

**Processo nº 230/2004**

**Data: 28.10.2004**

**Assuntos : Hipoteca.**  
**Registo.**

## **SUMÁRIO**

Deve ser recusado o registo de uma hipoteca (voluntária) efectuada sobre “parte” de um prédio rústico insusceptível de propriedade autónoma e que também não constitua uma quota ideal do prédio onde se encontra inserida.

**O relator,**

***José Maria Dias Azedo***

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

**Relatório**

1. (A), com os restantes sinais dos autos, inconformado com a decisão proferida pelo Mmº Juiz do T.J.B. que, confirmando anterior despacho do Senhor Conservador do Registo Predial de Macau julgou improcedente o recurso que deste despacho oportunamente interpôs, vem agora recorrer para esta Instância, motivando e concluindo nos termos seguintes:

*“I. De acordo com o disposto no nº 1 do artigo 685º do Código Civil de Macau, a quota de coisa ou direito comum é susceptível de ser hipotecada.*

*II. A hipoteca em causa é constituída sobre a quota de um prédio rústico, a qual, embora não estando determinada, é perfeitamente determinável.*

*III. Não existindo na lei de Macau qualquer proibição nesse sentido,*

*nada impede a constituição de uma hipoteca sobre uma quota determinável de um imóvel.*

- IV. A decisão do Exmº Senhor Conservador é, antes de mais, nula porque altera substancialmente os fundamentos que determinaram a recusa do registo da hipoteca.*
- V. Não é pelo facto de ser utilizada a referência a uma descrição inutilizada que o objecto da hipoteca deixa de ser claro e concreto.*
- VI. Só se, por qualquer razão, não fosse possível determinar a área do prédio hipotecado correspondente à superfície do mesmo antes da sua anexação com o prédio rústico descrito sob o nº 22xxx é que o registo deveria ser recusado.*
- VII. Não é verdade que o objecto da hipoteca suscite confusão.*
- VIII. A certeza, segurança e fé pública que são obtidas com o registo, são aquelas que é legítimo esperar de qualquer acto predial que incida sobre um objecto determinável.*
- IX. Não assiste à sentença recorrida qualquer fundamento para manter a decisão do Exmº Senhor Conservador que recusa efectuar o registo.*
- X. Prescreve o nº 3 do artigo 60º do Código de Registo Predial de Macau que o registo só pode ser recusado se, por falta de elementos ou pela natureza do acto, não puder ser feito como provisório por dúvidas.*

*XI. Do exposto resulta claro que nenhuma das situações descritas se verifica, pelo que nunca o registo poderia ter sido recusado”; (cfr. fls. 90 a 102).*

\*

Respondeu o Digno Magistrado do Ministério Público rematando que:

- “1- O registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio imobiliário;*
- 2- Daí apela ao princípio de especialidade a fim de assegurar a segurança e a fé pública, devendo tanto o sujeito como o objecto do registo seja único, particular e concreto;*
- 3- É verdade que a quota de coisa ou direitos comum é susceptível de registo nos termos do artº 685º nº 1 do Código Civil, e o quota do imóvel registando é determinável;*
- 4- O que entendemos inadequado é o modo de manifestação que não permite o público em geral, homo medius, ter uma percepção precisa da quota em causa, que acaba por frustrar as finalidades do registo”; (cfr. fls. 106 a 110).*

\*

Adequadamente processados os autos, cumpre decidir.

\*

## **Fundamentação**

### **Dos factos**

2. Com relevo para a decisão a proferir, estão dados como provados os factos que a seguir se discriminam:

*“Em 9 de Fevereiro de 2002, o hipotecante (B) e o credor hipotecário (A) (o recorrente do presente caso), constituíram perante o Sr. notário privado Dr. XX uma hipoteca voluntária sobre a quota do prédio rústico, situado no Largo das Virtudes ( descrição predial n° 20xxx, a fls. lxxv do livro B-xx), da freguesia de Nossa Senhora do Carmo (Taipa).*

*O contrato de hipoteca voluntária (escritura) definiu o âmbito da garantia, correspondente à proporção da área do prédio rústico descrito sob n° 20xxx, antes da anexação do mesmo com o prédio rústico descrito sob o n° 22xxx.*

*O número de apresentação de registo predial para registo da hipoteca voluntária é o 39/03042002.*

*Por despacho n° 2175, 39/03042002, o Sr. Conservador da Conservatória do Registo Predial recusou o registo, com fundamento de que o objecto sobre qual incide a hipoteca estava indeterminado”; (cfr. fls. 59-v a 60).*

### **Do direito**

3. Vem interposto recurso da sentença proferida pelo Mmº Juiz “a quo” que julgou improcedente o recurso pelo ora recorrente então interposto de um despacho do Sr. Conservador da C.R.P.M. que lhe tinha recusado o registo da hipoteca referida na factualidade atrás retratada.

Como resulta do que até aqui se deixou relatado, o motivo que levou o Sr. Conservador a recusar o registo em causa deveu-se ao facto de se ter considerado que o objecto da mesma hipoteca estava “indeterminado”.

Tendo o Mmº Juiz “a quo” decidido no mesmo sentido, e merecendo o presente recurso conhecimento, vejamos então se merece provimento.

Colhe-se da factualidade dada como provada (e não impugnada) que a hipoteca em questão incide sobre uma parcela de um prédio rústico situado no Largo das Virtudes e descrito sob o nº 20xxx, parcela esta que corresponde ao prédio rústico outrora descrito sob este mesmo nº 20xxx antes da sua anexação com um outro prédio rústico descrito sob o nº 22xxx.

Regulando a matéria do “objecto da hipoteca” prescreve o artº 684º do C. Civil de Macau que:

“1. Só podem ser hipotecados:

- a) Os prédios rústicos e urbanos;
- b) O direito de superfície;

- c) O direito resultante de concessões em bens do domínio do território de Macau, nos casos previstos por lei especial ou uma vez observadas as disposições legais relativas à transmissão dos direitos concedidos;
  - d) O usufruto das coisas e direitos constantes das alíneas anteriores;
  - e) As coisas móveis que, para este efeito, sejam por lei equiparadas às imóveis.
2. As partes de um prédio susceptíveis de propriedade autónoma sem perda da sua natureza imobiliária podem ser hipotecadas separadamente”; (sub. nosso).

E abordando também a matéria do “objecto da hipoteca” ensina o Prof. Antunes Varela que tanto os prédios rústicos como os urbanos, “mas principalmente os prédios rústicos, podem ser hipotecados em toda a sua extensão (...) ou apenas em parte dela”, afirmando que o próprio preceito do nº 2 do artº 688º - cujo teor corresponde ao nº 2 do atrás transcrito artº 684º do C.C.M. – “permite mesmo que a hipoteca recaia sobre as partes do prédio que possam ser objecto de propriedade autónoma sem perda da sua natureza imobiliária”, concluindo que “pode assim constituir-se hipoteca sobre uma quota ideal do prédio, visto nada impedir, ..., que o proprietário singular, alienando fracção ideal dela, constitua uma compropriedade sobre ele”; (in, “Das obrigações em geral”, Vol. II, 6ª ed., pág. 546 e, no mesmo sentido, Vaz Serra, no seu estudo “Hipoteca”, in B.M.J. nº 62, pág. 101).

Assim, sendo legal a hipoteca de “parte” de um prédio rústico, e

certo sendo também que, por lei, é a “hipoteca” um “facto sujeito a registo” (cfr. artº 2 do C.R.P.M.), dele dependendo (aliás) a sua validade e eficácia entre as próprias partes (artº 4º do referido C.R.P.M.), “quid iuris”?

Como é sabido, perante o requerimento do interessado, pode o Conservador tomar uma de quatro atitudes: efectuar o registo; registar, provisoriamente, por natureza; registar, provisoriamente por dúvidas; e recusar o registo.

A apreciação da viabilidade do pedido, é feita, por sua vez, em função de duas coordenadas, a saber, as disposições legais aplicáveis e em função do exame dos documentos apresentados e dos registos anteriores.

Para o Sr. Conservador e para o Mmº Juiz “a quo”, o objecto da referida hipoteca não se encontrava “devidamente determinado”, sendo esta a razão do despacho de recusa do seu registo e da posterior sentença que confirmou o assim decidido.

É sabido que em matéria de hipotecas, (em especial, as “voluntárias”, como é o caso), vigora o “princípio da especialidade” que, em síntese, se traduz na necessidade de dever ser registada sobre bens “especialmente determinados”; (cfr., v.g., Maria Isabel H. Menéres Campos in “Da Hipoteca”, pág. 48).

Atento o que atrás se deixou exposto quanto à “parcela de terreno rústico” sobre a qual incide a hipoteca em causa, será de se manter a decisão ora recorrida?

Mostra-se-nos que de sentido negativo deve ser a resposta.

Importa ter em atenção que a parcela, ou melhor, a “parte de prédio” a que se refere o nº 2 do artº 684º do C.C.M. não é uma “parte qualquer”, mas sim uma “parte de um prédio susceptível de propriedade autónoma”, o que não parece suceder na situação em apreciação.

De facto, a alegada “parcela” objecto da hipoteca cujo registo foi recusado e que corresponde ao primitivo prédio rústico descrito sob o nº 20xxx, por efeito da sua anexação ao prédio descrito sob o nº 22xxx, deixou de existir enquanto “realidade autónoma”, pois que com a referida anexação passou a existir um outro prédio que embora identificado com a mesma descrição, engloba agora as áreas de ambos os prédios que foram objecto da dita anexação, constituindo, este, presentemente, (e até eventual desanexação), apenas “um prédio”.

Não nos parece assim que – antes de eventual desanexação – se possa considerar que aquela “parcela”, constituída pelo primitivo prédio rústico descrito sob o nº 20xxx e que não tem agora “autonomia” possa ser objecto de “propriedade autónoma” como o exige o citado artº 684º, nº 2 do

C.C.M..

Na verdade não sendo a dita “parcela” – antes de eventual desanexação – susceptível de alienação em separado, não nos parece que possa ser a mesma objecto de propriedade autónoma, o que torna inviável a pretensão em causa.

Contudo, um outro aspecto importa ainda considerar.

Com se deixou consignado, afigura-se-nos poder o proprietário alienar (ou hipotecar) uma “quota ou fracção ideal do seu prédio”.

De facto, assim parece prescrever o disposto no artº 685º, nº 1 do C.C.M. pelo recorrente também citado. Porém, não obstante assim ser, não cremos que se deva equiparar a “parcela” sobre a qual incide a hipoteca efectuada com a referida “quota ideal”. É que esta, como a própria expressão inculca, limita-se a ser uma “mera percentagem” de todo o prédio, sem especificação ou demarcação autónoma e concreta. E, no caso em questão, assim não sucede, pois que, o objecto daquela corresponde ao primitivo prédio rústico descrito sob o número 20xxx – antes da anexação ao prédio descrito sob o número 22xxx – nem sequer se sabendo a que percentagem do prédio no qual se encontra presentemente englobada corresponde.

Daí, atento o exposto, não se podendo efectuar o “registo definitivo”

da hipoteca em questão, e não sendo caso de “registo provisório por dúvidas” ou “por natureza” – cfr. artº 60º, 61º e 86º do C.R.P.M. – não pode o presente recurso proceder.

### **Decisão**

**4. Nos termos e fundamentos explanados, acordam julgar improcedente o presente recurso, condenando-se o recorrente nas respectivas custas.**

Macau, aos 28 de Outubro de 2004

***José Maria Dias Azedo (Relator) – Chan Kuong Seng – Lai Kin Hong***