澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

Interpelação Escrita

A Lei n.º 11/2013 (Lei de salvaguarda do património cultural) entrou em vigor no dia 1 de Março de 2014, prevendo que o Governo da RAEM goza do direito de preferência na compra dos bens imóveis classificados (incluindo os monumentos, os edifícios de interesse arquitectónico, os conjuntos e os sítios), dos bens imóveis em vias de classificação e dos bens imóveis situados em zonas de protecção sujeitas a restrições. Em caso de venda dos bens imóveis referidos, o titular do direito à propriedade tem de efectuar uma prévia comunicação escrita ao Instituto Cultural (IC); o IC tem de emitir uma declaração de desistência do exercício do direito de preferência; e é nula a transmissão que viole o dever de comunicação prévia. No tratamento dos actos notariais para a compra e venda ou hipoteca de propriedades, deve então ser apresentada ao notário a declaração emitida pelo IC ou, na sua substituição, um documento que comprove o facto de o IC não ter emitido uma decisão expressa após 90 dias; e, em caso de omissão no acto notarial da referência aos referidos documentos, o acto de registo é recusado pela Conservatória do Registo Predial (CRP).

A classificação dos bens imóveis, e a delimitação e conteúdo das zonas de protecção são aprovadas por regulamentos administrativos; com a publicação do Regulamento Administrativo n.º 31/2018 (Lista e delimitação gráfica dos bens imóveis classificados e das respectivas zonas de protecção), em Maio de 2018, que entrou em vigor no dia 1 de Janeiro de 2019, foram

então publicadas a lista e a delimitação gráfica dos monumentos, edifícios de interesse arquitectónico, conjuntos e sítios classificados, bem como das respectivas zonas de protecção; e a extensão das "zonas de protecção" representa cerca de um quarto da área terrestre da península de Macau.

Em Abril do corrente ano, a requerimento do IC, a Conservatória do Registo Predial concluiu os registos dos "bens imóveis classificados", dos "bens imóveis em vias de classificação" e das "zonas de protecção". Assim sendo, a partir de Abril, as informações relativas às propriedades sujeitas a restrições passaram a constar na respectiva certidão de registo predial. Actualmente, os notários não dispõem de um tratamento notarial uniforme para a compra e venda deste tipo de propriedades, então, o sector bancário tem vindo a deparar-se com casos de hipoteca de propriedades situadas em "sítios" e "zonas de protecção", onde, nalguns casos, não foi possível efectuar o respectivo registo por falta da declaração do IC; mas, noutros casos, isto é, casos em que a propriedade está situada na "zona de protecção", foi possível o registo, mesmo com falta da declaração do IC.

A informação que consta nas "Informações escritas de registo predial" apenas revela que a propriedade está localizada na "zona de protecção", sem mencionar se aquela é um bem imóvel pertencente a uma zona de protecção que está sujeita a restrições; mais ainda, a partir daquelas "Informações", não é possível confirmar, através de meios públicos, se o titular do direito à propriedade tem de cumprir o dever de comunicação legal. Assim sendo, a

falta da declaração emitida pelo IC, ou do documento que substitui a referida declaração, causa incerteza para o registo da escritura pública de constituição de hipoteca.

A lei prevê, claramente, que é nula a compra e venda quando se regista incumprimento do dever de comunicação, o que influencia gravemente o direito à hipoteca. Segundo queixas de alguns bancos, após resposta oral do IC, continua a não haver informações sobre os bens imóveis pertencentes às zonas de protecção sujeitas a restrições, nem nenhum documento escrito de consulta para efeito de verificação.

Alguns bancos efectuaram consultas junto de alguns dos seus advogados ou de notários; e alguns notários entendem que, no acto notarial relativo à compra e venda de propriedades localizadas nas zonas de protecção, não há necessidade de obtenção da declaração do IC, recusando fazer constar na escritura pública o respectivo conteúdo, mas manifestaram que podiam antes do acto notarial obter a declaração junto do IC.

A situação acima mencionada afecta directamente o normal funcionamento das transacções do mercado imobiliário e os pedidos de empréstimo bancário. Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. A lei determina que os notários têm a responsabilidade de confirmar se houve cumprimento do dever de comunicação segundo a lei, mas na

execução de ordem prática existem ainda discrepâncias. Assim sendo, as autoridades devem disponibilizar instruções claras sobre as formas de cumprimento do dever de comunicação pelos interessados, aquando da compra e venda de prédios e do pedido de empréstimo, de modo a evitar perturbações no funcionamento do mercado e influências nos direitos e interesses dos compradores de propriedades, e no respectivo direito à hipoteca. Vão fazê-lo?

2. O IC deve elaborar um documento escrito – lista de edifícios para efeitos de verificação, isto é, uma lista dos "bens imóveis de zonas de protecção" sujeitos a restrições, eliminando deste modo as zonas cinzentas desnecessárias, permitindo assim aos notários tratar do documento comprovativo do registo de hipoteca, de acordo com a referida lista documental. Vai fazê-lo?

24 de Junho de 2019

O Deputado à Assembleia Legislativa
da Região Administrativa Especial de Macau,

Ip Sio Kai