

Processo nº 276/2017

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: 29 de Junho de 2017

ASSUNTO:

- Cancelamento do registo
- Emolumentos

SUMÁRIO:

- Não obstante os emolumentos do registo predial terem sido isentos por força do nº 5 do artº 26º da Lei nº 7/2013, há lugar a cobrança de emolumentos nos termos do nº 1 do artº 3º da Tabela de Emolumentos do Registo Predial (TERP) aquando do cancelamento desse mesmo registo por averbamento.

O Relator

Processo nº 276/2017

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **29 de Junho de 2017**
Recorrente: **A**
Recorrida: **Conservatória do Registo Predial**

**ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA
R. A. E. M. :**

I – Relatório

Por sentença de 17/11/2016, julgou-se improcedente o recurso interposto pela Recorrente **A**, determinou a manutenção da decisão recorrida, com excepção da rectificação sobre o valor do acto dada pelo Conservador Substituto, fixando como valor do acto em MOP\$16,381,510.00 para efeitos do cálculo nos termos e para efeitos do artigo 2º e 3º da TERP.

Dessa decisão vem recorrer a Recorrente, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

- I. Vem o presente recurso interposto da douta Sentença proferida no âmbito dos presentes autos que julgou improcedente o recurso judicial de impugnação da conta referente ao acto de registo apresentado sob o nº 79 de 22/06/2016, rectificada por despacho do Exmo. Sr. Conservador Substituto de 11/08/2016, determinando a manutenção da decisão recorrida relativa ao referido acto de registo, com excepção da rectificação sobre o valor inicial de MOP\$16,381,510.00 fixado pelo*

Conservador Substituto no citado despacho em MOP\$3,139,020.00, decidindo pela manutenção do valor inicialmente atribuído ao acto.

- II. *A conta impugnada respeita ao pedido de registo do cancelamento da inscrição n.º XXXX56 do Livro XX, provisória por natureza nos termos do disposto no n.º 3 do art. 10º da Lei n.º 7/2013 de aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade de construção, relativamente à fracção autónoma “T4” supra melhor descrita, inscrição essa que havia sido feita com isenção de emolumentos, nos termos da alínea 2) do n.º 5 do art. 26º da referida Lei.*
- III. *A ora Recorrente impugnou, através de recurso administrativo interposto mediante a apresentação n.º 67 de 19/08/2016, a conta lavrada no aludido pedido de registo, na qual inicialmente se fixou como valor do acto de registo em MOP\$16,381,510.00 e, posteriormente, por despacho de rectificação do Exmo. Sr. Conservador Substituto, o valor de MOP\$3,139,020.00, porquanto, no entendimento da ora Recorrente, o cancelamento em causa deveria estar isento de emolumentos, por força da aplicação do artigo 3º, n.º 1 da TERP.*
- IV. *O referido recurso administrativo foi julgado improcedente e, através do mesmo, o Exmo. Sr. Director dos Serviços de Assuntos de Justiça procedeu à modificação do acto recorrido, fixando como valor do acto aquele que lhe havia sido inicialmente fixado.*
- V. *Por não se conformar com tal decisão, a Recorrente interpôs recurso judicial, também julgado improcedente nos termos supra explanados pela decisão ora recorrida.*
- VI. *A decisão recorrida entendeu que o pedido de registo de cancelamento sub judice não se encontra isento de emolumentos uma vez que não está*

abrangido pela norma do n.º 5 do artigo 26.º da Lei 7/2013 por já ter decorrido o período de um ano previsto na lei como requisito constitutivo da referida isenção e, ainda, que o valor do acto de registo para efeitos de cálculo de emolumentos havia sido correctamente fixado pelo facto de ser esse o valor do imóvel.

- VII. *Porém, a ora Recorrente entende que não são devidos emolumentos pelo pedido de registo de cancelamento em causa não por aplicação da isenção prevista na Lei 7/2013 mas por ser esse o resultado daquela que é a melhor interpretação do disposto no artigo 3.º, n.º 1 da TERP, quando aplicado a cancelamentos de actos registados com isenção de emolumentos por força do artigo 26.º, n.º 5 da Lei 7/2013.*
- VIII. *É por referência ao valor da concreta inscrição inicial de aquisição que devem ser calculados os emolumentos dos averbamentos que do valor desta dependam, como é o caso do averbamento de cancelamento da inscrição, pelo que se são devidos metade dos emolumentos pagos pela respectiva inscrição de aquisição e se por esta não foram cobrados quaisquer emolumentos também não serão devidos os emolumentos por tal averbamento.*
- IX. *E tal compreende-se, desde logo, porque o pedido de registo sub judice se destina a consignar a extinção da situação tabular existente e não a alterar o facto registado mediante a respectiva inscrição a subinscrever um qualquer facto que lhe diga respeito, pelo que a sua utilidade económica se encontra umbilicalmente ligada à do facto cuja extinção se pretende averbar*
- X. *Por outro lado, tributar-se a extinção de um direito cujo interesse na inscrição tabular a lei considerou superior ao da própria tributação*

violaria os interesses que o supra mencionado diploma visou tutelar que, como se sabe, foram os de regularização do funcionamento do mercado imobiliário e de reforço da transparência das suas transacções e de garantia dos legítimos direitos e interesses dos contratantes.

- XI. *À conclusão pugnada pela ora Recorrente nada afecta a qualificação da natureza jurídica da isenção da Lei 7/2013 como de benefício fiscal ou de não incidência, pois o entendimento que defende é alicerçado exclusivamente na interpretação que deve ser feita do artigo 3.º, n.º 1 da TERP, com respeito pela sua intencionalidade materialmente normativa.*
- XII. *A tal conclusão impõem quer o elemento literal da norma, que remetendo para o n.º 2 do artigo 2 da TERP se refere à concreta inscrição a que o averbamento se reporta, quer a teleologia subjacente à norma, que é a de considerar proporcionada a cobrança pelos averbamentos a que se refere, metade do emolumento devido pelo acto da inscrição a que respeita, quer ainda o elemento sistemático da norma, por se encontrar inserida num diploma que visa proceder à tributação emolumentar com cautela e com máximo respeito pelas garantias dos contribuintes - como decorre desde logo, dos artigos 4.º e 5.º da Portaria 522/99/M de 13 de Dezembro que aprovou a TERP.*
- XIII. *Para além disso a interpretação do referido dispositivo feita pelo acto e decisão recorrida esvazia de sentido as próprias razões que ocasionaram a isenção emolumentar da inscrição de aquisição, tendo o efeito perverso de desincentivar a inscrição tabular da extinção do direito que gratuitamente nele inscreveram e, assim, a continuidade da sucessão tabular dos factos respeitantes ao imóvel em causa.*
- XIV. *A interpretação agora conferida ao normativo em causa que ora se*

refuta revela-se, afinal, como uma verdadeira armadilha para aqueles que, como a ora Recorrente, responderam ao apelo para procederem ao registo das suas transacções, a bem das supra aludidas finalidades de transparência do mercado imobiliário, livre do pagamento de emolumentos, sendo agora confrontados com uma obrigatoriedade que não anteciparam de pagarem emolumentos registais pela inscrição tabular da extinção do direito que gratuitamente nele inscreveram, para que se possa assegurar, com clareza, a continuidade da sucessão tabular dos factos respeitantes ao imóvel em causa.

- XV. *A aplicação do artigo 3.º, n.º 1 da TERP em tal sentido violar as legítimas expectativas daqueles que, como a Recorrente, procederam ao registo dos seus direitos com a isenção conferida pela Lei 7/2013, é verdadeiramente abusiva e ofensiva dos bons costumes e atentatória do princípio da boa-fé, reveiando a subversão dos princípios de justiça fiscal e das garantias dos contribuintes ao interesse de cobrar emolumentos que constituem receita da RAEM.*
- XVI. *Os artigos 4.º e 5.º da Portaria 522/99/M de 13 de Dezembro que aprovou a TERP, estabelecem que a tributação emolumentar deve ser feita cautelarmente, em máximo respeito pelas garantias dos contribuintes, pelo que o sentido do artigo 3.º, n.º 1 tal como vertido no acto e na decisão recorrida é, dentro dos possíveis, o mais lesivo das garantias dos contribuintes e, desta forma, o mais disforme àquele que é o espírito do sistema.*
- XVII. *E, assim, por demais evidente que a sentença recorrida violou o disposto no artigo 3.º n.º 1 da TERP, devendo, por isso, ser revogada.*
Ainda que assim não se entenda, o que meramente por exigência de

patrocínio se concede,

XVIII. Caso se considere serem devidos emolumentos pelo registo de averbamento de cancelamento, a ora Recorrente entende que os mesmos não deveriam ser calculados em função do valor de MOP\$16,381,510.00, pois não seria esse o valor a atribuir ao registo sub judice.

XIX. De facto, a conta emolumentar rectificada pelo despacho do Exmo. Sr. Conservador Substituto de 11 de Agosto de 2016 estaria correcta, por resultar da fixação à inscrição do preço pago ao promitente vendedor (MOP\$3.139.020,00), sendo os emolumentos a pagar de MOP\$3.940,00.

XX. Desta forma, a sentença recorrida violou igualmente o disposto no artigo 7.º, n.º 1 da TERP, pelo que, caso se decida a manutenção da parte da decisão do Tribunal a quo que considera serem devidos emolumentos pelo cancelamento, deve o presente recurso ser julgado procedente e, conseqüentemente, determinando-se que o valor do acto é de MOP\$3.139.020,00, sendo os emolumentos a pagar de MOP\$3.940,00.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II – Factos

Vêm provados os seguintes factos pelo Tribunal *a quo*:

1. Foi celebrado um contrato-promessa de compra e venda entre o promotor imobiliário e a sociedade Wellrun Group Limited para a transmissão, entre outras, da fracção autónoma “T4”, tendo sido calculado pela Repartição de Finanças o valor de MOP\$3,139,020.00;
2. A sociedade Wellrun Group Limited fez cessão da posição

- contratual a favor de B, pelo valor de MOP\$16,381,510.00;
3. B fez cessão da posição contratual a favor de C, pelo mesmo valor de MOP\$16,381,510.00;
 4. C fez cessão da posição contratual a favor de A, ora Recorrente, pelo mesmo valor de MOP\$16,381,510.00;
 5. Por registo efectuado mediante a apresentação n.º 528 de 22/05/2014 foi inscrita provisoriamente por natureza a favor da ora Recorrente, sob o n.º XXXX56 do Livro XX, a aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento incluindo a propriedade de construção, relativamente à fracção autónoma “T4” do prédio descrito na CRP sob o n.º XXX19-XX do Livro XX;
 6. O valor do imóvel inscrito é de MOP\$16,381,510.00;
 7. Por requerimento mediante a apresentação n.º 79 de 22/06/2016 foi pedido o cancelamento da inscrição acima referida e da qual consta que o valor do acto é de MOP\$16,381,510.00;
 8. A esse acto de cancelamento foi fixado uma conta emolumentar de valor MOP\$17,182.00, atendendo a que o valor do acto em causa é de MOP\$16,381,510.00;
 9. A interessada não concordando com a tal conta impugnou nos termos do artigo 14.º n.º 3 do CRP.
 10. No despacho do Exmo Senhor Conservador Substituto datado de 11/08/2016, foi decidido que “Face ao documento instruído para o registo, reapreciamos o pedido do registo em causa e a correspondente conta emolumentar, em consequência, determinamos que:

- 1) O cancelamento da inscrição n.º XXXX56G seja rectificada no sentido de passar a constar o valor do acto para MOP\$3,139,020.00;
- 2) O valor acima referida sirva para o cálculo do emolumento devido, pelo que a conta deve ser corrigida segundo as regras constantes da Tabela de Emolumento do Registo Predial, aprovada pela Portaria n.º 522/99/M, de 13 de Dezembro, ou seja, em MOP\$3,940.00;
- 3) Acresce ainda, a isenção emolumentar não cabe nos termos art. 26.º, n.º 5, 2) da Lei n.º 7/2013, a que se refere no pedido de cancelamento, em virtude do referido acto requerido já se encontra fora do prazo estipulado do mencionado diploma, o qual tem carácter temporário”.

*

III – Fundamentação

A sentença recorrida tem o seguinte teor:

“...

Vamos primeiro apreciar sobre a questão da isenção (ou não isenção) dos emolumentos invocada pela Recorrente.

A lei 7/2013 no artigo 26.º n.º 5 dispõe o seguinte: 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);

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)

Trata-se de uma norma transitória para regular os casos do pretérito já existente antes da entrada em vigor da Lei n.º 7/2013 que nos termos do seu artigo 28.º, a mesma Lei entrou em vigor em 1 de Junho de 2013.

O Parecer do DSAJ a fls. 38 a 47 explicou de uma forma bastante clara quanto às inovações trazidas com a Lei n.º 7/2013 em matéria de registo predial, tendo essencialmente em vista a regularização do funcionamento do mercado imobiliário, o reforço da transparência das suas transacções e a garantia dos legítimos direitos e interesses dos contratantes (vide artigo 1.º da mesma Lei), no âmbito das promessas de transmissão de edifícios em construção.

Uma das inovações prende-se com a obrigação de registar os factos jurídicos emergentes de contratos-promessa de transmissão e de oneração relativo a edifícios em construção ou suas fracções autónomas, dentro de 30 dias a contar da data do reconhecimento das assinaturas dos contratantes, sob pena do pagamento em triplo dos emolumentos devidos (artigo 10.º n.º 1 e 2 da mesma Lei).

Além disso, outra inovação da Lei é a de que a sujeição a registo não apenas se refere à aquisição a favor do promitente-comprador mediante inscrição provisórias por natureza nos termos gerais da lei registral (cfr. artigo 10.º n.º 3 da Lei n.º 7/2013 e artigo 86.º n.º 1 al f) do CRP), como também das cessões de posição contratual desses contratos, mediante averbamento a efectuar à inscrição provisória de aquisição (cfr. artigo 10.º n.º 4 e 5 da mesma Lei).

Ora, para incentivar os privados a proceder ao registo dos contratos promessas celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 7/2013, o legislou criou a norma transitória constante no 26.º n.º 5.

Efectivamente aquando do pedido de registo de inscrição do contrato-promessa sobre a fracção melhor identificado nos autos, a recorrente já beneficiou da isenção consagrada no artigo 26.º n.º 5, cujo registo teve lugar em 22/05/2014 com inscrição n.ºXXXX56G (cfr. fls. 29).

O pedido de registo ora em apreciação, trata-se de um pedido de registo para cancelamento, que nos termos da al t) do n.º 1 do artigo 96.º do CRP se faz por averbamento às respectivas inscrições.

Esse pedido foi apresentado em 22/06/2016 (cfr. facto 7), ou seja, já tinha decorrido mais que um ano sobre a entrada em vigor da Lei n.º 7/2013 (que teve o início em 01/06/2013 - cfr. artigo 28.º da mesma Lei).

Obviamente que esse pedido não está abrangido na alçada de isenção de emolumentos consagrado pela norma do n.º 5 do artigo 26.º da mesma Lei. Por via de aplicação dessa norma, não há lugar a isenção.

A tese da recorrente ancora-se ainda no fundamento de, não deve aplicar a norma da Lei n.º 7/2013, o que se deve aplicar é apenas as normas do artigo 3.º e 2.º da TERP. Assim, sendo os emolumentos para a inscrição apresentado em 22/05/2014 isentos por força do n.º 5 do artigo 26.º da Lei n.º 7/2013, também agora com o registo de cancelamento, os emolumentos são reduzidos a metade (n.º 1 do artigo 3.º da TERP) dos emolumentos aquando da inscrição (artigo 2.º da TERP). Sendo este zero (por estar isento), também a metade do zero é também zero.

Salvo o devido respeito, não assiste razão a recorrente.

Em primeiro lugar, trata-se de dois pedidos de registo diferentes, um (o apresentado em 22/04/2014) que é o pedido para a inscrição do contrato promessa, e o outro (o ora em sub judicie) que é o pedido para o cancelamento do registo em que a lei se mandar fazer por averbamento.

Em segundo lugar, a lei fala em isenção mas não fala na não incidência. Em

termos de direito, a isenção tem natureza jurídica de um facto impeditivo autónomo e originário (que no nosso caso foi originado pela norma transitória consagrada no artigo 26.º da Lei n.º 7/2013) e dá-se quando, não obstante se ter verificado o facto tributário em todos os seus elementos, a eficácia constitutiva deste é paralisada originariamente pela ocorrência de um outro facto a que a lei atribui essa eficácia impeditiva, enquanto que a não incidência decorre da não verificação de um elemento positivo do tipo legal do facto tributário, ou da verificação de um seu elemento negativo.

Como se vê, aquando da apresentação do registo para inscrição em 22/04/2014, há ocorrência da incidência sobre o acto de registo (o que não é zero nos termos do artigo 2.º da TERP), mas só que o montante final a pagar é zero porque o pedido de registo ocorreu dentro de um ano sobre a entrada em vigor da Lei n.º 7/2013 (facto a que a lei atribui a eficácia impeditiva).

Já não é a mesma situação aquando da apresentação do cancelamento do registo apresentado em 22/06/2016, pois, agora, já tinha passado o tempo da ocorrência do facto impeditivo da eficácia, e não há lugar à isenção.

Assim, à cobrança dos emolumentos se deve aplicar o estatuído no artigo 2.º e 3.º da TERP.

Prevê-se no artigo 2.º da TERP que “1. Por cada inscrição \$ 100,00

2. Sendo a inscrição de valor determinado, acresce sobre o total do valor, por cada \$ 1 000,00 ou fracção:

a) Até \$ 500 000,00 \$ 4,00

b) De \$ 500 000,00 até \$ 1 000 000,00 \$ 3,00

c) Acima de \$ 1 000 000,00, sobre o excedente \$ 2,00... ..”

e no artigo 3.º da TERP que “1. Por cada averbamento de cancelamento, e pelos de penhora, arresto, penhor, arrolamento ou afectação de créditos hipotecários

ou garantidos por consignação de rendimentos e de cessão ou transmissão de direitos inscritos são devidos os emolumentos previstos no artigo anterior reduzidos a metade.

2. Por cada averbamento independente, excluídos os referidos no número anterior \$ 100,00”

Assim, para calcular o montante dos emolumentos aquando do pedido de cancelamento do registo, deve calcular o valor devido nos termos do artigo 2.º e depois reduzir a metade por força do disposto n.º 1 do artigo 3.º da TERP.

E sobre que valor é que deve basear para efeitos do cálculo do montante nos termos do artigo 2.º da TERP?

Eis aqui a segunda questão a apreciar.

Do teor constante da inscrição n.º XXXX56G cuja apresentação teve lugar em 22/05/2014, constata-se que o valor do imóvel é de MOP\$16,381,510.00, não se vê com que fundamento e por que razão não seja esse o valor a que se deve aferir para o cálculo nos termos do artigo 2.º da TERP.

O despacho do Conservador Substituto vem posteriormente rectificar o valor do acto para MOP\$3,139,020.00, mas sem dando qualquer fundamento.

O n.º 2 do artigo 2.º da TERP é muito claro, é sobre o valor a que o registo se reporta que deve servir para o cálculo.

Assim, entende este Tribunal é o valor que consta no registo, ou seja, MOP\$16,381,510.00, é que se deve aferir para efeitos de cálculo consagrado no artigo 2.º e 3.º da TERP.

Face o exposto, e sem mais delongas, julgo improcedente o presente recurso, devendo manter a decisão recorrida, com excepção da rectificação sobre o valor do acto dada pelo Conservador Substituto, mantendo-se como valor do acto em MOP\$16,381,510.00 para efeitos do cálculo nos termos e para efeitos do artigo 2.º e 3.º da TERP.

V - Decisão

Nestes termos julgo improcedente o presente recurso, determino a manutenção da decisão recorrida, com excepção da rectificação sobre o valor do acto dada pelo Conservador Substituto, mantendo-se como valor do acto em MOP\$16,381,510.00 para efeitos do cálculo nos termos e para efeitos do artigo 2.º e 3.º da TERP.

Custas pela recorrente. Registe e notifique...”.

Quanto à questão de saber se o requerido averbamento de cancelamento carece ou não de pagar emolumentos, negamos, ao abrigo do disposto do n.º 5 do art.º 631.º do CPCM, provimento ao recurso nesta parte com os fundamentos invocados na sentença recorrida.

Em relação da alteração do valor do acto para efeitos do cálculo dos emolumentos a pagar, já tem razão a Recorrente.

Pois, o Sr. Conservador Substituto, no âmbito da reclamação apresentado pela ora Recorrente, alterou para MOP\$3,139,020.00, decisão essa que não foi modificada pelo Director dos Serviços da Assuntos de Justiça no âmbito do recurso administrativo de impugnação da conta apresentado pela ora Recorrente.

Neste conformidade, o Tribunal não pode, sob pena de violar o princípio de iniciativa das partes, alterar oficiosamente tal valor sem pedido das partes, especialmente da Entidade Recorrida.

*

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, é de conceder provimento parical ao recurso, revogando a sentença recorrida na parte que alterou oficiosamente o valor do acto para efeitos do cálculo de emolumentos.

*

Custas pela Recorrente na parte vencida com 4UC de taxa de justiça.
Notifique e registre.

*

RAEM, aos 29 de Junho de 2017.

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong