



(Tradução)

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

INTERPELAÇÃO ORAL

Há quem refira que o actual sistema de registo predial de Macau poderá conter falhas graves, por exemplo: em Setembro de 2002, um residente pretendeu comprar, para uso pessoal, um espaço de estacionamento situado no edifício “Tjoi Long Meng Chu” na Taipa e, segundo a prática, depois da celebração do contrato-promessa de compra e venda, este residente teve que assinar o respectivo contrato prometido no Cartório Notarial e fazer a inscrição do registo para a aquisição do direito de propriedade daquele espaço. Depois de concluídos esses processos, nomeadamente quando a Conservatória do Registo Predial inscreveu o referido espaço em nome daquele residente, este devia ter adquirido, no fim de Setembro de 2002, o direito de propriedade do mesmo, portanto, considera que aquele lugar de estacionamento já devia ser dele, juridicamente, mas afinal não é.

Em finais de 2009, ou seja, 7 anos depois de este residente ter adquirido o referido espaço de estacionamento, recebeu uma notificação da empresa de administração do prédio, afirmando que esse espaço tinha sido vendido pelo tribunal e adjudicado a outra pessoa. Depois de se ter informado da situação, é que este residente descobriu que antes de ele ter adquirido o referido espaço, em Novembro de 2000, já este tinha sido penhorado pelo tribunal e vendido em hasta pública. No entanto, antes de adquiri-lo, este residente tinha ido à Conservatória do Registo Predial para pedir uma certidão, mas nela nada



(Tradução)

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

constava. Segundo os dados deste residente, o registo deste espaço de estacionamento estava limpo e não tinha nenhum problema. O mais esquisito é que, depois de este residente o ter adquirido, a Conservatória do Registo Predial também admitiu o seu pedido de registo e, pouco depois, ou seja, em Outubro de 2002, o lugar de estacionamento foi registado em nome daquele residente.

Logo, quanto à referida compra e venda e ao processo da inscrição do registo, a Conservatória do Registo Predial nunca se apercebeu da existência de quaisquer problemas. Só quando o Tribunal concluiu o processo de execução em hasta pública do referido espaço, e o comprador que o adquiriu foi registar-se na Conservatória, é que descobriram que havia problemas, mas já se tinham passado 7 anos desde que aquele residente tinha adquirido o espaço. Dado que a data em que este foi penhorado pelo tribunal é anterior à data de aquisição por aquele residente, nos termos da lei, os direitos do outro comprador são superiores. Portanto, sem outra alternativa, este espaço, que esteve 7 anos na posse do referido residente, passou para as mãos doutro comprador. Depois de este residente ter tido conhecimento do facto, dirigiu-se várias vezes à Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça para se informar da situação, mas estes serviços não indicaram claramente quem devia assumir a devida responsabilidade, nem admitiram a existência de erros de procedimento.

Há residentes que apontam: caso se trate de um problema de registo de



(Tradução)

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

propriedades, e não apenas com esse espaço de estacionamento, significará isto que a falha administrativa pode resultar na confiscação da habitação do interessado, que será obrigado a ficar sem abrigo? A resposta do tribunal não passa de “o caso ter sido tratado nos termos da lei”, que já executou as suas atribuições e, caso o interessado não esteja de acordo com o julgamento, pode instaurar recurso. Os residentes perguntam: o que é que isso significa? A realidade é que foi uma falha do Governo que resultou em prejuízos para um residente, mas, se todos os serviços começarem a defender que “actuaram nos termos de lei” e que ninguém cometeu erros, isto significa que estão a atribuir o erro aos residentes.

Alguns especialistas e académicos de Direito apontam que, em conformidade com o princípio da boa-fé, os contratos de compra e venda devem ser justos e imparciais. Os actos lícitos, cuja prática efectiva se coadunam com os direitos e deveres regulamentados por lei, devem ser salvaguardados pela população em geral. Aquando da fiscalização dos contratos, quando se registar negligência no âmbito do procedimento administrativo, ou seja, quando os agentes administrativos não se esforçaram por cumprir as suas atribuições, o que resultou em ambiguidade na legalização do objecto dos contratos, as devidas responsabilidades jurídicas deveriam ser assumidas. Prevê-se, no artigo 2.º do Decreto-lei n.º 28/91/M, que “A Administração do Território e demais pessoas colectivas públicas respondem civilmente perante os lesados, pelos actos ilícitos culposamente praticados pelos respectivos órgãos ou agentes administrativos no exercício das suas



(Tradução)

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

funções e por causa desse exercício.” Prevê-se ainda, no n.º 1 do artigo 4.º, que “A culpa dos titulares dos órgãos ou dos agentes é apreciada nos termos do artigo 480.º do Código Civil.”

Assim sendo, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. Na opinião dos especialistas, académicos e cidadãos, o funcionamento administrativo deve seguir os procedimentos legais e rigorosos no exercício das suas atribuições. Supostamente, os membros do Governo devem exercer as funções com zelo, cumprindo os termos legais, pois assim não é possível haver graves erros, então, porque é que surgiu o referido problema deste “pombo que já estava cozido há sete anos e que acabou por voar”? Em relação a esse erro, quais são as responsabilidades que devem ser atribuídas ao responsável? De facto, que responsabilidades foram assumidas? E porquê?

2. Segundo especialistas e académicos, a salvaguarda da segurança nas transacções é a função mais importante do sistema registral. Mas em Macau, mesmo que estes serviços procedam ao registo e à publicação de éditos nos termos legais, as transacções não despertam confiança. Qual é o significado da existência do actual sistema registral e dos serviços que efectuem registos em Macau? O Governo vai, por iniciativa própria, abolir os referidos sistemas e extinguir esses serviços? Se considera que não há problemas com o sistema registral e que se trata apenas de falha dos serviços de registo e dos membros



(Tradução)

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

do Governo, como é que lhes vai exigir que assumam responsabilidades? Vai exigir justiça no sistema e proceder ao ressarcimento dos danos dos cidadãos?

3. Com a entrada em vigor do sistema registral em Macau, quantos casos congéneres foram registados ou denunciados? Quantos deles foram registados ou denunciados após a transferência de soberania? Qual é o resultado concreto do tratamento de cada caso? Em que fundamentos se basearam para esse tratamento? Vai divulgá-los ao público?

11 de Julho de 2012.

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM, Mak Soi Kun