



(Tradução)

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

INTERPELAÇÃO ORAL

Com a aprovação da Lei n.º 7/2013, vulgarmente chamada de “Lei para os edifícios em construção”, definem-se limitações para a venda de prédios em construção por parte dos promotores, exigindo ao promitente-vendedor e ao promitente-comprador desses prédios o reconhecimento notarial e o registo, reforçando a protecção dos seus direitos e interesses; mas não foi aumentada a protecção dos direitos e interesses dos bancos que concedem os respectivos empréstimos hipotecários. Uma das principais actividades dos bancos locais é conceder empréstimos hipotecários para a compra de fracções, sobretudo em prédios em construção, empréstimos que são um dos principais itens de créditos de consumo dos residentes.

Na concessão de empréstimos hipotecários para a aquisição de fracções em prédios em construção, mesmo que o banco efectue o registo da promessa de hipoteca nos termos da Lei n.º 7/2013, não goza dos direitos e interesses derivados da hipoteca na fase de construção dos prédios ou na fase da sua ocupação, pois o registo de propriedade horizontal ainda não foi convertido em definitivo, portanto, não foi possível celebrar a escritura pública da hipoteca. Se o creditado não cumprir o contrato, o banco pode requerer a execução coactiva do imóvel hipotecado no contrato-promessa, mas o seu crédito não pode ser pago com preferência só porque foi já constituída a garantia hipotecária.



(Tradução)

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

O que mais afecta os direitos e interesses dos bancos é que, quando o imóvel hipotecado no contrato-promessa é executado ou penhorado por outros credores do promitente-comprador, o tribunal entende que o banco não é “credor com garantia real”, conforme a alínea b) do n.º 1 do artigo 755.º do Código de Processo Civil, e que não tem legitimidade para reclamar o pagamento do crédito, por isso, não cita o banco para a execução. Quando o banco toma conhecimento do assunto através de outros meios (por exemplo, pelo promotor ou na inspecção provocada pela violação do contrato por parte do creditado), tem de tomar a iniciativa de participar no processo de execução e de deduzir embargos; mesmo que o tribunal aceite os seus embargos e confirme o seu crédito, este é graduado depois do crédito do exequente, enfraquecendo significativamente o direito ao pagamento do crédito do banco.

Por outro lado, mesmo que o banco tenha efectuado, nos termos da Lei n.º 7/2013, o respectivo registo da promessa de hipoteca, e que o registo de propriedade horizontal tenha sido convertido em definitivo, a hipoteca não se torna automaticamente definitiva, pois, para tal, é necessário celebrar a escritura pública. Se não for possível celebrá-la devido à demora ou não colaboração do promotor ou creditado, o banco continua a não ser confirmado como “credor com garantia real”. Quando se deparar com as referidas situações processuais, o banco precisa de requerer a suspensão (ou de fazer atrasar) o processo de execução e, ao mesmo tempo, de interpor acção de execução específica, para converter a promessa de hipoteca em definitiva, e assim é que pode ver o seu crédito pago com preferência ao do exequente.



(Tradução)

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

Para o banco interpor acção de execução específica, há que satisfazer dois pressupostos: 1, o contrato está de acordo com a lei e é exequível; 2, o preço do imóvel já foi integralmente pago. Devido à não colaboração do promotor ou ao facto de o banco não conseguir a autorização do creditado (promitente-comprador), o banco enfrenta muitas dificuldades na acção de execução específica interposta.

Mesmo tendo o banco celebrado com o promotor e o promitente-comprador o contrato da promessa de hipoteca e efectuado o respectivo registo nos termos da Lei n.º 7/2013, se outros credores requererem a execução e a penhora do imóvel, o crédito do banco é graduado depois do do exequente. O banco tem de tomar a iniciativa de deduzir embargos para participar no processo de execução e, ao mesmo tempo, interpor acção de execução específica para salvaguardar os seus direitos e interesses, o que demonstra a falta de justiça e afecta a eficiência judicial. Assim, o banco deve ser citado e ter protecção jurídica, para o seu crédito ser pago com preferência ao do exequente.

Assim, interpele sobre o seguinte:

1. Em Macau, a forma de concessão de empréstimo para a aquisição de fracções por “contrato tripartido” já existe há mais de 30 anos, e a Lei n.º 7/2013 já foi aprovada há 7 anos, mas os direitos e interesses dos bancos, derivados da hipoteca, nunca foram protegidos pela lei, pois a respectiva



(Tradução)

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

protecção jurídica fica muito aquém da das regiões vizinhas. Para garantir o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário, o Governo deve proceder à revisão da respectiva legislação, para o crédito derivado da concessão de empréstimos hipotecários para a aquisição de fracções em prédios em construção poder ser pago com preferência. Vai fazê-lo?

2. No caso da execução ou penhora do imóvel hipotecado do contrato-promessa, para que o banco (credor hipotecário) seja citado para participar na execução e reclamar o pagamento do crédito, assegurando a oportunidade de o crédito hipotecário no contrato-promessa ser pago em pé de igualdade face a outros créditos, que medidas tem o Governo antes de a lei ser revista?

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Ip Sio Kai

16 de Abril de 2020