelo reclamante. (alínea SS) dos factos assentes)

- De acordo com o mencionado escrito particular, sobre a importância concedida a título de empréstimo vencem-se juros a uma taxa anual correspondente a 2.925% abaixo da taxa preferencial (prime rate) do banco, sujeita a flutuação, acrescida de 3% em caso de mora. (alínea TT) dos factos assentes)

- Ficou também convencionado que as despesas resultantes do incumprimento – incluindo honorários de advogado – seriam suportadas pelo executado e pela sua esposa F. (alínea UU) dos factos assentes)

- Após a conversão em definitiva quanto à inscrição da propriedade horizontal do prédio referido na al. PP., por escritura de 16 de Junho de 2017, lavrada a fls. XX e seguintes do livro n.º XXX do [Notário Privado(2)], o executado e a sua mulher F, constituíram a favor do reclamante hipoteca voluntária, sobre a fracção designada por “L4” do 4º andar “L”, para habitação, inscrita a favor do executado e da sua esposa F sob o n.º XXXXXXG, do prédio com [Endereço(3)], Macau, inscrito na matriz predial sob o artigo XXXXX, descrito Conservatória do

Registo Predial de Macau sob o número XXXXX-III do Livro B, com a constituição da propriedade horizontal inscrita sob o número XXXXX do Livro F, construído em terreno concedido por arrendamento. (alínea VV) dos factos assentes)

- A hipoteca foi constituída e destina-se a caucionar e garantir o pagamento de todas e quaisquer facilidades bancárias concedidas ou a conceder ao executado e sua esposa, designadamente os seguintes dois mútuos: (alínea WW) dos factos assentes)

- 1. o mútuo concedido em 30 de Outubro de 2012, em estrito cumprimento do contrato-promessa de hipoteca celebrado na mesma data; e*
- 2. um mútuo que viria a ser concedido pelo reclamante ao executado e à sua esposa, em 24 de Julho de 2017,*

até ao limite da importância em capital de MOP\$7.965.438,99.

- Nos termos da referida escritura, o crédito vence juros, à taxa flutuante, os quais, para efeitos de registo se fixaram em 2.325% ao ano, acrescidos de 3% em caso de mora. (alínea XX) dos factos assentes)

- Os juros, incluindo os de mora, são sujeitos a capitalização. (alínea YY) dos factos assentes)

- A hipoteca garante ainda todas as despesas despendidas pelo reclamante para conseguir ou assegurar o reembolso, incluindo os honorários de advogado, as quais somente para efeitos de registo se fixaram em MOP\$796.544,00. (alínea ZZ) dos factos assentes)

- O reclamante foi autorizado a pagar os prémios da apólice de seguro contra risco de incêndio sobre a fracção hipotecada, acrescentando-se ao crédito concedido as importâncias que tiverem sido pagas, as quais vencerão igualmente os juros convencionados. (alínea AAA) dos factos assentes)

- A concessão foi feita pelo prazo de um ano, renovável por igual período e nas mesmas condições mas o reclamante pode exigir o vencimento antecipado nos casos previstos na cláusula 9ª, nomeadamente penhora, arresto ou outra forma de apreensão judicial ou administrativa do objecto da hipoteca. (alínea BBB) dos factos assentes)

- Ficou expressamente convencionado na citada escritura que todos e quaisquer documentos, sejam de que natureza fossem, que se encontrassem em conexão com esta, designadamente escritos particulares, títulos de crédito, avisos de débito e outros, ficariam a fazer parte integrante da mesma para efeitos de exequibilidade. (alínea CCC) dos factos assentes)

- Na sequência da celebração da escrita mencionada, foi o registo de hipoteca convertido em definitivo 19 de Junho de 2017, mediante averbamento à inscrição n.º **XXXXXXC**. (alínea DDD) dos factos assentes)

- O reclamante viria a conceder um segundo mútuo ao executado e à sua esposa **F**, o qual se encontra abrangido pela hipoteca referida na al. VV. (alínea EEE) dos factos assentes)

- Este segundo mútuo, no montante de MOP\$320.000,00, foi concedido para pagamento de despesas incorridas com a escritura de hipoteca e com o condomínio da fracção hipotecada, bem como para pagamento dos honorários de advogado devidos pelo executado e sua esposa ao escritório “[**Empresa(1)**]”. (alínea FFF) dos factos assentes)

- Este segundo mútuo foi celebrado pelo prazo de cinco anos, conforme escrito particular subscrito pelo executado e sua esposa **F**, na qualidade de mutuários, e aceite pelo reclamante. (alínea GGG) dos factos assentes)

- De acordo com o mencionado escrito particular, sobre a importância concedida a título de empréstimo vencem-se juros a uma taxa anual correspondente a 2.925% abaixo da taxa preferencial (prime rate) do Banco, sujeita a flutuação, acrescida de 3% em caso de mora. (alínea HHH) dos factos assentes)

- Em 14 de Dezembro de 2016 foi registado na Conservatória do Registo Predial o arresto da fracção autónoma “G20” acima referida, no âmbito dos autos de arresto n.º CV2-16-0223-CEO-A movidos pelo exequente **A** contra o executado **B** para assegurar a quantia de MOP\$2.707.054,55. (cfr. inscrição n.º **XXXXXF**, de 14/12/2016). (alínea III) dos factos assentes)

- Em 26 de Julho de 2017 foi registada na Conservatória do Registo Predial a conversão do arresto da fracção autónoma “G20” em penhora, no âmbito dos autos

principais. (alínea JJJ) dos factos assentes)

- Em 14 de Dezembro de 2016 foi registado na Conservatória do Registo Predial o arresto da fracção autónoma “L4” acima referida, no âmbito dos autos de arresto n.º CV2-16-0223-CEO-A movidos pelo exequente A contra o executado B para assegurar a quantia de MOP\$2.707.054,55. (cfr. inscrição n.º XXXXXF, de 14/12/2016). (alínea KKK) dos factos assentes)

- Em 27 de Novembro de 2017 foi registada na Conservatória do Registo Predial a conversão do arresto da fracção autónoma “L4” em penhora, no âmbito dos autos principais. (alínea LLL) dos factos assentes)

- Em 14 de Dezembro de 2016 foi registado na Conservatória do Registo Predial o arresto da fracção autónoma “DR/C”, do rés-do-chão D, composta por rés-do-chão e sobreloja, para comercio, do prédio sito em Macau, [Endereço(1)], descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º XXXXX, no âmbito dos autos de arresto n.º CV2-16-0223-CEO-A movidos pelo exequente A contra o executado B para assegurar a quantia de MOP\$2.707.054,55. (cfr. inscrição n.º XXXXXF, de 14/12/2016). (alínea MMM) dos factos assentes)

- Em 26 de Julho de 2017 foi registada na Conservatória do Registo Predial a conversão do arresto da fracção autónoma “DR/C” em penhora, no âmbito dos autos principais. (alínea NNN) dos factos assentes)

Da Base Instrutória:

- Em virtude do contrato de mútuo de 3 de Dezembro de 2009 referido na al. GG, foi creditada a quantia de HKD5.000.000,00 na conta bancaria do Executado e da sua mulher F no dia 3 de Dezembro de 2009. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)

- Em 24 de Outubro de 2017, a dívida garantida pela hipoteca referia na al. W, relativamente ao contrato celebrado em 3 de Dezembro de 2009, era de HKD\$3.059.961,91, equivalente a MOP\$3.151.760,77, sendo: (resposta ao quesito 2º da base instrutória)

1. HKD\$3.055.541,84, equivalente a MOP\$3.147.208,10, a título de

capital; e

2. *HKD\$4.420,07, equivalente a MOP\$4.552,67, a título de juros vencidos e não pagos.*

- Em virtude do contrato de mútuo de 28 de Janeiro de 2014 referido na al. MM., o reclamante creditou a quantia de HKD\$825.092,20, na conta bancária do Executado e da sua mulher F no dia 8 de Janeiro. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)

- Em 24 de Outubro de 2017, a dívida garantida pela hipoteca referida na al. W., relativamente ao contrato celebrado em 28 de Janeiro de 2014, era de HKD\$733.388,49, equivalente a MOP\$755.390,14, sendo: (resposta ao quesito 4º da base instrutória)

1. *HKD\$732.425,30, equivalente a MOP\$754.398,05, a título de capital; e*
2. *HKD\$963,19, equivalente a MOP\$992,09, a título de juros vencidos e não pagos.*

- Na sequência do acordo referido na al. PP., a totalidade do montante emprestado foi creditado na conta bancária do executado e da sua esposa F no dia 30 de Outubro de 2012. (resposta ao quesito 5º da base instrutória)

- Na sequência do acordado referido na al. WW., a totalidade do montante emprestado foi creditado na conta bancária do executado e da sua esposa F, no dia 24 de Julho de 2017. (resposta ao quesito 6º da base instrutória)

- Em 31 de Janeiro de 2018, a dívida garantida pela hipoteca referida na al. VV., relativamente ao mútuo de 30 de Outubro de 2012, era de MOP\$6.796.651,63, sendo: (resposta ao quesito 7º da base instrutória)

1. *MOP\$6.769.348,04, a título de capital; e*
2. *MOP\$27.303,59, a título de juros vencidos e não pagos.*

- A dívida garantida pela hipoteca referida na al. VV., referente ao mútuo de 24 de Julho de 2017, era, em 31 de Janeiro de 2018, de MOP\$301.148,40, sendo: (resposta ao quesito 8º da base instrutória)

1. *MOP\$299.808,49, a título de capital; e*
2. *MOP\$1.339,91, a título de juros vencidos e não pagos”; (cfr., fls. 434*

a 442-v e 537 a 543).

Do direito

3. Como resulta do que se deixou relatado, vem interposto recurso do Acórdão nestes autos pelo Tribunal de Segunda Instância proferido que, ainda que com outro fundamento, confirmou a decisão ínsita na sentença do Tribunal Judicial de Base que procedeu a graduação dos créditos reclamados em sede dos presentes autos nos termos que atrás se deixou explicitado; (cfr., pág. 4 e 5 deste aresto).

Na parte que releva, tem a decisão agora recorrida o teor seguinte:

“(…)

A única questão suscitada pelo recorrente consiste em saber se a data da produção dos efeitos decorrentes do registo definitivo da hipoteca sobre a fracção autónoma L4 pode retroagir à data do registo provisório efectuado com base no documento constante das fls. 77 e 78 do presente apenso, e em caso afirmativo, se os efeitos, nomeadamente o efeito erga omnes, decorrentes da hipoteca validamente constituída se reportam conseqüentemente à data do registo provisório.

Ora, independentemente de saber qual deve ser a solução jurídica a ser dada à questão de direito ora controvertida, há uma questão prejudicial cuja resolução prévia se mostra indispensável para se conhecer em definitivo daquela questão ora suscitada pelo recorrente e condiciona ao êxito da pretensão do ora recorrente de lhe ver reconhecimento o tal efeito retroactivo.

Trata-se de uma questão, prejudicial, de saber se o título com base no qual é suficiente para a prova do facto objecto do registo provisório lavrado em 24MAIO2014.

Mais concretamente falando, importa saber primeiro se o contrato promessa, constante das fls. 77 e 78 dos autos, é um título suficiente para a prova da promessa de oneração no processamento do registo provisório?

Nos termos do disposto no artº 41º/3 do CRP, antes de titulado o negócio, o registo provisório de hipoteca pode ser feito com base em contrato-promessa de oneração, com reconhecimento presencial da assinatura dos outorgantes.

Todavia, não se mostram presencialmente reconhecidas as assinaturas apostas no contrato promessa a fls. 77 e 78.

Não obstante a validade do contrato promessa na parte respeitante à compra e venda, o certo é que o tal contrato promessa só pode ser título suficiente para o efeito do registo provisório quando as assinaturas dos intervenientes tiverem sido presencialmente reconhecidas.

Não se mostrando contudo observada esta formalidade ad substantiam exigida para se proceder ao registo provisório da hipoteca ou ao registo da promessa de hipoteca, este registo não pode deixar de ser nulo, por falta de um dos requisitos da validade, nos termos prescritos no artº 17º/-b) do CRP, à luz do qual o registo é nulo quando tiver sido lavrado com base em título insuficiente para aprova legal do facto registado.

Antes de terminar, é de salientar que, não obstante a validade do contrato promessa celebrado em 30OUT2021, o registo provisório da oneração ou da promessa de oneração, objecto do contrato, já é nulo face à lei geral (CRP) vigente no momento da sua feitura.

Nem se pode argumentar que o registo provisório é válido em face da Lei nº 7/2013.

Pois, os normativos do artº 3/2-1) dessa lei, assim como as normas transitórias (artº 26º/1 e 6) para as quais aqueles remetem, referem-se à validade do negócio e não à validade do registo provisório.

Sendo nulo que é, cai por arrastamento a tese em que se apoiou a pretensão do ora recorrente de ver reconhecida a prioridade do registo da hipoteca por força da regra consagrada no artº 6º/3 do CRP.

E fica prejudicado o conhecimento da questão principal ora suscitada pelo recorrente no presente recurso e mantem-se a decisão recorrida, embora com fundamento diverso.

(...); (cfr., fls. 550 a 551).

Quid iuris?

Pois bem, como cremos que resulta do que até aqui se deixou relatado, claro se apresenta que o argumento pelo Tribunal de Segunda Instância invocado para negar provimento ao recurso pelo recorrente aí interposto não coincide com o pelo Tribunal Judicial de Base considerado para a graduação dos créditos nos termos aí decididos.

Efectivamente, e como se deixou transcrito, o Tribunal de Segunda Instância não se pronunciou sobre a questão que lhe foi colocada em sede do recurso aí interposto e que consistia (essencialmente) em saber se o crédito do ora também recorrente (em relação à fracção autónoma L4) devia ser graduado em primeiro lugar por força do registo provisório do contrato-promessa de hipoteca celebrado com o executado **B** e a sua

cônjuge F ao abrigo do art. 10º, n.º 6 da Lei n.º 7/2013, pelo que os efeitos do registo de 19.06.2017 da escritura pública de hipoteca voluntária deveriam retroagir à data deste “registo provisório”, (datado de 23.05.2014), e prevalecer assim sobre os demais credores com garantia real, tendo antes, (e a título de “questão prévia”), considerado que as assinaturas constantes do aludido contrato-promessa de hipoteca não estavam “presencialmente reconhecidas”, (cfr., fls. 77 e 78), pelo que o mesmo (contrato) não seria título suficiente para o efectuado “registo provisório da hipoteca”, sendo desta forma o dito registo então efectuado “nulo” por falta de um dos requisitos de validade, conforme o disposto no art. 17º, al. b) do Código do Registo Predial, prejudicado ficando o conhecimento da “questão principal” respeitantes aos “critérios” pelo Tribunal Judicial de Base invocados para a decisão de graduação dos créditos do ora recorrente.

Ora, da análise e reflexão que sobre o assim decidido tivemos oportunidade de efectuar, cremos porém que o mesmo não se mostra de manter.

Na verdade, e sem prejuízo do muito respeito por entendimento em

sentido diverso, cremos que a decisão recorrida padece de dois vícios: um “processual”, e o outro, quanto ao seu “mérito”.

Relativamente ao “processual”, e independentemente do demais, cabe dizer que a decisão agora recorrida constitui uma evidente “decisão-surpresa”, pois que a questão da “nulidade do registo” do contrato-promessa de hipoteca foi pelo Tribunal de Segunda Instância – oficiosamente – conhecida sem que às partes, (especialmente, ao recorrente), fosse dada (prévia) oportunidade para sobre a mesma se pronunciar, apresentando-se assim como uma decisão à revelia e ao arrepio do estatuído no art. 3º do C.P.C.M..

Porém, e ainda que assim não fosse, e não cremos, na mesma se nos apresenta que a decisão recorrida não pode ser confirmada.

Vejamos.

Diz o – pelo Tribunal de Segunda Instância invocado – art. 17º, alínea b) do Código do Registo Predial que: “O registo é nulo: (...) b) Quando tiver sido lavrado com base em título insuficiente para a prova

legal do facto registado”.

E segundo Isabel Pereira Mendes, *“A insuficiência a que se refere a alínea b) é a relativa ao título principal. Por exemplo, foi apresentada uma certidão de escritura de partilha desacompanhada da certidão da escritura de habilitação de herdeiros. É claro que, por si só, a partilha não é título suficiente para o registo, o que determina a nulidade deste”*; (in *“Código do Registo Predial Anotado”*, pág. 222, apud Vicente João Monteiro in, *“Código do Registo Predial de Macau Anotado e Comentado”*, 2016, pág. 214).

Assim, (e inversamente do que parece ter entendido o ora recorrente), importa também aqui consignar e clarificar que o Tribunal de Segunda Instância não considerou que o “contrato-promessa de hipoteca era nulo”, mas, antes, que por falta da verificação de certos requisitos legais, (para efeitos da sua inscrição no registo), nulo era o “registo provisório” efectuado por conta deste mesmo contrato-promessa de hipoteca.

Isto dito, vejamos.

Pois bem, não se ignora que a possibilidade de se proceder à inscrição no registo predial com base num simples contrato-promessa, sem que as assinaturas estejam reconhecidas por notário, é negada pelo art. 41º do Código do Registo Predial, dado que é necessário que os contratos-promessa de aquisição ou oneração tenham as assinaturas das partes “reconhecidas presencialmente”, o que, (à priori), afasta a possibilidade de realização de um “registo provisório” com base num (mero) contrato-promessa de oneração como aquele que foi celebrado pelo ora recorrente.

Contudo, não se pode perder de vista que, nos presentes autos, a questão coloca-se em face da “vigência da Lei n.º 7/2013”, (que define o “Regime jurídico da promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção”; cfr., art. 1º), sendo também certo e de notar que o registo em questão foi admitido (pela Conservatória do Registo Predial) com base no art. 10º n.º 1 e 6 desta Lei, (onde se prescreve, expressamente, que “1. Estão sujeitos a registo os negócios jurídicos relativos a promessa de transmissão ou de oneração de edifícios em construção” e que “6. O registo de direito real de garantia a favor do credor é efectuado com

base no respectivo contrato-promessa, mediante inscrição provisória por natureza”).

In casu, provado está que: *“Por escrito particular de 30 de Outubro de 2012, o executado **B** e sua mulher **F** prometeram hipotecar a favor do banco a fracção autónoma designada por “L4” do 4º andar “L”, do prédio sito na Taipa, [Endereço(4)], [Edifício(3)], então descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXXXX, construído em terreno concedido por arrendamento”;* (cfr., alínea PP) dos factos assentes).

E, nesta conformidade, dúvidas não havendo que o referido contrato-promessa é anterior à entrada em vigor da dita Lei n.º 7/2013, (cfr., o seu art. 28º), claro está que, (como aliás, nela se preceitua expressamente), a mesma não se aplica “Aos negócios jurídicos celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, sem prejuízo do disposto no artigo 26.º”; (cfr., art. 3º, n.º2, al. 1).

Ora, este art. 26º, com a epígrafe “Disposições transitórias”, dispõe do seguinte modo:

“1. Mantêm-se válidos os negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração sobre parte do edifício em construção celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, devendo, todavia, os negócios jurídicos sobre a parte restante do edifício obedecer ao disposto na presente lei.

2. Caso hajam sido celebrados negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração de edifícios em construção, antes da entrada em vigor da presente lei, sem que o registo provisório de constituição de propriedade horizontal tivesse sido efectuado, deve o promotor do empreendimento requerer o registo em causa no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da presente lei.

3. Após o decurso do prazo referido no número anterior sem que tivesse sido requerido o registo provisório de constituição de propriedade horizontal, qualquer interessado nos negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração de edifícios em construção celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, pode requerer o registo em causa, sendo os emolumentos suportados pelo promotor do empreendimento.

4. O promotor do empreendimento goza de redução de 10%

dos emolumentos de registo provisório de constituição de propriedade horizontal, desde que, aquando do pedido, nos termos do n.º 2, apresente a pública-forma de todos os negócios jurídicos em que tenha intervindo, e que tenham sido celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, relativos aos contratos-promessa de compra e venda, contratos de cessão da posição contratual e contratos-promessa de oneração.

5. Está isento de emolumentos o registo dos contratos-promessa de compra e venda, contratos de cessão da posição contratual e contratos-promessa de oneração, celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, nas seguintes situações:

- 1) O promotor do empreendimento requeira o registo nos termos do n.º 4;
- 2) Caso o registo provisório da constituição de propriedade horizontal de edifício em construção tenha sido efectuado antes da entrada em vigor da presente lei, seja requerido o registo no prazo de 1 ano a contar da data de entrada em vigor da presente lei;
- 3) Caso o registo provisório da constituição de propriedade horizontal tenha sido requerido nos termos do n.º 2 ou n.º 3, seja

requerido o registo no prazo de 1 ano a contar da data de realização do registo provisório.

6. Relativamente aos contratos-promessa de compra e venda celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, a cessão da posição contratual ou promessa de oneração supervenientes estão sujeitas às disposições da presente lei, excepto o disposto sobre autorização prévia, confirmação por advogado e elementos necessários do contrato”; (sub. nosso).

E, em face do assim estatuído, desde logo se mostra de salientar que no n.º 1 do art. 26º se considera (expressamente) que se “*mantêm válidos os contratos-promessa celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 7/2013*”, sendo que os negócios que venham a ser celebrados sobre a “*parte restante*” do edifício em construção já deverão obedecer ao previsto na presente lei.

Por sua vez, cabe também dizer que o preceito em questão se apresenta em total conformidade com o que é preceituado no art. 11º, n.º 2, primeira parte, do C.C.M., onde se determina que: “Quando a lei dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de

quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos; (...)); (aliás, e como se diz na doutrina, “*Previnem-se no n.º 2, em primeiro lugar, os princípios legais relativos às condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos, ou referentes aos seus efeitos. Assim, por exemplo, as condições de validade de um contrato (...), bem como os efeitos da respectiva invalidade, têm de aferir-se pela lei vigente ao tempo em que o negócio foi celebrado (...)*”; cfr., v.g., Pires de Lima e Antunes Varela in, “Código Civil Anotado”, Vol. I, 4ª ed., pág. 61).

Nestes termos, adequado se mostra de concluir que a dita Lei n.º 7/2013, ao estabelecer “novos requisitos formais” de validade dos negócios de promessa de transmissão ou oneração sobre parte de edifício em construção não prejudicou a validade dos contratos antes celebrados, (o que leva, igualmente, à constatação de que a “validade” do contrato celebrado pelo ora recorrente depende tão só da regra geral sobre a celebração de contratos-promessa prevista no art. 404º do C.C.M., nos termos do qual: “1. À convenção pela qual alguém se obriga a celebrar certo contrato são aplicáveis as disposições legais relativas ao contrato prometido, exceptuadas as relativas à forma e as que, por

sua razão de ser, não se devam considerar extensivas ao contrato-promessa”, estatuidando, porém, o n.º 2 que “(...) a promessa relativa à celebração de contrato para o qual a lei exija documento, quer autêntico, quer particular, só vale se constar de documento assinado pela parte que se vincula ou por ambas, consoante o contrato-promessa seja unilateral ou bilateral”, não se oferecendo assim dúvidas quanto à sua “validade”).

Perguntar-se-á, quiçá, se a Lei n.º 7/2013 veio assim permitir o “registo” de promessas de aquisição e oneração com base em contratos-promessa anteriores que não cumpriam com os requisitos nela exigidos e que tão pouco cumpriam com os requisitos exigidos pelo próprio Código do Registo Predial?

Pois bem, a “negativa” tem constituído a resposta que o Tribunal de Segunda Instância tem vindo a dar; (cfr., v.g., os Acs. de 16.07.2015, Proc. n.º 266/2015; de 08.10.2015, Procs. n.ºs 535/2015 e 536/2015; de 22.10.2015, Proc. n.º 561/2015; de 29.10.2015, Proc. n.º 509/2015; de 12.11.2015, Procs. n.ºs 546/2015 e 663/2015; de 26.11.2015, Proc. n.º 688/2015; de 03.12.2015, Proc. n.º 510/2015; e de 21.01.2016, Proc. n.º

771/2015).

Todavia, esta posição que tem vindo a ser (repetidamente) sufragada pelo Tribunal de Segunda Instância não é isenta de críticas, sendo (nomeadamente) contrariada por Vicente João Monteiro que defende uma posição oposta com base nos seguintes argumentos:

“Não há dúvida que a Lei n.º 7/2013 não referiu expressamente a suficiência dos contratos anteriores para efeitos de registo, não obstante a falta do reconhecimento presencial das assinaturas das partes, conforme se exige no n.º 3 do artigo 41.º do Código. Por isso, face àquela posição jurisprudencial, impõe-se uma rápida clarificação da verdadeira intenção do legislador que, quanto a nós, se terá expressado de forma deficiente (ou, mais exactamente, insuficiente), dizendo menos do que queria. Ou seja, não temos dúvidas que a intenção era fazer ingressar obrigatoriamente no registo predial, através do chamado registo provisório pré-contratual, todos os negócios emergentes de contratos-promessa de edifícios em construção, incluindo os de pretérito, desde que, evidentemente, fossem válidos do ponto de vista substantivo. Analisando todo o diploma outra não pode ser a conclusão senão a de

que se pretendeu chamar ao registo todos os contratos-promessa de compra e venda, desde que celebrados nos termos da lei civil, isto é, mediante documento escrito e assinado pelas partes que se vinculam, conforme previsto no n.º 2 do artigo 404.º do Código Civil, tendo até em conta que – como é consabido – muitos poucos ou nenhum daqueles contratos contêm o requisito do reconhecimento presencial das assinaturas das partes, conforme exigido no n.º 3 do artigo 41.º do Código. Na verdade, sendo certo que a lei só dispõe para o futuro (n.º 1 do artigo 11.º do Código Civil), qual a utilidade de uma norma legal (n.º 1 do artigo 26.º daquela lei) que apenas consagre o que já resulta da lei substantiva? Por outro lado, qual o efeito útil dos incentivos criados na lei, em especial a isenção temporária que ficou prevista no n.º 5 do mesmo artigo 26.º para os registos provisórios de aquisição emergentes de contratos-promessa e de cessão da posição contratual, bem como de oneração celebrados antes da entrada em vigor da nova lei?"; (in ob. cit., pág. 305 a 306, nota 580).

Ponderando no assim considerado, e sem prejuízo do devido respeito por outro entendimento, cremos que os argumentos avançados por Vicente João Monteiro são mais convincentes, apresentando-se-nos

também mais consentâneos com o (próprio) objectivo que com a Lei n.º 7/2013 se pretendeu atingir.

Na verdade, adequado se mostra de considerar que a intenção do legislador seria a de “permitir o registo”, facilitando desse modo a desejada “transparência e segurança do mercado imobiliário” no que diz respeito aos “edifícios em construção” e que é a matéria que está na “origem” da Lei n.º 7/2013.

Tal “intenção”, aliás, transparece, desde logo, da “Nota Justificativa” que acompanhou a (então) proposta de Lei, onde se explicitou (nomeadamente) que:

“A fim de assegurar a integridade do registo predial relativo à venda de edifícios em construção, bem como garantir os direitos e interesses dos compradores, a proposta de lei prevê que, relativamente aos edifícios em construção vendidos antes da entrada em vigor da lei, não são devidos emolumentos o registo dos contratos, caso o promotor do empreendimento requeira o registo provisório da constituição de propriedade horizontal no prazo estipulado, apresentando à

Conservatória do Registo Predial cópias autenticadas de todos os contratos relativos à compra de edifícios em construção para efeitos de registo, ou o comprador o requeira dentro do prazo de um ano”; (cfr., pág. 5 da dita “Nota Justificativa”).

Por sua vez, consta também do Parecer que acompanhou a mesma proposta de Lei que:

“A fim de incentivar o registo, em tempo útil, dos contratos-promessa de compra e venda, contratos de cessão da posição contratual e contratos-promessa de oneração, celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, prevê-se, nas disposições transitórias, a isenção dos emolumentos de registo (n.º 5 do artigo 26.º da versão alternativa), caso se verificarem as seguintes situações: (...)”; (cfr., pág. 130 do Parecer n.º 2/IV/2013 da 1ª Comissão Permanente da Assembleia Legislativa).

E assim, (e apesar da redacção das normas em questão deixar algo a desejar em termos de clareza), dos n.ºs 4 e 5 do art. 26º retira-se que o legislador acautelou a “inscrição no registo dos contratos-promessa

anteriormente celebrados”, pois que (como já se deixou referenciado), até lhes atribuiu uma isenção de 10% dos emolumentos devidos pelo registo provisório da propriedade horizontal desde que o promotor imobiliário, no momento em que requeira esse registo, “(...), apresente a pública-forma de todos os negócios jurídicos em que tenha intervindo, e que tenham sido celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, relativos aos contratos-promessa de compra e venda, contratos de cessão da posição contratual e contratos-promessa de oneração”, estando ainda os registos desses contratos isentos do pagamento de emolumentos desde que se cumpram as condições estipuladas naquele n.º 5, prevendo-se, igualmente, no n.º 3 deste art. 26º que: “Após o decurso do prazo referido no número anterior sem que tivesse sido requerido o registo provisório de constituição de propriedade horizontal, qualquer interessado nos negócios jurídicos de promessa de transmissão ou oneração de edifícios em construção celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, pode requerer o registo em causa, sendo os emolumentos suportados pelo promotor do empreendimento”.

Nesta conformidade, adequado parece concluir que do aludido art. 26º não decorre qualquer limitação do registo dos contratos-promessa

celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 7/2013 ao cumprimento de quaisquer formalidades nele prevista ou de qualquer outra, (especialmente do Código do Registo Predial, e, eventualmente, da Lei n.º 15/2001 sobre “Promessas de alienação e oneração hipotecária de imóveis”).

Por outras palavras, nada no art. 26º da Lei n.º 7/2013 permite concluir que só podem ser objecto de registo os contratos-promessa celebrados anteriormente que tenham, por exemplo, as “assinaturas reconhecidas presencialmente”.

Dir-se-á, eventualmente, que tal solução configuraria um “anacronismo”, e que desta forma se conferiria um “bónus registral” (injustificado) aos contraentes dos negócios celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 7/2013.

Ora, cremos que foi, efectivamente, concedido um bónus (ou benefício registral), sendo, porém, que só aparentemente se pode considerar tal solução anacrónica.

É que não se pode perder de vista que através da Lei n.º 7/2013 o legislador pretendeu colmatar um “*vazio legal*” quanto à regulamentação especial da transacção de imóveis em construção que não era satisfatoriamente regulado pelas regras gerais na medida em que regulavam transacções de imóveis já construídos; (cfr., “Nota Justificativa” que acompanhou a Proposta de Lei, onde se “*O regime jurídico da transacção de imóveis vigente em Macau foi criado para regular essencialmente as transacções de imóveis já construídos, não havendo ainda normas legais claramente definidas quanto à autorização de venda antecipada de edifícios em construção, conteúdo e forma dos contratos-promessa de compra e venda, registo desses actos, etc. (...)*”).

Por isso e ciente também da existência de vários contratos-promessa que eram válidos ao abrigo da lei geral mas que não eram passíveis de inscrição no registo, o legislador optou por consagrar nas “disposições transitórias” um “regime excepcional” que permitia a inscrição no registo desses contratos celebrados anteriormente, de modo a facilitar não só a adesão à Lei n.º 7/2013 por parte de todos os intervenientes no mercado imobiliário, mas também para assegurar “*a integridade do registo predial relativo à venda de edifícios em*

construção, bem como garantir os direitos e interesses dos compradores, a proposta de lei prevê que, relativamente aos edifícios em construção vendidos antes da entrada em vigor da lei, não são devidos emolumentos o registo dos contratos, caso o promotor do empreendimento requeira o registo provisório da constituição de propriedade horizontal no prazo estipulado, apresentando à Conservatória do Registo Predial cópias autenticadas de todos os contratos relativos à compra de edifícios em construção para efeitos de registo, ou o comprador o requeira dentro do prazo de um ano”.

No fundo, ponderando na ausência de regulamentação específica em momento anterior e nas exigências formais que vieram a ser estabelecidas com a Lei n.º 7/2013, entendeu-se, (em face dos “interesses em jogo”), que mais adequado era conceder um “bónus” registral aos contraentes dos negócios celebrados antes da entrada em vigor do dito diploma legal.

E, sem prejuízo do respeito por melhor opinião, apresenta-se-nos uma solução (perfeitamente) compreensível, pois que a ratio do legislador justifica-se com uma mais “rápida adesão e adopção da lei”,

visando também “facilitar a integridade do registo predial para o futuro”, (para os negócios que venham a ser realizados após a entrada em vigor da lei), mostrando-se-nos constituir uma opção legislativa válida e justificada, sendo também essa a leitura que melhor se harmoniza não só com “elementos interpretativos” – como a referida “Nota Justificativa” e “Parecer” que acompanhou a proposta de lei – mas, sobretudo, com os n.ºs 3 a 5 do art. 26.º da Lei n.º 7/2013, os quais de outro modo se apresentariam sem conteúdo útil e incompreensíveis...

Pelo exposto, e em síntese, não se verifica a declarada “nulidade do registo”, havendo assim os presentes autos que voltar ao Tribunal de Segunda Instância para, outro motivo não obstando, conhecer da questão suscitada no recurso aí interposto.

Decisão

4. Nos termos e fundamentos do que se deixou expandido, em conferência, acordam conceder provimento ao recurso, ordenando-se a devolução dos autos ao Tribunal de Segunda Instância para os efeitos consignados.

Custas pelo vencido a final.

Registe e notifique.

Macau, aos 27 de Julho de 2022

Juízes: José Maria Dias Azedo (Relator)

Sam Hou Fai

Song Man Lei