

**Proc. n° 509/2015**

**Relator: Cândido de Pinho**

**Data do acórdão: 29 de Outubro de 2015**

**Descritores:**

- Recurso jurisdicional*
- Natureza do recurso*
- Contrato de promessa*
- Reconhecimento das assinaturas*
- Registo Predial*

**SUMÁRIO:**

**I.** Os *recursos jurisdicionais* são meios específicos de impugnação de decisões judiciais, que visam modificar as decisões recorridas, e não criar decisões sobre matéria nova e, por tal motivo, e em princípio, não se pode tratar neles questões que não tenham sido apreciadas pela decisão impugnada, exceptuando as questões novas que sejam de conhecimento oficioso e não decididas com trânsito em julgado. Ou seja, o recurso tem, por via de regra, um carácter de *revisão* ou *reponderação* e não uma natureza necessariamente de *reexame*.

**II.** De acordo com o art. 41º do CRP um contrato-promessa a que falte o reconhecimento presencial das assinaturas é um *título insuficiente* para efeitos de registo provisório.

**III.** Face ao art. 26º, nºs 1 e 6 da Lei nº 7/2013, de 27/05, os negócios

jurídicos validamente celebrados antes da sua entrada em vigor manter-se-ão válidos.

**IV.** Ou seja, a Lei nº 7/2013 não se aplica, em regra, aos *contratos de pretérito*, salvo nos casos previstos no art. 26º, dos quais, porém, são afastados os contratos-promessa.

**V.** Nenhuma interpretação sensata pode legitimar a ideia de que um negócio validamente celebrado ao tempo do CRP bastará para o registo, se tanto o regime vigente ao tempo da sua celebração, como o actualmente imperante obrigam ao *reconhecimento das assinaturas* dos contraentes. Não faria, aliás, o menor sentido – nem isso tem o menor apoio na lei – dizer que só por ser válido, nada já mais obsta ao registo provisório, até porque são coisas diferentes: uma coisa é a *validade* do negócio, que tem que ser analisada sob o comando das disposições substantivas do Código Civil – outra é a sua *registabilidade*, que deve obedecer aos comandos normativos do registo predial.

**VI.** Se no regime legal anterior à Lei nº 7/2013 o registo não podia ser feito por falta de reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes, mal se perceberia que, à luz do novo diploma - que sabemos entretecido de malhas mais apertadas para controlo do mercado imobiliário especulativo e reforço da transparência, segurança e certeza jurídicas - ele pudesse ser feito, tendo em conta, inclusive, que o próprio artigo 6º até continua a exigir o reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes!

**Proc. n.º 509/2015**

**Acordam no Tribunal de Segunda Instância da R.A.E.M.**

**I – Relatório**

**SOCIEDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO A, S.A.**, em chinês, **A置業發展股份有限公司** e, em inglês **A *Property Investment Company Limited***, com sede em Macau, na Avenida XXX, XXXX of Macau, X.º andar “X-X”, registada na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis de Macau sob o n.º x.xxx(XX) (de ora em diante, a “Requerente”), instaurou no TJB (*Proc. n.º CV2-14-0043-CRJ*), ao abrigo, nos termos e para os efeitos dos artigos 121.º e seguintes do Código do Registo Predial, ---

**PROCESSO ESPECIAL DE RECTIFICAÇÃO JUDICIAL ---**

do registo a que se refere a inscrição n.º xxx.xxxG da Conservatória do Registo Predial, lavrado a favor de ---

**B e C** (sob o n.º xxxxxxG), por o considerar nulo, já que a documentação base deste alegadamente não preenche os requisitos de forma consagrados no art.º 41º do Código do Registo Predial, nem se tomaria título para o registo predial com o aparecimento da Lei n.º 7/2013.

\*

Na oportunidade foi proferida sentença que julgou improcedente o pedido.

\*

É contra essa decisão que ora se insurge a **requerente**, em cujas alegações de recurso formulou as seguintes **conclusões**:

*«A. Admite a sentença ora recorrida que a Lei n.º 7/2013, ao abrigo da qual foi feito o registo em questão nos autos, não contém norma que determine que o contrato promessa, celebrado antes da respectiva entrada em vigor, sem reconhecimento notarial das assinaturas dos outorgantes, possa servir de base ao registo provisório de aquisição;*

*B. Recorre a sentença ora em crise ao estatuído nos n.º 1 e no n.º 6 do artigo 26.º da referida lei para concluir que o legislador quis proteger a transmissibilidade dos direitos do promissário, fazendo, para tanto, equivaler todos os contratos de pretérito aos contratos novos, celebrados após a entrada em vigor daquele diploma.*

*C. E acrescenta que face ao elevado número de contratos de pretérito celebrados por escrito particular, não pode o legislador ter pretendido outra coisa que não fosse transformar tais títulos em títulos válidos para registo;*

*D. Com tal interpretação, falha a dita sentença ora recorrida em atender às regras de interpretação definidas pelo artigo 8.º do CC, sanando o insanável, isto é, tornar registável o que antes não o era e depois de 1 de Junho de 2013 continua a não o ser.*

*E. A decisão ora recorrida não recorre aos elementos literal, sistemático, histórico e teleológico da interpretação da novel lei, antes de a aplicar, como manda o artigo 8.º do CC;*

*F. E dos quais se retira claramente que a validade dos contratos de pretérito existe, mas não necessariamente para registo.*

*G. E se a validade para registo não existia não pode ser conservada. Mais, o legislador não disse em parte alguma que os contratos anteriormente celebrados que não eram bons para registo se transformavam agora em bons para registo, mesmo sem o reconhecimento notarial das assinaturas.*

*H. Resulta, pois, da ponderação do elemento sistemático, nomeadamente do artigo 37.º do Código do Registo Predial, que um documento particular sem reconhecimento notarial das assinaturas dos outorgantes não pode merecer confiança mínima para servir de base ao registo, ainda que provisório;*

*I. E, ainda, que admitir um documento particular sem reconhecimento notarial das assinaturas fere os princípios registais mínimos no que respeita à segurança em sede de prova do facto registado, essencialmente em casos, como o dos autos em que é o adquirente o requerente do registo a pretender a prova do facto registando que o favorece em exclusivo e que as circunstâncias em que a lei foi elaborada só pode apontar no sentido de não reduzir as exigências de segurança relativamente às condições de registo.*

*J. Mais que, quanto ao elemento teleológico, ou fim da norma, se o legislador de 2013 quis com o n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 7/2013 permitir o registo da aquisição, ainda que provisório, apenas com base em documento particular sem assinatura reconhecida a pedido do adquirente, deu, num um golpe fatal nas regras sobre o valor probatório dos documentos particulares.*

*K. A sentença recorrida viola a presunção legal de que o intérprete soube exprimir o seu pensamento em termos adequados;*

*L. A norma que dispensa, para fins de registo, o reconhecimento notarial das assinaturas relativamente aos contratos de pretérito inexistente e quanto a isso, nada há a fazer; a não ser, se assim entender o legislador, alterá-la. Por conseguinte, o registo impugnado é nulo por ter sido indevidamente lavrado*

*com base em título insuficiente para prova legal do facto registado e pode ser cancelado, nos termos do disposto nos artigos 17.º, alínea b) e 117.º do CRP;*

*M. Resulta claro da letra do n.º 3 do artigo 8.º do CC que, ao falar, no n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 7/2013, de validade contratual e não em suficiência de título para servir de base ao registo, o legislador não o fez por não saber exprimir o seu pensamento, mas porque o soube fazer em termos adequados;*

*N. O legislador não confundiu, nem quis confundir, validade com registabilidade, pois quando no artigo 26.º disse que os contratos de pretérito se mantinham válidos, não quis dizer que estes passavam a ser bons para registo, nos termos do artigo 10.º da referida Lei n.º 7/2013;*

*O. O legislador afirmou expressamente no n.º 1 artigo 3.º da Lei n.º 7/2013 que a mesma não se aplica aos contratos celebrados antes da sua entrada em vigor e não dispensou de reconhecimento notarial aqueles que nos termos do seu artigo 26.º viessem a ser inscritos no registo predial;*

*P. A sentença recorrida viola a unidade do sistema jurídico, pois vê o sistema registral como um ramo do direito isolado, desconsiderando a sua ligação à função do direito notarial e do próprio notário;*

*Q. Em sede de registo predial, a intervenção do notário não era irrelevante antes, nem o passou a ser depois da entrada em vigor da Lei n.º 7/2013;*

*R. O Ilustre Conservador e com ele o douto Tribunal a quo, admitem como válido o registo do contrato promessa a pedido do promissário, desvalendo a posição do promitente que o artigo 41.º do CRP protegia;*

*S. O douto Tribunal a quo não pode aproveitar o documento particular, considerando a intervenção do notário substantivamente indiferente, admitindo o registo da transferência do direito com base na mera declaração de que este foi celebrado, in casu, em 2011, dois anos antes de ter sido requerido o*

*seu registo, 20 dias depois da aprovação da novel lei, em 21 de Junho de 2013;*

*T. Com a sua interpretação, o douto Tribunal a quo permite que o Ilustre Conservador dispense o arquivamento exigido pelo n.º 3 do artigo 9.º da nova lei, a que está obrigado o notário depois de efectuado o reconhecimento notarial e até impedir a emissão das respectivas certidões nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 6.º e do n.º 1 do artigo 171.º do Código do Notariado;*

*U. A interpretação do Tribunal a quo não atende ao enquadramento da nova lei, e não leva “sobretudo em conta a unidade do sistema jurídico” como manda o n.º 1 do artigo 8.º do CC, nem tão-pouco do sistema registral;*

*V. O contrato celebrado deve produzir os efeitos que, à altura da sua celebração, ambas as partes quiseram que produzisse. Nem mais, nem menos. E nenhuma delas quis, então, levá-lo a registo, nem sujeitá-lo a eficácia real;*

*W. A desaplicação da lei propugnada pela sentença em crise arreda os princípios basilares e orientadores do direito registral, em sede de registo predial, desde logo, (i) o princípio da legalidade, (ii) o princípio do trato sucessivo, (iii) o princípio da eficácia declarativa, (iv) o princípio da instância e o (v) da fé pública registral ou presunção de verdade e exactidão, e, ainda, o princípio da segurança e certeza jurídicas;*

*X. A sentença recorrida viola o princípio da legalidade, plasmado no artigo 59.º do CRP, também chamado de qualificação, em que assenta a própria credibilidade do sistema do registo predial e estruturante do direito registral de Macau;*

*Y. Com a sua decisão, o conservador mais não fez do que inscrever no registo um facto que não estava contido no documento apresentado. a vontade das partes em sujeitá-lo a registo – nem do promitente, nem do promissário; nem em conformidade com a lei nova, nem em conformidade com a lei anterior;*

*Z. Ao não declarar o cancelamento do registo indevidamente lavrado, o douto Tribunal a quo, mantém uma situação que viola as regras definidas pela lei e, assim, confere fé pública a um acto que não preenche todos os requisitos legais para a ter;*

*AA. O princípio do trato sucessivo em que se baseia a aquisição tabular e a fé pública do registo sai ferido com a decisão recorrida, pois reconhece um direito susceptível de ser transmitido que não existe;*

*BB. Os resultados legais e práticos da decisão recorrida vêm, por isso, colocar na cadeia do trato sucessivo do registo da fracção uma peça que, tanto por razões formais como materiais, deveria inexistir: um registo nulo e indevidamente lavrado;*

*CC. À data da celebração do contrato, nenhuma das partes pretendia atribuir-lhe eficácia real, sujeitá-lo a um registo que nada tem de provisório e que, mais até do que o tornar oponível a terceiros, quase o investe de um efeito atributivo, para além dos efeitos ad probationem do registo;*

*DD. Isto é, os Recorridos não adquiriram nenhum direito real através do contrato promessa, o seu titular era e continua a ser a Recorrente, mas da sua inscrição no registo, ao abrigo da Lei n.º 7/2013, resulta o contrário;*

*EE. Por conseguinte, ainda que, ao tempo da celebração do contrato, fosse admissível o seu registo, o que não se concede, nenhuma das partes contratantes poderia prever que o seu registo provisório produzisse, sem mais, tais efeitos;*

*FF. Pois deste novo regime resulta não só um registo provisório que se renova automaticamente como a oponibilidade a terceiros nos termos gerais, entendida como eficácia real;*

*GG. As partes não convencionaram nem quiseram convencionar a atribuição de tais efeitos;*

*HH. Nos termos do artigo 34.º do CRP, salvo nos casos especialmente previstos na lei, o registo não*

*pode ser efectuado oficiosamente, mas apenas a requerimento dos interessados, sobre quem recai o ónus de carrear para o processo os elementos necessários para a decisão do conservador;*

*II. O processo não foi instruído com documento que atestasse a vontade das partes de registar o contrato promessa, como exigido antes da Lei n.º 7/2013, nem com documento que cumprisse os requisitos que esta impõe;*

*JJ. Não se pode aceitar que, contrariamente ao que impõe a fé pública do registo, o douto Tribunal a quo venha permitir que o registo do contrato promessa produza aquilo que as partes não quiseram produzir com a celebração do contrato, substituindo com a legalidade registral o que a legalidade substancial não permite.*

*KK. Ao recusar declarar a nulidade do registo in casu, o douto Tribunal a quo, com o devido respeito, mantém uma presunção que não devia existir no sistema registral, conferindo fé pública a um facto inscrito com base em título insuficiente.*

*LL. A douda sentença de fls. 163 a 167, ora recorrida, viola o artigo 7.º, a alínea b) do artigo 17.º e os artigos 34.º, 37.º, 41.º e 59.º, todos do CRP, o artigo 8.º, o n.º 1 do artigo 402.º e o n.º 1 do artigo 407.º CC, e, ainda, a alínea 1) do n.º 2 do artigo 3.º, o artigo 10.º e o n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 7/2013 e, bem assim, os princípios da legalidade, do trato sucessivo, da eficácia declarativa, da instância e da fé pública registral ou presunção da verdade e exactidão do registo, bem como o princípio da segurança e certeza jurídicas.*

*Nestes termos, e nos mais de Direito aplicáveis, deve o presente recurso ser julgado procedente, sendo, em consequência, revogada a douda sentença de fls. 163 a 167, ora recorrida, por violar o artigo 7.º, a alínea b) do artigo 17.º e os artigos 34.º, 37.º, 41.º e 59.º, todos do CRP, do artigo 8.º, do n.º 1 do artigo 402.º e do n.º 1 do artigo 407.º CC, e, ainda, a alínea 1) do n.º 2 do artigo 3.º, o n.º 3 e o n.º 4 do artigo 6.º, o n.º 3 do artigo 10.º e o n.º 1 do artigo 26.º da Lei n.º 7/2013 e, bem assim, os princípios*

*da legalidade, do trato sucessivo, da eficácia declarativa, da instância, da fé pública registral ou presunção da verdade e exactidão do registo e da segurança e certeza jurídicas, e substituída por outra que determine o cancelamento do registo de aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento, incluindo a propriedade de construção, da Fracção dos autos a favor dos Recorridos, conforme consta da inscrição n.º xxx.xxxG, por ser nulo e ter sido indevidamente lavrado, assim se fazendo a costumada JUSTIÇA!*

\*

Os **requeridos** responderam ao recurso, formulando as seguintes **conclusões** alegatórias:

*«I) A sentença proferida pelo Tribunal a quo não padece dos vícios, nulidades e violações dos princípios basilares do registo predial que vêm invocados pela recorrente.*

*II) O Tribunal a quo entende que a Lei n.º 7/2013, no n.º 1 do artigo 26.º, conferiu validade aos contratos-promessa celebrados antes da sua entrada em vigor, sem o reconhecimento notarial das assinaturas dos outorgantes, e que os mesmos são susceptíveis de titularem o registo das respectivas transmissões, nos termos do artigo 10.º da mesma lei.*

*III) Na sentença recorrida o Tribunal a quo ponderou a vontade real do legislador, manifestada no relatório do diploma e nos trabalhos preparatórios da referida lei, em estrito cumprimento do artigo 8.º, n.º 1 do CC e, do mesmo modo, da norma transitória, ou seja, do artigo 26.º da Lei n.º 7/2013, que prevê o regime excepcional aplicável aos contratos-promessa celebrados antes da sua entrada em vigor.*

*IV) O legislador quis excluir os contratos-promessa de transmissão dos edifícios em construção do regime geral da nulidade do registo, por insuficiência do título para a prova legal do facto registado,*

*que decorre do artigo 17.º, alínea b) e do artigo 41.º, ambos do Código do Registo Predial.*

*V) O legislador declarou a sua intenção de regularizar o funcionamento do mercado imobiliário, reforçar a transparência das suas transacções e garantir os legítimos direitos e interesses dos contratantes, no artigo 1.º da Lei n.º 7/2013, finalidades que a sentença recorrida ponderou na motivação da sua decisão.*

*VI) A declaração de validade dos contratos de pretérito, efectuada no artigo 26.º, n.º 1, pretendeu conferir-lhes a forma legal necessária para assegurar a publicidade e cognoscibilidade do acto por terceiros, intenção que o Tribunal a quo ressalva.*

*VII) A Lei n.º 7/2013, através do artigo 26.º, n.º 1, pretendeu que os contratos de pretérito fossem admitidos a registo porque só assegurando a sua publicidade é possível alcançar os objectivos definidos no seu artigo 1.º e, bem assim, a segurança do comércio imobiliário, fim primeiro do registo predial declarado no artigo 1.º do Código do Registo Predial.*

*VIII) A declaração de nulidade do registo em causa acarretará a violação do Direito, na perspectiva da justiça e da segurança do comércio jurídico que constitui o fim essencial do registo.*

*IX) O artigo 26.º n.º 1 da Lei n.º 7/2013 confere validade aos contratos-promessa de transmissão de parte do edifício em construção celebrados antes de 1/06/2013, data do início da sua vigência.*

*X) O artigo 26.º n.º 1 da Lei n.º 7/2013 declara a validade formal e substancial dos contratos de pretérito para os efeitos que a referida lei prevê, ou seja, a susceptibilidade de produzirem os efeitos jurídicos consagrados no regime estabelecido por esta lei.*

*XI) Um dos efeitos que a Lei n.º 7/2013 pretende ao conferir validade aos contratos de pretérito é a possibilidade de serem sujeitas a registo as promessas de aquisições de imóveis anteriores à sua vigência.*

*XII) Pretendeu a lei obviar a subsequente e múltipla promessa de venda e/ou venda do mesmo imóvel, seja pelo promotor do empreendimento seja por terceiros.*

*XIII) Para que tal registo seja possível o legislador excluiu da aplicação a estes contratos de pretérito dos requisitos formais previstos nos artigos 4.º a 9.º da Lei n.º 7/2013.*

*XIV) Entendimento que é corroborado pelo artigo 26.º da Lei n.º 7/2013, que afasta daquele regime de exclusão dois tipos de negócios que apenas têm lugar depois da entrada em vigor da nova lei: a transmissão da parte restante do edifício que não foi transaccionada à data da sua entrada em vigor, que está sujeita ao regime estabelecido naqueles artigos, e a cessão da posição contratual ou a promessa de oneração posteriores à entrada em vigor que ficam sujeitas ao reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes, mesmo que os respectivos contratos-promessa tenham sido celebrados antes da entrada em vigor da referida lei.*

*XV) Os contratos-promessa celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 7/2013, que não tenham as assinaturas dos contratantes reconhecidas, são título bastante para que a cessão da posição contratual ou a promessa de oneração possam ser levados a registo, desde que as assinaturas da cessão ou da promessa de oneração estejam reconhecidas notarialmente, dispensando a lei os restantes requisitos, de acordo com o n.º 6 do artigo 26.º.*

*XVI) Se, para efeitos de registo dos contratos de pretérito, a nova lei exigisse o reconhecimento das assinaturas das partes outorgantes, a mesma lei não poderia prever que esses mesmos contratos, sem qualquer reconhecimento de assinaturas, servissem para titular a cessão da posição contratual ou a promessa de oneração supervenientes à sua entrada em vigor ao ponto de poderem ser apresentadas a registo.*

*XVII) Nesta hipótese, o contrato-promessa (de pretérito) não era registável, mas já o era a cessão da posição contratual ou a promessa de oneração que lhe sucederam, o que seria um contra-senso.*

XVIII) *Conjugando o artigo 26.º, n.º 6, com o artigo 9.º, n.º 2 alínea 1) da Lei n.º 7/2013, resulta que se os contratos de pretérito não pudessem ser registados provisoriamente, não poderia existir qualquer cessão da posição contratual ou da promessa de oneração relativamente às promessas de compra e venda celebradas antes da entrada em vigor desta lei, situação que é expressamente admitida no n.º 6 do artigo 26.º.*

XIX) *A Lei n.º 7/2013 exige o reconhecimento das assinaturas das partes nos contratos de cessão da posição contratual, no n.º 6 do artigo 26.º, pelo que se não se encontrar registada a transmissão titulada pelos contratos de pretérito, no qual constará o promitente-comprador que assume ali a posição de cedente, o notário não reconhecerá as respectivas assinaturas, de acordo com a leitura do artigo 9.º, n.º 2, alínea 1).*

XX) *Situação que retiraria à norma transitória qualquer efeito útil, porque o regime por ela criado só se aplicaria às situações ocorridas após a sua entrada em vigor, não admitindo sequer cessões da posição contratual supervenientes aos contratos de pretérito, o que contraria frontalmente a intenção do legislador e o disposto no n.º 6 do artigo 26.º da referida lei.*

XXI) *O artigo 26.º prevê a sujeição a registo dos contratos-promessa celebrados antes da entrada em vigor da Lei n.º 7/2013, estabelecendo para o efeito um regime de benefícios fiscais, nos prazos e condições previstos no seu n.º 5.*

XXII) *O Parecer da Assembleia Legislativa refere a vontade do legislador de submeter a registo os contratos de pretérito, nesse parecer se dizendo que “A fim de incentivar o registo, em tempo útil, dos contratos-promessa de compra e venda (...) celebrados antes da entrada em vigor da presente lei, prevê-se, nas disposições transitórias, a isenção dos emolumentos de registo (...)”.*

XXIII) *O contrato-promessa de compra a venda celebrado em 19/04/2011 entre a recorrente (na qualidade de promitente-vendedora) e os recorridos (na qualidade de promitentes-compradores) é totalmente válido, do ponto de vista substancial e formal, e estava em plenas condições de ser levado o*

*registo, conforme as disposições da Lei n.º 7/2013.*

*XXIV) O registo de aquisição a favor dos recorridos, sob a inscrição xxxxxxG, foi devidamente lavrado, não padecendo dos vícios invocados pela Recorrente.*

*XXV) Se se entendesse que o registo dos contratos de pretérito tinha como condição prévia a constituição do registo provisório da propriedade do edifício, o contrato-promessa em causa estava em condições de ser registado porque o registo provisório da constituição da propriedade horizontal do edifício foi efectuado antes da entrada em vigor da Lei n.º 7/2013, pelo que se encontravam reunidos os requisitos previstos no n.º 3 do artigo 10.º e na alínea 2) do n.º 5 do artigo 26.º dessa lei para o registo da aquisição da fracção autónoma "D16" a favor dos ora recorridos, titulada pelo contrato-promessa de compra e venda supra referido, com total isenção de emolumentos.*

*XXVI) O registo da transmissão titulada pelo contrato-promessa celebrado em 19/04/2011 está conforme às regras aplicáveis aos contratos de pretérito previstas na Lei n.º 7/2013.*

*XXVII) O contrato-promessa de compra e venda que os recorridos, na qualidade de promitentes-compradores, outorgaram com a recorrente é, pois, título válido para registar provisoriamente a seu favor a respectiva fracção, na medida em que esse contrato, por força da aprovação da Lei n.º 7/2013 e da declaração da sua validade, ficou sujeito ao regime legal que decorre da conjugação das citadas normas legais, nomeadamente ao seu artigo 10.º.*

*Termos em que deve o recurso ser julgado totalmente improcedente, mantendo-se assim a decisão recorrida, com custas, selos e procuradoria condigna a cargo da Recorrente, fazendo assim V. Ex<sup>as</sup> a habitual JUSTIÇA!*

*\**

**Cumpre decidir.**

\*\*\*

## II – Os Factos

A sentença recorrida deu por provada a seguinte factualidade:

*«A. Em 21 de Junho de 2013, B requereu o registo provisório de aquisição da fracção autónoma “D 16”. A aludida fracção, situada no 16º andar do prédio sito em Macau, na XXXX, denominado “XX-Zona X - Lote X”, s/n, foi descrita na Conservatória do Registo Predial sob o n.º yyyyy a folhas 81 do livro B8K, cujo título constitutivo da propriedade horizontal foi inscrito sob o n.º zzzzz, em natureza provisória. (Vide fls. 45 a 52 dos autos)*

*B. A edificação supracitada está situada num terreno concedido por arrendamento, cujo prazo da concessão por arrendamento é de 25 anos contados a partir de 30 de Julho de 1991.*

*C. O requerimento do registo em apreço foi fundamentado pelo contrato-promessa de compra e venda da fracção autónoma “D 16”. Tal contrato foi celebrado em 19 de Abril de 2011, sob forma de documento particular, entre o representante da requerente Sociedade de Investimento Imobiliário A, S.A. (promitente-vendedora), e os interessados, B e C (promitentes-compradores), acompanhado da respectiva guia de pagamento do imposto de selo. (Vide fls. 40, 41 e 44 dos autos)*

*D. No aludido contrato-promessa de compra e venda, as assinaturas do representante da requerente e dos interessados não foram notarialmente reconhecidas.*

*E. O registo de aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento de terrenos que abrange a propriedade da edificação, inscrito sob o n.º xxxxxx, foi efectuado por meio da inscrição provisória por natureza lavrada a favor dos interessados que contém a expressão do n.º 3 do art.º 10º da Lei n.º 7/2013. (Vide fls. 50 dos autos)*

*F. Através do registo feito em 29 de Maio de 2014 pelo pedido n.º 342, tomou-se definitivo o registo provisório (registo feito em 30 de Maio de 2013 pelo pedido n.º 108) da propriedade horizontal sobre a fracção autónoma “D 16” efectuado inicialmente a favor da requerente. (Vide fls. 47 a 49 dos autos)*

*G. Em 23 de Julho de 2014, a requerente requereu perante a Conservatória do Registo Predial a rectificação do aludido registo de aquisição, bem como a colocação da anotação sobre a pendência da rectificação no registo inscrito sob o n.º xxxxxx, com fundamento na nulidade do registo.*

*H. Para efeitos do disposto no n.º 1 do art.º 120º do Código do Registo Predial, do requerimento da rectificação em apreço foram notificados os interessados.*

*I. Por meio do ofício n.º 106/CRP/2014, de 11 de Agosto de 2014, da Conservatória do Registo Predial, a requerente foi notificada da recusa do seu requerimento da rectificação pelo Conservador da Conservatória do Registo Predial, Substituto. (Vide fls. 19 a 21 dos autos)».*

\*\*\*

### **III – O Direito**

#### *1 – A pretensão da requerente*

Visava a ora recorrente, **SOCIEDADE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO A, S.A.**, a rectificação do registo, com fundamento em *nulidade deste* a favor do requerido, por considerar que a Lei n.º 7/2013 não permitia o registo a este “contrato de pretérito”. E mesmo que se entendesse o contrário, proclamava ainda a requerente, sempre se haveria de exigir o reconhecimento notarial imposto pelo art. 26º, n.º 6 dessa lei, requisito que o contrato de promessa celebrado entre as partes não respeitava.

E como a sentença lhe não tivesse reconhecido razão, dela vem agora recorrer jurisdicionalmente.

Esta questão, porém, foi por este TSI já tratada em termos para os quais, com o devido respeito pelas partes, de imediato vamos remeter, transcrevendo-os e fazendo nossos.

Referimo-nos ao *Ac. de 16/07/2015, Processo n.º 266/2015.*

\*

2 - «(...) - *Discute-se, então, no presente recurso se a Lei supra citada permitiria ou não o registo provisório a que se refere a inscrição n.º xxx.xxxG lavrado a favor do requerido, (...).*

*Vejamos o que dizem as disposições legais.*

*É efectivamente nulo, segundo o art. 17.º, n.º1, al. b), do CRP, o registo que “tiver sido lavrado com base em título insuficiente para a prova legal do facto registado”.*

*Esta questão da prova assume particular importância, na medida em que “Só podem ser registados os factos constantes de documentos que legalmente os comprovem” (art. 37.º, n.º1, do CRP).*

*Ou seja, o que está em causa é um título “suficientemente” comprovativo do facto registando.*

*Claro está que a declaração negocial é importante, pois é nela que se descobre a densificação do acto jurídico e, portanto, do direito em apreço, mas as assinaturas mostram-se, neste plano do registo, elementos ainda mais reveladores da intenção subjacente, sendo como que o garante de uma paz para o comércio jurídico.*

*É nessa senda que se alcança o disposto no art. 41.º do CRP, ao prescrever a necessidade de reconhecimento presencial das assinaturas dos declarantes/outorgantes. Atente-se no seu conteúdo:*

*«1. O registo provisório de aquisição de um direito ou de constituição de hipoteca voluntária, antes de titulado o negócio, é feito com base em declaração do proprietário ou titular do direito.*

*2. A assinatura do declarante deve ser reconhecida presencialmente, salvo se for feita perante o funcionário da conservatória.*

*3. O registo provisório de aquisição ou de hipoteca pode também ser feito com base em contrato-promessa de alienação ou de oneração, com reconhecimento presencial da assinatura dos outorgantes».*

*Ora, estamos seguros que as assinaturas apostas neste contrato-promessa não foram objecto de reconhecimento presencial. Parece ser, por isso, firme que à sombra do CRP estar-se-ia perante um título insuficiente, que não permitiria o registo provisório.*

*Todavia, o registo foi feito sob a expressa e declarada égide da Lei n.º 7/2013!*

*Podéria sê-lo?*

*\**

*(...) – A lei n.º 7/2013, de 27/05 veio regular os negócios jurídicos que tenham por objecto a promessa de transmissão de edifícios em construção, bem como a sua promessa de oneração. E introduziu parâmetros e critérios mais apertados, tendo em vista, precisamente, a regularização do funcionamento do mercado imobiliário, o reforço da transparência das suas transacções e a garantia dos legítimos direitos e interesses dos contratantes (cfr. art. 1.º).*

*De acordo com este diploma, os negócios jurídicos de promessa de transmissão e oneração de edifícios em construção obedecem a determinadas regras:*

- a) Sob pena de nulidade, só podem realizar-se após autorização prévia da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, adiante designada por DSSOPT (art. 4º);*
- b) Os contratos de promessa são titulados por documento particular com as assinaturas reconhecidas notarialmente (art. 6º, n.ºs 2 e 3; 9º);*
- c) Os contratos devem conter determinados elementos, sob pena de anulabilidade (art. 7º, n.º1);*
- d) O conteúdo do contrato deve estar em conformidade com o disposto na lei, o que deve ser declarado por advogado (art. 8º)*

*É claro que esta lei não se aplica aos negócios jurídicos celebrados antes da sua entrada em vigor (art. 3º, n.º2, al. 1)). No entanto, excepcionalmente haverá que ter em conta o disposto no art. 26º (art. 3º, n.º2, al. 1), “fine”).*

*O que contém o art. 26º? A resposta está na sua epígrafe: disposições transitórias.*

*Vejamos o seu conteúdo integral:*

*«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».

*Deste artigo, destaquemos duas normas: a do n.º 1 e a do n.º 6.*

*O n.º 1 preceitua que os contratos celebrados antes da entrada em vigor da lei «sobre parte do edifício em construção» se mantêm válidos. E dele resultam, desde logo, duas ordens de considerações:*

*Em primeiro lugar, trata-se de uma disposição que só se aplica aos contratos de promessa de partes do edifício, nomeadamente, a fracções de residência ou de estacionamento.*

*Em segundo lugar, e como é evidente, só se manterão válidos os negócios que eram válidos ao tempo da sua celebração. Quer dizer, esta lei não tem virtudes sanatórias de modo a tornar válidos os negócios que sofriam de algum tipo de invalidade.*

*O n.º 6 estipula que, em relação aos contratos de promessa de compra e venda celebrados antes da entrada em vigor da lei, a cessão da posição contratual ou promessa de oneração supervenientes ficam sujeitas às disposições da presente lei, excepto quanto à “autorização prévia”, “confirmação por advogado” e “elementos necessários ao contrato”.*

*Não nos iludamos quanto ao alcance das palavras deste inciso: as disposições da presente lei só se aplicam à cessão da posição contratual e às promessas de oneração (supervenientes) que venham a ocorrer após os contratos de promessa celebrados antes da entrada em vigor da lei 7/2013.*

*Isto parece querer dizer que as disposições da lei em causa, “a contrario sensu”, não se aplicam directamente aos contratos de promessa, em si mesmos, celebrados anteriormente.*

\*

*(...) (Idem)*

*E assim sendo, se tais contratos eram válidos, assim continuarão a ser, face à nova lei (6º, nº1). Mas, o facto de colherem a sua validade na lei anterior (CRP) não significa que bebam da nova os requisitos da sua registabilidade. Isso não é dito em lado nenhum da lei.*

*Quer dizer, a conjugação dos nºs 1 e 6 do art. 26º está perfeitamente em consonância com a trajectória do âmbito de aplicação definido no art. 3º, nº2, al. 1).*

*Ou seja, o novo diploma não se aplica, em princípio (em regra) aos contratos de pretérito, porque assim o estatui imperativamente o art. 3º, nº2, al.1), a não ser nos casos (de excepção) previstos no art. 26º, entre os quais se não prevêem, declarada e expressamente, os contratos de promessa celebrados anteriormente, podendo até dizer-se que, com a literalidade restritiva do nº6, teria querido o legislador intencionalmente afastá-los.*

*Aliás, se na lei anterior o registo não podia ser feito por falta de reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes, mal se perceberia que, à luz do novo diploma - que sabemos entretecido de malhas mais apertadas para controlo do mercado imobiliário especulativo e reforço da transparência, segurança e certeza jurídicas - ele pudesse ser feito, tendo em conta, inclusive, que o próprio artigo 6º até continua a exigir o reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes!*

*Repare-se que o nº do art. 26º referido, exclui expressamente o disposto na lei sobre “autorização prévia” do art. 4º, sobre “confirmação por advogado” do art. 8º e sobre os “elementos necessários do contrato” do art. 7º, mas não exclui o reconhecimento notarial previsto no art. 6º, nº3. Quer dizer, além de o nº do art. 26º apenas ter na sua mira as cessões de posição contratual e as promessas de oneração posteriores aos contratos-promessa de compra e venda, em relação a estes (contratos-promessa) não excluiu a necessidade de reconhecimento notarial.*

*Por conseguinte, estamos seguros que tanto o CRP, como a lei 7/2013 exigem o reconhecimento das assinaturas dos outorgantes (presencial, além; notarial, aqui) e nenhuma interpretação sensata pode legitimar a ideia de que um negócio validamente celebrado ao tempo do CRP bastará para o registo, se tanto o diploma vigente ao tempo da sua celebração, como o actualmente imperante obrigam ao reconhecimento das assinaturas dos contraentes.*

*Não faria, aliás, o menor sentido – nem isso tem o menor apoio na lei – dizer que só por ser válido, nada já mais obsta ao registo provisório, até porque são coisas diferentes: uma coisa é a validade do negócio, que tem que ser analisada sob o comando das disposições substantivas do Código Civil – outra é a sua registabilidade, que deve obedecer aos comandos das regras registraes prediais.*

*Aceitar uma diferente interpretação seria o mesmo que reconhecer um anacronismo. Isto é, seria o mesmo que admitir a aplicação da nova lei, porém expurgada do requisito do reconhecimento notarial que ela impõe aos novos contratos celebrados sob o seu império. Ora, nada disso está no articulado da lei em forma de preceito, nem isso emerge, sequer longinquamente, do espírito normativo.*

*O lapso do recorrente reside, cremos nós, na circunstância de olhar para a “validade” mantida pelo art. 26º, nº1 da Lei 7/2013, como sendo uma fonte excludente dos requisitos da registabilidade.*

*Mas, como pode ousar ler no texto dessa lei uma tal permissividade, se todo o diploma vai no sentido contrário?!*

*Olhar para o nº1 do art. 26º dessa forma equivale a aceitar que o legislador, apesar de obrigar ao reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes, quis dar um “bónus” registral aos contraentes dos negócios celebrados ao tempo do CRP, passando uma esponja sobre a exigência contida no art. 41º, que impunha o reconhecimento presencial.*

*Assim, é de entender que quanto aos contratos-promessa celebrados antes da entrada em vigor da Lei 7/2013, o seguinte:*

*- Se eles eram válidos, assim continuarão a ser face à nova lei, o que bem demonstra que não houve um propósito de interferir na sua substância e no seu conteúdo;*

*- As disposições que a nova lei acolhe não se lhes aplicam (art. 3º, n.º 2, al. 1));*

*- Aplicam-se as disposições da lei nova apenas no que se refere aos contratos de cessão de posição contratual e promessa de oneração fundados no contrato-promessa (e mesmo assim, com a exclusão alusiva à autorização prévia, confirmação por advogado e quanto aos elementos necessários do contrato (n.º 6, do art. 26º);*

*\**

*(...) – (Continuação)*

*E não se diga que a interpretação que sufragamos impede a celebração de contratos de cessão da posição contratual ou de promessa de oneração supervenientes, ao contrário do que o afirma o recorrente.*

*Expliquemo-nos.*

*Realmente, de acordo com a nova lei, o reconhecimento notarial das assinaturas (art. 6º, n.º 3) implica um pedido que deve ser acompanhado da respectiva certidão de registo predial (art. 9º, n.º 1). A tese do recorrente é a*

*de que sem registo prévio, isto é, sem a possibilidade de o promitente comprador efectuar o registo provisório, não há lugar a reconhecimento notarial dos contratos de cessão da posição contratual ou de promessa de oneração supervenientes. E a maioria dos contratos de pretérito celebrados ao abrigo do CRP seriam insusceptíveis de aquisição derivada por uma daquelas vias.*

*Mas, sobre isso, apenas nos cumpre dizer o seguinte:*

*Em primeiro lugar, no que se refere aos contratos-promessa em si mesmos, não se lhes aplicando o regime da nova lei, como dissemos, impor-se-á o reconhecimento presencial, nos moldes do CRP já vistos. Uma vez obtido esse reconhecimento, nada imporá o registo provisório e, dessa maneira, os contratos de cessão contratual ou de promessa de oneração supervenientes, celebrados ao abrigo já da nova lei (art. 26º, nº6) já poderão ser celebrados sem dificuldade com observância do reconhecimento notarial a que alude o art. 9º obtido, uma vez que o reconhecimento notarial que se lhes aplique já pode ser acompanhado do respectivo registo predial.*

*Em segundo lugar, não nos pode torpedear, pela interpretação, aquilo que é estatuição normativa. Realmente, o intérprete não deve ir à procura de uma solução que a lei rejeita. Se o legislador quis que os contratos de cessão contratual e de promessa de oneração subsequentes a um contrato de promessa celebrados ao abrigo da nova lei fiquem sujeitos às disposições desta, escapa ao poder do julgador saber se a solução é a*

*melhor para os interesses das partes. Nesta matéria o que é preciso é ver se há alguma lógica no aperto da malha, se a restrição a este tipo de negócios tem fundamento. E, quanto a esse aspecto, já vimos que o objectivo é, precisamente, controlar a especulação e fomentar a transparência, a certeza e a segurança jurídicas. Ora, o benefício de um tão grande interesse público não se obtém sem algum sacrifício de alguns interesses privados.*

*De maneira que, (...), a lei não impede a formalização de tais contratos de cessão de posição contratual ou de promessa de oneração. Simplesmente, obriga as partes a um registo, a partir do qual se obterá a respectiva certidão e o conseqüente reconhecimento notarial. E aquele registo, reportado que seja a um contrato-promessa celebrado antes da Lei n.º 7/2013 implicará, como já se viu, um reconhecimento presencial das assinaturas dos outorgantes (art. 41.º, n.º3, do CRP). Portanto, os promitentes que se encontrem numa dessas situações terão se reconhecer as assinaturas e partir daí já não haverá obstáculos ao accionamento das regras da nova lei para os contratos supervenientes de cessão de posição contratual e de promessa de oneração celebrados já ao abrigo da nova lei.*

\*

*(...) – (Continuação)*

*No que respeita à invocação da nota justificativa que acompanhou a proposta de lei, bem como ao parecer da AL que precedeu a lei, importa dizer que não passam de meros elementos de interpretação, mas que, por*

*acaso, não têm correspondência directa no articulado da lei. Isto é, aquilo que podia ser um conteúdo normativo a partir desses textos, não foi vazado para o diploma em termos, pelo menos, claros.*

*Por exemplo, quando na nota justificativa se diz que “relativamente aos edifícios em construção antes da entrada em vigor da presente lei, a respectiva transmissão ou oneração só é permitida depois de ter sido efectuado o registo predial, sob pena de nulidade do contrato” (pág. 5, a fls. 87 dos autos), tal é apresentado com uma tal força dispositiva que mais parece a expressão de um comando normativo. Realmente, não pode prescrever-se a nulidade através de uma simples nota justificativa; a nulidade, sendo uma sanção severa para uma invalidade, tem que estar expressamente prevista. Todavia não vemos a emanação de uma tal sanção no articulado da lei. Apenas encontramos afirmado no art. 10º, nº1, que “Estão sujeitos a registo os negócios jurídicos relativos a promessa de transmissão ou de oneração de edifícios em construção” ou no art. 23º que “Às transmissões ou onerações de edifícios em construção que se pretendem efectuar, seja a que título for, aplica-se com as devidas adaptações o disposto na presente lei”, sem que, no entanto, se estabeleça aí qualquer sanção de nulidade. E, de qualquer maneira, sempre é bom lembrar que são disposições aplicáveis aos negócios posteriores à entrada em vigor da lei.*

*No que se refere aos negócios de promessa de transmissão ou oneração celebrados antes da entrada em vigor da lei, apenas o nº2 do art. 26º prescreve que se o registo provisório de constituição de propriedade horizontal não tiver sido efectuado, deve o promotor do empreendimento*

*requerê-lo no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da lei, sendo que, se não o fizer, qualquer interessado nos negócios o pode fazer (n.º 3, art. 26.º).*

*Ora, esse registo da constituição da propriedade horizontal não estava em causa no caso em apreço, uma vez que ele já se encontrava efectuado pelo empreendedor/requerente.*

*Portanto, não se pode apelar a regras concernentes a um tipo de registo para daí se extrair efeitos relativamente a outro.*

*Relativamente ao registo de aquisição a favor do promitente-comprador a que se refere o art. 10.º, n.º 3 da Lei 7/2013 (esse é o que está em causa) a sua disciplina apenas se aplica aos negócios celebrados após a entrada em vigor da Lei, afigurando-se-nos importante dizer que o art. 9.º, n.º 2 da proposta alternativa citado pelo recorrente nas suas alegações como modo de convencer o tribunal a optar por uma determinada interpretação iluminado pelo espírito e intenção do legislador ou pela mens legislatoris – preceito que, relativamente a contratos-promessa celebrados antes da entrada em vigor da lei, pretendia fazer depender a cessão da posição contratual ou a promessa de oneração do registo de aquisição – não passou para o texto do diploma.*

*Estamos, enfim, de acordo que as normas do art. 26.º, nomeadamente a do n.º 6, têm um carácter excepcional. Mas é, precisamente, por isso mesmo e por causa do art. 10.º do Código Civil, que, se nem a analogia é permitida, também a interpretação extensiva se não justifica aqui no sentido que nos é proposto pelo recorrente, uma vez que as razões que invoca*

*concernentes às exigências de segurança e certeza jurídicas neste comércio imobiliário já também implicam, pela nova lei, o reconhecimento notarial das assinaturas, como já vimos».*

\*

3 – As razões acabadas de transcrever, e que – repetimos – de novo reiteramos e fazemos nossas, afiguram-se-nos suficientes (sem necessidade de tratar dos restantes argumentos aduzidos nas conclusões da recorrente) para desmontar a tese da sentença impugnada, que assim se não pode manter, por, na interpretação que ela revela, ter violado as normas da Lei n.º 7/2013 acima citadas, designadamente o art. 26.º.

Idêntica posição veio este TSI já a tomar no âmbito do *Ac. de 10/09/2015, Proc. n.º 498/2015*.

\*\*\*

#### **IV – Decidindo**

Nos termos expostos, acordam em conceder provimento ao recurso, revogando a sentença recorrida e, em consequência, declarando-se a *nulidade do registo* de aquisição do direito resultante da concessão por arrendamento, incluindo a propriedade de construção da fracção identificada a favor dos requeridos/recorridos, mais determinando o respectivo cancelamento.

Custas pelos recorridos em ambas as instâncias.

\*

TSI, 29 de Outubro de 2015

José Cândido de Pinho

Tong Hio Fong

Lai Kin Hong