



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

**Comissão de Acompanhamento para os
Assuntos da Administração Pública**
Relatório n.º 1/VI/2020

Assunto: Acompanhamento da situação de aplicação da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural).

I - Introdução

— O Centro Histórico de Macau foi incluído pela UNESCO na Lista do Património Mundial em Julho de 2005. Com o objectivo de implementar as medidas estratégicas exigidas após essa inclusão e de dar resposta às necessidades do desenvolvimento socioeconómico da RAEM, o Governo definiu, com base na avaliação do regime jurídico do património cultural existente, uma série de políticas para salvaguarda do património cultural, elaborou e apresentou a proposta de lei intitulada “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”. A Assembleia Legislativa aprovou-a em 2013, tendo a mesma entrado em vigor no dia 1 de Março de 2014. Mais tarde, foram definidos, sucessivamente, os correspondentes regulamentos administrativos e despachos do Chefe do Executivo, a fim de se avaliar melhor as edificações culturais que necessitavam de protecção.



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

Recentemente, alguns deputados receberam queixas de cidadãos, através das quais estes afirmam que, mesmo quando apenas uma pequena parte dos edifícios recai nas zonas de protecção ou entra na esfera dos bens imóveis classificados, são forçados a obter, previamente, o documento comprovativo do direito de preferência, emitido pelo Instituto Cultural (IC), para poderem proceder à compra e venda das correspondentes fracções. Este procedimento tem suscitado dúvidas na sua aplicação, uma vez que perturba o quotidiano da população. Para além disso, registaram-se vários casos de danificação do património cultural, incluindo graffiti, colisão de drones, incêndio num templo, danificação da colina da Ilha Verde, entre outros.

Para o efeito, a Comissão decidiu acompanhar a situação da aplicação da referida lei. Reuniu-se nos dias 6 de Março e 5 de Junho de 2020. A Vice-Presidente do Instituto Cultural, Leong Wai Man, a Conservadora do Registo Predial da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Leong Mei Leng, entre outros membros do Governo, estiveram presentes na reunião do dia 6 de Março, para prestarem esclarecimentos sobre a situação de aplicação da lei em causa e responderem às questões colocadas pela Comissão. As duas partes discutiram em conjunto as formas de resolução dos problemas.

II - Principais assuntos alvo de acompanhamento pela Comissão

Nas reuniões de acompanhamento, a Comissão analisou e discutiu, principalmente, as questões relativas ao exercício do direito de preferência



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

pelos Governos da RAEM e à forma de elaboração dos averbamentos no registo predial.

1. Exercício do direito de preferência pelo Governo da RAEM

No decurso da discussão, a Comissão prestou atenção ao teor do artigo 29.º da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural), isto é, quando se trata de venda ou dação em pagamento dos bens imóveis na zona de protecção, o proprietário tem de consultar previamente o IC, para efeitos do exercício, pelo Governo, do seu direito de preferência na aquisição de bens imóveis. Na prática, o tempo de espera pela resposta do Governo é longo, o que, sem dúvida, constitui um inconveniente para os cidadãos.

Segundo os representantes do Governo, sempre que ocorrem as situações listadas na alínea 5) do artigo 29.º da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural), o Governo da RAEM goza do direito de preferência na aquisição de bens imóveis. O exercício deste direito é decidido pelo Secretário que tutela a área da cultura, ouvido o Conselho do Património Cultural (artigo 41.º), e só após consulta e não exercício do direito de preferência é que é possível a compra e venda do bem imóvel em causa.

Tendo em conta que o número de bens imóveis classificados ou em vias de classificação são muitos, o IC actua, tanto quanto possível, nos termos da lei, sem perturbar o quotidiano da população. Para o efeito, o Governo pro-



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

cedeu a uma série de trabalhos de optimização sobre o exercício do direito de preferência, incluindo a disponibilização de instruções claras na página electrónica do IC e a criação de uma linha telefónica exclusiva para responder, de imediato, às questões relacionadas com o direito de preferência na compra e venda dos referidos imóveis. Além disso, foram disponibilizados fluxogramas de acompanhamento simples e claros, através da internet, informando os proprietários em causa sobre os documentos que devem ser preparados e preenchidos, bem como uma colecção de perguntas e respostas, na mesma página, relacionados com os bens imóveis classificados, para que os cidadãos possam ter acesso mais rápido às informações.

— Acresce, ainda, que a maioria dos imóveis localizados nos “sítios” (colinas, zonas verdes e parques) não tem valor cultural ou simbólico que precise de ser preservado. A fim de se acelerar os procedimentos de apreciação, o IC optimizou os procedimentos de trabalho e de notificação. No ano passado, auscultou o Conselho do Património Cultural sobre os edifícios situados nos “sítios” e sobre os lugares de estacionamento em conjuntos de edifícios modernos localizados nos “sítios”. Convém frisar que a reunião teve por finalidade a apreciação de um bloco de requerimentos sobre diversos bens imóveis, de modo a evitar diferentes posições individualizadas, conseguindo-se, assim, uma uniformização de posição. Com essa reunião, foi poupado o procedimento de convocação de reuniões do Conselho do Património Cultural, e encurtou-se, significativamente, o tempo necessário de consulta ao IC, para saber se o Governo exercia ou não o direito de preferência.



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

O Governo acrescentou ainda que, até à presente data, a zona de protecção não abrange os bens imóveis classificados ou em vias de classificação, referidos nas alíneas 3) a 5) do artigo 29.º da Lei de Salvaguarda do Património Cultural, pelo que, neste momento, toda a compra e venda dos imóveis nas zonas de protecção não carece de consulta prévia nem de parecer do IC sobre o exercício do direito de preferência. Mas, se o proprietário insistir em obter esse parecer, o Governo definiu uma carta de qualidade, em que assegura a conclusão do procedimento e respectiva resposta no prazo de sete a dez dias.

Até Março de 2020, o IC recebeu 64 pedidos de consulta sobre o exercício do direito de preferência, e nenhum dos pedidos tinham a ver com bens de valor cultural, um tinha a ver com edifícios de interesse arquitectónico, 13 com imóveis localizados no conjunto de edifícios, e 50 com "sítios". Na referida reunião de consulta, o Conselho do Património Cultural recebeu os referidos pedidos e os pareceres respectivos já foram emitidos.

Em relação aos 64 pedidos, o IC respondeu no prazo de 90 dias conforme estipulado na lei, encurtando em grande escala o tempo de espera dos cidadãos. Aquele Instituto lançou, este ano, novas medidas de optimização em relação a todos os bens imóveis que ainda não tenham sido submetidos a consulta do Conselho do Património Cultural e que se encontrem em "sítios" ou conjuntos de edifícios, em relação aos quais os serviços competentes asseguram a conclusão da consulta no prazo de um mês.



2. Forma de elaborar o averbamento na descrição predial

Na reunião de acompanhamento, a Comissão também discutiu sobre a forma de averbamento nas buscas, entendendo que a mesma deve ser mais desenvolvida, passando a constar do averbamento a referência “No caso da venda de bens imóveis classificados ou em vias de classificação, há que informar previamente o IC, nos termos da Lei de Salvaguarda do Património Cultural”. Isto facilita a consulta imediata das opiniões dos serviços competentes sobre a compra e venda em causa.

Segundo os esclarecimentos dos representantes do Governo, a Lei de salvaguarda do Património Cultural não especifica, em concreto, a forma do averbamento nas Informações Escritas de Registo Predial (Busca). Na prática actual, é a Conservatória do Registo Predial, de acordo com o seu procedimento habitual de trabalho, que é informada pelo IC sobre a inclusão de um determinado edifício na lista de bens imóveis classificados, ou bens imóveis em vias de classificação ou a sua localização na zona de protecção e, a seguir, cabe à Conservatória fazer constar do averbamento essa natureza especial que o bem possui. Os averbamentos referem-se não só aos prédios construídos após a entrada em vigor da Lei de Salvaguarda do Património Cultural, mas também às edificações listadas pelo Governo antes da entrada em vigor da referida lei.



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

Actualmente, existem 147 itens incluídos na lista de património cultural de acordo com a “Lei de Salvaguarda do Património Cultural”, dos quais se destacam os monumentos, os edifícios e os conjuntos de edifícios com valor arquitectónico. Estão claramente definidos os bens que integram os referidos três tipos de património, e existem descrições claras nos correspondentes averbamentos. Porém, existem edificações que estão localizadas nos “sítios”, e quanto a estas, o IC só pode proceder à consulta, nos termos da lei, sobre o exercício do direito de preferência.

Os deputados colocaram a questão da possibilidade de se desenvolver a referência que consta do actual averbamento, por exemplo aditar a referência de comunicar previamente a compra e venda ao IC. Face a esta questão, o Governo respondeu que, em primeiro lugar, há que atender à simplicidade do conteúdo no registo predial. Se o proprietário quiser vender uma fracção autónoma que envolva um bem imóvel classificado ou que se encontre em vias de classificação, antes de o fazer, é seu dever, enquanto cidadão, consultar o IC. Mais, os cidadãos também gozam, em contrapartida, de direitos relativos a benefícios fiscais, pelo que não é adequado acrescentar uma referência demasiado extensa no averbamento de registo, sendo antes mais adequado que o IC esclareça os cidadãos, através de diferentes meios, sobre as características do correspondente bem imóvel e os deveres que devem ser cumpridos.



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

Por último, o Governo transmitiu que iria ser desenvolvido um trabalho conjunto entre o IC e os serviços da área da justiça sobre a optimização das formas de averbamento com vista a estudar a viabilidade das sugestões apresentadas pela Comissão, no sentido de salvaguardar o património cultural sem prejudicar a compra e venda, bem como ponderar em recorrer a uma descrição mais detalhada relativa ao averbamento na descrição predial ou recorrer à alteração da lei para resolver os problemas existentes.

3. Outros assuntos

A Comissão prestou atenção ao seguinte: quando se fala de bens imóveis classificados ou em vias de classificação, está-se a referir a todo o edifício, fracção autónoma ou lugar de estacionamento numa construção em regime de propriedade horizontal? Ou as propriedades com um único proprietário, e não aos condomínios?

Relativamente às questões referidas, os representantes do Governo responderam que a Conservatória do Registo Predial concluiu, em 2019, o averbamento de todos os bens imóveis situados nas zonas de protecção, envolvendo 2886 fracções autónomas. Nas notas respectivas, faz-se referência a todo o imóvel e não apenas a uma fracção autónoma, e todas as características do imóvel estão reflectidas em cada fracção autónoma.



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

A Comissão debruçou-se ainda sobre o seguinte: no que diz respeito à mesma fracção autónoma, se o IC comunicou anteriormente o não exercício do direito de preferência, por parte do Governo, na compra e venda, então, tal significa que em eventuais compras e vendas posteriores não é necessário consultar, novamente, o IC? O Governo respondeu que, tendo em conta as alterações do ambiente ou dos preços das propriedades nas zonas envolvidas, e com vista a garantir o exercício, nos termos da lei, do direito de preferência por parte do Governo da RAEM, mesmo que os antigos proprietários tenham recebido tal comunicação do IC, em eventuais novas vendas há que voltar a consultá-lo sobre o exercício do direito de preferência.

III - Conclusão

Através dos trabalhos de acompanhamento, a Comissão inteirou-se da situação de aplicação da Lei n.º 11/2013 - Lei de Salvaguarda do Património Cultural. Os representantes do Governo responderam activamente às opiniões e sugestões apresentadas pela Comissão, e esta espera que, com base nas opiniões recolhidas, o Governo melhore os seus trabalhos internos, havendo uma maior coordenação entre os serviços da área cultural e os da área da justiça, no sentido de resolver em conjunto os problemas existentes no tocante ao modo de concretizar o averbamento, respondendo assim eficazmente às solicitações da sociedade.

A Comissão propõe o envio do presente relatório ao Governo, para efei-



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

tos de referência.

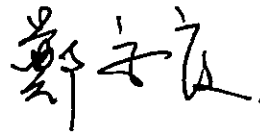
5 de Junho de 2020

Comissão,



Si Ka Lon

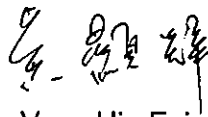
(Presidente)



Zheng Anting

(Secretário)

Cheung Lup Kwan Vitor



Vong Hin Fai



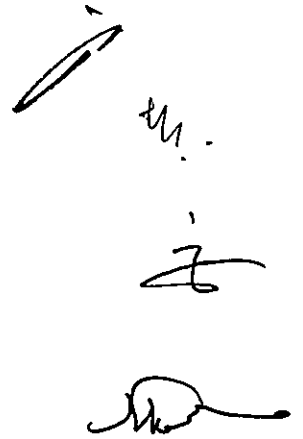
José Maria Pereira Coutinho



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



Chui Sai Peng José



Leong On Kei



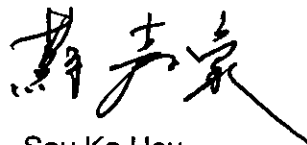
Pang Chuan



Lao Chi Ngai



Lei Chan U



Sou Ka Hou