



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

### 3.ª Comissão Permanente

#### Parecer n.º 3/VII/2024

**Assunto: Proposta de lei intitulada «*Electronização dos registos predial e comercial e do notariado*»**

#### I. Introdução

1. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) apresentou à Assembleia Legislativa, em 13 de Novembro de 2023, a proposta de lei intitulada “*Electronização dos registos predial e comercial e do notariado*”, a qual foi admitida, nos termos da alínea c) do artigo 9.º do Regimento da Assembleia Legislativa, através do Despacho do Presidente da Assembleia Legislativa n.º 1607/VII/2023, de 17 de Novembro do mesmo ano.

2. Na reunião plenária do dia 4 de Dezembro de 2023, a proposta de lei foi apresentada, discutida e aprovada na generalidade, com 32 votos a favor dos deputados presentes no plenário.

3. No mesmo dia, a proposta de lei foi distribuída, nos termos do Despacho do Presidente da Assembleia Legislativa n.º 1714/VII/2023, a esta Comissão, para efeitos de apreciação na especialidade e emissão de parecer até ao dia 5 de Fevereiro de 2024.

*[Handwritten signatures and initials in the right margin]*



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

4. A proposta de lei introduz alterações no Código do Registo Predial de Macau, no Código do Registo Comercial de Macau, no Código do Notariado de Macau e nos códigos que têm relação com a mesma matéria, isto é, o Código Civil de Macau e o Código Comercial de Macau, portanto, as matérias reguladas pela proposta de lei são de extrema importância e revestem-se de grande complexidade técnica. A fim de proceder a uma análise técnica e de política legislativa cuidada e aprofundada da proposta de lei, a Comissão solicitou, sucessivamente, ao Presidente da Assembleia Legislativa, a prorrogação do prazo para a sua apreciação, tendo sido esta autorizada até 14 de Novembro de 2024.

5. A Comissão procedeu à apreciação detalhada da proposta de lei nas reuniões realizadas nos dias 19 de Dezembro de 2023, 12 e 19 de Janeiro, 1 e 5 de Fevereiro, 19 de Abril, 15 de Julho, 20 de Agosto e 4 de Setembro de 2024. As reuniões de 19 de Abril, 15 de Julho e 20 de Agosto de 2024 contaram com a presença de representantes do Governo, que prestaram os respectivos esclarecimentos e explicações à Comissão. Entretanto, a assessoria desta Assembleia e a assessoria do Governo também mantiveram comunicação e colaboração estreitas, e realizaram várias reuniões técnicas, com vista ao aperfeiçoamento técnico-jurídico das normas da proposta de lei. Durante este período, para que as soluções constantes da proposta de lei melhor se adequem à realidade social, seja mais eficaz a utilização da tecnologia informática moderna nos domínios do registo predial, do registo comercial e dos serviços notariais, e o nível de eletrónicação seja elevado, a Comissão realizou uma consulta pública, com a duração de um mês, sobre o conteúdo da proposta de lei e recebeu duas opiniões escritas. As respectivas opiniões e sugestões podem ser consultadas em



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

anexo.

6. Ouvidas as opiniões apresentadas pela Comissão, o Governo procedeu à alteração correspondente da versão inicial da proposta de lei e apresentou à Assembleia Legislativa, no dia 29 de Agosto de 2024, a versão alternativa da mesma, consistindo as alterações introduzidas, essencialmente, no ajustamento e aperfeiçoamento ao nível técnico, reflectindo, em parte, as opiniões expressas no seio da Comissão e a análise técnico-jurídica efectuada pela Assessoria da Assembleia Legislativa.

7. Ao longo do presente parecer, as referências ao articulado serão feitas com base na versão alternativa da proposta de lei, excepto quando seja conveniente fazer referência à versão inicial da mesma, como tal devidamente identificada.

## II. Apresentação

8. Quanto ao contexto legislativo e à motivação para a apresentação da presente proposta de lei, o Governo refere, na Nota Justificativa que apresentou, que: *“o Código do Registo Predial, o Código do Registo Comercial e o Código do Notariado vigentes entraram em vigor há mais de vinte anos. Embora os referidos códigos tenham sofrido algumas alterações, com o desenvolvimento da tecnologia informática e a implementação da governação electrónica, as respectivas disposições não conseguem satisfazer as necessidades do desenvolvimento*

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones, and a signature that appears to be 'W'.

Handwritten signature at the bottom right margin.



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

*social. Tendo em conta a estreita relação existente entre os serviços de registo predial, de registo comercial e notariais, em que uma parte significativa dos documentos que servem de base aos registos predial e comercial é obrigatoriamente precedida das formalidades notariais, torna-se necessário definir, de forma uniforme, as regras para os serviços electrónicos das respectivas áreas, bem como rever e aperfeiçoar as disposições legais vigentes. Para o efeito, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau, doravante designada por RAEM, após ouvidas as opiniões dos respectivos serviços públicos e dos respectivos sectores, e tendo em conta a experiência adquirida nos trabalhos anteriores, elaborou a presente proposta de lei, fornecendo as bases legais pertinentes à electronização e optimização dos serviços de registo predial, de registo comercial e notariais”.*

9. De acordo com o âmbito das alterações introduzidas, a Nota Justificativa procedeu a uma breve apresentação sobre cada alteração principal. Em primeiro lugar, quanto à promoção da informatização do registo predial, a Nota Justificativa informa que:

*“A fim de promover a electronização dos diferentes tipos de serviços de registo predial e otimizar os respectivos procedimentos, são apresentadas as seguintes sugestões:*

1) *Reforço da interconexão de dados entre os serviços. Através do reforço da interconexão entre os serviços de registo, notariais e fiscais, atribuem-se os efeitos das certidões aos elementos e documentos obtidos por meio de interconexão, dispensando os cidadãos da apresentação de documentos*



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

*comprovativos e concretizando a electronização de pedidos de 'registo de aquisição' e de 'registo de hipoteca' dos bens imóveis.*

2) *Concretização da electronização, em todo o processo, do cancelamento do registo de hipoteca. Propõe-se a alteração das disposições relacionadas do Código Civil e do Código do Registo Predial, passando a exigir-se apenas o reconhecimento presencial das assinaturas para prestar a declaração de renúncia à hipoteca, prevendo-se que a declaração de renúncia prestada online seja considerada como preenchendo os requisitos formais acima referidos, permitindo que o credor hipotecário (sobretudo as instituições de crédito de Macau) possa tratar das formalidades de cancelamento do registo de hipoteca, por via electrónica, durante todo o processo.*

3) *Atribuição de força probatória aos documentos digitalizados apresentados pelo notário, correspondente aos originais. Como o notário é dotado de credibilidade e pode elaborar públicas-formas com base nos originais dos documentos, propõe-se atribuir ao documento digitalizado apresentado pelo notário a força probatória correspondente aos originais, permitindo-lhe optar pela forma electrónica para efectuar vários tipos de pedido de registo predial (por exemplo, o registo com base no contrato-promessa celebrado entre particulares e o registo de outras acções e diligências judiciais)".*

10. De acordo com a Nota Justificativa, no domínio do registo comercial, as principais alterações introduzidas pela proposta de lei são as seguintes:

*"No âmbito do registo comercial, a fim de promover a electronização dos*

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

*diversos tipos de registos comerciais e otimizar os procedimentos dos serviços públicos, a proposta de lei apresenta as seguintes sugestões:*

1) *Concretização da electronização, em todo o processo, do registo da constituição de sociedades. Propõe-se a alteração de algumas disposições do Código Comercial e do Código do Registo Comercial, com vista a proporcionar uma base legal para a constituição de sociedades por via electrónica. Em primeiro lugar, propõe-se que seja necessário utilizar o modelo de documento padronizado disponibilizado na plataforma electrónica especificada para produzir os documentos de constituição de sociedade, os estatutos e demais documentos necessários, garantindo a exactidão do conteúdo dos documentos e a sua conformidade com a lei, e que, em seguida, todos os sócios e os administradores possam assinar os respectivos documentos por via electrónica e pedir o respectivo registo online, com vista a concretizar o tratamento das formalidades de registo da constituição de sociedade online “sem dar um passo”.*

2) *Permissão aos sócios para deliberarem online por unanimidade. Propõe-se a alteração de algumas disposições do Código Comercial e do Código do Registo Comercial, com vista a permitir que, nos casos em que seja utilizado o modelo de documento padronizado fornecido pela plataforma electrónica especificada, todos os sócios possam, em todo o processo, por via electrónica, deliberar por unanimidade e pedir o respectivo registo relativo à transmissão simples de quotas, nomeação ou destituição dos membros dos órgãos das sociedades e alteração simples dos estatutos”.*

11. De acordo com a Nota Justificativa, no domínio dos serviços notariais, as



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

principais alterações introduzidas pela proposta de lei são as seguintes:

*“A proposta de lei sugere a promoção da utilização, em vários aspectos, da tecnologia informática pelos serviços notariais (incluindo os cartórios notariais públicos e os notários privados) na prestação de serviços aos cidadãos e às empresas, bem como no funcionamento interno, estipulando, por exemplo, que seja permitido aos serviços notariais receberem os pedidos de serviços notariais na plataforma electrónica especificada, bem como que certos actos notariais possam constar de um sistema informático e se possa recolher na presença e por via electrónica as assinaturas necessárias. Estipula-se ainda que, sempre que as condições técnicas o permitam, o director dos Serviços de Assuntos de Justiça pode determinar que as escrituras públicas em papel devam ser digitalizadas em documentos electrónicos para serem arquivados no prazo determinado e que, em determinadas circunstâncias, os averbamentos devam ser confirmados por via electrónica. Para resolver a questão de os residentes da RAEM que vivem no exterior não poderem, por diversas razões, regressar à RAEM para tratar das formalidades notariais, permite-se ao notário que se encontre na RAEM a realização de actos notariais por videoconferência à distância com todos ou alguns dos outorgantes e demais pessoas que intervenham no acto, nas condições definidas por despacho do Chefe do Executivo”.*

**12.** A fim de reforçar a utilização dos meios electrónicos no âmbito dos serviços dos registos e do notariado e, ao mesmo tempo, melhorar a utilização dos meios informáticos e reforçar os efeitos da digitalização dos actos dos registos e do notariado, a proposta de lei introduz também uma série de inovações no âmbito



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

dos respectivos regimes que, de acordo com a sua Nota Justificativa, se traduzem essencialmente nos seguintes aspectos:

*“1) Alteração das disposições relativas às competências. Para simplificar as formalidades e elevar a eficiência do registo, propõe-se a alteração das disposições do Código do Registo Predial e do Código do Registo Comercial relativas a competências, incluindo a sugestão de eliminação da distribuição de competências por zonas territoriais no âmbito do registo predial, por forma a reduzir as formalidades resultantes de diferentes secções envolvidas no pedido, propondo-se ainda a atribuição de competências a determinados trabalhadores da Conservatória do Registo Predial e da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, doravante designada por CRCBM, para a prática de determinados actos de registo, sob a vigilância e direcção dos conservadores”.*

*2) Substituição dos cidadãos na prestação de declarações à Direcção dos Serviços de Finanças sobre determinados factos. Para facilitar a vida aos cidadãos e elevar a eficiência administrativa, propõe-se que a comunicação pela Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis à Direcção dos Serviços de Finanças, através de interconexão, dos elementos relativos ao registo definitivo de alteração do capital, da firma ou da sede, seja considerada como apresentação atempada por parte do interessado da declaração relacionada com a contribuição industrial à Direcção dos Serviços de Finanças.*

*3) Aditamento de mais formas de prova do registo. Para facilitar aos cidadãos a apresentação da declaração de rendimentos e interesses patrimoniais e o tratamento extrajudicial da herança, propõe-se a criação, no registo predial, de*





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

*uma certidão de registo de que constem os direitos reais sobre bens imóveis de determinada pessoa singular ou colectiva. No registo comercial são criadas certidões de registo semelhantes de que conste determinada pessoa como titular de participações sociais ou como titular de um órgão social.*

4) *Divulgação das informações de registo através da plataforma electrónica.*

*Com vista a reforçar a publicidade e a transparência das informações de registo, propõe-se que seja permitido a todas as pessoas consultarem, a qualquer momento, as diversas informações de registo predial e de registo comercial através da plataforma electrónica (mas não incluindo os dados pessoais dos proprietários de bens imóveis e dos sócios), reduzindo o risco das transacções.*

5) *Atribuição de competências aos trabalhadores dos serviços públicos para verificar a assinatura e a cópia dos documentos. A fim de facilitar a vida aos cidadãos, propõe-se que, de um modo geral, os trabalhadores dos serviços públicos procedam directamente à verificação da assinatura e cópia dos impressos, requerimentos e declarações recebidos ou recebidos em nome de outros, não sendo necessário exigir aos cidadãos que se dirijam aos serviços notariais para tratar das formalidades de reconhecimento notarial ou de pública-forma.*

6) *Declaração oficiosa de caducidade da firma pela CRCBM. Actualmente existem sociedades que, depois de terem efectuado o registo de constituição de sociedades na CRCBM, não procedem às formalidades de declaração de início de actividade para efeitos de inscrição na contribuição industrial junto da DSF. Assim, como existem muitas sociedades que, depois de encerrarem a sua actividade, só cancelam a inscrição na contribuição industrial junto da DSF, mas não efectuam o*



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

*registo de dissolução e liquidação junto da CRCBM, isto faz com que as mesmas continuem a ocupar, ao longo do tempo, as respectivas firmas. Pelo exposto, propõe-se que as sociedades acima referidas tenham de declarar à CRCBM a intenção de continuar a utilizar a sua firma, a partir do ano seguinte ao do registo da constituição ou do cancelamento da inscrição na contribuição industrial. No caso de a declaração não ter sido prestada num prazo especificado, a CRCBM pode declarar oficiosamente a caducidade das referidas firmas, com vista a reflectir a situação real da respectiva sociedade, bem como promover o aproveitamento das firmas com eficácia”.*

### III. Apreciação na generalidade

#### **Necessidade da elaboração e da apresentação da presente proposta de lei**

13. A presente proposta de lei constitui, sem dúvida, mais uma importante iniciativa legislativa do Governo no âmbito do reforço da implementação da governação electrónica. Nos últimos anos, a apresentação de uma série de importantes propostas de lei na área da governação electrónica pelo Governo e a sua apreciação e aprovação pela Assembleia Legislativa constituíram uma forte garantia do primado da lei e um forte suporte institucional para a implementação vigorosa da governação electrónica em Macau, bem como uma elevação da eficiência e do nível de governação; por outro lado, na sequência da revisão e elaboração de uma série de leis na área dos registos e do notariado nos últimos anos, bem como da revisão e aperfeiçoamento oportuno da lei geral da

Handwritten signatures and initials on the right margin.



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

governação electrónica, pode dizer-se que na RAEM já se formou, preliminarmente, um sistema jurídico da governação electrónica relativamente completo e com conteúdo necessário e viável.

**Reforço do grau da implementação da digitalização dos serviços dos registos e do notariado, facilitando a vida dos cidadãos e dos empresários**

14. Em termos concretos, os actos de registo e de notariado estão intimamente relacionados com a vida da população e com o desenvolvimento socioeconómico e, no domínio dos serviços dos registos e do notariado, o reforço do grau de implementação da sua digitalização reveste-se, sem dúvida, de grande significado, quer para facilitar a vida dos cidadãos, quer para os empresários, ou para a criação de um ambiente de negócios legal, justo, transparente e previsível.

Tal como foi referido na apresentação do contexto legislativo e do objectivo legislativo da presente proposta de lei, através de uma plataforma electrónica específica, a concretização da digitalização de todo o processo no âmbito do registo predial, por exemplo, o processo integral de cancelamento do registo da hipoteca, a digitalização de todo o processo no âmbito do registo comercial, por exemplo, a constituição de sociedades comerciais, bem como, no âmbito dos serviços notariais, a realização de actos notariais à distância por videoconferência em determinadas condições, pode significativamente facilitar a vida da população, reduzir os custos das transacções, otimizar o ambiente de negócios e prestar serviços de registo e notariado com melhor qualidade e eficiência. Quanto às opções de política legislativa e aos objectivos legislativos constantes da proposta

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical signature and several smaller marks.



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

de lei, a Comissão manifestou a sua total concordância e o seu total apoio.

**Criação, funcionamento e utilização da plataforma electrónica especificada**

15. A Comissão manifestou a sua concordância em relação às opções de política legislativa da proposta de lei, isto é, no futuro, através da plataforma electrónica especificada, utiliza-se mais a forma electrónica no âmbito dos actos dos registos predial, comercial e do notariado. O n.º 1 do artigo 2.º da versão inicial da proposta de lei refere a “plataforma electrónica especificada” e os n.ºs 2 a 5 deste artigo referem a “plataforma electrónica”; além disso, na redacção de vários artigos da versão inicial da proposta de lei, há ainda mais referências a “plataforma electrónica especificada” e “plataforma electrónica”, nomeadamente, no artigo 99.º do Código do Registo Predial, alterado pelo artigo 5.º da versão inicial da proposta de lei, no artigo 69.º do Código do Registo Comercial, alterado pelo artigo 7.º da versão inicial da proposta de lei, no artigo 8.º do Código do Notariado, alterado pelo artigo 9.º da versão inicial da proposta de lei, e nos artigos 20.º, 179.º, 217.º e 392.º do Código Comercial, alterados pelo artigo 12.º da versão inicial da proposta de lei; quanto a isto, é necessário estudar, em termos de técnica legislativa, se a “plataforma electrónica especificada” referida na proposta de lei é uma plataforma electrónica já existente ou se vai ser criada no futuro, consoante a situação e as necessidades. A referida plataforma electrónica será apenas uma plataforma electrónica dedicada exclusivamente aos serviços dos registos predial, comercial e do notariado, ou várias plataformas electrónicas a serem criadas no futuro? Quanto à utilização e ao modelo de funcionamento em concreto, o Governo

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*



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

pretende utilizar a referida plataforma electrónica para a apresentação dos pedidos por via electrónica, ou a conservatória também vai utilizar essa mesma plataforma electrónica para receber os pedidos apresentados pessoalmente? Tendo em conta que uma série de artigos da proposta de lei se referem a uma plataforma electrónica, a Comissão quis saber mais sobre a criação, o funcionamento e as orientações políticas específicas sobre a utilização desta plataforma.

16. Segundo a afirmação do proponente, em relação à plataforma electrónica, não é sugerida a criação de uma plataforma electrónica específica. Quanto aos serviços electrónicos que se pretende prestar, estes serão facultados na “Conta Única” ou na “Plataforma para Empresas e Associações”, ou em ambas, consoante a situação concreta.

**Âmbito da digitalização dos serviços dos registos predial e comercial e do notariado**

17. Em relação aos “*pedidos relativos aos serviços dos registos predial e comercial e do notariado*”, referidos no n.º 1 do artigo 2.º da versão inicial da proposta de lei, a Comissão pretendeu saber que pedidos podem ser apresentados, através da plataforma electrónica especificada. Serão admitidos, desde o início, todos os pedidos de todos os factos sujeitos a registo, ou há um plano de disponibilidade gradual? Relativamente aos serviços de notariado, os artigos em causa abrangem apenas pedidos junto dos serviços dos notários públicos ou também abrangem pedidos junto dos notários privados? Ou abrangem também pedidos junto dos notários privativos? Quem apresenta o pedido de

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

registo pode completar todo o procedimento, através da plataforma electrónica especificada? A epígrafe e o texto do n.º 1 do artigo 2.º só mencionam a apresentação de pedidos, e o n.º 2 do artigo 2.º apenas prevê a prestação das informações indicadas na plataforma electrónica aquando da apresentação do pedido, o carregamento dos documentos necessários à instrução do pedido, a realização da identificação electrónica e o pagamento dos eventuais preparos e, quanto aos procedimentos posteriores do registo, qual é o seu tratamento, nomeadamente, das comunicações e notificações ao apresentante do registo, da apresentação de documentos complementares pelo requerente, etc., e pode aquele ser feito, ou não, por meio electrónico? Nada está expressamente previsto no articulado da proposta de lei e não se adoptou a mesma expressão normativa na Lei n.º 11/2024, que alterou o Código do Registo Civil. Segundo o n.º 2 do artigo 9.º do Código do Registo Civil, alterado pela referida lei: “[a]s comunicações e notificações, as declarações, a apresentação de requerimentos e pedidos e o envio de documentos ou processos previstos no presente Código podem ser efectuados por via electrónica através da plataforma electrónica que disponibiliza serviços do registo civil online”, deste modo, surgem dúvidas sobre a possibilidade de os procedimentos posteriores poderem ser feitos, ou não, por via electrónica, através de plataforma electrónica especificada.

18. Segundo a afirmação do proponente, após a entrada em vigor da proposta de lei, o Governo pretende lançar, segundo o princípio de desenvolvimento gradual e estável, nas diversas áreas e numa primeira fase, os seguintes serviços: na área do registo predial, os serviços de “electronização total do cancelamento do registo de hipoteca de bens imóveis”, “electronização do pedido de registo de aquisição”



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

e “electronização do pedido de registo de hipoteca”; na área do registo comercial, os serviços de “electronização total do registo de constituição de sociedades”, e na área de notariado, os serviços electrónicos de “Pedido de celebração de escritura pública de compra e venda” e “Pedido de celebração de escritura de hipoteca”. No processo de implementação dos serviços electrónicos dos vários tipos de registo e do registo do notariado, a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça (doravante designada por DSAJ) irá fazer um balanço das experiências adquiridas, aperfeiçoar, de forma contínua, os serviços prestados e lançar, posteriormente, mais serviços electrónicos.

19. Segundo a afirmação do proponente, relativamente à possibilidade de apresentação de pedidos e de documentos por via electrónica junto dos notários privados, através das plataformas electrónicas, o artigo proposto pela proposta de lei já fornece uma base legal para o efeito. No futuro, se se sentir essa necessidade na sociedade, a DSAJ poderá, depois de coordenação com os notários privados, otimizar os serviços, permitindo que os particulares apresentem os seus pedidos por via electrónica junto dos notários privados que estejam dispostos a prestá-los. Quanto à situação dos notários privados, estes não prestam serviços notariais a pedido dos particulares, pelo que não vão surgir situações de apresentação de pedidos junto dos notários privados, através das plataformas electrónicas.

20. A proposta de lei regula apenas os pedidos, as informações e os documentos que podem ser apresentados na fase do pedido dos serviços dos registos e do notariado, não regulamentando expressamente se os procedimentos subsequentes podem, ou não, ser apresentados por meios electrónicos. Segundo



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

a explicação do proponente, a Lei n.º 2/2020 (Governação electrónica) alterada aplica-se, com as devidas adaptações, aos procedimentos. O requerente pode optar por receber notificações electrónicas e por apresentar documentos complementares por via electrónica.

**Segurança na digitalização dos registos predial e comercial e dos serviços notariais**

21. Como garantir a segurança dos registos predial e comercial e dos serviços notariais é uma questão nuclear e fulcral de toda a governação electrónica. Todos os serviços electrónicos devem basear-se no funcionamento estável e seguro do sistema electrónico, e a digitalização dos registos predial e comercial e dos serviços notariais não é uma excepção. A ressalva prevista no n.º 1 do artigo 2.º da proposta de lei prevê: *“salvo nos casos em que a prestação de serviços esteja condicionada à realização necessária de operações de manutenção ou avaria desta plataforma electrónica”*. Durante as operações de manutenção ou nas avarias das plataformas electrónicas, como é que se pode minimizar o impacto para os utilizadores? Existem regimes concretos e mecanismos complementares para comunicar e informar, atempadamente, o público e os interessados? Se se tratar de operações de manutenção de rotina, pode ser feita uma comunicação prévia ao público e aos interessados, para que possam preparar os seus planos com antecedência, mas, em situações de emergência imprevisíveis, por exemplo, ataques cibernéticos ou vírus, qual será o impacto para os serviços de registo e notariado? A Comissão esteve muito atenta às questões de segurança relacionadas com a electrónica desses registos predial e comercial, e dos

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large character '子' at the top, followed by several vertical lines and signatures.





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

serviços notariais.

22. Segundo a afirmação do proponente, os serviços electrónicos dos registos e do notariado serão lançados nas plataformas electrónicas da “Conta Única” e da “Plataforma para Empresas e Associações”. Quando se preveja que a manutenção, *upgrade* ou actualização do sistema por parte dos serviços públicos pode afectar, total ou parcialmente, os serviços prestados na plataforma da Conta Única, os SAFF, após recebida a comunicação dos respectivos Serviços, irão avisar os utentes da plataforma com antecedência, para que estes possam planear com antecedência. Em casos de emergência imprevista que possam afectar os serviços, para além da reparação urgente efectuada pela equipa técnica, os SAFF irão divulgar, de imediato, as respectivas informações através de diversos meios (por exemplo, a divulgação de notícias), para reduzir o impacto sobre os utentes. Além disso, mesmo que, por razões técnicas, não seja possível utilizar os serviços electrónicos disponibilizados na respectiva plataforma electrónica, os interessados podem deslocar-se pessoalmente aos balcões de atendimento dos serviços dos registos e do notariado para tratar das formalidades, caso seja necessário.

### Dispensa ou substituição dos reconhecimentos notariais

23. Relativamente a documentos que sirvam de base ao registo predial ou ao registo comercial e sejam apresentados através da plataforma electrónica, a Comissão quis saber o seguinte: a intenção do proponente é que a substituição dos reconhecimentos notariais ocorra somente nas condições previstas no n.º 3 do artigo 2.º da proposta de lei? Quanto aos procedimentos efectuados na



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

plataforma electrónica, qual é, nomeadamente, a forma que o utilizador selecciona e o conteúdo escrito do documento que adopta, e que meios de identificação electrónica tem de utilizar para se considerar cumprida a exigência legal do reconhecimento notarial?

24. Segundo a afirmação do proponente, tomando como exemplo a “Declaração do consentimento de renúncia à hipoteca” e o “Pedido para o cancelamento do registo de hipoteca”, actualmente necessários para o tratamento do cancelamento do registo de hipoteca, uma vez que, após a revisão da lei, só se vai exigir a Declaração sob a forma de reconhecimento presencial, no “Serviço da electrónica total do cancelamento do registo de hipoteca”, o credor hipotecário irá aceder à plataforma electrónica, introduzir o número de inscrição da respectiva hipoteca, seleccionar “Declaração de consentimento de renúncia à hipoteca” e proceder à identificação, sobretudo através do reconhecimento facial, para depois apresentar o pedido de registo.

25. Quanto a impressos, requerimentos e declarações em suporte de papel apresentados presencialmente aos serviços e entidades públicos, a Comissão está de acordo com a orientação de deixar de exigir aos cidadãos o reconhecimento notarial desses documentos e pediu ao proponente esclarecimentos relacionados com as alterações propostas para a redacção do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 62/99/M, de 25 Outubro, que lhe é dada pelo artigo 8.º da proposta de lei. Os dirigentes dos serviços e entidades públicos estão alertados para as formalidades a cumprir e a tratar pelos trabalhadores que fazem o atendimento? Esses trabalhadores dos serviços e entidades públicas estão



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

tecnicamente preparados para identificar e distinguir os casos em que há exigência legal de alguma das espécies de reconhecimento notarial previstas no artigo 159.º do Código do Notariado, isto é, os casos em que devem executar as formalidades previstas no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 62/99/M, em especial a verificação e qualificação do exercício de poderes estabelecidas no n.º 3 do referido artigo 4.º, com as alterações sugeridas pelo artigo 8.º da proposta de lei? Por exemplo, nos assuntos de representação de sociedades comerciais, será que o trabalhador do atendimento da linha da frente já consegue realizar essas novas tarefas sugeridas pela proposta de lei, com exactidão e em tempo razoável? O Governo ponderou determinar que cada serviço público identifique todas as situações de apresentação a esse mesmo serviço público de impressos, requerimentos e declarações em que é exigido algum reconhecimento notarial e que prepare um manual de operações a indicar, para cada situação, o procedimento a adoptar pelo trabalhador no atendimento?

26. Segundo a afirmação do proponente, em primeiro lugar, de acordo com o disposto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 62/99/M em vigor, aos trabalhadores dos serviços públicos é atribuída a competência de verificação da assinatura por si próprios em substituição da exigência formal de reconhecimento por semelhança dos documentos. A presente proposta de lei sugere apenas o alargamento do âmbito das exigências formais de substituição do reconhecimento presencial e do reconhecimento da qualidade e poderes.

Por outro lado, o âmbito da proposta de lei só se aplica aos impressos, requerimentos e declarações, com exigência de reconhecimento de assinatura,



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

“nos termos da lei”, que devem ser apresentados aos serviços públicos. Por exemplo, nos termos do n.º 1 do artigo 11.º do Regulamento Administrativo n.º 4/2004 (Regulamento de Transportes Rodoviários Interurbanos de Passageiros), “O pedido de atribuição de licença é formulado através de requerimento” dirigido ao serviço público, “assinado por pessoa com poderes para vincular a entidade requerente, com a assinatura reconhecida notarialmente nessa qualidade”, não se destinando a todos os documentos particulares.

O proponente salientou que, de facto, cada serviço sabe perfeitamente quais são os documentos que, nos termos da lei, estão sujeitos às formalidades notariais e dão orientações de trabalho claras aos trabalhadores da linha da frente. Em relação à preocupação de o pessoal de atendimento não conseguir verificar a qualidade e poderes do signatário dentro de um prazo razoável, a proposta de lei permite que os mesmos não procedam, de imediato, ao referido reconhecimento, mas apenas recebam documentos que atestem a respectiva qualidade e poderes. Ou seja, nos processos subsequentes, o serviço pode designar os trabalhadores internos adequados para verificar se os signatários possuem a qualidade e os poderes correspondentes. Além disso, actualmente, os serviços públicos, em princípio, já deixaram de exigir, nos casos não previstos na lei, o reconhecimento notarial das assinaturas constantes nos documentos, deixando os funcionários de verificar as assinaturas dos documentos e de se exigir aos cidadãos que se desloquem ao cartório notarial para tratar das formalidades notariais.

**27.** A nível operacional da futura aplicação da lei, a Comissão também pretende saber quais são as acções de formação e divulgação jurídica que o



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

Governo vai desenvolver para os trabalhadores da Administração Pública e para o público em geral.

28. Segundo a afirmação do proponente, em articulação com a presente revisão da lei, a DSAJ irá apresentar ao pessoal dos serviços públicos as disposições da nova lei, bem como divulgá-las junto do público através de infografia, entre outras formas.

#### Anotação da apresentação

29. Tanto o registo predial como o registo comercial têm por objectivo dar publicidade à situação jurídica dos respectivos imóveis ou dos respectivos empresários e empresas comerciais, com vista a garantir a segurança do comércio jurídico<sup>1</sup>. Do ponto de vista da promoção eficaz do registo, a apresentação dos pedidos de registo pelas partes e a anotação da apresentação pela conservatória são duas etapas e aspectos muito importantes de todo o processo de registo, na medida em que, no domínio do registo predial e comercial, vigoram os princípios da instância e da prioridade, salvo casos excepcionais, em que os actos de registo são praticados oficiosamente pelo conservador. A promoção do processo de registo deve, em princípio, basear-se na apresentação pelas partes dos documentos necessários ao pedido e ao registo, e a conservatória procede à anotação da apresentação no sistema informático, pela ordem da entrada, anotando o número e a data da apresentação no pedido em causa e nos respectivos documentos. Uma vez que a data de apresentação pode determinar a

<sup>1</sup> Vide artigo 1.º do Código do Registo Predial e artigo 1.º do Código do Registo Comercial.



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

data do próprio registo, com as consequências jurídicas daí resultantes, e o número e a data da apresentação determinam também a ordem de prioridade, a anotação da apresentação do pedido de registo é um acto jurídico de grande relevância nas leis de registo<sup>2</sup>. Assim, a introdução, na presente proposta de lei, da forma electrónica para a apresentação de pedidos relativos aos serviços dos registos predial e comercial, bem como a introdução de inovações correspondentes no regime de apresentação de anotações, constituem uma questão muito importante no processo de apreciação da presente proposta de lei.

30. A Comissão pretendeu obter mais esclarecimentos sobre a questão da uniformização da forma de apresentação dos pedidos dos registos predial e comercial, matéria que a proposta de lei trata no artigo 5.º com nova redacção do artigo 53.º do Código do Registo Predial e no artigo 7.º da proposta de lei, com nova redacção do 40.º do Código do Registo Comercial, sendo que a epígrafe dos dois artigos sujeitos às alterações propostas é idêntica, mas os respectivos conteúdos são diferentes. De acordo com as alterações propostas, o pedido do registo predial pode ser apresentado presencialmente ou por via electrónica; quanto ao pedido do registo comercial, mantêm-se as três formas de apresentação actualmente previstas no Código do Registo Comercial, isto é, para além da apresentação presencial ou electrónica, pode ainda ser feito por via postal. Quanto a esta questão, será necessário ou possível uniformizar as duas formas diferentes de apresentação dos pedidos de registo, por outras palavras, pode acrescentar-se a possibilidade da apresentação por via postal do pedido na área do registo predial?

<sup>2</sup> Vide Vicente João Monteiro, Código do Registo Predial de Macau, Anotado e Comentado, Centro de Formação Jurídica e Judiciária, p. 329.



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

31. Segundo a resposta do proponente, uma vez que os artigos 2.º e 3.º da proposta de lei estabelecem uniformemente as regras relativas à apresentação electrónica dos pedidos de registo predial, registo comercial e serviços notariais, à anotação das respectivas apresentações e à emissão dos respectivos recibos, torna-se desnecessária a regulamentação destas matérias em separado no Código do Registo Predial, no Código do Registo Comercial e no Código do Notariado. A adopção desta técnica legislativa, para além de contribuir para reduzir a repetição de normas, reflecte ainda a aplicação de regras uniformes aos serviços electrónicos de registo predial ou comercial e do notariado.

32. Quanto à questão de uniformizar, ou não, a forma de apresentação do pedido de registo na área do registo comercial, segundo a afirmação do proponente, o objectivo principal da presente proposta de lei é proporcionar uma base legal para a electronização do registo predial, do registo comercial e do notariado. A nova forma de apresentação por via electrónica não prejudica a utilização de outras formas de apresentação de requerimentos nos termos do Código do Registo Predial e do Código do Registo Comercial em vigor. Mesmo que a alteração ao n.º 2 do artigo 53.º do Código do Registo Predial sugerida pela proposta de lei vise apenas acrescentar na anotação da apresentação a menção dos encargos pagos por meio de preparo, a proposta à alteração do n.º 1 do artigo 40.º do Código do Registo Comercial visa apenas eliminar as incompatibilidades do artigo inicial (que exige que a apresentação por via electrónica dos pedidos seja feita por notário ou advogado com escritório na RAEM, por via electrónica, nos termos a fixar em despacho do Chefe do Executivo) com o artigo 2.º da proposta



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

de lei.

**33.** Para além das referidas discussões sobre a forma de apresentação, nos pedidos de registo por via electrónica, como se determina a data e hora da respectiva apresentação? É a data e hora do momento em que o apresentante cumpre a tramitação referida no n.º 2 do artigo 2.º da proposta de lei? Em relação a estes pedidos de registo, quando é que ocorre a “entrada” e a “recepção” referidas, respectivamente, no n.º 1 do artigo 53.º do Código do Registo Predial, com as alterações sugeridas pelo artigo 5.º da proposta de lei, e no n.º 2 do artigo 40.º do Código do Registo Comercial, com as alterações sugeridas pelo artigo 7.º da proposta de lei?

Segundo, quais são os critérios de atribuição de número de ordem às apresentações? Se duas apresentações forem feitas no mesmo instante, uma por via electrónica, outra por via presencial, qual delas tem prioridade na atribuição dos números de ordem correspondentes?

Aliás, no caso de haver lugar ao pagamento de preparos aquando da apresentação do pedido, o momento do seu pagamento também afecta a determinação da data e hora da entrega e a atribuição do número de ordem de apresentação?

Em suma, tendo em conta que os números atribuídos aos pedidos de anotação de apresentação dos registos predial e comercial são cruciais para a

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large '2' at the top, a checkmark, and several illegible signatures.





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

determinação da ordem de prioridade<sup>3</sup>, ao introduzir formas diferentes para a apresentação do pedido de registo, não será necessário estabelecer um critério geral para a determinação da ordem de prioridade para as apresentações através de diferentes formas, por exemplo, no local, por via electrónica ou por via postal?

34. Segundo a resposta do proponente, independentemente de o pedido de registo ser apresentado por via electrónica, presencialmente ou por via postal, o sistema informático utiliza a mesma numeração para atribuir automaticamente o número de apresentação pela ordem em que o pedido for efectuado. Este número é imediatamente indicado na senha de apresentação a ser entregue ao requerente e não pode ser alterado posteriormente. Na apresentação por via electrónica, o sistema procede automaticamente à recepção e à anotação da apresentação. Na apresentação presencial, a recepção e a anotação da apresentação são efectuadas pelos trabalhadores da conservatória com operação no sistema. No caso da apresentação por correio, após a última apresentação presencial, a

<sup>3</sup> O artigo 6.º (**Prioridade do registo**) do Código do Registo Predial prevê que:

1. O direito inscrito em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhe seguirem relativamente aos mesmos bens, por ordem da data dos registos e, dentro da mesma data, pelo número de ordem das apresentações correspondentes.
2. Exceptuam-se da parte final do número anterior as inscrições hipotecárias da mesma data, que concorrem entre si na proporção dos respectivos créditos.
3. O registo convertido em definitivo tem a prioridade correspondente à sua realização como provisório.
4. Em caso de recusa, o registo feito na sequência de impugnação julgada procedente tem a prioridade correspondente à apresentação do acto recusado”.

O artigo 10.º (**Prioridade do registo**) do Código do Registo Comercial prevê que:

1. O registo efectuado em primeiro lugar prevalece sobre os que se lhes seguirem, relativamente aos mesmos factos ou bens, segundo a ordem da data e, sendo da mesma data, pelo número de ordem das apresentações correspondentes.
2. O registo convertido em definitivo tem a prioridade correspondente à sua realização como provisório.
3. Em caso de recusa, o registo efectuado na sequência de reclamação ou recurso julgados procedentes conserva a prioridade do acto recusado”.



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

conservatória indica um trabalhador para abrir o correio e introduzir no sistema operativo a anotação da apresentação. No caso de se exigir o pagamento antecipado dos emolumentos de registo, a apresentação é anotada após o pagamento. Neste momento, o sistema informático adopta o momento de conclusão das operações de pagamento como critério de ordenação.

35. Relativamente ao previsto no n.º 2 do artigo 3.º da proposta de lei, nos casos em que não é o próprio requerente a apresentar o pedido de registo, mas o apresentante tem legitimidade para o acto do pedido, nomeadamente, nos termos do artigo 32.º do Código do Registo Predial, do artigo 5.º da proposta de lei, e dos artigos 25.º e 26.º do Código do Registo Comercial, do artigo 7.º da proposta de lei, a anotação da apresentação é feita com base também nos documentos fornecidos pelo apresentante? A conservatória não pode servir-se, na anotação da apresentação, de documentos já existentes nessa mesma conservatória?

36. Segundo a afirmação do proponente, a anotação da apresentação é efectuada segundo a ordem da entrega por parte de quem apresenta a requisição de registo e dos respectivos documentos (artigo 53.º do Código do Registo Predial, artigos 40.º e 41.º do Código do Registo Comercial). No caso de se pretender realizar novo registo com os documentos arquivados na conservatória, é obrigatória a indicação, no respectivo pedido, do número e data da sua apresentação (n.º 2 do artigo 37.º do Código do Registo Predial, que também se aplica subsidiariamente nos termos do artigo 122.º do Código do Registo Comercial), não havendo, no entanto, qualquer outra menção especial na respectiva anotação da apresentação.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large character '子' at the top, followed by several illegible signatures and initials.



## Interconexão de dados

37. Na actual era digital em que tudo está interligado, a interconexão de dados permite que os serviços públicos obtenham, de forma fácil e rápida, os elementos e documentos necessários para o cumprimento das suas atribuições e o tratamento dos assuntos públicos, acabando-se com os “silos de dados” e concretizando-se a partilha de dados, o que é, sem dúvida, extremamente vantajoso para aumentar a eficiência administrativa, reduzir as formalidades burocráticas desnecessárias, elevar o grau de satisfação da população quanto aos serviços prestados, facilitar a vida à população e ao sector comercial, bem como otimizar o ambiente de negócios. A presente proposta de lei, que versa sobre a promoção da electronização dos registos predial e comercial e dos serviços notariais, segue também a política legislativa que tem sido implementada no âmbito da governação electrónica, e veio alargar tanto o âmbito dos sujeitos que podem recorrer à interconexão de dados, como as finalidades da interconexão de dados e os cenários da sua aplicação.

38. Entretanto, a questão de saber como se encontra um equilíbrio entre a interconexão de dados e a protecção de dados pessoais das partes, e um equilíbrio entre a abertura e o uso eficaz de dados e a privacidade daquelas mereceu uma discussão e análise profunda da Comissão. É de salientar que, no âmbito dos serviços dos registos e do notariado, existe uma tensão intrínseca entre a abertura dos dados e a segurança, pois, por um lado, para garantir a segurança das transacções, importa publicar as situações jurídicas em causa e, por outro, alguns dados relativos aos serviços dos registos e do notariado estão estreitamente



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

relacionados com a privacidade das partes. Neste sentido, a Comissão procurou saber mais sobre a intenção legislativa do artigo 4.º da proposta de lei, que prevê as operações de acesso, tratamento e interconexão de dados. Quais são as alterações introduzidas por este artigo no actual regime dos serviços dos registos e do notariado? Qual é o objectivo das alterações?

39. Em termos concretos, no que diz respeito ao acesso por parte dos serviços ou entidades públicos, através da interconexão de dados, aos elementos e documentos necessários, qual é a relação entre o princípio da instância e o acesso oficioso aos dados por parte dos serviços ou entidades públicos, através dessa interconexão? Para além das restrições quanto às finalidades especificadas previstas neste artigo, não há necessidade de prever quais são os pressupostos e condições em que os serviços ou entidades públicos podem obter, através de interconexão, os elementos e documentos necessários? Os serviços ou entidades públicas podem, oficiosamente, obter os elementos e documentos necessários, através de interconexão? Ou só podem obtê-los para efeitos de suprimento da insuficiência dos dados apresentados pelas partes, ou seja, os serviços ou entidades públicas só podem aceder, por interconexão, aos elementos e documentos necessários quando as partes não os puderem fornecer?

40. Além disso, a Comissão solicitou mais esclarecimentos sobre as situações em que os serviços e entidades referidos no n.º 1 do artigo 4.º da proposta de lei podem obter elementos e documentos relativos a pessoa singular ou a pessoa colectiva. Quais são as situações abrangidas e quais os procedimentos a seguir? Esta disposição abrange as situações em que o requerente deve juntar elementos



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

e documentos na instrução do seu pedido? Mas como é que dá o seu consentimento para a interconexão e fica dispensado de os juntar? É sempre necessário o consentimento, ou o referido n.º 1 do artigo 4.º já abrange as situações de obtenção de elementos e documentos relativos a pessoa singular ou a pessoa colectiva e não é necessário, nestes casos, o seu consentimento?

41. Por fim, do ponto de vista de assegurar a segurança dos dados e de proteger os direitos das partes em relação aos dados, a Comissão também procurou saber mais sobre os planos de controlo e medidas destinados a prevenir os abusos no acesso aos dados e questionou o seguinte: pondera o proponente elaborar regulamentação complementar para a boa execução do disposto no artigo 4.º da proposta de lei, nomeadamente, para assegurar que cada serviço público ou entidade pública só tem acesso aos elementos relativos aos procedimentos aos quais lhe compete legalmente tratar, para salvaguardar que, dentro de cada serviço público ou entidade pública, só as pessoas com legitimidade para a tramitação e a decisão de determinado assunto possam aceder aos elementos e documentos relativos a este assunto e obtê-los? Vai haver protocolos entre os serviços e entidades públicos para definir, por grupos de situações semelhantes, os detalhes das comunicações entre eles e as condições da interconexão de dados?

42. O proponente respondeu o seguinte: embora o Código do Registo Predial, o Código do Registo Comercial e o Código do Notariado em vigor disponham de artigos que regulam o acesso e a interconexão de dados, existem diferenças. Assim, tendo em conta a estreita relação existente entre os serviços dos registos e do notariado (incluindo os notários públicos e privados), para evitar a repetição



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

de normas semelhantes em diferentes códigos e consagrar, em termos jurídicos, as mesmas regras para serem observadas por estes serviços, a proposta de lei sugere a uniformização, no artigo 4.º da proposta de lei, das normas relativas à interconexão de dados, bem como a revogação das normas repetidas dispersas pelos diversos códigos, incluindo os n.ºs 2 e 3 do artigo 21.º do Código do Registo Predial, o n.º 3 do artigo 70.º e o artigo 118.º-A do Código do Registo Comercial, bem como os n.ºs 2 e 3 do artigo 64.º e o artigo 65.º do Código do Notariado.

43. Segundo a afirmação do proponente, sugere-se no n.º 1 do artigo 4.º da proposta de lei que, através da interconexão de dados, se proceda à integração eficaz dos procedimentos dos serviços, nomeadamente do registo predial, do registo comercial e do notariado, a fim de reduzir a necessidade de exibição ou apresentação de documentos por parte dos residentes no tratamento dos respectivos serviços de registo e notariado, bem como garantir a exactidão dos dados. O n.º 2 toma como referência o disposto no n.º 3 do artigo 70.º e no artigo 118.º-A do Código do Registo Comercial vigente, propondo que os serviços e entidades públicos possam obter, junto da Conservatória do Registo Predial, da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis e da DSAJ, os elementos e documentos relativos ao registo predial, registo comercial e actos notariais, facilitando a realização dos seus fins, a execução das suas funções e o suprimento das deficiências procedimentais.

44. Segundo a afirmação do proponente, o artigo 4.º da proposta de lei sugere que, quando se verificarem deficiências procedimentais, os serviços e entidades públicos possam suprir officiosamente as deficiências através do acesso, por meio

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large character '子' at the top, followed by several vertical lines and other characters, and a downward-pointing arrow at the bottom.



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

de interconexão, aos elementos necessários, sem necessidade de consentimento do interessado. Esta disposição corresponde ao disposto no artigo 6.º da Lei de Protecção de Dados Pessoais, não havendo necessidade de obter a autorização prevista no n.º 1 do artigo 9.º e na alínea 3) do n.º 1 do artigo 22.º, mas sendo preciso respeitar o princípio da segurança e as respectivas normas definidos no n.º 2 do artigo 9.º da mesma lei. Ora, disposições semelhantes podem ser encontradas no n.º 1 do artigo 50.º do Código do Registo Comercial, no n.º 1 do artigo 52.º e no artigo 78.º da Lei n.º 12/2019 (Lei do registo comercial de embarcações), bem como no artigo 53.º da Lei n.º 2/2024 (Regime do registo de automóveis) vigentes. Finalmente, os serviços vão adoptar diversas medidas de segurança, como, por exemplo, controlar as permissões de acesso e consulta das contas através do sistema dos Assuntos Governamentais e criar registos no momento da consulta pelas pessoas, com vista a verificar se as respectivas operações estão a ser realizadas dentro de limites razoáveis. Por outro lado, no âmbito da cibersegurança e da segurança na troca de dados interdepartamental, serão adoptadas medidas adequadas de controlo e supervisão.

**Questões relativas à atribuição de competências aos trabalhadores dos serviços dos registos**

45. Os artigos 5.º e 7.º da proposta de lei propõem alterações, respectivamente, nos n.ºs 3 e 4 do artigo 20.º do Código do Registo Predial e nos n.ºs 3 e 4 do artigo 22.º do Código do Registo Comercial, em relação à atribuição de competências aos trabalhadores dos serviços dos registos. Perante isto, a Comissão solicitou esclarecimentos sobre a necessidade e a viabilidade desta

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

alteração, a designação dos trabalhadores e as responsabilidades, entre outras questões.

46. Em primeiro lugar, quanto à necessidade de conferir competências aos trabalhadores da Conservatória do Registo Predial e da Conservatória do Registo Comercial, sugerida pela proposta de lei, para a prática de actos de registo num determinado âmbito, segundo a resposta do proponente, isto deve-se principalmente às três considerações seguintes:

1) Os registos são efectuados apenas pelos conservadores, o que afecta a eficiência do registo. Actualmente existem apenas três conservadores na Conservatória do Registo Predial e quatro conservadores na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis. No entanto, as duas conservatórias têm de tratar, em média, mais de 200 pedidos por dia. Não se pode negar que, na prática, a acumulação de registos resulta do facto de os registos serem efectuados apenas pelos conservadores, o que provoca um estrangulamento e afecta a eficiência dos registos.

2) Os adjuntos técnicos que exercem funções nos serviços dos registos e do notariado apenas podem ajudar na apreciação de documentos, fazendo com que todos os documentos com que lidam sejam necessariamente revistos e assinados por outrem, atrasando a eficiência do serviço: considerando a necessidade premente de funcionamento dos serviços e a complexidade e morosidade dos procedimentos de abertura de concurso para o ingresso nas carreiras de oficial dos registos e notariado, a DSAJ tem vindo a destacar, desde 2003, alguns trabalhadores não pertencentes ao quadro dos serviços dos registos e do

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top, several initials, and a vertical signature at the bottom.





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

notariado para trabalharem nestes serviços, os quais representam actualmente cerca de metade do número efectivo de trabalhadores e possuem abundantes conhecimentos e experiência de trabalho. No entanto, devido às restrições legais vigentes, estes apenas podem ajudar na execução dos trabalhos, não podendo praticar quaisquer actos de registo e de notariado.

3) Ao pessoal dos cartórios notariais públicos são atribuídas competências para a prática de um grande número de actos notariais, mas ao pessoal das conservatórias não são conferidas competências para a prática de qualquer acto de registo, diferença que tem suscitado controvérsias. Desde há bastantes anos, nos termos do Decreto-Lei n.º 105/84/M, revogado, e do Decreto-Lei n.º 54/97/M, em vigor, ao pessoal dos cartórios notariais já é legalmente atribuída uma certa competência de notário para a prática de uma série de actos notariais. Quanto às Conservatórias de Registo, embora o pessoal que presta serviços nas conservatórias já disponha de suficientes conhecimentos teóricos e bastante experiência prática, e até possua capacidade de trabalho em substituição dos conservadores, devido à limitação da regulamentação vigente, o mesmo apenas pode ajudar na análise da legalidade e depois entregar o registo aos conservadores para efeitos de confirmação.

Tendo em conta os problemas acima referidos, é necessário encontrar um equilíbrio adequado entre o rigor e a eficiência dos actos praticados. Por isso, a fim de otimizar os serviços, elevar a eficiência e racionalizar o uso do pessoal para aliviar a questão dos recursos humanos dos serviços dos registos e do notariado, depois de tomar como referência as disposições legais sobre a descentralização parcial de poderes do pessoal no âmbito notarial e as

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large character '子' at the top, followed by several vertical lines and characters, and a signature 'J.' at the bottom.



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

disposições legais semelhantes de Portugal (artigo 75.º-A do Código do Registo Predial e artigo 55.º-A do Código do Registo Comercial de Portugal), propõe-se na proposta de lei que, relativamente aos registos de natureza pouco complexa, se confira competência a trabalhadores com determinados conhecimentos profissionais e experiência de trabalho, permitindo-lhes a prática directa de actos de registo após a apreciação dos documentos.

47. Relativamente à forma de atribuição de competências aos trabalhadores dos serviços dos registos e respectivo âmbito, nos termos do n.º 3 do artigo 20.º do Código do Registo Predial, com as alterações sugeridas pelo artigo 5.º da versão inicial da proposta de lei, e do n.º 3 do artigo 22.º do Código do Registo Comercial, com alterações sugeridas pelo artigo 7.º da versão inicial da proposta de lei, ambos prevêem que *“os oficiais do quadro de pessoal dos serviços dos registos e do notariado e o pessoal que não se encontre integrado nesse quadro de pessoal, que exercem funções nos serviços dos registos e do notariado há pelo menos cinco anos, podem ser designados pelo conservador para a prática dos seguintes actos de registo sob a sua vigilância e direcção”*, o que se traduz, de facto, na forma de atribuição de competências aos trabalhadores dos serviços dos registos e no respectivo âmbito, por isso a Comissão tentou saber em que circunstâncias o conservador pode fazer a designação e como vai ser feita e publicada a designação.

48. Em termos concretos, quanto aos critérios de selecção do pessoal designado, a designação de oficiais dos registos e do notariado para a prática de actos de registo começa, obrigatoriamente, pelos oficiais de categoria superior na



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

carreira, considerando-se, dentro de cada categoria, as respectivas habilitações académicas e a antiguidade? Ou a designação pode recair sobre qualquer oficial de qualquer categoria dentro da carreira? Há requisitos de repartição do volume de trabalho? Há requisitos específicos para a designação de trabalhadores que não se encontrem integrados no quadro de pessoal dos registos e do notariado?

49. O proponente, após tomar em consideração, de forma global, as diversas situações e opiniões, alterou os conteúdos dos referidos artigos da versão inicial para: *“Os oficiais do quadro de pessoal dos serviços dos registos e do notariado e os trabalhadores que não se encontrem integrados nesse quadro de pessoal, que exerçam funções nos serviços dos registos e do notariado há pelo menos dois anos, podem, sob a vigilância e direcção do conservador, praticar os seguintes actos de registo...”*, ou seja, foi eliminada a expressão “ser designados”, a fim de evitar mal-entendidos. Como se trata de uma atribuição legal de competência, é dispensada, juridicamente, a formalidade da “designação” por parte do conservador.

50. Em relação à questão de como se assegura que os trabalhadores em causa efectuam, correctamente, os trabalhos de registo e se alcança um equilíbrio entre o aumento da eficiência dos trabalhos de registo e a garantia da legalidade e do rigor destes trabalhos, o proponente respondeu o seguinte: a fim de supervisionar e dirigir o funcionamento da conservatória e reduzir os riscos eventualmente resultantes da delegação de poderes, no futuro, o conservador, para além de emitir, oportunamente, as orientações necessárias ou instruções de trabalho, terá, rigorosamente, em conta a capacidade, a experiência e o



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

desempenho de cada trabalhador, para definir as competências sistemáticas, podendo apenas os trabalhadores com competências atribuídas exercer as competências conferidas por lei e confirmar os vários registos previstos nas respectivas normas através da introdução de códigos. Os trabalhadores são obrigados a exercer as suas competências de acordo com os critérios e limites definidos na lei, de acordo com o princípio da legalidade, bem como a cumprir as disposições legais sobre incompatibilidades e impedimentos. Além disso, o conservador pode fiscalizar os actos de registo dos trabalhadores através do sistema.

51. Além disso, quanto à formação profissional, segundo o proponente e nos termos do Decreto-Lei n.º 54/97/M e do Despacho do Chefe do Executivo n.º 163/2022, os oficiais do quadro de pessoal dos serviços dos registos e do notariado estão sujeitos a cursos dos registos e notariado para ingresso e acesso. Quanto aos trabalhadores não integrados no quadro de pessoal dos serviços dos registos e do notariado, nomeadamente os da carreira geral, exige-se, nos termos do Regulamento Administrativo n.º 14/2016, a frequência também de um determinado número de cursos de formação relacionados com as funções a desempenhar. Acresce que a DSAJ tem organizado, periodicamente, acções de formação para os trabalhadores que exercem funções nos serviços dos registos e do notariado.

52. No que diz respeito aos direitos e à responsabilidade, a Comissão solicitou ao proponente esclarecimentos sobre o seguinte: os trabalhadores a quem é atribuída a competência para a prática de actos de registo, quando exercem estas



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

funções, têm direito a algum acréscimo de remuneração? Os actos de registo praticados e validados por um trabalhador a que é atribuída a referida competência são da sua responsabilidade?

53. Segundo a resposta do proponente, com o ajustamento do âmbito da atribuição de competências, são relativamente poucos os actos de registo que os trabalhadores têm o direito de praticar. Tal como acima referido, os trabalhadores dos cartórios notariais, desde a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 105/84/M até à presente data, têm praticado um grande número de actos notariais, sem que tenham recebido qualquer remuneração acessória, pelo que, mesmo prevendo na proposta de lei a atribuição de competência para a prática de vários tipos de actos de registo de menor complexidade aos trabalhadores das conservatórias, não se propõe, ao mesmo tempo, que os mesmos tenham direito a uma remuneração acessória.

54. Para resolver a questão da responsabilidade, o artigo 5.º da Lei n.º 11/2024 (Alteração ao Código do Registo Civil), aprovada recentemente, alterou o Decreto-Lei n.º 54/97/M, de 28 de Novembro, tendo aditado um n.º 3 ao artigo 20.º do mesmo decreto-lei, nos termos do qual: "3. *Aos trabalhadores que exerçam funções nos serviços dos registos e do notariado e que não se encontrem integrados no quadro de pessoal aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 41.º e nos artigos 42.º e 49.º*", e o artigo 25.º deste decreto-lei passou a ter a seguinte redacção: "1. *Não é permitido o exercício das funções de qualquer categoria das carreiras de conservador e notário e de oficial dos registos e notariado nos regimes de contrato administrativo de provimento e*

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.





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

*de contrato individual de trabalho. 2. O disposto no número anterior não se aplica:*

*a) Ao pessoal recrutado no exterior da Região Administrativa Especial de Macau;*

*b) À situação prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 27.º; c) Aos trabalhadores não integrados no quadro de pessoal dos serviços do registo e do notariado que se encontrem na situação prevista no n.º 1 do artigo 20.º.*

Assim, de acordo com os artigos 20.º e 49.º do Decreto-Lei n.º 54/97/M alterado, qualquer trabalhador dos serviços dos registos e do notariado deve assumir a responsabilidade individual pelos actos praticados ou omissões, no exercício das suas funções, em violação das normas fixadas, sem prejuízo da responsabilidade solidária em que incorram os conservadores e notários pela prática dos actos ou omissões resultantes da sua falta de vigilância ou direcção.

**55.** No que toca à questão do âmbito dos actos de registo que podem ser realizados pelos trabalhadores da Conservatória do Registo Predial com a atribuição de competências, é de notar que os actos de registo predial são altamente especializados e complexos. Assim, relativamente às espécies de factos referidas no n.º 3 do artigo 20.º do Código do Registo Predial, com as alterações sugeridas pelo artigo 5.º da versão inicial da proposta de lei, considerando que o registo predial é feito por extracto (n.º 2 do artigo 68.º do Código do Registo Predial), o conservador, além de apreciar a viabilidade do pedido, também tem, frequentemente, de aplicar conhecimentos especializados para relacionar factos jurídicos e identificar o impacto dos documentos nos registos existentes. Assim, a Comissão manifestou as suas dúvidas sobre a suficiência de capacidade profissional dos referidos trabalhadores e sobre os factos que podem ser tratados

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large 'Z' and several illegible signatures.

Handwritten mark resembling a downward-pointing arrow or a stylized 'J' on the right margin.



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

pelos mesmos, enumerados no referido n.º 3, tendo também pedido ao proponente para ponderar ajustar, devidamente, o âmbito destes factos.

56. Depois de uma ponderação cuidadosa, o proponente entendeu que era conveniente ajustar o âmbito dos factos enumerados no n.º 3 do artigo 20.º do Código do Registo Predial e procedeu, por isso, à eliminação das alíneas a), b), c) e g) do n.º 3 da versão inicial, sendo que os actos de registo em causa só podem ser efectuados pelo conservador.

57. Ao mesmo tempo, tendo em conta que o âmbito de atribuição de competências foi reduzido substancialmente para abranger apenas alguns tipos de actos de registo com baixo grau de complexidade, o proponente propôs que a exigência da experiência profissional fosse reduzida de “cinco anos” para “dois anos”, para ser igual ao conteúdo do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 54/97/M, alterado pela Lei n.º 11/2024 (Alteração ao Código do Registo Civil).

58. Relativamente às espécies de factos referidas no n.º 3 do artigo 22.º do Código do Registo Comercial, com as alterações sugeridas pelo artigo 7.º da versão inicial da proposta de lei, devido às mesmas razões e ponderações, e considerando que o processo constitutivo de uma sociedade comercial e o processo de alterações estatutárias, antes de se proceder aos respectivos pedidos do registo, podem deixar de ter a intervenção de juristas para verificar a legalidade e regularidade destes processos, a Comissão, por uma questão de segurança, solicitou ao proponente que ponderasse ajustar o âmbito dos factos enumerados neste número.



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

59. Depois de uma ponderação cuidadosa, o proponente entendeu que era conveniente ajustar o âmbito dos factos enumerados no n.º 3 do artigo 22.º do Código do Registo Comercial, na versão inicial da proposta de lei. Para além de se continuarem a manter os trabalhos de registo de natureza relativamente menos complexa [incluindo as alíneas a), subalínea (4) da alínea b) e d) do n.º 3 da versão inicial], e considerando que, quando se utiliza o serviço da electronização total do registo comercial, os documentos que servem de base ao registo são, na realidade, gerados através da plataforma em formato predeterminado (as cláusulas de formatação são fornecidas pela Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis), é evidente que a tarefa de verificação da sua legalidade não será muito difícil, por isso, na versão alternativa da proposta de lei, o proponente restringiu o âmbito dos factos do registo da alínea b) do n.º 3 deste artigo, ajustando os factos do respectivo registo para o “[r]egisto dos seguintes factos relativos a sociedades por quotas, com base em actos jurídicos efectuados na plataforma electrónica, de acordo com o formato predeterminado: (1) Acto constitutivo, incluindo os estatutos e suas alterações; (2) Unificação, divisão e transmissão de quotas; (3) Designação e declaração de aceitação da designação, recondução e cessação de funções, por qualquer causa que não seja o decurso do tempo, dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização, bem como do secretário da sociedade”.

**Pedido de cancelamento do registo de hipoteca**

60. A Comissão solicitou mais esclarecimentos sobre a conjugação do n.º 1 do artigo 50.º do Código do Registo Predial, com as alterações sugeridas pelo artigo 5.º da proposta de lei, com o disposto no n.º 3 do artigo 2.º da proposta de

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature





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

lei, para a produção do documento escrito com o consentimento de cancelamento por parte do credor hipotecário e a sua junção ao processo do pedido de cancelamento do registo de hipoteca por via electrónica. Quais são as circunstâncias típicas em que é apresentado o pedido de cancelamento do registo de hipoteca que o proponente tem em vista no n.º 3 do artigo 2.º da proposta de lei? Quais são os passos do procedimento de cancelamento do registo de hipoteca por via electrónica? A verificação da identidade do utilizador é feita através da “Conta Única” ou de outras plataformas electrónicas? A utilização da plataforma electrónica para a produção do documento escrito de que conste o consentimento de cancelamento por parte do credor hipotecário implica o pagamento de encargos? Em caso afirmativo, quem assume estes encargos?

61. Segundo a afirmação do proponente, actualmente, para pedir o cancelamento do registo de hipoteca, o requerente tem de apresentar a “Declaração de consentimento de renúncia à hipoteca” e o “Pedido de cancelamento do registo de hipoteca”. De acordo com a proposta de lei, caso o credor hipotecário requeira o cancelamento do registo, o mesmo tem de aceder à plataforma electrónica, introduzir o número de inscrição da hipoteca que pretende cancelar, seleccionar a “Declaração de consentimento de renúncia à hipoteca”, proceder à identificação (nomeadamente através de reconhecimento facial) e apresentar o pedido de registo. As plataformas incluem a “Conta Única” e a “Plataforma para Empresas e Associações”. Além disso, a declaração de consentimento do cancelamento pelo credor hipotecário, feita através da plataforma electrónica, não carece de pagamento, e os emolumentos de cancelamento do registo hipotecário são tratados de acordo com as regras



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

vigentes. O pagamento pode ser feito *online* ou presencialmente no balcão por qualquer interessado.

62. Além disso, a Comissão também perguntou sobre a relação entre a nova redacção do n.º 1 do artigo 50.º do Código do Registo Predial, com as alterações sugeridas pelo artigo 5.º da proposta de lei, com o disposto nos n.ºs 2 e 4 do artigo 2.º da proposta de lei: nos casos em que o pedido de cancelamento do registo de hipoteca é apresentado na plataforma electrónica pelo proprietário, e não pelo credor hipotecário, é admitido, ou não, o carregamento do documento digitalizado do documento em suporte de papel de que conste o consentimento do credor hipotecário, com a sua assinatura reconhecida presencialmente?

63. Segundo a resposta do proponente, a “electronização total do cancelamento do registo de hipoteca de bens imóveis” só pode ser utilizada pelos dois tipos de pessoas seguintes:

1) O credor hipotecário: nos termos do n.º 3 do artigo 2.º da proposta de lei e do artigo 50.º do Código do Registo Predial, com as alterações sugeridas pela proposta de lei, o credor hipotecário pode aceder à plataforma electrónica para fazer a “Declaração de consentimento de renúncia à hipoteca” e apresentar o pedido de cancelamento do registo de hipoteca;

2) O advogado com qualidade de notário: nos termos do n.º 5 do artigo 2.º da proposta de lei, da alínea b) do n.º 2 do artigo 32.º e do artigo 50.º do Código do Registo Predial, com as alterações sugeridas pela proposta de lei, o advogado com



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

a qualidade de notário pode proceder à digitalização do documento em suporte de papel “Declaração de consentimento de renúncia à hipoteca”, assinado pelo credor hipotecário com reconhecimento presencial da sua assinatura, e fazer o carregamento do documento electrónico daí resultante aquando da apresentação do pedido de cancelamento do registo de hipoteca por via electrónica.

No entanto, não são aceites carregamentos por particulares dos documentos electrónicos por si elaborados, uma vez que, nos termos do n.º 4 do artigo 2.º da proposta de lei, estes documentos têm apenas o valor de cópia (após ponderação cuidadosa, o proponente sugere a alteração da expressão “cuja autoria esteja estabelecida, tem a força probatória do documento particular”, constante da versão inicial da proposta de lei, para “tem apenas o efeito jurídico e a força probatória de cópia”).

Quando um utente insere o número de inscrição da hipoteca que pretende cancelar, se não tiver nenhuma das referidas qualidades, o mesmo não pode prosseguir para a etapa seguinte.

### Actos notariais realizados por videoconferência

64. De acordo com o n.º 2 do artigo 8.º do Código do Notariado, com as alterações sugeridas pelo artigo 9.º da versão inicial da proposta de lei, o notário que se encontre na RAEM pode realizar videoconferência à distância com a totalidade ou parte dos outorgantes e demais intervenientes no acto, sendo os respectivos actos notariais praticados, por via electrónica, depois de devidamente lido o conteúdo dos mesmos na conferência. Esta disposição é para todos os



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

notários, isto é, notários públicos, notários privados e notários privativos? É para todos os actos da competência do respectivo notário, sem excepção? De acordo com esta disposição, a videoconferência pode ser realizada com apenas parte dos outorgantes e demais intervenientes no acto; nesta hipótese, como é que o notário procede para incluir no acto notarial os outros outorgantes que não participam na videoconferência? Os actos realizados em sessão de videoconferência são objecto de gravação audiovisual? Para além dos casos de dever de recusa da prática do acto notarial previstos no artigo 14.º do Código do Notariado, para os actos notariais praticados em sessão de videoconferência não há outros casos de dever de recusa, nomeadamente, se o notário tiver dúvidas sobre a livre vontade dos outorgantes e demais intervenientes ou quando não se verifiquem as condições técnicas necessárias?

65. Em resposta às perguntas supramencionadas, levantadas no decorrer da apreciação na especialidade na sede da Comissão, o proponente afirmou o seguinte: a versão inicial da proposta de lei sugere o aditamento dos n.ºs 2 a 4 ao artigo 8.º do Código do Notariado<sup>4</sup>, com vista a proporcionar uma base legal para o notariado à distância. No entanto, as condições a que fica sujeita a prática dos actos notariais (por exemplo, os destinatários, âmbito dos actos, disposições procedimentais, requisitos técnicos e medidas de gestão de segurança) são definidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau.

Segundo a afirmação do proponente, o “notariado tradicional” exige que os

<sup>4</sup> Na versão alternativa da proposta de lei, sugere-se que o respectivo conteúdo seja inserido no aditado artigo 8.º-A do Código do Notariado.



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

outorgantes e demais intervenientes no acto notarial (doravante designados abreviadamente por “intervenientes no acto notarial”) se encontrem face a face com o notário e assinem, em conjunto, o documento em suporte de papel após a conclusão do procedimento notarial. A diferença fundamental entre o “acto notarial realizado por videoconferência” (vulgarmente designado por “acto notarial à distância”) e os anteriores é que os intervenientes no acto notarial não necessitam de estar face a face com o notário, realizam reuniões *online* em tempo real, através de *software* e dispositivos com funções áudio e de vídeo, e assinam digitalmente em documentos electrónicos após a conclusão do procedimento notarial. Quer na realização do “notariado tradicional”, quer na prática do “acto notarial à distância”, sempre que o notário tiver dúvidas sobre a integridade das faculdades mentais dos intervenientes, deve recusar a prática do acto notarial de acordo com o disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 14.º do Código do Notariado.

Quanto à questão de “o notário poder recusar a prática de actos notariais caso não existam as técnicas exigidas”, o proponente referiu que, na falta do preenchimento de tais exigências, o respectivo sistema técnico deve impor restrições que impossibilitem o notário de proceder às operações subsequentes.

Finalmente, e segundo o proponente, o referido n.º 2 prevê que o notário pode realizar actos notariais por videoconferência com “parte” dos intervenientes nos actos notariais. A intenção é permitir que “parte” dos intervenientes opte por se apresentar pessoalmente ao notário consoante a situação concreta, participar em reuniões *online* e assinar por via electrónica, na mesma área de cobertura do equipamento audiovisual que o notário.



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

66. A Comissão também quis obter mais esclarecimentos sobre a articulação deste regime com os deveres e recomendações relativos ao combate ao branqueamento de capitais, nomeadamente, considerando que os outorgantes possam estar fora de Macau e que as transferências de capital tenham lugar somente no exterior.

67. Segundo a resposta do proponente, uma vez que os outorgantes praticam os actos notariais de acordo com o direito de Macau, os mesmos estão sujeitos às leis e orientações relativas ao combate ao branqueamento de capitais. Por exemplo, de acordo com as orientações, os outorgantes têm de apresentar ao notário a “Ficha de combate ao branqueamento de capitais e financiamento ao terrorismo”. Por outro lado, existem agora partes que declaram que adoptam a forma de pagamento através de “cheques ou livranças do exterior” e “transferência bancária do exterior”, situações que não afectam as medidas de prevenção ao branqueamento de capitais.

68. Por outro lado, considerando a cibersegurança e os riscos criados pela inteligência artificial que pode simular a imagem, a aparência e a voz das pessoas, a Comissão pretendeu saber mais sobre as medidas que o proponente pondera definir em regulamentação complementar para os controlos técnicos e a gestão da segurança dos actos notariais realizados por videoconferência.

69. Segundo a afirmação do proponente, o “acto notarial à distância” deve ser realizado através de uma plataforma electrónica específica, exigindo-se que os utilizadores acedam à plataforma electrónica através de um meio de identificação

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large vertical mark resembling a 'J' at the bottom.



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

electrónica com um nível de protecção “muito elevado” (por exemplo, o reconhecimento facial na Conta Única). A plataforma electrónica emite testes aleatórios aos utilizadores que acedem ao sistema (por exemplo, o código de verificação do SMS, entre outros), para assegurar que a conta não seja usurpada, ou que a imagem, o aspecto e o som não sejam simulados através de formas da inteligência artificial. Por outro lado, o “acto notarial à distância” terá ainda em consideração a necessidade de se exigir que o mesmo seja realizado em locais específicos com vigilância e através de equipamentos fornecidos por instituições específicas.

### Âmbito dos actos notariais realizados em forma electrónica

70. Para além dos actos notariais realizados por videoconferência, o artigo 9.º da proposta de lei sugere introduzir alterações no artigo 43.º (Ficheiro e sua organização), artigo 49.º (Digitalização e tratamento de livros e documentos em suporte de papel), artigo 51.º (Onde são exarados), artigo 53.º (Composição) e artigo 139.º (Definição e forma dos averbamentos) do Código do Notariado.

Foi aditado um novo número 4 ao referido artigo 43.º (Ficheiro e sua organização), para prever que: “[s]empre que as condições técnicas o permitam, o director da DSAJ pode determinar, por despacho, que a partir da data indicada, os documentos em suporte de papel, dos quais constem os seguintes actos notariais, devam ser reproduzidos em documentos electrónicos através da digitalização, de acordo com o formato exigido, para que sejam arquivados no ficheiro central”.



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

O n.º 1 do referido artigo 49.º (Digitalização e tratamento de livros e documentos em suporte de papel) prevê que: “[o]s livros e documentos em suporte de papel de um cartório notarial podem ser reproduzidos em documentos electrónicos através da digitalização, de acordo com o formato exigido pela DSAJ, para que sejam arquivados no ficheiro referido no artigo 43.º, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do mesmo artigo”.

São aditados três novos números ao referido artigo 51.º (Onde são exarados), prevendo-se no seu n.º 6 o seguinte: “[o]s testamentos públicos, as escrituras e os actos de constituição de associações, instituição de fundações ou alteração dos respectivos estatutos celebrados por documento autenticado podem constar do sistema informático disponibilizado pela DSAJ, sendo recolhidas por via electrónica as assinaturas do notário, dos outorgantes e dos demais intervenientes no acto que tenham comparecido e, se não for possível a recolha por via electrónica das assinaturas dos outorgantes ou dos demais intervenientes no acto, deve referir-se no instrumento a existência e a causa da impossibilidade”. Nos termos deste artigo, os actos notariais tanto podem ser praticados em suporte tradicional de papel, como por via electrónica, no sistema informático disponibilizado pela DSAJ.

O n.º 4 do referido artigo 53.º (Composição) prevê que: “[s]empre que as condições técnicas o permitam, o director da DSAJ pode determinar, por despacho, que os testamentos públicos, as escrituras de revogação de testamentos, as escrituras, os instrumentos notariais avulsos, os termos de autenticação, os termos de reconhecimento e os certificados devam ser produzidos através do sistema informático disponibilizado pela DSAJ a partir da data indicada, não se aplicando

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones, and a signature at the bottom.

Handwritten signature or mark at the bottom right margin.





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

o disposto nos números anteriores”. Assim, quando as condições técnicas assim o permitam, quase todos os actos notariais podem ser praticados electronicamente.

Aditam-se os n.ºs 5 e 6 ao referido artigo 139.º (Definição e forma dos averbamentos). O n.º 5 prevê que: “[s]empre que as condições técnicas o permitam, o director da DSAJ pode determinar, por despacho, que os averbamentos aos seguintes instrumentos devam ser feitos e assinados através do sistema informático disponibilizado pela DSAJ a partir da data indicada, não se aplicando o disposto nos três números anteriores: a) Os testamentos públicos ou as escrituras, em suporte de papel, depois de serem reproduzidos em documentos electrónicos através da digitalização para serem arquivados no ficheiro a que se refere o artigo 43.º; b) Os instrumentos a que se referem os n.ºs 6 e 7 do artigo 51.º; e o n.º 6 prevê que: “[o]s averbamentos que não forem efectuados em observância da forma prevista no número anterior consideram-se inexistentes”.

Esta nova e alterada disposição referida reflecte o objectivo geral e a exigência de alargamento gradual do âmbito da prática de actos notariais por meios electrónicos, consoante a viabilidade das condições técnicas. No entanto, o que é necessário analisar e estudar, aprofundadamente, ao nível da regulamentação em concreto, é que alguns actos notariais podem ser praticados por meios electrónicos logo após a entrada em vigor da lei, e alguns actos notariais são efectuados electronicamente, desde que as condições técnicas o permitam e de acordo com o modelo definido por despacho do director dos Serviços de Assuntos de Justiça, e na proposta de lei, foi feita esta distinção. A preocupação da Comissão é: para além das condições técnicas, foram ponderados outros factores?

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten signature at the bottom right margin.



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

71. O proponente prestou esclarecimentos detalhados em relação aos factores de consideração e à necessidade das referidas disposições. A proposta de lei distingue, principalmente, duas situações:

1) “Pode” ser adoptada outra forma:

Quanto ao n.º 1 do referido artigo 49.º, sugere-se que os notários possam optar por outra forma de arquivo para além do arquivo em suporte de papel: o arquivamento electrónico, que tem a vantagem de facilitar a pesquisa e o aproveitamento dos documentos pelos próprios serviços notariais e de reduzir os custos de conservação.

Quanto ao n.º 6 do referido artigo 51.º, propõe-se que os intervenientes nos actos notariais possam escolher outra forma de assinatura em vez da assinatura presencial: assinar no “painel de assinatura”, sendo esta última forma de assinatura vantajosa para a desmaterialização do papel e para a segurança, facilitando também a transmissão de dados, logo após a assinatura do documento, o que ajuda outros serviços (por exemplo, os serviços de registo, a Direcção dos Serviços de Finanças e a Imprensa Oficial) a tratar, rápida e correctamente, das formalidades subsequentes.

2) “Deve” ser observada a forma específica:

Quanto ao n.º 4 do referido artigo 43.º, propõe-se que seja exigido aos notários o arquivo digital dos documentos em suporte de papel dos respectivos actos notariais na base de dados, o que não só facilita a pesquisa e o aproveitamento



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

dos documentos por parte dos próprios serviços notariais, como também facilita a consulta dos documentos por outros serviços e entidades públicos (nomeadamente, os serviços de registo e a Direcção dos Serviços de Finanças), através da forma de interconexão, permitindo aos cidadãos reduzir as deslocações.

Quanto ao n.º 4 do referido artigo 53.º, propõe-se que os notários utilizem o sistema informático fornecido pela DSAJ para a elaboração dos actos notariais. Desta forma, os dados inerentes a esses actos são naturalmente conservados nesse sistema, facilitando o tratamento, a pesquisa, a verificação e a transmissão de dados, bem como a produção de provas para eventuais litígios futuros.

Quanto ao n.º 5 do referido artigo 139.º, propõe-se que sejam exigidas ao notário a elaboração e a confirmação por via electrónica dos respectivos averbamentos, evitando assim a discrepância entre as informações e os documentos arquivados no respectivo sistema da DSAJ e o conteúdo dos documentos em suporte de papel, poupando tempo na procura dos documentos em suporte de papel, para que os notários possam efectuar, de forma rápida, os seus averbamentos, bem como evitando a danificação dos documentos em suporte de papel.

No entanto, nos casos referidos no ponto 2), a fim de aumentar a flexibilidade, a proposta de lei sugere ainda o aditamento do segmento “[s]empre que as condições técnicas o permitam, o director da DSAJ pode determinar, por despacho”, antes da forma verbal “devam”, que visa atribuir poder discricionário ao director da DSAJ, para que este possa decidir de forma flexível e oportuna, de acordo com a situação concreta (nomeadamente, tendo em conta a situação de

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical list of characters and several illegible signatures.

Handwritten signature at the bottom right of the page.



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

desenvolvimento e estabilidade do sistema, a situação de formação do pessoal e as opiniões do sector), incluindo a possibilidade de o director decidir a sua implementação, em primeiro lugar, nos cartórios notariais públicos e, posteriormente, com a disponibilização de orientações operacionais, estendendo-se a sua aplicação aos notários privados.

72. A Comissão prestou atenção ao seguinte: por que razão é que o âmbito dos actos notariais realizados por meios electrónicos, quando as condições técnicas assim o permitam, é diferente nos artigos acima referidos? Quando as condições técnicas o permitirem, a prática de actos notariais por meios electrónicos é uma exigência obrigatória ou facultativa para os serviços notariais? Após a entrada em vigor da lei nova, no futuro, devem existir dois modelos de actos notariais, ou seja, o modelo de actos notariais em papel e o modelo electrónico de actos notariais. A forma a adoptar para a prática de actos notariais depende, essencialmente, das necessidades e opções das partes?

73. Segundo a resposta do proponente, para os cidadãos, a transformação mais visível com a entrada em vigor da nova lei vai ser o facto de certos cartórios notariais permitirem aos cidadãos optarem pela celebração de escrituras públicas por via electrónica. De acordo com o plano actual, a assinatura electrónica prevista no n.º 6 do referido artigo 51.º será implementada, em primeiro lugar, nos cartórios notariais públicos, e só depois de o sistema se tornar mais estável e seguro é que a mesma será gradualmente estendida aos notários privados com equipamentos adequados.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten mark or signature at the bottom right margin.



## Declaração oficiosa de caducidade da firma

74. Para se poder analisar e discutir a questão em profundidade, a Comissão quis começar por ter um conhecimento básico da situação, nomeadamente, sobre a realidade de sociedades comerciais constituídas na RAEM que cessaram actividade e já não têm património, mas não procederam à actualização da informação do registo comercial. Quantas sociedades são? Qual o tipo societário predominante? O proponente ponderou a possibilidade de criação de um regime transitório de extinção de sociedades comerciais para enfrentar essa realidade?

75. Segundo a resposta do proponente, actualmente, 41 000 sociedades cancelaram a inscrição da contribuição industrial junto da Direcção dos Serviços de Finanças, enquanto apenas 13 000 sociedades pediram a extinção do registo por conclusão da liquidação na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, o que representa uma diferença de 28 000. Estes dados reflectem a existência, na realidade, de um grande número de sociedades que não têm qualquer actividade ou que já foram encerradas. No entanto, estas empresas não foram dissolvidas nos termos da lei.

De facto, antes da extinção da sociedade, em regra, há que passar pelo processo de liquidação e distribuição dos bens remanescentes, dos créditos e das dívidas. No entanto, a Administração Pública não tem condições para conhecer a situação patrimonial da sociedade (especialmente quando estão em causa bens não sujeitos a registo), pelo que, como o artigo 315.º do Código Comercial vigente já regula as causas de dissolução da sociedade, o proponente não considera,



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

neste momento, a criação de um novo regime para extinguir as sociedades comerciais, com vista a resolver a questão de sociedades que não estão em exercício.

76. A expressão “inscrição na contribuição industrial” referida no n.º 2 do artigo 20.º do Código Comercial, com as alterações sugeridas pelo artigo 12.º da proposta de lei, refere a entrega, junto da Direcção dos Serviços de Finanças, do Modelo M/1 da Contribuição Industrial a declarar o início da actividade da sociedade comercial? Aquela expressão abrange somente esta obrigação declarativa ou abrange mais alguma situação? Actualmente, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 45.º do Código do Registo Comercial, qualquer pedido de registo comercial, incluindo o pedido de registo do acto constitutivo da sociedade comercial, pode ser rejeitado quando não seja entregue cópia da declaração de início de actividade apresentada para efeitos fiscais. Em abstracto, parece que esta solução do artigo 45.º do Código do Registo Comercial talvez possa evitar que uma sociedade comercial proceda ao registo comercial do respectivo acto constitutivo e não proceda à declaração de início de actividade junto da Direcção dos Serviços de Finanças para efeitos de contribuição industrial. Então, qual é a razão para a versão inicial da proposta de lei sugerir, na alínea 2) do seu artigo 14.º, a revogação da referida alínea d) do n.º 1 do artigo 45.º do Código do Registo Comercial?

77. Segundo a resposta do proponente, a expressão “inscrição na contribuição industrial” referida no n.º 2 do artigo 20.º do Código Comercial, que a proposta de lei sugere alterar, aplica-se à situação em que a sociedade tenha sido



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

constituída, mas não tenha “inscrição na contribuição industrial”, referindo-se à obrigação de os contribuintes entregarem à Direcção dos Serviços de Finanças a declaração de início de actividade modelo M/1.

Uma vez que, de acordo com o n.º 1 do artigo 8.º do Regulamento da Contribuição Industrial, a declaração de início de actividade é apresentada 30 dias antes do início do exercício da actividade, e tendo em conta a experiência adquirida ao longo de vários anos, algumas sociedades não exercem a sua actividade logo após a conclusão do registo comercial relativo à constituição da sociedade, por isso, nos termos da lei, não é necessário proceder de imediato à declaração de início de actividade junto da Direcção dos Serviços de Finanças. Assim, a proposta de lei sugere esta alteração em articulação com a realidade.

Por outro lado, com vista a garantir uma boa comunicação entre a conservatória e a Direcção dos Serviços de Finanças, a proposta de lei sugere alterar a alínea a) do n.º 4 do artigo 44.º do Código do Registo Comercial, devendo assim a conservatória comunicar à Direcção dos Serviços de Finanças, por meio de interconexão, os elementos do registo definitivo da constituição da sociedade. Ao mesmo tempo, o n.º 1 do artigo 19.º-A do Código do Registo Comercial, com as alterações sugeridas pela proposta de lei, prevê ainda que a Direcção dos Serviços de Finanças deve comunicar à conservatória, por meio de interconexão, a declaração de início de actividade para efeitos de contribuição industrial do empresário comercial, pessoa colectiva. Estas medidas de interconexão fazem com que os serviços dominem, entre eles, as informações sobre a constituição e declaração de início de actividade das sociedades, permitindo, por um lado, que as sociedades possam declarar, de acordo com o prazo legal, o início de actividade



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

consoante a data efectiva do início da mesma e, por outro, que os serviços possam fiscalizar o cumprimento do dever de declaração.

78. A expressão “cancelamento da inscrição na contribuição industrial” referida no n.º 2 do artigo 20.º do Código do Registo Comercial, com as alterações sugeridas pelo artigo 12.º da proposta de lei, refere a entrega, junto da Direcção dos Serviços de Finanças, do Modelo M/1 da Contribuição Industrial a declarar a cessação de actividade por parte da sociedade comercial? Aquela expressão abrange somente esta obrigação declarativa ou abrange mais alguma situação? Nestes casos de “cancelamento da inscrição na contribuição industrial”, considerando os factos sujeitos a registo enumerados no artigo 5.º do Código do Registo Comercial, quais são os factos que a sociedade comercial deve apresentar a registo comercial, para não ser preciso fazer a declaração anual de que pretende continuar a utilizar a sua firma?

79. Segundo a resposta do proponente, a expressão “cancelamento da inscrição na contribuição industrial” referida no n.º 2 do artigo 20.º do Código Comercial, que a proposta de lei sugere alterar, aplica-se à situação em que o cancelamento da inscrição da contribuição industrial seja efectuado por parte da Direcção dos Serviços de Finanças por declaração dos contribuintes, por sua iniciativa, da cessação da sua actividade [alínea d) do n.º 2 do artigo 8.º e n.ºs 1 e 2 do artigo 22.º do Regulamento da Contribuição Industrial] e à situação de cancelamento oficioso da inscrição dos contribuintes por parte da Direcção dos Serviços de Finanças (n.º 5 do artigo 22.º do mesmo diploma).





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

Mesmo que a inscrição do empresário comercial, pessoa colectiva, na contribuição industrial tenha sido cancelada, não é necessária a declaração anual, junto da conservatória, de que este pretende continuar a utilizar a sua firma, desde que tenha sido efectuado o registo dos seguintes factos:

1) Registo da dissolução, enquanto não for deliberado, no processo de liquidação, o regresso à actividade [alíneas s) e u) do artigo 5.º do Código do Registo Comercial];

2) Suspensão da actividade, enquanto o registo não tiver caducado e não tiver sido efectuado o registo de reinício de actividade [alínea v) do artigo 5.º do Código do Registo Comercial];

3) Registo de extinção da sociedade pelo encerramento da liquidação [alínea u) do artigo 5.º do Código do Registo Comercial].

80. Com o aditamento sugerido pelo artigo 12.º da proposta de lei, “qualquer sócio, membro do órgão de administração ou secretário da sociedade” tem legitimidade para apresentar, em nome da sociedade comercial, a declaração anual de que a sociedade comercial pretende continuar a utilizar a sua firma, sem necessidade de comprovar poderes de representação da sociedade comercial para o efeito?

81. Segundo a resposta do proponente, considerando que os sócios, os administradores e o secretário, quando este exista, têm legitimidade para requerer o registo comercial (n.º 3 do artigo 25.º do Código do Registo Comercial e n.ºs 2 e



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

3 do artigo 187.º do Código Comercial), este número adoptou a mesma forma para que estas pessoas tenham também legitimidade para fazer declarações, a favor da sociedade, de que pretendem continuar a usar a sua firma.

**82.** Nos termos da alínea d) do artigo 35.º do Código Comercial, o aditamento sugerido pelo artigo 12.º da proposta de lei, qual é o prazo para o interessado apresentar a declaração anual em nome da sociedade comercial? Decorrido esse prazo sem que tenha sido apresentada a declaração anual, quais são os prazos para a conservatória iniciar e concluir o procedimento de declaração oficiosa da caducidade da firma?

**83.** Segundo a resposta do proponente, nos termos do n.º 2 do artigo 20.º do Código Comercial, que o artigo 12.º da proposta de lei sugere alterar, a declaração tem de ser apresentada a partir do ano seguinte ao registo da constituição da sociedade ou ao do cancelamento da inscrição na contribuição industrial, sendo o momento de apresentação qualquer altura do ano.

Por exemplo, se uma determinada sociedade, após o cancelamento da inscrição na contribuição industrial em 2024, não efectuar novo registo, o interessado terá de apresentar a primeira declaração de intenção de continuar a usar a firma em 2025. Se o interessado não fizer a declaração de que pretende continuar a utilizar a firma durante três anos consecutivos, entre 2025 e 2027, a conservatória deve iniciar, a partir de 2028, de forma ordenada, o procedimento de declaração oficiosa de caducidade da firma<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Na versão alternativa da proposta de lei, o período máximo de falta da declaração da intenção de continuar a utilizar a firma foi alterado de 4 para 3 anos. Vide a redacção da alínea d) do artigo



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

84. De acordo com o n.º 6 do artigo 36.º do Código Comercial, com o aditamento sugerido pelo artigo 12.º da proposta de lei, a sociedade comercial mantém a personalidade jurídica e mantém a respectiva firma registada, embora acrescida da expressão “firma caducada”. Então, em que circunstâncias é que a mesma firma pode ser adoptada por outra sociedade comercial? Nesta situação continua a ser aplicável, ou não, o princípio da novidade da firma consagrado no artigo 16.º do Código Comercial?

85. Segundo a resposta do proponente, de acordo com o n.º 1 do artigo 20.º do Código Comercial, que o artigo 12.º da proposta de lei sugere alterar (*vide* também as disposições dos n.ºs 1 e 2 do artigo 20.º do Código Comercial em vigor), a caducidade da firma determina a perda do direito à exclusividade do uso da firma por parte do empresário comercial. Por outras palavras, uma vez caducada uma determinada firma, as outras sociedades têm logo o direito de proceder ao registo para a utilização desta firma na Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, desde que não sejam violados outros princípios e normas relativos à firma, gozando desde logo do direito à exclusividade do uso da mesma.

### Acto constitutivo de sociedade comercial por via electrónica

86. A Comissão quis saber mais sobre a constituição de sociedades comerciais por via electrónica, referida no n.º 8 do artigo 179.º do Código Comercial, com o aditamento sugerido pelo artigo 12.º da proposta de lei. A constituição de sociedades por meios electrónicos, aqui prevista, é aplicável a

35.º do Código Comercial, que o artigo 12.º da versão alternativa da proposta de lei sugere alterar.



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

todos os tipos de sociedades? O acto constitutivo deve limitar-se à constituição da sociedade por meio de documento constitutivo com reconhecimento da assinatura dos sócios, excluindo as sociedades constituídas por termos de autenticação ou escritura pública, bem como as sociedades com capital social realizado em espécie, nomeadamente, imóveis?

87. Segundo a afirmação do proponente na sua resposta, a constituição da sociedade por via electrónica, a que se refere a proposta de lei, é um serviço da conservatória que disponibiliza na respectiva plataforma electrónica o formato predeterminado para o preenchimento dos elementos por parte dos requerentes. A primeira fase do serviço abrange apenas as sociedades por quotas (e sociedades por quotas unipessoais) cuja participação no capital em dinheiro, na sua totalidade, seja declarada pelos sócios, não envolvendo as situações em que a escritura seja exigida por causa da participação em imóveis.

88. Considerando que ao acto constitutivo da sociedade comercial se aplicam as regras gerais dos negócios jurídicos, com as adaptações do artigo 191.º do Código Comercial, então, como é manifestada a declaração de vontade de constituir sociedade?

89. Segundo a afirmação do proponente, caso se recorra à via electrónica para a constituição da sociedade, todos os sócios têm de dar o seu consentimento expresso quanto aos elementos constantes da plataforma electrónica [incluindo, nomeadamente, os conteúdos referidos nas alíneas c) e d) do n.º 3 do artigo 179.º do Código Comercial], sendo este consentimento igual à declaração negocial feita



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

em suporte de papel no contrato. Ao mesmo tempo, para garantir que este consentimento é dado pelos próprios sócios, a plataforma irá utilizar um meio de identificação electrónica correspondente a um nível de garantia “muito elevado”, para verificar a identidade dos sócios.

**90.** Quando a declaração de vontade do sócio de constituir sociedade seja expressa e assinada em documento electrónico, sem original em suporte de papel, a respectiva força probatória obedece ao disposto no artigo 4.º da Lei n.º 5/2005, ou o proponente pondera criar regras legais específicas para esta situação?

**91.** Segundo a afirmação do proponente, o n.º 8 do artigo 179.º do Código Comercial, que o artigo 12.º da proposta de lei sugere aditar, prevê que: “[c]aso na plataforma electrónica onde são prestados os serviços online do registo comercial seja permitido o fornecimento dos elementos previstos nas alíneas b) a f) do n.º 3 e no n.º 5, de acordo com o formato predeterminado, e os mesmos tenham merecido acordo unânime de todos os sócios cuja identidade tenha sido verificada através de meios de identificação electrónica com nível de garantia adequado, considera-se que o acto constitutivo foi celebrado por escrito e assinado por todos os sócios através de assinatura reconhecida notarialmente, após a apresentação do respectivo pedido de registo”. Adopta-se nesta redacção a técnica legislativa de “considera-se que o acto constitutivo foi celebrado por escrito e assinado por todos os sócios através de assinatura reconhecida notarialmente”, fazendo com que o documento electrónico tenha a força probatória equivalente à do documento escrito com assinatura reconhecida.



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

92. No caso de ocorrer irregularidade no processo constitutivo da sociedade comercial, alguma entidade assume a responsabilidade para com a sociedade, em substituição do advogado, nos termos do artigo 192.º do Código Comercial? Ou trata-se de um risco dos sócios e da sociedade comercial?

93. Segundo a afirmação do proponente, nos termos do n.º 1 do artigo 119.º do Código do Registo Comercial, “*quem fizer registar um acto falso ou juridicamente inexistente, para além da responsabilidade penal em que possa incorrer, responde pelos danos a que der causa*”. Assim, os interessados devem ser responsáveis pela veracidade dos conteúdos declarados e apresentados (incluindo, mas não se limitando, à forma de realização das participações de capital e à suficiência ou não do seu pagamento), sob pena de eventual responsabilidade legal.

94. A Comissão também quis ficar a conhecer a articulação deste regime do n.º 8 do artigo 179.º do Código Comercial, que o artigo 12.º da proposta de lei sugere aditar, com os deveres e recomendações relativos ao combate ao branqueamento de capitais.

95. Segundo a afirmação do proponente na sua resposta, caso se recorra à via electrónica para a constituição da sociedade, os sócios têm de apresentar, juntamente com o pedido de registo, uma declaração de cumprimento dos deveres preventivos de combate aos crimes de branqueamento de capitais e de financiamento ao terrorismo. Se não se concordar com a referida apresentação, não pode ser usado o referido serviço electrónico para apresentar o pedido de

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark and several illegible signatures.



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

registo de constituição da sociedade.

**Deliberações tomadas por via electrónica**

96. A Comissão desejou saber em que circunstâncias as deliberações podem ser tomadas por via electrónica, referida no n.º 10 do artigo 217.º do Código Comercial, que o artigo 12.º da proposta de lei sugere aditar. Quais são os assuntos susceptíveis de deliberação por esta via? O formato predeterminado abrange o texto da proposta de deliberação? Além do texto da proposta, do aviso do prazo de votação e dos votos dos sócios, há outros elementos susceptíveis de representação como declaração escrita que também integram a deliberação tomada por via electrónica? O voto de cada sócio é considerado voto escrito e, conseqüentemente, vão ser aplicadas as disposições dos n.ºs 5, 6, 8 e 9 do mesmo artigo 217.º do Código Comercial?

97. Segundo a afirmação do proponente, o n.º 10 do artigo 217.º do Código Comercial, que o artigo 12.º da proposta de lei sugere aditar, visa proporcionar uma base jurídica para a futura implementação do serviço de deliberação por via electrónica. O proponente irá promover, passo a passo, os diversos serviços, de acordo com a situação concreta.

Segundo a concepção actual, a fim de assegurar que a votação seja feita pelos próprios sócios, só é permitida a tomada de deliberação por via electrónica quando todos os sócios sejam utilizadores da plataforma electrónica especificada. Quanto ao procedimento concreto, o texto da proposta de deliberação deve ser

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark at the bottom.



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

elaborado por um dos sócios na plataforma electrónica, sendo utilizada a função da plataforma para notificar os outros sócios (por exemplo, a função de envio de notificação na Conta Única), a fim de votarem dentro do prazo estipulado. Além disso, é de notar que esta forma de deliberação só se aplica aos casos em que todos os sócios concordam, por unanimidade, com a proposta de deliberação ou, caso contrário, de acordo com a alínea b) do n.º 1 do artigo 228.º do Código Comercial sugerida pelo artigo 12.º da proposta de lei, a deliberação deve ser nula.

Tendo em consideração que vai ser possível, através da concepção do procedimento dos serviços electrónicos, regulamentar a elaboração do texto da deliberação, a recolha do sentido de voto e a produção dos documentos de deliberação, não há lugar à aplicação do disposto nos n.ºs 5, 6, 8 e 9 do artigo 217.º do Código Comercial nas deliberações por via electrónica.

**98.** Para efeitos do artigo 233.º do Código Comercial, com as alterações sugeridas pelo artigo 12.º da proposta de lei, quem elabora a acta da deliberação tomada por via electrónica? Quem é que pode aceder à plataforma electrónica para descarregar o documento ou imprimir o texto escrito dos elementos que compõem a deliberação tomada por via electrónica? Quem é que certifica ou autentica os documentos que devem ser arquivados na sociedade comercial, nos termos do n.º 3 deste mesmo artigo 233.º, que o artigo 12.º da proposta de lei sugere alterar?

**99.** Segundo a afirmação do proponente, o n.º 3 do artigo 233.º do Código Comercial, que a proposta de lei sugere alterar, já prevê que as cópias dos





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

documentos que contenham as deliberações tomadas por via electrónica têm de ser arquivadas na sociedade. Nessa altura, os sócios que participem na deliberação poderão, depois de descarregar a deliberação na plataforma electrónica, arquivá-la nos livros da sociedade. Se a sociedade tiver secretário, este pode certificar que as cópias ou transcrições extraídas dos livros da sociedade são verdadeiras, completas e actuais, de acordo com as competências previstas no artigo 238.º do Código Comercial.

#### IV. Apreciação na especialidade

Para além da análise na generalidade, a Comissão procedeu ainda à apreciação na especialidade, artigo a artigo, da proposta de lei, nos termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa, designadamente, no que toca à sua harmonização com outras leis e à correspondência entre as versões em chinês e em português, entre outras questões ao nível técnico, para assegurar a perfeição técnico-jurídica das disposições legais.

#### Artigo 1.º - Objecto

100. Este artigo não sofreu alterações substanciais, tendo sido apenas introduzidos alguns ajustamentos na sua redacção da versão inicial da proposta de lei.



## Artigo 2.º - Formalidades e actos de registo e notariado por via electrónica

101. Este artigo ocupa uma posição muito importante na proposta de lei e é o mais fundamental e crucial da mesma. Do ponto de vista técnico-legislativo, o presente artigo concentra as regras específicas relativas à digitalização no âmbito dos serviços dos registos predial e comercial e do notariado, estabelecendo as respectivas regras gerais, e o seu conteúdo normativo abrange uma série de matérias, tais como os pedidos dos respectivos serviços, declarações, notificações e envio de documentos ou processos, formatos predeterminados disponíveis na plataforma electrónica para os negócios jurídicos, dispensa das formalidades de reconhecimento notarial de assinatura, etc., pelo que a Comissão procedeu a uma ampla discussão sobre este artigo, tendo trocado opiniões com os representantes do Governo. Para uma maior eficiência e facilitação da aplicação da futura lei, convém fazer uma explicação técnica bem pormenorizada sobre o conteúdo normativo e a intenção legislativa deste artigo.

102. Na sequência da alteração do conteúdo deste artigo, a sua epígrafe foi alterada, passando de “*Apresentação de pedidos e documentos por via electrónica*” para “*Formalidades e actos de registo e notariado por via electrónica*”.

103. Em relação ao n.º 1 deste artigo, com vista a clarificar o significado da expressão “*plataforma electrónica especificada*”, na versão alternativa da proposta de lei, esta expressão foi alterada para “*plataforma electrónica onde são prestados os respectivos serviços online*”, tendo esta passado a ser designada por “*plataforma electrónica*” nos artigos seguintes. Os serviços notariais referidos



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

neste número, segundo a explicação do proponente, abrangem apenas os actualmente prestados pelos três cartórios notariais públicos, não incluindo, por enquanto, os prestados pelos notários privados e notários privativos.

104. Além disso, na versão inicial da proposta de lei, a redacção deste número referia apenas que *“os pedidos relativos aos serviços dos registos predial e comercial e do notariado podem ser apresentados por via electrónica, através da plataforma electrónica especificada, a todo o tempo”*, isto é, limitava-se apenas aos pedidos relativos aos serviços dos registos e do notariado. Quanto aos documentos, apresentados posteriormente, e necessários para servir de base aos pedidos e procedimentos posteriores, será que a comunicação e interacção oficiais entre a conservatória e os serviços do notariado e as partes, incluindo notificações, declarações ou informações complementares, envio de documentos, etc., podem ser efectuadas por meios electrónicos?

105. É de salientar que o n.º 2 do artigo 9.º do Código do Registo Civil, alterado pela Lei n.º 11/2024, recentemente aprovada, prevê que: *“2. As comunicações e notificações, as declarações, a apresentação de requerimentos e pedidos e o envio de documentos ou processos previstos no presente Código podem ser efectuados por via electrónica através da plataforma electrónica que disponibiliza serviços do registo civil online”*. Pelos vistos, os pedidos apresentados e outros actos praticados pelas partes junto da Conservatória do Registo Civil podem ser feitos por meios electrónicos, então, porque é que, no âmbito dos registos predial e comercial e do notariado, os actos praticados por via electrónica pelas partes estão limitados apenas à fase de apresentação do pedido de registo? A Comissão



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

discutiu com o proponente as razões que justificam a adopção desta solução diferente.

106. Segundo a resposta do proponente, após ponderação cuidadosa, com vista a facilitar a consulta das leis por parte dos cidadãos, sugere-se que o n.º 1 seja alterado para: "*[a]s formalidades e os actos dos registos predial e comercial e do notariado, nomeadamente os pedidos, declarações, notificações e envio de documentos ou processos, podem ser efectuados e processados por via electrónica, através da plataforma electrónica onde são prestados os respectivos serviços online, doravante designada por plataforma electrónica, a todo o tempo, salvo nos casos em que a prestação de serviços esteja condicionada à realização necessária de operações de manutenção ou avaria desta plataforma electrónica*".

107. Ao mesmo tempo, o proponente prestou esclarecimentos adicionais sobre a subsidiariedade entre a proposta de lei e a Lei n.º 2/2020 (Governação electrónica), alterada pela recentemente aprovada Lei n.º 13/2024. Nos termos do n.º 4 do artigo 1.º desta lei: "4. *As disposições da presente lei são subsidiariamente aplicáveis, com as necessárias adaptações, a actos de registo e de notariado que sejam praticados por meios electrónicos*"; e do artigo 28.º desta lei: "1. *Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os actos e processos, nomeadamente as declarações e os requerimentos, que correm termos nos serviços dos registos e do notariado podem ser praticados e tramitados na plataforma electrónica uniformizada por titular de meio de identificação electrónica, tendo os efeitos jurídicos previstos para os de igual conteúdo praticados e tramitados naqueles serviços, independentemente da exigência de forma prevista na lei*". Neste sentido,



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

em tudo o que estiver omissa na regulamentação da presente proposta de lei em matéria de eletrónica dos serviços do registo e do notariado, é subsidiariamente aplicável a alterada Lei n.º 20/2020, e estes dois diplomas constituem, em conjunto, a base legal da eletrónica destes serviços.

**108.** Em relação ao sentido da norma do n.º 2 deste artigo, a Comissão apresentou as seguintes perguntas: primeira, o processo de identificação eletrónica referido neste número é idêntico ao processo de verificação da identidade por meio de identificação eletrónica referido no n.º 3 do mesmo artigo, assim sendo, só é preciso haver uma conta de utilizador ou trata-se de um processo diferente e é preciso mais do que uma conta de utilizador? Segunda, no acto de pedido de serviços de registo predial e comercial e do notariado, através da plataforma eletrónica indicada, são carregados os documentos necessários à instrução do pedido. Qual é a forma destes documentos? Podem ser os diversos tipos de documentos exigidos e aceites por lei? Ou seja, tanto pode ser uma escritura pública, como um documento autenticado ou até um documento particular?

**109.** Segundo a resposta do proponente sobre a primeira questão referida, o n.º 2 visa descrever, em termos gerais, as operações que o requerente pode realizar no processo de requerimento eletrónico, incluindo preencher as informações, carregar os documentos e proceder à identificação. Por sua vez, o n.º 3 enfatiza que só se considera cumprida a exigência legal quando “a verificação da identidade do agente seja feita através de meios de identificação eletrónica com um nível de garantia adequado” e, durante o percurso do processo, não será



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

utilizada mais do que uma conta de utilizador. Quanto à segunda questão, em cada tipo de serviço *online*, são predefinidos os documentos necessários que devem ser apresentados para o pedido. Nos termos dos n.ºs 4 e 5 deste artigo, desde que seja carregado por particular, o documento electrónico produzido através da digitalização de um documento em suporte de papel só tem o efeito jurídico e a força probatória de cópia, independentemente de o original do documento em suporte de papel ser documento autêntico, documento autenticado ou documento particular. Pelo contrário, no caso de carregamento por notário, o documento electrónico em causa tem o mesmo efeito jurídico e força probatória do respectivo documento em suporte de papel, nos termos do n.º 5 do artigo 2.º da proposta de lei.

110. Após discussão, na versão alternativa, ajustou-se a redacção do n.º 2, e acrescentou-se a expressão “*bem como pagar os preparos, se os houver*”.

111. Sobre o sentido do disposto no n.º 3 deste artigo, a Comissão procedeu à análise das seguintes questões técnicas: primeira, o n.º 3 abrange apenas os pedidos, declarações ou negócios jurídicos que sejam efectuados em formato predeterminado na plataforma electrónica especificada, e não abrange documentos electrónicos elaborados fora dessa plataforma electrónica? Segunda, a expressão “*apresentação de pedidos, prestação de declarações ou realização de actos jurídicos que sirvam de base ao registo*” pretende abranger também a declaração de consentimento do credor hipotecário que sirva de base ao pedido de cancelamento do registo da respectiva hipoteca? Terceira, o proponente ponderou considerar igualmente cumprida a exigência de carimbo ou selo, nos



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

termos de disposição legal, regulamentar ou estatutária?

112. Segundo o esclarecimento prestado pelo proponente, quanto à primeira questão referida, o n.º 3 abrange apenas os pedidos, declarações ou negócios jurídicos que sejam efectuados em formato predeterminado na plataforma electrónica especificada, e não abrange documentos electrónicos elaborados fora dessa plataforma electrónica. Sobre a segunda questão referida, a expressão “*apresentação de pedidos, prestação de declarações ou realização de actos jurídicos que sirvam de base ao registo*” abrange também a declaração de consentimento do credor hipotecário que sirva de base ao pedido de cancelamento do registo da respectiva hipoteca. Em relação à terceira questão referida, segundo o proponente, não foi ponderado esse aspecto, uma vez que, até ao momento, não se verificou qualquer exigência de aposição de carimbo ou selo nos documentos jurídicos privados locais apresentados pelos particulares aos serviços dos registos ou do notariado. Em relação aos serviços ou entidades públicos locais, nos termos da Lei n.º 2/2020 (Governação electrónica), alterada pela Lei n.º 13/2024, considera-se que o documento electrónico dos serviços públicos satisfaz toda a exigência legal de forma escrita (incluindo a obrigação da aposição do carimbo ou selo), desde que seja utilizado um formato digital adequado a conter texto escrito e um meio de identificação electrónica com um nível de garantia adequado ao assunto, para demonstrar a autoria ou origem do documento.

113. No respeitante aos actos jurídicos, referidos no n.º 3 deste artigo, que sirvam de base ao registo, quando sejam efectuados em formato predeterminado na plataforma electrónica e a verificação da identidade do agente seja feita através



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

de meios de identificação electrónica com um nível de garantia adequado, após a apresentação, por via electrónica, dos pedidos relativos aos serviços dos registos predial e comercial e do notariado, considera-se cumprida a respectiva exigência legal. Daí, observa-se que, com a entrada em vigor da nova lei, a realização dos actos e formalidades de registo e notariado por via electrónica dispensa os interessados do reconhecimento notarial de assinatura e, assim, facilitam-se os procedimentos e economizam-se os custos e despesas. No entanto, exige-se que os actos jurídicos sejam efectuados em formato predeterminado na plataforma electrónica. A realização dos actos jurídicos em formato predeterminado na plataforma electrónica apresenta benefícios e vantagens, mas também limites, face à necessidade de especificação e personalização dos diferentes actos jurídicos, uma vez que é provável que a realização de um acto jurídico em formato predeterminado não coincida, plenamente, com a particularidade do caso e a necessidade de personalização do interessado, afectando, em certa medida, a adopção dos serviços do registo e do notariado por via electrónica.

**114.** Para resolver as eventuais restrições e inconvenientes da realização de um acto jurídico em formato predeterminado na plataforma electrónica, é necessário, objectivamente, que os serviços dos registos e do notariado atendam, por um lado, aos meios e medidas técnicas da electronização dos serviços do registo e notariado, e, por outro, às exigências e elementos típicos dos actos jurídicos, previstos nos regimes jurídicos relacionados com os registos e o notariado, no sentido de lançar, sempre que possível, mais tipologias de formato predeterminado na plataforma electrónica, para responder às necessidades dos interessados em relação à realização de diferentes actos jurídicos nessa





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

plataforma e reforçar os efeitos da eletronegação dos serviços do registo e do notariado.

115. Após ponderação, o proponente procedeu ao ajustamento da redacção do n.º 3, aditando a parte “*após a apresentação, por via electrónica, dos pedidos relativos aos serviços dos registos predial ou comercial ou do notariado*”.

116. O n.º 4 deste artigo da versão inicial da proposta de lei previa que: “[*s]em prejuízo do disposto no número seguinte, o documento produzido através da digitalização de um documento em suporte de papel e apresentado por particulares através da plataforma electrónica, cuja autoria esteja estabelecida, tem a força probatória do documento particular*”. Na versão inicial da proposta de lei, a redacção era “*tem a força probatória do documento particular*”, a qual, no texto do n.º 4 da versão alternativa da proposta de lei, foi substituída, após discussão, por “*tem apenas o efeito jurídico e a força probatória de cópia*”. Quanto à intenção legislativa deste número, e segundo a explicação dos representantes do Governo, no local onde se prepara a celebração dos instrumentos notariais, os interessados podem, através da plataforma electrónica, fornecer informações e documentos para a preparação da celebração dos documentos autênticos e, independentemente de os documentos apresentados, através da plataforma electrónica designada pelas partes, serem autênticos, autenticados ou particulares, têm apenas o efeito jurídico e a força probatória de cópia, isto é, dependem do princípio da livre apreciação para efeitos de prova.

117. Assim, a Comissão apresentou a seguinte questão: estabelecendo uma



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

comparação com o disposto no n.º 5 do artigo, por que razão é que o documento electrónico produzido através da digitalização de um documento em suporte de papel e apresentado por particulares através da plataforma electrónica tem apenas o efeito jurídico e a força probatória de cópia, enquanto para o documento electrónico produzido através da digitalização de um documento em suporte de papel e apresentado por notários privados, através da plataforma electrónica, é dispensada a apresentação do documento em suporte de papel, tendo este documento electrónico a mesma força probatória do respectivo documento em suporte de papel, e só é solicitada a exibição ou apresentação do documento original em suporte de papel, em caso de dúvida sobre o conteúdo do documento digitalizado?

118. Uma vez que os n.ºs 4 e 5 estão estreitamente interligados, o proponente respondeu, em conjunto, às dúvidas suscitadas pelos dois números. Segundo o proponente, actualmente, quando são requeridos os serviços dos registos predial ou comercial ou do notariado, os serviços efectuem os actos do registo e do notariado apenas com base nos documentos apresentados pelas partes, sem necessidade de ter em conta a impugnação ou contestação da entidade contra quem os documentos são apresentados. Por isso, para assegurar a veracidade dos documentos, caso estes sejam em suporte de papel, exige-se que o requerente apresente o original ou pública-forma para poder apresentar o pedido de serviços do registo e do notariado, bem como adquirir a ordem de prioridade do registo.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top, several smaller marks, and a vertical signature at the bottom.



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

Assim, nos termos do artigo 28.º da Lei n.º 2/2020 (Governação electrónica), alterada pela Lei n.º 13/2024: *“1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os actos e processos, nomeadamente as declarações e os requerimentos, que correm termos nos serviços dos registos e do notariado podem ser praticados e tramitados na plataforma electrónica uniformizada por titular de meio de identificação electrónica, tendo os efeitos jurídicos previstos para os de igual conteúdo praticados e tramitados naqueles serviços, independentemente da exigência de forma prevista na lei. 2. Às seguintes situações, o disposto no número anterior apenas é aplicável quando exista disposição expressa nos diplomas próprios dos registos e do notariado: [...] 2) Às situações em que seja exigido que os documentos que devam instruir os actos e processos sejam os documentos originais ou as suas públicas-formas, e não seja possível a dispensa da sua apresentação no processo com atendimento digital nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 13.º e no artigo 14.º”. Isto é, quando os documentos em suporte de papel (nomeadamente, os contratos particulares em suporte de papel e as actas das sociedades comerciais) que devem acompanhar o pedido não possam ser dispensados nos termos do n.º 4 do artigo 13.º e do artigo 14.º da Lei da governação electrónica, não podem ser processados por via electrónica, salvo disposição em contrário prevista em diploma próprio dos registos e do notariado.*

O proponente continuou a afirmar que, em articulação com as disposições legais acima referidas, a presente proposta de lei, como diploma próprio, estabelece especificamente o efeito jurídico e a força probatória dos documentos electrónicos criados por digitalização a partir dos documentos em suporte de papel

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten signature at the bottom right margin.



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

apresentados por notário privado e por outros particulares.

Tendo em conta que o notário privado confere fé pública e pode elaborar públicas-formas com base nos originais dos documentos (sejam documentos autênticos, autenticados ou particulares), o mesmo está sujeito à fiscalização da DSAJ e a inspecções periódicas, existindo exemplos semelhantes no direito comparado (*vide* o n.º 6 do artigo 38.º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, conjugado com o n.º 3 do artigo 18.º da Portaria n.º 1535/2008 de Portugal; em Portugal, o documento electrónico criado por digitalização de documento em suporte de papel, carregado no processo de pedido de registo *online* pelos notários, conservadores, advogados e solicitadores, tem a mesma força probatória que o original). No n.º 5 do artigo 2.º da proposta de lei, sugere-se que seja conferida ao documento electrónico, produzido através da digitalização de um documento em suporte de papel e apresentado pelo notário privado, o efeito jurídico e a força probatória do documento original em suporte de papel, permitindo-lhe reunir condições para requerer, por via electrónica, mais tipos de registo. Pelo contrário, o n.º 4 do artigo 2.º da proposta de lei propõe que sejam atribuídos apenas efeito jurídico e força probatória de cópia aos documentos electrónicos que resultem da digitalização dos documentos em suporte de papel apresentados por particulares.

De facto, o disposto no n.º 4 deste artigo aplica-se, principalmente, ao serviço de requerimento de escritura pública por via electrónica (este serviço visa reduzir a formalidade de deslocação dos cidadãos aos serviços notariais para a apresentação de requerimentos e dos respectivos documentos), permitindo aos serviços públicos proceder ao exame prévio com base em documentos

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten mark or signature at the bottom right of the page.



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

electrónicos com apenas a força probatória de cópia. No entanto, após passado o exame prévio, os cidadãos ainda precisam de se dirigir pessoalmente aos serviços notariais para outorgar a escritura pública, exibindo ou apresentando na altura os respectivos documentos em suporte de papel.

Quanto aos serviços de registo, quando se preveja que determinado tipo de documento que serve de base ao registo seja autêntico ou esteja sujeito a intervenção notarial e não seja dispensável a sua apresentação (por exemplo, quando o registo predial é efectuado com base em contrato-promessa celebrado entre particulares em suporte de papel, bem como o registo de acções e diligências judiciais com base na emissão de certidões pelos órgãos judiciais), os serviços dos registos não vão proporcionar o serviço de pedido *online* destes registos, porque, nos termos do n.º 4 do artigo 2.º da proposta de lei, a digitalização dos documentos em suporte de papel, apresentada pela população em geral, tem apenas o efeito jurídico e a força probatória de cópia e, em termos de registo, é necessário cumprir rigorosamente o princípio de não dar prioridade aos pedidos de registo com base em cópia. No entanto, os referidos serviços podem ser lançados na Plataforma para Empresas e Associações, para permitir aos notários privados apresentar os pedidos de registo e carregar os documentos electrónicos com efeito jurídico e força probatória específicos, previstos no n.º 5 do artigo 2.º da proposta de lei, para adquirir imediatamente a ordem de prioridade em relação ao pedido de registo.

**119.** Para o efeito, na versão alternativa da proposta de lei, a redacção dos n.ºs 4, 5 e 6 deste artigo sofreu alterações e melhorias técnicas.



### Artigo 3.º - Anotação da apresentação e senha de apresentação

120. Uma vez que a data da apresentação determina a data de registo, dando azo às suas consequências jurídicas, a menção ao número e à data de apresentação do pedido e dos documentos necessários é um acto muito importante no regime de registo. Com a utilização ampla das tecnologias da informação no registo, a numeração automática da apresentação e a emissão de senha de apresentação pelo sistema informático tornaram mais segura e transparente a integração, no processo de registo, dos factos registados. O disposto neste artigo prevê as disposições gerais da apresentação de pedidos por via electrónica.

121. Na versão alternativa da proposta de lei, a redacção do n.º 2 deste artigo foi ajustada, assim, o “*requerente*” passou para “*apresentante*”, de modo a distinguir claramente, ao nível técnico, a “*pessoa que apresenta o pedido*” e o “*requerente do pedido de registo*”, especialmente quando o requerente é uma pessoa colectiva e a pessoa que apresenta o pedido de registo é um representante ou uma pessoa da pessoa colectiva.

### Artigo 4.º - Interconexão de dados

122. Consoante as sugestões da Comissão, o proponente ajustou a redacção do n.º 1, aditando a “*Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais*” e a “*Direcção dos Serviços de Obras Públicas*”. Nos termos da redacção do n.º 1, há também uma vantagem técnica, na medida em que se podem exemplificar alguns

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten mark or signature at the bottom right of the page.



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

dos serviços públicos mais comuns envolvidos na interconexão de dados, para facilitar a aplicação da lei, e, naturalmente, há aqui também uma norma geral, isto é, *“outros serviços ou entidades públicos intervenientes no processo de regularização das transacções de imóveis e de comércio locais”*, para abranger mais serviços públicos com necessidade. Naturalmente, aquando da interconexão de dados, os serviços públicos devem *“ter acesso, directo e recíproco aos elementos e documentos que se mostrem necessários à realização dos fins próprios de cada um, à execução das suas funções e ao suprimento das deficiências dos procedimentos”*, de acordo com o princípio da especialidade dos fins e dos limites.

**123.** Foram introduzidos ajustamentos na redacção do n.º 2 deste artigo na versão alternativa da proposta de lei. Uma vez que se trata de uma ligação unidireccional com a Conservatória do Registo Predial, a Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis e a DSAJ, a expressão *“por meio de interconexão”* foi alterada para *“através da interconexão de rede”*, que também está sujeita ao princípio da especialidade dos fins e dos limites.

**124.** Foi aditado um novo n.º 3 a este artigo, na versão alternativa da proposta de lei, que visa facilitar, principalmente, o acesso à informação por parte das instituições financeiras no cumprimento das suas obrigações de prevenção da prática de crimes de branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo, o que, para além do cumprimento dos requisitos de protecção dos dados pessoais, exige o consentimento do interessado e a existência de um acordo de acesso à rede para consulta de dados. O n.º 3 deste artigo da versão inicial da proposta de

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller marks and initials below.

Handwritten mark resembling a downward-pointing arrow or checkmark on the right margin.



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

lei passou a ser o n.º 4.

**125.** Foram introduzidos ajustamentos técnicos e uma melhoria na redacção do n.º 4 da versão inicial da proposta de lei, que passou a ser o n.º 5 na versão alternativa da proposta de lei, para prever que a informação obtida através da interconexão tem os mesmos efeitos jurídicos que os certificados que o interessado fosse obrigado a apresentar ou a submeter em qualquer processo, substituindo as comunicações que, nos termos legais, devam ser efectuadas entre os serviços públicos, as entidades públicas e os órgãos notariais sobre a matéria em causa.

**126.** Foi aditado um novo n.º 6 a este artigo, na versão alternativa da proposta de lei, prevendo que o notário deve, aquando da obtenção de elementos, por meio de interconexão, no decurso da prática de um acto notarial, obter um documento electrónico relativo aos elementos e arquivá-lo no respectivo sistema informático.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 20.º (Competência) do Código do Registo Predial**

**127.** A Comissão procedeu a discussões e a análises aprofundadas sobre o conteúdo do n.º 3 do artigo 20.º do Código do Registo Predial, com as alterações sugeridas pela versão inicial da proposta de lei. Para mais informações, *vide* parte da apreciação na generalidade do presente parecer (pontos 45 a 59).

**128.** Quanto aos conteúdos dos n.ºs 1 e 2 deste artigo 20.º, mantém-se, na

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.





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

versão alternativa da proposta de lei, a redacção da versão inicial da proposta de lei. Em comparação com o vigente artigo 20.º do Código do Registo Predial, as alterações sugeridas têm como objectivo simplificar as formalidades e aumentar a eficiência do registo, as competências do registo predial deixem de ser divididas por zonas territoriais, de modo a minimizar as formalidades decorrentes do envolvimento de diferentes subdivisões no processo de requerimento, o que é reconhecido pela Comissão.

129. No que diz respeito ao conteúdo do n.º 4 do artigo 20.º, a Comissão prestou atenção ao seguinte: qual será a eficácia dos actos de registo praticados, no âmbito da competência, por um trabalhador com atribuição de competência? Quem deve assumir a responsabilidade daí decorrente? É que, de acordo com a redacção deste número, para efeitos de impugnação, os actos de registo praticados, no âmbito da competência, por um trabalhador com atribuição de competência, consideram-se praticados pelo conservador. No que se refere aos actos de registo praticados por um trabalhador ao qual, em circunstâncias normais, competia praticar, no âmbito da competência, actos de registo, independentemente da existência ou não de impugnação, não deverão tais actos, em termos jurídicos, ter o efeito jurídico correspondente aos praticados pelo conservador? Apesar de o trabalhador a quem compete a prática de actos de registo estar sob a vigilância e liderança do conservador, a salvaguarda do bom desempenho das funções desse trabalhador reveste-se de efeito positivo. Olhando para os conteúdos previstos nas respectivas disposições, aliás, nos termos do n.º 2 do artigo 69.º (os trabalhadores, com atribuição de competência, devem confirmar, autonomamente, por eles próprios, a validação dos actos de registo por



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

eles praticados) e nos termos do artigo 159.º (incorrem em responsabilidade disciplinar os trabalhadores, com atribuição de competência, que não cumpram os prazos legais para o cumprimento dos deveres previstos neste Código), ambos do Código do Registo Predial e que a proposta de lei sugere alterar. Por conseguinte, interpretando o conteúdo das respectivas disposições no seu conjunto, os actos de registo praticados por trabalhadores, com atribuição de competência, no âmbito da competência têm o efeito equivalente aos actos de registo praticados por um conservador.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 22.º (Ficheiros real e pessoal) do Código do Registo Predial**

130. As alterações sugeridas pela proposta de lei em relação ao artigo 22.º (Ficheiros real e pessoal) do Código do Registo Predial são, sobretudo, o aperfeiçoamento do conteúdo da norma vigente, para acomodar o facto de os titulares dos direitos registados poderem ser pessoas singulares ou pessoas colectivas. Assim, a proposta de lei sugere adaptações na alínea a) do artigo 22.º (Ficheiros real e pessoal) do Código do Registo Predial. Estas alterações tornam mais fácil e clara a compreensão e a interpretação do conteúdo regulamentado. Se o titular for uma pessoa singular, pode proceder-se à consulta através do tipo e número do seu documento de identificação. No caso de uma pessoa colectiva, pode proceder-se à consulta através da sua denominação ou firma, ou do eventual número de registo.

131. A Comissão levantou as seguintes questões ao nível das análises



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

técnicas: em conjugação com as alterações introduzidas pela proposta de lei, no âmbito da firma, se o empresário comercial, pessoa colectiva, for o titular do registo, ser-lhe-á impossível consultar ou registar os devidos elementos se a sua firma tiver sido objecto de uma declaração de caducidade? O que é que se deve fazer a este respeito?

132. Segundo a resposta do proponente, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 88.º do Código do Registo Predial, o extracto da inscrição deve conter a firma quando o sujeito for empresário comercial, pessoa colectiva. O facto de a firma ter sido declarada caducada não afecta a consulta ou o tratamento de registo predial.

133. A versão alternativa da proposta de lei mantém a redacção da versão inicial do artigo 22.º, sem quaisquer alterações.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 23.º (Arquivo de documentos) do Código do Registo Predial**

134. As alterações introduzidas no artigo 23.º são decorrentes, principalmente, da digitalização de documentos em suporte de papel, da conservação e destruição desses documentos e da validade dos respectivos documentos electrónicos, resultantes da electrónica do registo predial. Tal como tem sido a política e a abordagem do Governo desde a implementação da governação electrónica, as alterações sugeridas neste artigo reflectem a mesma política legislativa do Governo na área da governação electrónica.



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

135. As alterações introduzidas no n.º 1 deste artigo 23.º são aperfeiçoamentos para lidar com os problemas decorrentes da aplicação da norma vigente. Segundo a sugestão da redacção para este número (*“Todos os pedidos dos registos lavrados e os documentos que lhes sirvam de base devem ser arquivados segundo a ordem de apresentação, com excepção dos documentos cujo original ou cópia autêntica deva normalmente permanecer em arquivo dos serviços ou entidades públicos, bem como das certidões de narrativa que se destinem a comprovar o cumprimento de encargos fiscais”*), em princípio, todos os pedidos dos registos lavrados e os documentos que sirvam de base ao registo devem ser arquivados segundo a ordem de apresentação. Só em casos excepcionais, os documentos cujo original ou cópia autêntica permanecem em arquivo dos serviços ou entidades públicos, bem como as certidões de narrativa que se destinam a comprovar o cumprimento de encargos fiscais, podem não ser arquivados na Conservatória do Registo Predial.

136. Ao nível da análise técnica, na versão inicial da proposta de lei, o n.º 1 previa que *“[t]odos os pedidos dos registos lavrados e os documentos que lhes sirvam de base devem ser arquivados segundo a ordem de apresentação (‘提交’),...”*, enquanto o n.º 1 do artigo 53.º, relativo à anotação da apresentação, do Código do Registo Predial, na versão inicial da proposta de lei previa que *“a conservatória deve proceder à anotação da apresentação no sistema informático segundo a ordem de entrada, sendo lançadas na requisição nota do número e data da apresentação”*. Nestas duas normas referidas, foram utilizadas, respectivamente, as expressões *“ordem de apresentação”* e *“ordem de entrada”*.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten mark resembling a checkmark or a stylized signature at the bottom right.



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

A Comissão solicitou ao proponente que explicasse e esclarecesse a diferença entre os dois conceitos e as razões para os utilizar separadamente.

137. Segundo o proponente, o n.º 1 do artigo 53.º da versão inicial da proposta de lei prevê que “a conservatória deve proceder à anotação da apresentação no sistema informático segundo a ordem de entrada”. A expressão “ordem de entrada” é usada aqui em vez de “ordem da apresentação”, porque a ordem de ocorrência dos eventos é: recepção → anotação da apresentação → número de apresentação (que determina a ordem), portanto, não é adequado utilizar a expressão “ordem de apresentação” no n.º 1 do artigo 53.º.

Segundo o proponente, nos termos do n.º 2 deste artigo 23.º, no que respeita aos documentos em suporte de papel já arquivados, podem ser cumpridos os requisitos específicos de digitalização de documentos, devendo então utilizar-se tecnologias digitais adequadas, para que o conteúdo desses documentos possa ser exibido com exactidão e por longo tempo. A digitalização de documentos em suporte de papel resultará em poupanças significativas nos custos de conservação dos documentos, e os órgãos notariais e de registo já dispõem da capacidade técnica e de recursos para digitalizar documentos em suporte de papel. Entretanto, ao mesmo tempo, convém também salientar que a segurança da conservação dos documentos electrónicos, resultantes de digitalização, é de importância primordial e que devem ser adoptadas medidas de conservação muito rigorosas, seguras e fiáveis, para garantir a segurança dos dados relativos ao registo predial.

138. Ao nível da operação técnica, o n.º 2 prevê que, no que respeita aos



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

documentos electrónicos, resultantes da digitalização dos documentos em suporte de papel, “a conservatória pode digitalizá-los”. Assim, a Comissão solicitou ao proponente os devidos esclarecimentos: no futuro, aquando da entrada em vigor da lei, a digitalização dos documentos em suporte de papel tornar-se-á um trabalho regular. Será que o arquivo por via electrónica ou a digitalização é apenas uma possibilidade, e que os documentos podem continuar a ser arquivados tanto em suporte de papel como por digitalização?

139. Segundo a resposta do proponente, devido ao grande número de documentos históricos que precisam de ser digitalizados, é difícil fixar um calendário de tratamento mais específico e não se pode excluir a possibilidade de existirem circunstâncias especiais em que a digitalização não seja adequada. Assim, em consonância com o disposto no n.º 2 do artigo 16.º da Lei n.º 2/2024 (Regime do registo de automóveis), foi utilizado no n.º 2 do artigo 23.º o termo “pode” para aumentar a flexibilidade. Na prática, aquando da entrada em vigor da nova lei, a conservatória emitirá instruções para que os seus funcionários obtenham, em geral, imagens electrónicas dos documentos originais apresentados pelas partes através de uma câmara de alta velocidade ou de um *scanner* de alta velocidade (os ficheiros digitalizados serão etiquetados para indicar se os documentos apresentados são originais ou duplicados), para serem arquivados no sistema informático pertinente, seguindo-se a restituição dos documentos originais às partes.

Nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 23.º, os documentos em suporte de papel podem ser destruídos após terem sido reproduzidos em documentos electrónicos



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

através de digitalização, salvo se o apresentante solicitar a restituição dos documentos que serviram de base ao registo, aquando da apresentação do seu pedido. Os documentos em causa passarão a ser arquivados por via electrónica. Ademais, os documentos electrónicos reproduzidos, decorrentes da digitalização dos documentos em suporte de papel, têm a mesma força probatória dos documentos em suporte de papel.

140. No tocante à questão da destruição dos documentos em suporte de papel após os mesmos terem sido reproduzidos em documentos electrónicos através de digitalização, a Comissão solicitou ao Governo os devidos esclarecimentos. Ora, o n.º 3 prevê que os documentos em suporte de papel podem ser destruídos após terem sido reproduzidos em documentos electrónicos através de digitalização, salvo se o requerente solicitar a sua restituição. Como é que esta disposição se coaduna com as disposições da Lei 3/2023 sobre a conservação dos arquivos, especialmente quando os documentos que servem de base ao registo têm um determinado valor de conservação ou histórico?

141. Segundo a resposta do proponente, por um lado, no âmbito do registo predial, o conteúdo dos documentos é muito importante para o registo, e a proposta de lei centra-se na conservação do conteúdo dos documentos que servem de base a esse registo. Quando os documentos em suporte de papel forem reproduzidos em documentos electrónicos através de digitalização e forem arquivados, isto garante melhor que o conteúdo dos documentos não se torna ilegível com o passar do tempo e reduz o risco de destruição dos documentos.

Por outro lado, nos termos do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 82/90/M (revogado



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

pelo Decreto-Lei n.º 62/99/M, cujo artigo 5.º é basicamente igual ao artigo 4.º do decreto-lei revogado), desde 1991, sempre que os residentes apresentem documentos a serviços públicos, estes, em princípio, devolvem os documentos originais aos residentes depois de terem procedido à extracção de fotocópias desses documentos e à devida confirmação, pelo que alguns dos documentos arquivados que serviram de base ao registo são, na realidade, apenas fotocópias, não apresentando, por agora, um valor histórico comparável ao dos originais.

142. Ao nível da aplicação da lei no futuro, a Comissão deu atenção ao seguinte: no que diz respeito à norma sobre o recurso à digitalização para que os documentos em suporte de papel sejam reproduzidos em documentos electrónicos e sobre a destruição dos correspondentes documentos em suporte de papel, com excepção dos documentos em suporte de papel apresentados depois da vigência da lei, quanto aos documentos em suporte de papel que serviram, no passado, de base ao registo, estão em curso os trabalhos correspondentes de digitalização? Qual é o ponto da situação?

143. Segundo a resposta do proponente, o número de documentos em suporte de papel que serviram, no passado, de base ao registo é enorme, pelo que, após a entrada em vigor da lei, a DSAJ e os órgãos notariais e de registo vão impulsionar, gradualmente, o desenvolvimento dos trabalhos pertinentes.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 32.º (Representação) do Código do Registo Predial**





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

**144.** Relativamente à versão inicial da proposta de lei, a sua versão alternativa introduziu alterações à redacção da alínea b) do n.º 2 do artigo 32.º (Representação) do vigente Código do Registo Predial, passando assim de “[o]s advogados com escritório em Macau” para “[o]s advogados inscritos na RAEM”. Esta alteração deve-se, principalmente, à mudança do estatuto político-jurídico da profissão de advogado em Macau, após o retorno de Macau à Pátria.

**145.** A proposta de lei sugere introduzir alterações na redacção do vigente n.º 3 do artigo 32.º do Código do Registo Predial. Quanto ao pedido de averbamento à descrição, ficou claro que o advogado não goza naturalmente da faculdade de representação presumida nos termos da lei. Ao mesmo tempo, conjugando com o disposto no n.º 5 do mesmo artigo 32.º, se não houver autorização expressa, o advogado só pode apresentar o pedido de impugnação da decisão do conservador em relação à parte que representa se já tiver apresentado o pedido de registo em representação.

**146.** O n.º 5 deste artigo 32.º mantém a redacção da versão inicial da proposta de lei, com apenas ajustamentos ligeiros na sua versão em língua portuguesa, para tornar o seu significado mais claro. Relativamente à norma vigente, o n.º 5 é um número aditado, com vista a clarificar, ainda mais, a forma como o poder de representação deve ser tratado em caso da impugnação das decisões do conservador. Nos termos desse número, a impugnação das decisões do conservador exige, dum modo geral, procuração expressa, salvo se for subscrita por mandatário com poderes forenses gerais ou pelo advogado que subscreveu o pedido de registo de que resultou o acto a impugnar.



**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 35.º (Elementos da requisição de registo) do Código do Registo Predial**

147. No que se refere à redacção do n.º 1 deste artigo 35.º, durante as discussões técnicas, foi sugerido ao proponente que considerasse substituir a palavra “*requerente*” na frase “*a requisição de registo é assinada pelo requerente*” por “*apresentante*”, porque, no caso de uma pessoa colectiva ser o requerente do registo ou actuar como representante para apresentar um pedido de registo, o apresentante é diferente do requerente. Além disso, quando um pedido é apresentado por via electrónica, a identidade do apresentante é verificada por meio de identificação electrónica. A utilização do termo “*apresentante*” pode reflectir com maior precisão que o acto de apresentação de um pedido de registo é realizado por uma pessoa singular específica, diferenciando-a assim do sujeito activo dos factos inscritos.

148. Segundo a explicação do proponente, sempre que foi tratada a mesma questão na legislação, foi adoptada a mesma solução, ou seja, adoptar a expressão “*requerente*” na redacção e, no caso de representação, aplicar-se-ão as disposições gerais da representação para resolver a devida questão, pelo que a redacção da proposta de lei se mantém inalterada.

149. A versão alternativa da proposta de lei introduziu ajustamentos na redacção deste n.º 1, eliminando o “*tipo e número do documento de identificação*”, com o objectivo principal de simplificar a informação contida na requisição de

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

Handwritten signature at the bottom right margin.



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

registo. O registo predial deve ser feito em conformidade com o título que contém os elementos de identificação, incluindo o estado civil, dos sujeitos activos e dos sujeitos passivos, para efeitos de inclusão dos respectivos elementos de identificação dos sujeitos em causa no registo predial. No entanto, o requerente do registo não consta do registo predial, por conseguinte, não é necessário indicar o estado civil do requerente como elemento da requisição de registo.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 36.º (Verificação da identidade, qualidade ou estatuto e poderes para o acto) do Código do Registo Predial**

150. Este artigo 36.º foi aditado à versão alternativa da proposta de lei com o objectivo principal de alterar a referência ao advogado, alterando a redacção do artigo vigente de “advogado com escritório em Macau que proceda à entrega do pedido de registo” para “advogado inscrito na RAEM que subscreva o pedido de registo”.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 38.º (Menções obrigatórias dos títulos) do Código do Registo Predial**

151. Na versão inicial da proposta de lei, sugeria-se uma alteração ao conteúdo da alínea a) do n.º 1 do artigo 38.º do Código do Registo Predial, com os objectivos principais de clarificar melhor a identificação dos sujeitos do facto registado, para os definir com precisão, de evitar eventuais confusões decorrentes da designação idêntica e de garantir, ao máximo, a exactidão da situação jurídica dos prédios publicitada no registo.



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

152. De acordo com a sugestão de redacção da versão inicial da proposta de lei, nos documentos relativos aos actos notariais e processuais ou a outros actos sujeitos ao facto registado, deve constar, obrigatoriamente, “[a] identificação dos sujeitos, nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 88.º; e a indicação do tipo e número do documento de identificação, caso o sujeito activo do facto sujeito a inscrição seja pessoa singular, salvo se o mesmo justificar a impossibilidade de o apresentar, ou, tratando-se de pessoa colectiva, do número do seu registo, se o houver”. Nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 88.º do Código do Registo Predial vigente: “[a] identificação dos sujeitos do facto inscrito, pela menção do nome completo, estado e residência das pessoas singulares, ou da denominação ou firma e sede das pessoas colectivas, bem como a menção do nome do cônjuge e do regime matrimonial de bens, se os sujeitos forem casados, ou, sendo solteiros, a indicação de serem maiores ou menores”. Em comparação com as disposições vigentes, as alterações sugeridas neste artigo acrescentam a exigência de que o título de registo deve conter o tipo e o número do documento de identificação da pessoa singular ou o número de registo da pessoa colectiva, se o houver. Esta disposição pode tornar a identificação dos sujeitos do facto inscrito no título de registo mais completa e precisa.

153. Para evitar repetições, na versão final da proposta de lei procedeu-se a um ajustamento da redacção desta alínea a), eliminando-se a expressão “tratando-se de pessoa colectiva, do número do seu registo, se o houver”. Isto porque, na versão alternativa da proposta de lei, vai ser sugerida a alteração à alínea d) do n.º 1 do artigo 88.º do Código do Registo Predial, e aditada a expressão “número

W  
a  
L  
L  
L  
J  
Z  
/



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

de registo, se o houver”.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 43.º (Constituição da propriedade horizontal)  
do Código do Registo Predial**

**154.** Este artigo foi aditado na versão alternativa da proposta de lei devido, principalmente, à necessidade de proceder à integração e revisão de vários artigos da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, que ainda se encontram em vigor, em virtude da recensão e adaptação dos diplomas legais previamente vigentes, a fim de tornar todo o sistema jurídico e os respectivos regimes mais claros e concisos, facilitando a aplicação da lei. De facto, os artigos, na sua maioria, da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, foram revogados pelo artigo 3.º (Norma revogatória) do Decreto-Lei n.º 39/99/M, de 3 de Agosto (Aprova o Código Civil), mantendo-se vigentes apenas os artigos 37.º a 42.º da mesma lei. Contudo, com a entrada em vigor do Código do Registo Predial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 46/99/M, de 20 de Setembro, vários artigos ainda vigentes da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, sobrepõem-se ao conteúdo do registo de propriedade horizontal do Código do Registo Predial. Assim sendo, é necessário e adequado que, através desta alteração ao Código do Registo Predial, se proceda à conjugação de algumas normas da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, com as do Código do Registo Predial, à alteração do artigo 43.º deste Código e à revogação correspondente dos artigos da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro.

**155.** Na versão alternativa da proposta de lei sugere-se a adaptação da redacção do n.º 3 do artigo 43.º do Código do Registo Predial, principalmente



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

devido à actualização da terminologia jurídica na Lei n.º 14/2021 (Regime jurídico da construção urbana) e no Regulamento Administrativo n.º 38 / 2022 (Regulamentação do regime jurídico da construção urbana, assim, a redacção proposta para este efeito é a seguinte: “[q]uando a construção se desenvolver por fases correspondentes a edifícios integrados no mesmo condomínio, o registo da propriedade horizontal constituída sobre o conjunto projectado pode ser requerido por inscrições referidas a cada um dos subcondomínios”.

156. Na versão alternativa da proposta de lei sugere-se alterar o conteúdo do n.º 4 do artigo 43.º do Código do Registo Predial para: “[n]o caso de constituição da propriedade horizontal por acto administrativo, o registo da constituição da propriedade horizontal é requerido após a aprovação do projecto de arquitectura e antes da conclusão da respectiva obra de construção, sendo este registo efectuado com base em certidão emitida pela entidade competente, de que constem a aprovação do projecto de arquitectura e da memória descritiva das fracções autónomas, bem como a aceitação do regulamento do condomínio, se o houver, acompanhada de cópia da memória descritiva das fracções autónomas e do regulamento do condomínio se o houver”. Em comparação com o conteúdo do vigente n.º 4 do artigo 43.º do Código do Registo Predial, as alterações introduzidas neste número salientam, por um lado, que, neste caso, o pedido do registo provisório de propriedade horizontal é obrigatório, em vez de se considerar o registo provisório como um registo facultativo, tal como está redigido na norma vigente do Código do Registo Predial; por outro lado, visam integrar nesta proposta de lei o disposto no n.º 1 do artigo 41.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, que a proposta de lei sugere revogar. Segundo esse n.º 1: “[é] obrigatório o registo

11/3

DL

11/3  
2022/38

11/3

11/3

11/3

11/3



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

*provisório da constituição da propriedade horizontal nos termos do n.º 3 do artigo 4.º.* Com esta alteração eliminou-se a situação de sobreposição e conflito de normas no ordenamento jurídico vigente.

É de salientar que o registo provisório da constituição de propriedade horizontal por acto administrativo tem de ser requerido após a aprovação do projecto de arquitectura e antes da conclusão das respectivas obras de construção. Por outras palavras, no período compreendido entre a aprovação do projecto de arquitectura e a conclusão da respectiva obra de construção, “o pedido do registo da constituição da propriedade horizontal” é uma exigência obrigatória para o interessado, sendo também muito importante para as obras posteriores da construção do edifício e a protecção dos interesses dos interessados. Nos termos da alínea 16) do n.º 3 do artigo 42.º do Regulamento Administrativo n.º 38/2022 (Regulamentação do Regime Jurídico da Construção Urbana), se se tratar de edifício em regime de propriedade horizontal, a apresentação do documento de registo provisório de constituição de propriedade horizontal é uma condição necessária para requerer a realização de vistoria de conclusão de obra.

Em termos dos fundamentos de registo, a alteração deste número define claramente os documentos que servem de base ao registo, e esses documentos têm de ser uma certidão emitida pela entidade competente, da qual conste a aprovação do projecto de arquitectura e da memória descritiva das fracções autónomas, bem como a eventual aceitação do regulamento do condomínio, acompanhado da memória descritiva das fracções autónomas e da cópia do



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

regulamento do condomínio, caso exista, fornecendo, na prática, as regras e os fundamentos claros para o registo predial da propriedade horizontal no futuro.

157. Na versão alternativa da proposta de lei sugere-se a alteração do n.º 5 do artigo 43.º do Código do Registo Predial para: “[o] registo referido no número anterior é provisório por natureza, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 86.º, e a licença de utilização só pode ser emitida após a comprovação desse registo”. Esta alteração clarifica, por um lado, que o registo é provisório por natureza, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 86.º e, por outro, demonstra a obrigatoriedade do pedido de registo, exigindo-se que os serviços das obras públicas só possam emitir a licença de utilização após a comprovação desse registo.

158. Na versão alternativa da proposta de lei sugere-se a alteração do n.º 6 do artigo 43.º do Código do Registo Predial para: “[a] conversão em definitivo do registo provisório a que se refere o número anterior é efectuada em face da certidão emitida nos termos do disposto no n.º 4 pela entidade competente, bem como do documento que comprove a inscrição do prédio na matriz ou a participação para o efeito; da certidão emitida nos termos do disposto no n.º 4 consta ainda que foi emitida a licença de utilização, acompanhada da cópia desse documento.” Em comparação com o conteúdo do n.º 6 do artigo 43.º do Código do Registo Predial, as alterações introduzidas consistem, principalmente, em clarificar os documentos necessários para a conversão do registo provisório de constituição de propriedade horizontal em definitivo.





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

159. A fim de melhor reflectir a realidade e a situação jurídica dos prédios através do registo da propriedade horizontal, na versão alternativa da proposta de lei sugere-se o aditamento do n.º 7 ao artigo 43.º do vigente Código do Registo Predial, a prever que ao “*registo provisório a que se refere o n.º 5, deve ser feito o averbamento de obra em projecto à descrição genérica do prédio e, após a conversão do registo provisório em definitivo, o averbamento da conclusão da obra*”, que corresponde ao n.º 4 do artigo 39.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro. Esta disposição permite reflectir com precisão a situação de construção do respectivo prédio no registo de propriedade horizontal, facilitando a consulta da situação de facto e jurídica da respectiva propriedade por parte do público, garantindo a segurança das transacções de imóveis.

**Artigo 5.º - Alteração ao Artigo 50.º (Cancelamento de hipoteca) do Código do Registo Predial**

160. Na versão alternativa da proposta de lei mantém-se a redacção do n.º 1 do artigo 50.º do Código do Registo Predial que foi sugerida na versão inicial da proposta de lei. Nos termos do conteúdo da redacção sugerido: “[o] cancelamento do registo de hipoteca é feito com base em documento de que conste o consentimento do credor, com assinatura reconhecida presencialmente” e, nos termos do n.º 1 do presente artigo vigente: “[o] cancelamento do registo de hipoteca é feito com base em documento autêntico ou autenticado de que conste o consentimento do credor”. Esta alteração visa, obviamente, simplificar as exigências quanto aos requisitos e formalidades de registo, isto é, em vez de documento autêntico ou autenticado de que conste o consentimento do credor

VII  
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



passa a ser exigido documento de que conste o consentimento do credor, com assinatura reconhecida presencialmente.

161. A simplificação dos requisitos e formalidades do cancelamento de hipoteca facilita também a apresentação *online* do pedido de cancelamento do registo de hipoteca por via electrónica. Nos termos do n.º 3 do artigo 2.º da proposta de lei, a exigência legal do reconhecimento por semelhança ou presencial da assinatura para a realização de actos jurídicos que sirvam de base ao registo considera-se cumprida quando o pedido de cancelamento do registo de hipoteca seja efectuado em formato predeterminado na plataforma electrónica, e a verificação da identidade do agente seja feita através de meios de identificação electrónica com um nível de garantia adequado, após a apresentação, por via electrónica, do pedido de cancelamento do registo de hipoteca. Esta disposição proporciona uma base legal para facilitar às partes o cancelamento atempado e rápido do registo de hipoteca.

#### **Artigo 5.º - Alteração ao artigo 51.º (Cancelamento do registo de penhora e providências cautelares) do Código do Registo Predial**

162. Este artigo 51.º foi aditado na versão alternativa da proposta de lei, tendo como objectivo principal a adaptação da redacção das normas vigentes, e a alteração da parte *“com base na certidão passada pelo tribunal competente que comprove essa circunstância ou ainda, nos processos de execução fiscal, a extinção ou não existência da dívida à Fazenda Pública”*, constante do n.º 1 do



artigo 51.º do Código do Registo Predial vigente, para “*com base na certidão passada pelo tribunal competente que comprove essa circunstância ou, nos processos de execução fiscal, na certidão passada pela entidade competente, que comprove a extinção ou não existência de dívida à RAEM*”. Esta alteração foi sugerida na alínea 6) do n.º 9 do artigo 13.º (Alteração de expressões) da versão inicial da proposta de lei. Como não se trata de uma mera substituição de terminologia, é tecnicamente mais adequado proceder-se à adaptação do articulado.

#### **Artigo 5.º - Alteração ao artigo 53.º (Anotação da apresentação) do Código do Registo Predial**

**163.** Tendo em conta o aditamento da forma de apresentação do pedido de registo predial por via electrónica no n.º 1 deste artigo 53.º, aditou-se, na redacção deste n.º 1, a expressão “*independentemente de a requisição ser efectuada presencialmente ou por via electrónica*”. Além disso, aditou-se “*e os preparos se os houver*”, em virtude de alguns pedidos de registo estarem sujeitos a pagamento de preparos na apresentação; e, ainda, a norma vigente prevê que “*é feita em suporte informático, segundo a ordem da entrega da requisição de registo e dos respectivos documentos*”, sendo sugerido na proposta de lei que seja alterada para o seguinte, “*deve determinar o número de ordem e a data de apresentação no sistema informático segundo a ordem de recepção e proceder à anotação da apresentação, bem como à anotação do número e data da apresentação na requisição e nos respectivos documentos*”.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters "日字" at the top and several illegible signatures below.

164. O n.º 2 deste artigo 53.º alterou as normas vigentes, passando a expressão “[a] espécie dos documentos apresentados e o seu número” para “[o] tipo dos documentos apresentados e o seu número”, por forma a tornar a redacção mais precisa e, ao mesmo tempo, aditou-se a alínea f), prevendo que a anotação da apresentação deve conter ainda “[o] preparo pago, se o houver”.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 56.º (Senha de apresentação) do Código do Registo Predial**

165. Quanto ao artigo 56.º, na versão alternativa da proposta de lei, procedeu-se ao ajustamento da redacção da sua versão inicial, alterando-se o termo “requerente” para “apresentante”.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 57.º (Rejeição da apresentação) do Código do Registo Predial**

166. Este artigo 57.º, com as alterações sugeridas pela proposta de lei, foi alterado, principalmente, devido à electronização do registo predial e à obrigatoriedade do pagamento de encargos por meio de preparo para certos serviços de registo predial. Na alínea a) do n.º 1, prevê-se que “[q]uando efectuada presencialmente fora do horário de abertura da conservatória ao público”, as alíneas c) e d) são, essencialmente, alvo de aperfeiçoamento de redacção, e na alínea e) prevê-se “[q]uando não esteja pago o preparo, se o houver”; a alteração ao n.º 2 é para limitar concretamente à “apresentação presencial”.



**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 58.º (Período legal da apresentação) do Código do Registo Predial**

167. As alterações sugeridas na proposta de lei para o artigo 58.º devem-se ao aumento das formas de pedido do registo predial, assim, são estabelecidos diferentes prazos legais para a apresentação de dois tipos de pedidos de registo por formas diferentes. Para a apresentação presencial, o n.º 1 prevê que “a *apresentação presencial só pode ser efectuada dentro do horário de abertura da conservatória ao público*”. Para a apresentação por via electrónica, o n.º 2 prevê que “[o] *pedido por via electrónica pode ser efectuado a todo o tempo, em observância do disposto para as formalidades e actos dos registos e do notariado efectuados por via electrónica*”. O n.º 2 foi aditado à versão alternativa da proposta de lei, com vista a clarificar o prazo legal para a apresentação do pedido de registo predial por via electrónica.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 63.º (Obrigações fiscais) do Código do Registo Predial**

168. Este artigo 63.º foi aditado à versão alternativa da proposta de lei e foi sugerida nova redacção do n.º 4, para regular a questão do decurso dos prazos de caducidade da liquidação ou de prescrição no cumprimento das obrigações fiscais, o qual prevê que, “[p] *resumem-se assegurados os direitos do fisco relativamente a qualquer transmissão, se tiverem decorrido os prazos de*

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



*caducidade da liquidação ou da prescrição previstos nas leis fiscais*”. Esta alteração vai ao encontro do disposto no artigo 44.º relativo às obrigações fiscais do Código do registo comercial, também com as alterações sugeridas pela proposta de lei.

### **Artigo 5.º - Alteração ao artigo 69.º (Data e validação) do Código do Registo Predial**

169. A alteração sugerida pela proposta de lei ao n.º 2 deste artigo 69.º deve-se, principalmente, ao facto de a presente proposta de lei conferir aos respectivos trabalhadores determinados poderes para efectuarem alguns actos de registo, pelo que é necessário ajustar o âmbito dos sujeitos que efectuam o acto de validação. Além do conservador e do seu substituto, adita-se trabalhador competente. No n.º 3 são alteradas as disposições relativas aos registos efectuados por transcrição dos livros, exigindo-se apenas que se mencione que os respectivos registos foram lavrados por transcrição, deixando de se impor a sua validação.

### **Artigo 5.º - Alteração ao artigo 72.º (Abertura da descrição) do Código do Registo Predial**

170. Este artigo 72.º foi aditado na versão alternativa da proposta de lei, devido ao facto de o registo predial deixar de dividir as competências por zonas territoriais e de serem canceladas as três secções criadas pela Conservatória do Registo Predial. Assim sendo, procedeu-se à adaptação e ao ajustamento da

Handwritten marks at the top right of the page.

Handwritten marks on the right side of the page.

Handwritten mark on the right side of the page.

Handwritten mark on the right side of the page.

Handwritten mark on the right side of the page.

Handwritten marks on the right side of the page.



redacção do vigente n.º 1 do artigo 72.º do Código do Registo Predial.

### Artigo 5.º - Alteração ao artigo 86.º (Provisoriidade por natureza) do Código do Registo Predial

171. Aditou-se na versão alternativa da proposta de lei uma alteração à alínea b) do n.º 1 do artigo 86.º, passando este número a ser: “[d]e constituição da propriedade horizontal e das suas alterações, depois de aprovado o projecto de arquitectura e antes de emitida a certidão a que se refere o n.º 6 do artigo 43.º”. As alterações introduzidas prendem-se, essencialmente, com a harmonização da versão alternativa da proposta de lei com as alterações introduzidas no artigo 43.º do actual Código do Registo Predial.

172. Na versão alternativa da proposta de lei, a alínea e) do artigo 86.º clarifica que “as inscrições dependentes ou incompatíveis com o registo a rectificar” são também provisórias, tendo como referência a alínea 3) do n.º 2 do artigo 62.º da Lei do registo comercial de embarcações. Quando um registo careça de rectificação, significa que foram detectadas inexactidões no conteúdo do registo em vigor. Neste caso, para evitar que o registo lavrado após a instauração do processo de rectificação seja afectado pelo conteúdo inexacto, na proposta de lei sugere-se o aditamento desta disposição, a fim de suprir as insuficiências das disposições legais vigentes.

173. A nova alínea e) da versão alternativa da proposta de lei veio substituir a alínea e) do n.º 2 vigente do artigo 86.º do Código do Registo Predial. Por ter



perdido o objecto normativo e não ter necessidade de continuar a existir, foi revogada a alínea e) do artigo vigente, que tem a seguinte redacção, “[a]s inscrições de constituição do aforamento nos termos do n.º 4 do artigo 5.º da Lei n.º 6/80/M, de 5 de Julho, quando requeridas antes da publicação dos despachos que formalizam o aperfeiçoamento dos contratos de aforamento”. De facto, a Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), para além de manter a validade dos terrenos concedidos por aforamento antes da sua entrada em vigor, já não permite à RAEM a concessão de novos terrenos por aforamento. Assim sendo, não há necessidade de continuar a existir o disposto na alínea e) da versão original, por ter perdido o seu âmbito subjectivo de aplicação.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 87.º (Manutenção e caducidade de inscrições provisórias por natureza) do Código do Registo Predial**

174. Na versão alternativa da proposta de lei sugere-se alterar a redacção do n.º 2 do artigo 87.º da versão inicial da proposta de lei para: “[a]s inscrições referidas nas alíneas b) a d) do n.º 1 do artigo anterior, as inscrições referidas nas alíneas f) e g) do n.º 1 do artigo anterior, quando baseadas em contrato-promessa de alienação ou oneração, e as referidas nas alíneas h) a m) do n.º 1 do artigo anterior, bem como as referidas na alínea d) do n.º 2 do artigo anterior, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 3 e 5 do artigo 152.º, se não forem também provisórias com outro fundamento, mantêm-se em vigor pelo prazo de três anos, renovável por períodos de igual duração, a pedido dos interessados, mediante documento que comprove a subsistência da razão da provisoriedade”. A expressão deste n.º 2 “quando baseadas em contrato-promessa de alienação ou

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.





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

10/5  
[Handwritten signature]

oneração” na parte “inscrições referidas no artigo anterior, nas alíneas b) a d) (...) quando baseadas em contrato-promessa de alienação ou oneração” foi eliminada. A razão principal desta alteração prende-se com o seguinte: no caso de constituição da propriedade horizontal por acto administrativo, o registo da constituição da propriedade horizontal, após a aprovação do projecto de construção e antes da conclusão da respectiva construção, é um registo provisório por natureza. O título de registo em causa é um certificado emitido pela entidade competente e não um contrato-promessa de alienação ou oneração, por isso, é adequado aproveitar a presente iniciativa legislativa para proceder à revisão das disposições vigentes.

[Handwritten notes and signatures in the right margin]

175. No n.º 2 do artigo 87.º da versão alternativa da proposta de lei, para além de ser alterada a expressão “alínea b)”, eliminou-se a expressão “e e) do n.º 2” da norma vigente, uma vez que a actual alínea e) já foi revogada na proposta de lei.

176. Quanto ao n.º 4 do artigo 87.º da versão alternativa da proposta de lei, em comparação com as disposições vigentes, o conteúdo da respectiva norma mantém-se basicamente inalterado, tendo apenas sido acrescentada a expressão “ou caducar” após o registo ter sido convertido em definitivo. Esta alteração corresponde mais à natureza do registo provisório, que pode ser convertido em definitivo ou caducar. Correspondentemente, as respectivas inscrições dependentes de inscrição provisória devem ser convertidas oficiosamente em definitivas ou caducar.

177. Quanto ao n.º 6 do artigo 87.º da versão alternativa da proposta de lei, a



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

segunda parte do n.º 6 vigente foi retirada da norma em causa, passando a primeira parte a ser um número autónomo. Isto, porque o conteúdo da segunda parte do n.º 6 do artigo vigente é o seguinte: “se, quanto à segunda, não forem convertidas em definitivas dentro do prazo de 30 dias a contar da publicação dos despachos que formalizam o aperfeiçoamento dos contratos de aforamento”, pelo que a mesma já perdeu a validade com a revogação.

178. Quanto ao n.º 7 da versão alternativa da proposta de lei, o conteúdo normativo em causa não existe nas normas vigentes. Tendo em conta que a proposta de lei aditou as inscrições dependentes ou incompatíveis com o registo a rectificar, este número visa regular os efeitos provisórios dos registos provisórios por natureza.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 88.º (Requisitos gerais) do Código do Registo Predial**

179. Este artigo 88.º foi aditado à versão alternativa da proposta de lei, tendo como objectivo principal complementar a identificação dos sujeitos do registo prevista na alínea d) do vigente n.º 1 do artigo 88.º do Código do Registo Predial, bem como aditar o número de registo, se o houver, das pessoas colectivas, com vista a tornar os respectivos dados dos sujeitos do registo mais precisos e completos, e a facilitar a sua consulta.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 96.º (Averbamentos especiais) do Código do Registo Predial**

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



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

**180.** Na versão alternativa da proposta de lei sugere-se a alteração da alínea n) do n.º 1 do artigo 96.º para: “[a] conversão das concessões provisórias em definitivas e das gratuitas em onerosas”. A expressão da vigente alínea n) “e das concessões por arrendamento em concessões por aforamento” foi eliminada. Tal como foi referido, na Lei n.º 10/2013 (Lei de terras), para além de manter a validade dos terrenos concedidos por aforamento antes da entrada em vigor desta lei, a RAEM deixou de conceder novos terrenos por aforamento, logo, também não há lugar à conversão da concessão por arrendamento em concessão por aforamento.

**181.** Este artigo 96.º da versão inicial da proposta de lei previa, essencialmente, o aditamento de um número no vigente artigo 96.º como n.º 6, e o conteúdo da norma sugerida era o seguinte: “[a] modificação do título constitutivo da propriedade horizontal deve ser registada por averbamento, salvo quando, em função da complexidade da modificação e dos registos anteriores, se mostre que o registo efectuado por inscrição é mais claro”, que já foi eliminado na versão alternativa da proposta de lei. Segundo a explicação do proponente, o objectivo principal desta alteração na versão inicial da proposta de lei é uniformizar as diferentes práticas no registo. A *ratio legis* é a seguinte: embora o título constitutivo da propriedade horizontal seja modificado por inscrição, nos termos da alínea n) do n.º 1 do artigo 90.º do Código do Registo Predial vigente, deve constar a descrição da alteração. No entanto, nos termos do n.º 5 do artigo 39.º da Lei n.º 25/96/M, as alterações registrais decorrentes da modificação dos projectos devem ser feitas por averbamento e, em muitos casos (por exemplo, no caso de uma fracção autónoma dividida em duas fracções autónomas), o registo por



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

avermamento torna os dados do registo mais claros. Deste modo, a conservatória não pode deixar de determinar registar a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, por inscrição ou por averbamento, em função da complexidade da modificação na prática.

Face ao exposto, na versão inicial da proposta de lei sugeria-se o aditamento de um n.º 6, com vista ao aperfeiçoamento das respectivas disposições legais, prevendo-se, expressamente, que a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal deve, em regra, ser registada por averbamento, salvo quando, em função da complexidade da modificação e dos registos anteriores, se mostre que o registo efectuado por inscrição é mais claro (por exemplo, a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal de todo o prédio).

182. Todavia, após análise técnica, e após a reestruturação do sistema de registo predial, o proponente entendeu que seria mais adequado registar a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal por averbamento, pelo que este n.º 6 foi eliminado na versão alternativa da proposta de lei. A Comissão manifestou a sua concordância.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 99.º (Carácter público do registo) do Código do Registo Predial**

183. O registo predial destina-se a dar publicidade à situação jurídica dos bens imóveis e a garantir a segurança do comércio imobiliário, pelo que os elementos de registo têm carácter público. Quanto ao n.º 1 da versão alternativa da proposta

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



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

de lei, face às disposições vigentes, ao mesmo tempo que se mantém o princípio de carácter público dos elementos de registo, aditou-se uma norma excepcional, isto é, salvo nos casos previstos no n.º 8.

**184.** Na versão alternativa da proposta de lei foram introduzidas alterações na redacção do n.º 3 do artigo 99.º do vigente Código do Registo Predial, que prevê: *“[a]s certidões devem, sempre que possível, revestir a forma de fotocópias ou cópias informáticas, nas quais será aposta a menção da sua certificação”*. As alterações introduzidas traduzem-se, essencialmente, na alteração da expressão em chinês de “電腦打印之副本” para “電腦副本”.

**185.** Na versão alternativa da proposta de lei foram introduzidas alterações na redacção do n.º 4 do artigo 99.º do vigente Código do Registo Predial, que prevê: *[a] conservatória pode emitir fotocópias ou cópias informáticas não certificadas, com mero valor de informação, dos registos e despachos e de quaisquer documentos, que devem ser entregues aos interessados dentro do prazo de três dias úteis*”, alterando, essencialmente, a expressão em chinês de “電腦打印之副本” para “電腦副本”.

**186.** Na versão alternativa da proposta de lei, foi aditado um n.º 5 no artigo 99.º do actual Código do Registo Predial: *“[s]e tiver sido celebrado acordo em relação à consulta por interconexão de rede, a conservatória pode emitir, por meio de interconexão, cópias informáticas não certificadas, com mero valor de informação, referidas no número anterior, às instituições financeiras, e disponibilizar simultaneamente os respectivos dados electrónicos.”* O aditamento



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

deste número visa, através da interconexão da rede, facilitar às instituições financeiras a obtenção das informações de registo predial necessárias para o exercício das suas actividades, a fim de criar um bom ambiente de negócios e, ao mesmo tempo, evitar que os cidadãos, aquando do tratamento das operações bancárias, se deparem com as inconveniências e os encargos decorrentes da apresentação das informações do registo predial, contribuindo-se ainda mais para a própria valorização do registo predial. Actualmente, as instituições financeiras necessitam de requerer, caso a caso, as informações escritas de registo predial (designadas vulgarmente por “busca”) para cada propriedade, sendo que, os bancos e outras instituições financeiras também exigem aos clientes a apresentação de busca. Assim sendo, a possibilidade de as instituições financeiras obterem as informações do registo predial através da interconexão da rede pode reduzir o tempo das suas operações administrativas e, indirectamente, facilitar a vida à população.

A Comissão também debateu sobre a necessidade de disponibilizar apenas às instituições financeiras as informações relativas ao registo predial, por meio da interconexão da rede, bem como a segurança dos respectivos dados. Segundo o esclarecimento do proponente, essa emissão de informações sobre o registo predial às instituições financeiras através da interconexão de dados, deve-se ao actual número de pedidos de informações sobre o registo predial, em versão electrónica, apresentados através da plataforma de serviços *online* da DSAJ, em que os bancos e outras instituições financeiras representam a maioria desses pedidos. Tomando como exemplo os dados estatísticos do primeiro trimestre de 2024, de um total de 86 503 requisições recebidas, 28 929 foram apresentadas

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical list of characters and several illegible signatures.



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

por instituições financeiras como os bancos, representando 33,44%. Por outro lado, as instituições financeiras estão sujeitas a uma supervisão rigorosa e, através da celebração de acordos de acesso à Internet, pode garantir-se a segurança dos respectivos dados.

Quanto aos dados electrónicos que vão ser disponibilizados simultaneamente, o proponente explicou que esses dados têm o mesmo conteúdo que os dados do registo predial fornecidos em texto escrito. Trata-se apenas de dados em versão de linguagem electrónica e que permitem a comunicação directa com as plataformas electrónicas das instituições financeiras, podendo ser interpretados directamente pelo sistema informático dessas instituições, com vista ao seu tratamento segundo os procedimentos automatizados.

187. Em comparação com a versão inicial da proposta de lei, o n.º 6 deste artigo 99.º da versão alternativa da proposta de lei sofreu apenas alguns ajustamentos de redacção, clarificando que a plataforma electrónica em causa é a plataforma electrónica para a prestação dos serviços do registo predial. Esta disposição visa facilitar a consulta dos elementos do registo, prevendo que a conservatória pode disponibilizar gratuitamente, na plataforma electrónica onde são prestados os serviços *online* do registo predial, as devidas informações de registo predial, para fins de consulta. É que, por um lado, a disponibilização das informações de registo predial na respectiva plataforma electrónica facilita ainda mais a consulta dos respectivos elementos do registo predial por parte do público e dos interessados e, por outro, pode garantir a transparência das informações das transacções, reduzindo os respectivos custos e despesas.



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

188. O n.º 6 da versão alternativa da proposta de lei refere-se à disponibilização gratuita das devidas informações de registo predial e, para uma melhor aplicação da lei no futuro, é necessário clarificar melhor a intenção legislativa. A Comissão deu atenção ao seguinte: o que se entende por “devidas informações de registo predial”? Qual é o âmbito destas informações? As mesmas podem ser descarregadas na plataforma? Qual é a diferença entre estas informações e “fotocópias ou cópias informáticas ..., com o valor de informação”, referidas no n.º 4?

189. Segundo a explicação do proponente, na plataforma electrónica em causa, qualquer pessoa pode consultar, gratuitamente e *online*, uma parte das informações de registo predial, nomeadamente, o número do registo predial, a morada, a finalidade, a existência ou não de encargos, o registo provisório e definitivo de providências ou acções judiciais, etc. Essas informações servem apenas para fins de consulta, não podendo ser descarregadas da plataforma. Por outro lado, podem ser consultadas informações de registo predial mais detalhadas, através da informação escrita de registo predial (vulgarmente conhecida por “busca”). O proponente sugere a manutenção deste meio, para não afectar os hábitos de utilização na vida quotidiana dos cidadãos.

190. Do mesmo modo, a fim de clarificar a expressão “pode disponibilizar” do n.º 6 na versão alternativa da proposta de lei, o seu uso quer significar, ao nível técnico, que a conservatória pode disponibilizar, mas também pode não





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

disponibilizar, sendo uma opção discricionária do conservador? Segundo as sugestões da proposta de lei, com a eliminação do texto do actual n.º 6 do artigo 99.º, os utentes dos serviços deixam de ter acesso directo na conservatória, mediante terminal de computador, à informação contida nos registos informáticos do registo predial?

191. Segundo a explicação do proponente, tendo em conta as vantagens da plataforma electrónica, que são a inexistência de restrições de acesso de cariz temporal e geográfico, a proposta de lei propõe a introdução de alterações aos n.ºs 6 e 7, no sentido de estabelecer expressamente fundamentos legais para a plataforma electrónica futura. Após a revisão da lei, o serviço em causa só poderá ser disponibilizado ao público depois de se fazer uma ponderação de forma prudente, nomeadamente, tendo em consideração as necessidades reais da sociedade, a eventual existência de um serviço semelhante prestado por outros serviços públicos e o suporte, ou não, de técnica informática no serviço em causa, entre outros factores.

Além disso, considerando que, actualmente, a conservatória não dispõe de um terminal de computador que permita o acesso automático, e tendo em conta as vantagens da plataforma electrónica que são a inexistência de restrições de acesso de cariz temporal e geográfico, a proposta de lei sugere a eliminação da correspondente disposição.

192. O n.º 7 do artigo 99.º da versão alternativa da proposta de lei, em



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

comparação com as disposições vigentes, não sofreu alterações substanciais, tendo somente sido aditado que as informações de registo predial obtidas através da plataforma electrónica têm apenas natureza informativa e não podem ser utilizadas para fins judiciais nem para quaisquer actos públicos.

**193.** Segundo a sugestão do n.º 8 do artigo 99.º da versão alternativa da proposta de lei, a certidão comprovativa dos registos de determinada pessoa singular ou colectiva, na sua qualidade de sujeito activo dos factos inscritos, só pode ser passada a pedido dela própria, seu representante, procurador com poderes especiais, cabeça-de-casal da herança, liquidatário ou administrador da falência, e deve conter o tipo e número do documento de identificação da pessoa singular a que respeite, ou o número de registo da pessoa colectiva a que respeite, se o houver. A nível técnico, verificou-se que era necessário clarificar melhor a intenção legislativa. Quais são as situações e necessidades práticas que podem ser mais bem preenchidas com a emissão da certidão? Para emitir esta certidão, a conservatória vai pesquisar e listar todos os factos e acções com inscrição em vigor, a título definitivo ou provisório, em nome de certa pessoa, singular ou colectiva? Neste caso, a certidão serve como meio de prova para estabelecer que essa pessoa não é titular de mais nenhum registo em vigor?

**194.** Segundo a explicação do proponente, na prática, pode acontecer, às vezes, que uma pessoa singular ou o cabeça-de-casal da sua herança não saiba quais os bens sujeitos a registo que possui. Para permitir aos cidadãos inteirarem-se da sua situação patrimonial e fazerem a declaração patrimonial com facilidade, bem como reduzir o número de processos judiciais instaurados por falta de clareza

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

no âmbito do património, tendo como referência o n.º 2 do artigo 40.º da Lei n.º 2/2024 (Regime do registo de automóveis), a proposta de lei sugere que seja expressamente permitido a determinadas pessoas solicitar a realização de buscas na base de dados pelo nome e tipo, e número do documento de identificação da pessoa singular, pela denominação ou, caso exista, pelo número de registo da pessoa colectiva, a fim de emitir certidão do registo de direitos relativos a uma pessoa singular ou colectiva.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 101.º (Pedido) do Código do Registo Predial**

195. O n.º 1 deste artigo 101.º é um novo artigo aditado à versão alternativa da proposta de lei, pois o n.º 1 da versão inicial da proposta de lei mantém a disposição vigente. Em comparação com a norma vigente, esta alteração deve-se, principalmente, à sugestão do aditamento do n.º 8 do artigo 99.º do Código do Registo Predial, prevendo-se que *“cujo uso é obrigatório quando se trate da certidão a que se refere o n.º 8 do artigo 99.º ou quando haja lugar às menções a que se refere o n.º 4”*.

196. Em comparação com a versão inicial da proposta de lei, na redacção do n.º 3 do artigo 101.º da versão alternativa da proposta de lei, aditou-se a parte *“deve indicar-se no pedido o tipo e número do documento de identificação da respectiva pessoa singular, ou a denominação ou firma e número de registo, se o houver, da respectiva pessoa colectiva”*. Esta alteração torna mais rigorosa e fiável a emissão de certidões com elementos relativos a determinados sujeitos inscritos.



W 3

*[Handwritten signature]*

197. Quanto à redacção do n.º 3 na versão alternativa da proposta de lei, verificou-se que era necessário clarificar melhor o seguinte: nos casos de apresentação de pedido por alguém que não é o requerente, a exigência do reconhecimento presencial da assinatura é só para o requerente e para o apresentante, ou é para ambos? Ao nível técnico, que medidas adopta a conservatória para habilitar os funcionários do atendimento presencial da conservatória a fazer a verificação da qualidade ou do estatuto do requerente do pedido da certidão, em substituição do reconhecimento notarial de assinatura, nos casos em que o requerente seja cabeça-de-casal da herança ou liquidatário ou administrador da falência?

*[Handwritten notes]*

*[Handwritten notes]*

198. Segundo a explicação do proponente, das alterações ao n.º 3 do artigo 101.º do Código do Registo Predial, sugeridas na proposta de lei, resulta que se exige o reconhecimento presencial da assinatura do requerente ou a sua assinatura feita perante o trabalhador da conservatória. Assim, no caso de o pedido do requerente ser apresentado por outrem, isto é, tratando-se de procuração, o procurador deve ter poderes especiais nos termos do n.º 8 do artigo 99.º, devendo a procuração ser assinada pelo representado e com reconhecimento presencial da assinatura (artigo 128.º do Código do Notariado). Em simultâneo, aquando da apresentação do pedido, a assinatura do apresentante carece de ser reconhecida presencialmente ou de ser feita perante o funcionário da conservatória.

*[Handwritten notes]*

Se o requerente for o cabeça-de-casal da herança, liquidatário ou



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

administrador da falência, a conservatória exige a apresentação de documentos com força probatória, como a certidão judicial, de forma a verificar a sua qualidade.

**Artigo 5.º - Alteração do Artigo 153.º (Encargos) do Código do Registo Predial**

199. Os n.ºs 2 e 3 deste artigo 153.º da versão alternativa da proposta de lei não sofreram quaisquer alterações, mantendo-se a redacção da sua versão inicial. O n.º 2 da proposta de lei exige que os encargos devidos pela emissão de informações escritas sejam pagos no acto do pedido; os encargos devidos pela passagem de certidões são pagos por meio de preparo no acto do pedido, sendo efectuado o devido acerto na altura do levantamento da certidão. Mas, nos termos da lei vigente, os encargos devidos pela passagem de certidão são pagos em simultâneo com o seu levantamento. O conteúdo deste n.º 3 é novo, pois no Código do Registo Predial vigente não existe uma disposição correspondente, isto é, *“quanto aos pedidos não referidos no número anterior, a conservatória pode exigir ao requerente, no acto do pedido, o pagamento imediato, por meio de preparo, dos encargos devidos, sendo efectuado o devido acerto após a validação do acto”*.

200. No que respeita ao pagamento dos encargos por meio de preparo, sugerido pelos referidos n.ºs 2 e 3, na realidade, estão previstas duas formas diferentes de pagamento dos encargos por meio de preparo: o obrigatório e o facultativo. A fim de melhor compreender o conteúdo das respectivas normas e facilitar a futura aplicação da lei, foram discutidas, a nível técnico, as seguintes questões: em que se fundamenta esta distinção? Como se compatibiliza com as



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

disposições sobre a anotação da apresentação e a rejeição da apresentação?

**201.** Segundo a explicação do proponente, os encargos devidos pela informação escrita e pela certidão são fixos, podendo assim ser totalmente pagos directamente ou por meio de preparo no acto do pedido, o que evita o pagamento em atraso. Sendo diversos os tipos de pedidos de registo, não é possível elencar na proposta de lei todas as situações, podendo apenas, na prática, a conservatória exigir ao requerente o pagamento imediato dos encargos devidos por meio de preparo no acto do pedido, nos termos do n.º 3 do artigo 153.º do Código do Registo Predial, a alterar pela proposta de lei.

O proponente continuou a afirmar que, no caso de pedido de registo sujeito a pagamento de preparo nos termos da lei ou a pedido da conservatória, o pagamento efectuado pelo interessado é mencionado na anotação da apresentação. A falta de pagamento implica a rejeição da apresentação do pedido. Não há lugar ao pagamento de preparo se o pedido de registo não estiver sujeito ao mesmo.

**202.** O n.º 4 deste artigo 153.º da versão alternativa da proposta de lei é um novo número, que visa, essencialmente, proceder a um ajustamento, sem qualquer alteração substancial, da redacção do n.º 3 do artigo 153.º vigente para: “[e]fectuado qualquer acto de registo, a conservatória deve fornecer gratuitamente ao interessado a cópia não certificada do respectivo acto de registo”.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 154.º (Conta e seu pagamento) do Código do**



## Registo Predial

203. Em comparação com a versão inicial da proposta de lei, o n.º 1 do artigo 154.º foi alterado na versão alternativa da proposta de lei, tendo sido eliminada a expressão “[s]em prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo anterior” da redacção original.

204. De facto, durante a discussão com o Governo, foi-lhe colocada a seguinte questão: a ressalva prevista no n.º 1 significa que, se for aplicável o disposto no “n.º 3 do artigo anterior”, deixa de ser elaborada a conta relativa aos actos de registo? Segundo a resposta do proponente, aplicar o “n.º 3 do artigo anterior” não dispensa a elaboração da conta dos actos de registo, portanto, após a consideração do assunto, o proponente eliminou a ressalva constante da versão inicial para evitar dúvidas.

205. A redacção do n.º 2 do artigo 154.º na versão inicial da proposta de lei manteve-se, em geral, na sua versão alternativa, tendo sido apenas eliminada a expressão “não sendo passada a certidão dos actos de registo” da alínea e). Isto deveu-se, principalmente, ao efeito limitado da não emissão da certidão, e ao facto de os requerentes que não tenham efectuado o pagamento poderem, de facto, obter a certidão através de terceiros, pelo que o proponente sugeriu a eliminação do respectivo conteúdo.

206. Além disso, relativamente à forma de notificação prevista na mesma alínea, ora, para além de se notificar o interessado por carta registada com aviso



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

de recepção para proceder ao pagamento, não se deveria considerar prever outras formas de notificação, consoante, nomeadamente, o objectivo legislativo de eletronegação dos actos de registo da proposta de lei?

**207.** Segundo as explicações do proponente, aos serviços de registo predial aplicam-se subsidiariamente, com as necessárias adaptações, as disposições da Lei n.º 2/2020 (Governação electrónica) relativas às notificações electrónicas.

**208.** A redacção dos n.ºs 4 e 5 do artigo 154.º da versão inicial da proposta de lei manteve-se na sua versão alternativa. Estes dois números regulam os actos de notificação e os seus efeitos, cujo conteúdo é, grosso modo, idêntico às disposições legislativas adoptadas nos últimos tempos.

**209.** No decurso da discussão, foram discutidas as razões legislativas para a revogação do n.º 5 vigente. Nos termos do n.º 5 vigente, prevê-se que: decorrido o prazo previsto sem que a conta esteja paga, é averbada ao respectivo registo a falta de pagamento da conta. Porque é que a proposta de lei sugere eliminar este número?

**210.** As razões legislativas que o proponente apresentou foram as seguintes: quer o averbamento da falta de pagamento da conta quer o seu cancelamento aumentam, de certa forma, o volume de trabalho do serviço de registo, e tem de se admitir que, na realidade, a realização do averbamento da falta de pagamento da conta após decorrido certo tempo sobre a realização do registo, especialmente o averbamento da falta de pagamento ao registo cancelado, dificilmente consegue

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark and several illegible signatures.





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

incentivar o requerente a efectuar o pagamento, de forma automática, dos encargos em atraso. Desta forma, a proposta de lei sugere o cancelamento das respectivas formalidades.

**211.** Uma outra questão que se colocou com vista a uma melhor concretização das alterações introduzidas pela proposta de lei foi a seguinte: o proponente pondera alterar o n.º 3 do artigo 24.º do Regulamento Administrativo n.º 22/2002 (Orgânica dos serviços dos registos e do notariado), tendo em conta as alterações introduzidas pela proposta de lei ao artigo 154.º do Código do Registo Predial?

**212.** Segundo os esclarecimentos do proponente, após a revisão da lei, ainda é necessário observar o disposto no n.º 3 do artigo 24.º do Regulamento Administrativo n.º 22/2002 (Orgânica dos serviços dos registos e do notariado), que prevê que *“aos interessados é entregue duplicado da conta dos actos, que tem o valor de recibo e contém a especificação dos emolumentos, impostos e outros encargos, a indicação do seu total e a menção do número de registo”*. Tratando-se de pagamento efectuado pelo requerente por via electrónica, o recibo será passado por via electrónica.

**Artigo 5.º - Alteração ao artigo 155.º (Isenções) do Código do Registo Predial**

**213.** O n.º 1 do artigo 155.º da versão alternativa da proposta de lei visa, essencialmente, proceder à adaptação da redacção da norma vigente, mantendo-se, entretanto, o princípio legislativo da isenção de emolumentos de registo pedidos pelos serviços e entidades públicos com personalidade jurídica. A



adaptação traduz-se na necessária substituição da terminologia utilizada, passando o “Território” a ser “RAEM”, e “seus serviços personalizados e dos municípios” a “serviços ou entidades públicos dotados de personalidade jurídica”.

214. A redacção do n.º 3 do artigo 155.º da versão inicial da proposta de lei manteve-se na sua versão alternativa. Estabelecendo uma comparação com a disposição vigente, este n.º 3 é uma norma nova, com o conteúdo seguinte: “[é] isenta de emolumentos de registo e de imposto do selo a emissão de informações escritas ou certidões devido a erro ou omissão da conservatória”. Esta norma é necessária e razoável, reflectindo o princípio de que os serviços públicos devem assumir as responsabilidades pelas suas acções.

#### Artigo 5.º - Alteração ao artigo 159.º (Incumprimento dos prazos) do Código do Registo Predial

215. Este artigo 159.º foi aditado à versão alternativa da proposta de lei e não existia qualquer disposição correspondente na sua versão inicial. Em comparação com a norma vigente, foi acrescentado um sujeito que deve assumir a responsabilidade pelo incumprimento dos prazos – os “trabalhadores competentes”, para além do conservador e do seu substituto.

216. A alteração sugerida pela proposta de lei ao artigo 159.º deve-se, essencialmente, ao facto de ser atribuída competência aos trabalhadores da conservatória para efectuarem certos actos de registo, pelo que é necessário prever a sua responsabilidade pelo incumprimento dos respectivos prazos,



aquando da prática dos actos de registo predial. Durante a discussão técnica, questionou-se sobre a base legal para a assunção de responsabilidades por parte dos trabalhadores. Ora, por um lado, os trabalhadores competentes podem praticar, de forma autónoma e em seu nome, actos de registo predial, procedendo à sua validação, e, por outro, estes trabalhadores praticam os actos de registo sob a vigilância e direcção do conservador. Neste sentido, os trabalhadores competentes assumem as responsabilidades pelo incumprimento dos prazos legais previstos na lei do registo predial, sem prejuízo da responsabilidade solidária do conservador em relação à sua negligência na vigilância ou direcção dos actos.

#### **Artigo 6.º - Alteração à epígrafe de capítulo do Código do Registo Predial**

217. A redacção do artigo 6.º da versão inicial da proposta de lei manteve-se na sua versão alternativa. A sugestão de alteração em causa resultou da alteração à competência prevista no artigo 20.º do Código do Registo Predial. Uma vez que foi proposta a eliminação da prática de os actos de registo predial serem efectuados consoante a zona territorial em que o prédio se situa e da instalação de secções correspondentes na conservatória, tornou-se necessário alterar a epígrafe do Capítulo I do Título II do Código do Registo Predial, que contém “*competência territorial*”, para “*competência*”.

#### **Artigo 7.º - Alteração ao artigo 4.º (Menores, interditos e inabilitados) do Código do Registo Comercial**

218. A redacção do artigo 4.º da versão inicial da proposta de lei não sofreu



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

alterações na sua versão alternativa.

**219.** A alteração introduzida pela proposta de lei traduz-se num pequeno ajustamento técnico à redacção da norma vigente, passando a expressão “Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis” do artigo 4.º a ser “*conservatória*”.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 5.º (Factos relativos aos empresários comerciais, pessoas colectivas) do Código do Registo Comercial**

**220.** A redacção do artigo 5.º da versão inicial da proposta de lei não sofreu alterações na sua versão alternativa.

**221.** A alteração introduzida pela proposta de lei traduz-se num aperfeiçoamento técnico da redacção, tendo sido integrada a alínea p) “*As declarações de aceitação dos titulares dos órgãos do empresário comercial, pessoa colectiva*”, autónoma na norma vigente, na alínea m), e, ao mesmo tempo, proposta a revogação desta alínea p). Este aperfeiçoamento técnico é necessário e viável, considerando-se que as duas alíneas em causa têm a mesma natureza e a sua fusão pode produzir efeitos de simplificação e sistematização.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 19.º-A (Situação da inscrição na contribuição industrial do empresário comercial, pessoa colectiva e representação permanente) do Código do Registo Comercial**

**222.** Em comparação com a versão inicial da proposta de lei, foi aditada a



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

expressão “*representação permanente*” aos n.ºs 1 a 3 do artigo 19.º-A da sua versão alternativa. De facto, nos termos da alínea a) do artigo 6.º do Código do Registo Comercial, a criação, a alteração e o encerramento, em Macau, de representações permanentes de empresários comerciais do exterior de Macau são factos sujeitos a registo.

**223.** A redacção do n.º 3 do artigo 19.º-A da versão inicial da proposta de lei foi ajustada na sua versão alternativa, para clarificar o significado da “*plataforma electrónica*” constante do Código do Registo Comercial, tratando-se de uma “plataforma onde são prestados os serviços *online* do registo comercial”.

**224.** Em comparação com o regime vigente, as principais alterações introduzidas ao artigo 19.º-A pela proposta de lei são as seguintes:

Primeira, nos termos do regime vigente, a Direcção dos Serviços de Finanças deve comunicar, oficiosamente, à conservatória o cancelamento da inscrição na contribuição industrial do empresário comercial, pessoa colectiva, ou a sua reinscrição. No n.º 1, que a proposta de lei sugere alterar, acrescentou-se a comunicação oficiosa, junto da conservatória por parte da Direcção dos Serviços de Finanças, da declaração de início de actividade do empresário comercial, pessoa colectiva, assim como a comunicação oficiosa destas três situações da representação permanente, tal como acima referido.

Segunda, nos termos do regime vigente, a Direcção dos Serviços de Finanças, ao proceder à comunicação oficiosa à conservatória, deve fazer constar da comunicação, sempre que possível, os elementos referidos nas alíneas a) a c) do



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

artigo 62.º; entretanto, o n.º 2, que a proposta de lei sugere alterar, não exige que a respectiva comunicação contenha todos os elementos referidos na alínea c) do artigo 62.º (sede, objecto e eventual capital);

Terceira, à luz do n.º 3 do artigo 19.º-A vigente, a conservatória deve proceder, officiosamente, ao averbamento dos factos comunicados pela Direcção dos Serviços de Finanças sobre o cancelamento da inscrição e a reinscrição da contribuição industrial de empresário comercial, pessoa colectiva. A proposta de lei sugere a eliminação deste averbamento officioso, e os representantes do Governo justificaram-na com a redução das formalidades administrativas desnecessárias.

Quarta, ao abrigo do n.º 3 que a proposta de lei sugere alterar, a situação de o empresário comercial, pessoa colectiva, não ter declarado o início de actividade para efeitos de contribuição industrial decorrido mais de um ano após ter efectuado o registo do acto constitutivo, ou a de este se encontrar em situação de cancelamento de contribuição industrial devem constar, por parte da conservatória, da certidão de registo, das informações escritas e da plataforma electrónica do registo comercial, disposição que não tem correspondência no regime vigente.

**225.** Durante a discussão, também foi questionada pela Comissão a razão para a proposta de lei não manter a redacção do actual n.º 3 do artigo 19.º-A, a impor o averbamento officioso, por parte da conservatória, dos factos comunicados pela Direcção dos Serviços de Finanças à inscrição do acto constitutivo de pessoa colectiva.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

226. Segundo os representantes do Governo, estes factos não constituem um encargo para o empresário comercial, pessoa colectiva, pelo que não foi aditado tal conteúdo ao artigo 5.º do Código do Registo Comercial. Mais ainda, para reduzir as formalidades administrativas desnecessárias e elevar a eficiência, a proposta de lei sugere que deixe de se exigir à Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis que proceda ao averbamento dos factos comunicados pela Direcção dos Serviços de Finanças à inscrição do acto constitutivo de pessoa colectiva. Além disso, tomando como referência a prática na certidão de registo de automóveis que deve conter, em especial, a menção do estado de matrícula na Direcção dos Serviços para os Assuntos de Tráfego [vide o n.º 4 do artigo 43.º da Lei n.º 2/2024 (Regime do registo de automóveis)], sugere-se também na proposta de lei que a certidão e a informação escrita de registo de empresário comercial, pessoa colectiva, devam conter a menção da situação da inscrição na contribuição industrial prevista na disposição em causa.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 22.º (Competência) do Código do Registo Comercial**

227. Nos termos da alínea b) do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 54/97/M, de 28 de Novembro, alterados pelo artigo 5.º da Lei n.º 11/2024 (Alteração ao Código do Registo Civil), o n.º 3 do artigo 22.º, que a proposta de lei sugere alterar, com a nova redacção, veio concretizar a atribuição de competências a determinados trabalhadores para a prática de certos actos de registo comercial sob a vigilância e direcção do conservador.

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large signature at the top, a checkmark, and several smaller marks.



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

228. A redacção do n.º 3 do artigo 22.º da versão inicial da proposta de lei sofreu várias alterações na sua versão alternativa, que são, principalmente, as seguintes:

Primeira, o período mínimo necessário para o exercício de funções foi reduzido de cinco para dois anos e, como a competência é atribuída directamente pela lei, é dispensada a prática de actos formais de designação. Deste modo, o proémio deste n.º 3 refere o seguinte: *“[o]s oficiais do quadro de pessoal dos serviços dos registos e do notariado e os trabalhadores que não se encontrem integrados nesse quadro de pessoal, que exerçam funções nos serviços dos registos e do notariado há pelo menos dois anos, podem, sob a vigilância e direcção do conservador, praticar os seguintes actos de registo”*;

Segunda, foi ajustada a redacção da alínea b) deste n.º 3, que passou a abranger apenas o registo dos respectivos factos relativos a sociedades por quotas, com base em actos jurídicos efectuados na plataforma electrónica, de acordo com o formato predeterminado;

Terceira, foi eliminada a alínea c) do n.º 3 da versão inicial (*“registo de factos por averbamento, a requerimento ou comunicação oficiosos dos serviços ou entidades públicos”*);

Quarta, foi feita uma renumeração da subalínea (4) da alínea b) do n.º 3 da versão inicial, passando (a alteração de sede do empresário comercial, pessoa colectiva) para a alínea c) do n.º 3 na versão alternativa.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 35.º (Registo do empresário comercial, pessoa**





## colectiva) do Código do Registo Comercial

229. A redacção da alínea d) do n.º 1 deste artigo 35.º da versão inicial da proposta de lei foi aperfeiçoada na sua versão alternativa, tendo sido aditado o termo “*notarial*”, para passar a ser “*reconhecimento notarial da assinatura dos sócios*”.

230. As alterações introduzidas pela presente proposta de lei consistem, essencialmente, no aperfeiçoamento da redacção, tal como acima referido, e no aditamento da expressão “*e essa declaração não seja dispensada nos termos legais*”, Esta norma em causa articula-se com as soluções inovadoras previstas nos n.ºs 8 e 9 do artigo 179.º do Código Comercial, que o artigo 12.º da proposta de lei sugere alterar.

## Artigo 7.º - Alteração ao artigo 40.º (Anotação da apresentação) do Código do Registo Comercial

231. A redacção em português do n.º 1 deste artigo 40.º da versão inicial da proposta de lei foi ajustada na sua versão alternativa, com o termo “ *pessoalmente* ” a ser substituído pelo termo “ *presencialmente* ”, e passou a ser prevista, expressamente, a apresentação dos pedidos de registo por via electrónica.

232. Em comparação com o regime vigente, as alterações sugeridas pela proposta de lei são, principalmente, as seguintes:



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

Primeira, nos termos do regime vigente, os notários ou advogados com escritório na RAEM podem apresentar pedidos de registo por via electrónica, mas o recurso a esta forma depende dos termos a fixar em despacho do Chefe do Executivo. Com a nova redacção do n.º 1 deste artigo 40.º, permite-se a apresentação de pedidos de registo por via electrónica, através da plataforma electrónica, sem necessidade de regulamentação complementar.

Segunda, o vigente n.º 2 do artigo 40.º prevê que “[o]s pedidos de registo apresentados pessoalmente ou por via electrónica são anotados pela ordem da sua recepção” e a redacção é ajustada para “[o]s pedidos de registo apresentados presencialmente ou por via electrónica são anotados pela ordem de recepção”.

Terceira, o vigente n.º 3 do artigo 40.º, que prevê a atribuição do número de apresentação aos pedidos apresentados por via electrónica, será revogado, e a matéria em causa passa a ser regulamentada, na generalidade, pelo n.º 1 do artigo 3.º da proposta de lei.

### **Artigo 7.º - Alteração ao artigo 42.º (Rejeição da apresentação) do Código do Registo Comercial**

**233.** A redacção das alíneas c) e d) deste artigo 40.º da versão inicial da proposta de lei foi aperfeiçoada na sua versão alternativa, para o disposto nestas duas alíneas se tornar mais claro.

**234.** Em comparação com o regime vigente, a alteração introduzida pela proposta de lei prende-se, essencialmente, com o aditamento da alínea d) “quando



*não esteja pago o preparo, se o houver*". No regime vigente, não existe qualquer norma correspondente à redacção desta alínea d), pelo que a falta de pagamento de preparos não constitui fundamento válido para a rejeição da apresentação.

### **Artigo 7.º - Alteração ao artigo 44.º (Obrigações fiscais) do Código do Registo Comercial**

**235.** O n.º 1 deste artigo 44.º da versão inicial da proposta de lei sugeria permitir registar definitivamente os factos referidos no n.º 4 deste artigo 44.º, sem exigir que se mostrassem pagos ou assegurados os direitos do fisco ou que tivesse sido efectuada a declaração fiscal legalmente exigida. Todavia, após análise técnica, o proponente entendeu que seria mais adequado manter o regime vigente, pelo que a alteração do n.º 1 deste artigo 44.º da versão inicial foi eliminada na versão alternativa da proposta de lei.

**236.** A versão alternativa sugere um pequeno ajustamento técnico no n.º 3 do artigo 44.º e altera o n.º 4 deste artigo, na parte "*os elementos de registo definitivo dos seguintes factos relativos aos empresários comerciais, pessoas colectivas*" para "*(os elementos) relevantes*". Esta alteração deve-se, principalmente, ao facto de esta disposição se aplicar simultaneamente aos casos de registo provisório ou definitivo. Na versão inicial da proposta de lei, a alínea e) deste número – "*Alteração da sede*" – foi alterada para "*Alteração dos sócios ou dos titulares dos órgãos da sociedade*". Na opinião dos representantes do Governo, a alteração da sede não é um facto relevante no âmbito das declarações relativas à contribuição industrial, pelo que foi proposta a sua eliminação. Por outro lado, a nova redacção

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



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

da alínea e) teve em consideração a articulação com a proposta de lei de alteração ao artigo 8.º do Regulamento da Contribuição Industrial, por forma a abranger os novos factos de declaração obrigatória, tornando a regulação mais compatível com os padrões internacionais de combate ao branqueamento de capitais e de controlo dos beneficiários efectivos das sociedades comerciais. A proposta de alteração ao artigo 8.º do Regulamento da Contribuição Industrial será integrada na proposta de lei que aprova o Código Fiscal. Os representantes do Governo esclareceram que a expressão “*alteração dos sócios da sociedade*”, constante da alínea e) do n.º 4 do artigo 44.º, abrange vários factos que estão sujeitos a registo, nomeadamente os factos referidos nas alíneas c) a g) e i) do artigo 5.º do Código do Registo Comercial.

237. A versão inicial da proposta de lei foi alterada, para que na sua versão alternativa se introduzissem também ajustamentos no procedimento previsto no n.º 5.

238. Estabelecendo a comparação com o regime vigente, verifica-se que as alterações materiais introduzidas neste artigo pela proposta de lei estão estreitamente relacionadas com o aditamento dos n.ºs 4 e 5, no sentido de prever que a conservatória possa, oficiosamente, através de interconexão, comunicar à Direcção dos Serviços de Finanças os elementos relevantes relativos aos empresários comerciais, pessoas colectivas (tendo-se eliminado “*registo dos factos referidos*”). Quando é efectuada a comunicação à Direcção dos Serviços de Finanças dos elementos relevantes referidos nas alíneas c) a e) do n.º 4 deste artigo 44.º, “*considera-se que o contribuinte em causa apresentou à DSF, no acto do pedido de registo, a declaração relacionada com a contribuição industrial*”.



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

Quanto a esta disposição, a Comissão prestou atenção ao regulado no n.º 3 do artigo 8.º do Regulamento da Contribuição Industrial, segundo o qual, a declaração deve ser apresentada no prazo de 15 dias a contar da data da ocorrência do facto em causa, e a falta de declaração dentro desse prazo implica o pagamento da multa prevista no artigo 39.º do Regulamento da Contribuição Industrial. Assim sendo, a Comissão pretendeu saber se o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º poderá ter algum impacto no cumprimento do referido prazo de 15 dias, e se há algum risco para os contribuintes. Os representantes do Governo responderam que, após a anotação da apresentação, a conservatória deve comunicar à DSF, por interconexão de rede, os elementos das declarações relativas à contribuição industrial, considerando-se as mesmas apresentadas na data da apresentação do pedido de registo.

**239.** Estabelecendo uma comparação com o regime vigente, a alteração substancial introduzida pela proposta de lei prende-se com o aditamento dos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º, para prever a comunicação oficiosa por parte da conservatória à Direcção dos Serviços de Finanças, por meio de interconexão, dos elementos relativos aos empresários comerciais, pessoas colectivas.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 45.º (Recusa do registo) do Código do Registo Comercial**

**240.** Na versão alternativa da proposta de lei, não foram introduzidas quaisquer alterações ao artigo 45.º da versão inicial da proposta de lei.

**241.** A alteração introduzida pela proposta de lei consiste na revogação da

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



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

vigente alínea d) do n.º 1 do artigo 45.º, que determina a recusa do registo quando não seja entregue cópia da declaração de início de actividade apresentada para efeitos fiscais. Ou seja, a proposta de lei sugere que, mesmo não tendo sido apresentada a declaração de início de actividade para efeitos de contribuição industrial, ou seja, não tendo sido apresentada a declaração modelo M/1 junto da Direcção dos Serviços de Finanças, também pode ser efectuado o registo comercial da constituição de empresário comercial, pessoa colectiva. Quanto a isto, segundo os representantes do Governo, na prática, houve sociedades que não apresentaram a declaração de início de actividade junto da Direcção dos Serviços de Finanças durante o processo de constituição, uma vez que a actividade que pretendiam exercer dependia da emissão de licença. Nestes casos, a exigência ao interessado da apresentação da declaração de início de actividade para efeitos de contribuição industrial e a recusa de registo de constituição da sociedade, quando não o conseguisse fazer, não seriam favoráveis à exploração comercial. Assim, a proposta de lei sugere a revogação da alínea d) do n.º 1 do artigo 45.º do Código do Registo Comercial e não considera a hipótese de se efectuar o registo provisório por natureza da constituição de sociedades comerciais, até a conservatória comprovar que foi apresentada a declaração de início de actividade para efeitos de contribuição industrial.

**242.** O proponente salientou que, tomando como exemplo a abertura e exploração de um restaurante, que dependem da obtenção de licença, a sociedade em causa pode abrir e movimentar contas bancárias, contratar e formar pessoal, adquirir equipamentos e praticar outros actos logo após o registo do acto constitutivo, ainda que a Direcção dos Serviços de Finanças só exija a declaração de início de actividade após a obtenção da licença. A partir da data do registo

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large checkmark and several illegible signatures.



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

comercial da constituição da sociedade e até à data da apresentação da declaração de início de actividade junto da DSF, a referida sociedade encontra-se na situação prevista no n.º 2 do artigo 20.º do Código Comercial, que o artigo 12.º da proposta de lei sugere alterar, pelo que deve declarar, anualmente, junto da conservatória, que pretende continuar a utilizar a sua firma.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 47.º (Registo provisório por natureza) do Código do Registo Comercial**

243. Na versão alternativa da proposta de lei, não foram introduzidas quaisquer alterações ao artigo 47.º vigente da versão inicial da proposta de lei.

244. A alteração introduzida pela proposta de lei consiste na integração da situação prevista na vigente alínea e) do n.º 2 do artigo 47.º no grupo de registos provisórios por natureza, uma vez que, havendo um registo a rectificar, convém não proceder ao registo definitivo de um novo registo dependente ou incompatível com esse registo, por ainda não se saber o resultado final da rectificação.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 48.º (Prazos de vigência) do Código do Registo Comercial**

245. Na versão alternativa da proposta de lei, não foram introduzidas quaisquer alterações ao artigo 48.º da versão inicial da proposta de lei.

246. A alteração introduzida pela proposta de lei, que consiste no aditamento do n.º 6, resultou do disposto relativo ao registo provisório previsto na alínea e) do



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

n.º 2 do referido artigo 47.º.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 50.º (Suprimento das deficiências) do Código do Registo Comercial**

**247.** Na versão alternativa da proposta de lei, não foram introduzidas quaisquer alterações na sua versão inicial.

**248.** A alteração introduzida pela proposta de lei deve-se, principalmente, ao facto de o artigo 4.º da proposta de lei prever, na generalidade, a interconexão de dados. O proponente entendeu que não havia necessidade de repetir as regras de interconexão de dados no Código do Registo Comercial, por isso, ajustou a redacção do n.º 1 deste artigo 50.º e revogou o seu n.º 2 e o artigo 118.º-A do mesmo Código. Os ajustamentos feitos nos n.ºs 3 e 4 deste artigo 50.º foram meramente técnicos e estão relacionados, respectivamente, com a revogação do n.º 2 do artigo 50.º e com a revogação da alínea d) do n.º 1 do artigo 45.º do mesmo Código.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 56.º (Validação) do Código do Registo Comercial**

**249.** A redacção do n.º 1 do artigo 56.º da versão inicial da proposta de lei foi aperfeiçoada na sua versão alternativa, para se tornar mais clara.

**250.** A alteração introduzida pela proposta de lei está directamente relacionada com a atribuição de competência a determinados trabalhadores para





a prática de certos actos de registo comercial, prevista no n.º 3 do artigo 22.º da versão alternativa da proposta de lei. No regime vigente, o conservador tem competência exclusiva para a prática de actos de registo, havendo referência apenas ao conservador no n.º 1 do artigo 56.º; com o regime previsto na proposta de lei, a validação de cada acto de registo é feita pela pessoa que o efectuou, pelo que *“[o]s registos são validados pelo conservador, seu substituto ou trabalhador competente, devendo ser mencionada a sua qualidade no momento da validação”*.

### **Artigo 7.º - Alteração ao artigo 58.º (Depósito) do Código do Registo Comercial**

251. Na versão alternativa da proposta de lei, foram introduzidas alterações neste artigo 58.º, tendo sido aditados três números, numerados com os n.ºs 5 a 7.

252. A redacção dos referidos n.ºs 5 a 7 é semelhante à dos n.ºs 2 a 4 do artigo 23.º do Código do Registo Predial, que o artigo 5.º da proposta de lei sugere alterar.

### **Artigo 7.º - Alteração ao artigo 68.º (Publicação da lista de empresários comerciais) do Código do Registo Comercial**

253. A redacção deste artigo 68.º da versão inicial da proposta de lei sofreu ajustamentos na versão alternativa da proposta de lei, tendo sido eliminada a expressão *“referida no n.º 5 do artigo seguinte”*.

254. A proposta de lei sugere a seguinte redacção, para que a publicação da



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

lista de empresários comerciais seja feita num sítio na *Internet*: “[a] conservatória deve publicar mensalmente na plataforma electrónica uma lista respeitante ao mês anterior, de todos os empresários comerciais”. No regime vigente, a referida lista deve constar da II série do Boletim Oficial da RAEM e ser publicada, por via electrónica, na página electrónica da Imprensa Oficial, nos termos do n.º 3 do artigo 1.º da Lei n.º 3/1999 (Publicação e formulário dos diplomas) vigente. A Comissão procurou saber que medidas seriam adoptadas para assegurar que as garantias oferecidas fossem semelhantes às da publicação no Boletim Oficial da RAEM, nomeadamente, no que diz respeito à facilidade de acesso, à disponibilidade a todo o tempo e à inalterabilidade das informações. Segundo a resposta dos representantes do Governo, será necessário adoptar medidas adequadas para controlar a operação do sistema informático, a fim de garantir que apenas determinados trabalhadores da conservatória possam publicar ou editar, nos termos da lei, as informações a divulgar, e os utilizadores que não pertençam à conservatória não podem alterar os elementos publicados.

### **Artigo 7.º - Alteração ao artigo 69.º (Carácter público do registo) do Código do Registo Comercial**

255. Na versão alternativa da proposta de lei sugere-se alterar a redacção do n.º 3 do artigo 69.º do Código do Registo Comercial para: “[a]s certidões devem, sempre que possível, revestir a forma de fotocópias ou cópias informáticas, nas quais será aposta a menção da sua certificação”. Alterou-se, essencialmente, a expressão em chinês de “電腦打印之副本” para “電腦副本”.



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

256. Na versão alternativa da proposta de lei sugere-se alterar a redacção do n.º 4 do artigo 69.º do Código do Registo Comercial para: *[a] conservatória pode emitir fotocópias ou cópias informáticas não certificadas, com mero valor de informação, dos registos e despachos e de quaisquer documentos, que devem ser entregues aos interessados dentro do prazo de três dias úteis*". As alterações introduzidas traduzem-se, essencialmente, na alteração da expressão em chinês de “電腦打印之副本” para “電腦副本”.

257. Na versão alternativa da proposta de lei sugere-se o aditamento de um n.º 5 ao artigo 69.º do Código do Registo Comercial vigente: *"[s]e tiver sido celebrado acordo em relação à consulta por interconexão de rede, a conservatória pode emitir, por meio de interconexão, cópias informáticas não certificadas, com mero valor de informação, referidas no número anterior, às instituições financeiras, e disponibilizar simultaneamente os respectivos dados electrónicos."* Quanto à finalidade do aditamento deste número e à necessidade de emissão de informações sobre o registo das sociedades para as instituições financeiras, remete-se para a respectiva explicação nas observações sobre a alteração ao artigo 99.º do Código do Registo Predial, que é sugerida na versão alternativa da proposta de lei.

258. A redacção do n.º 6 do artigo 69.º da versão inicial da proposta de lei foi ajustada na versão alternativa da proposta de lei, tendo sido eliminado o termo “especificada”.

259. O n.º 6 do artigo 69.º do vigente Código do Registo Comercial prevê o



seguinte: “[p]ara fins exclusivamente de consulta, os utentes dos serviços têm acesso directo na conservatória, mediante terminal de computador, à informação contida nos registos informáticos”. A proposta de lei sugere a eliminação do disposto no n.º 6, mas prevê-se, no n.º 6 do artigo 69.º, o seguinte: “[a] conservatória pode disponibilizar gratuitamente na plataforma electrónica as devidas informações de registo comercial, para fins de consulta”.

### **Artigo 7.º - Alteração ao artigo 69.º-A (Emissão de certidões e informações de elementos de identificação) do Código do Registo Comercial**

260. A epígrafe deste artigo 69.º-A da versão inicial da proposta de lei em língua portuguesa foi ajustada na versão alternativa da proposta de lei, tendo sido também aditada, no n.º 3 deste artigo da versão inicial, a parte “e deve conter o tipo e número do documento de identificação da pessoa singular a que respeite, ou o número de registo da pessoa colectiva a que respeite, se o houver” e foi aperfeiçoada a sua redacção.

261. A alteração introduzida neste artigo pela proposta de lei traduz-se no aditamento do n.º 3. Segundo os esclarecimentos do Governo, a certidão referida no n.º 3 é emitida com a realização de buscas na base de dados pela informação de determinada pessoa (por exemplo, nome e tipo e número do documento de identificação da pessoa singular, ou denominação ou, caso exista, número de registo da pessoa colectiva) e contém apenas os dados do registo comercial relativos à pessoa em causa.

### **Artigo 7.º - Alteração ao artigo 71.º (Pedido) do Código do Registo Comercial**



262. Na versão alternativa da proposta de lei, foram introduzidas várias alterações na redacção deste artigo 71.º constante da sua versão inicial, nomeadamente, nos seguintes aspectos:

Primeiro, na versão alternativa da proposta de lei, foi aditada a alteração ao vigente n.º 1 e na sua redacção foi acrescentada a referência ao “n.º 3 do artigo 69.º-A”;

Segundo, ao n.º 3 deste artigo da versão inicial foi aditada a parte “*deve indicar-se no pedido o tipo e número do documento de identificação da respectiva pessoa singular, ou a denominação ou firma e o número de registo, se o houver, da respectiva pessoa colectiva*”, tendo sido também ajustada a redacção.

263. As alterações introduzidas pela proposta de lei resultaram, principalmente, do disposto no n.º 3 do artigo 69.º-A, que prevê o pedido de um novo tipo de certidões, tendo sido, por isso, aditado o n.º 3.

### **Artigo 7.º - Alteração ao artigo 72.º (Conteúdo das certidões) do Código do Registo Comercial**

264. Na versão alternativa da proposta de lei, foi melhorada a redacção do n.º 3 deste artigo 72.º da versão inicial. A alteração prevista na proposta de lei consiste no seguinte: a renumeração do actual n.º 3 do artigo 72.º para n.º 4, e o aditamento de uma nova certidão no n.º 3. Segundo a explicação dos representantes do Governo, a certidão a que se refere o actual n.º 1 do artigo 72.º transcreve todas as inscrições e averbamentos dos empresários comerciais, pessoas colectivas,

*[Handwritten signatures and initials in the right margin]*



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

demonstrando, integralmente, a evolução da sua situação jurídica. A proposta de lei sugere a nova certidão referida no n.º 3 deste artigo 72.º, a fim de definir, de forma mais concisa e clara, as situações jurídicas relevantes mais recentes e em vigor dos empresários comerciais, pessoas colectivas.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 115.º (Encargos) do Código do Registo Comercial**

**265.** Na versão alternativa da proposta de lei foi mantida a redacção do n.º 3 deste artigo 115.º da versão inicial da proposta de lei, aditando-se um novo n.º 4, que visa, essencialmente, melhorar a redacção do actual n.º 3 do artigo 115.º.

**266.** As alterações previstas na proposta de lei prendem-se, essencialmente, com a possibilidade de exigir ao requerente o pagamento devido, através da forma de preparo, logo que apresente o pedido. Esta foi a mesma solução adoptada na alteração do n.º 3 do artigo 153.º do Código do Registo Predial, sugerida pela proposta de lei para o pedido de registo predial.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 116.º (Conta e seu pagamento) do Código do Registo Comercial**

**267.** Na versão alternativa da proposta de lei, foi eliminada a expressão “sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo anterior” do n.º 1 deste artigo 116.º da versão inicial e a expressão “não sendo passada a certidão dos actos de registo” da alínea e) do n.º 2 deste artigo da versão inicial.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a signature below it, and several initials and smaller signatures further down.



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

**268.** As alterações introduzidas pela proposta de lei são as seguintes: na notificação para o pagamento da conta relativa aos actos de registo comercial, a proposta de lei estabeleceu um regime de notificação por carta registada, semelhante ao que é adoptado noutras leis da RAEM. Esta solução está em conformidade com a alteração que a proposta de lei sugere às disposições previstas no artigo 154.º (Conta e seu pagamento) do Código do Registo Predial.

**Artigo 7.º - Alteração ao artigo 121.º (Incumprimento dos prazos) do Código do Registo Comercial**

**269.** Na versão alternativa da proposta de lei, foram introduzidas alterações no artigo 121.º vigente do Código do Registo Comercial, sendo a redacção semelhante ao artigo 5.º da proposta de lei, que sugere alterar o artigo 159.º do Código do Registo Predial.

**Artigo 8.º - Alteração ao artigo 3.º (Documentos de identificação) do Decreto-Lei n.º 62/99/M, de 25 de Outubro**

**270.** Na versão alternativa da proposta de lei, não foi introduzida qualquer alteração técnica na redacção do artigo 3.º da versão inicial da proposta de lei deste artigo, no entanto, foi eliminada a alteração da sistematização de algumas alíneas do n.º 1 deste artigo 3.º da versão inicial.

**271.** O vigente n.º 2 do artigo 68.º do Código do Notariado estabeleceu as diversas formas de verificação da identidade dos outorgantes dos actos notariais, nomeadamente, a exibição do bilhete de identidade de residente da RAEM, do

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



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

passaporte e de documento equivalente ao bilhete de identidade de residente da RAEM; o disposto no artigo 3.º do DL 62/99/M, de 15 de Dezembro, determina que, para os efeitos referidos no artigo 68.º do Código do Notariado, “*consideram-se equivalentes ao bilhete de identidade de residente de Macau*” e, no referido artigo 3.º, a proposta de lei sugere aditar o seguinte: *o título de identificação de trabalhador não residente, emitido pelo Corpo de Polícia de Segurança Pública.*

**Artigo 8.º - Alteração ao artigo 4.º (Reconhecimento da assinatura) do Decreto-Lei n.º 62/99/M, de 25 de Outubro**

272. Na versão alternativa da proposta de lei, foram introduzidas várias alterações na redacção deste artigo 4.º da versão inicial da proposta de lei. Embora mantendo inalterada a redacção do n.º 1 deste artigo 4.º da versão inicial da proposta de lei, as alterações introduzidas incluem o ajustamento da ordem de sistematização das respectivas disposições e o melhoramento da respectiva redacção do artigo 4.º, entre outras, sendo uma das alterações técnicas a renumeração do n.º 6 deste artigo 4.º da versão inicial da proposta de lei, passando-o para n.º 7, e foi alterada a expressão “[s]e, por qualquer motivo, não for conveniente receber imediatamente o documento de que consta a assinatura” para “[s]e a falta de documentos necessários ou outras deficiências inviabilizarem o procedimento para a recepção imediata do documento de que consta a assinatura”. Esta alteração técnica teve por objectivo concretizar os motivos de não recepção de documentos, por forma a facilitar a operação prática por parte dos trabalhadores.

273. As alterações sugeridas pela proposta de lei visam concretizar os





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

objectivos constantes da Nota Justificativa: “a fim de facilitar a vida aos cidadãos, propõe-se que, de um modo geral, os trabalhadores dos serviços públicos procedam, directamente, à verificação da assinatura e cópia dos impressos, requerimentos e declarações recebidos ou recebidos em nome de outros, não sendo necessário exigir aos cidadãos que se dirijam aos serviços notariais para tratar das formalidades de reconhecimento notarial ou de pública-forma”.

274. Convém ainda salientar que, segundo o artigo 159.º do Código do Notariado, há três tipos de reconhecimentos notariais, a saber: por semelhança, presencial e com menções especiais. De acordo com o regime vigente previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 62/99/M em análise, a exigência legal de reconhecimento por semelhança das assinaturas constantes nos impressos, requerimentos e declarações em papel, apresentados aos serviços e entidades públicos, pode ser substituída por apresentação do bilhete de identidade de residente, do documento equivalente ou do passaporte, desde que a natureza, o número, a data e a entidade emitente sejam indicados no documento pelo trabalhador do serviço receptor. A proposta de lei, para além de prever a possibilidade de substituição dos requisitos legalmente exigidos para o reconhecimento por semelhança, sugere que os requisitos legais para o reconhecimento presencial de impressos, requerimentos e declarações em papel, apresentados pessoalmente nos serviços e entidades públicas, ou para o reconhecimento com menções especiais possam também ser substituídos pelo processo previsto nos n.ºs 1 a 3 e 5 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 62/99/M, alterado pela proposta de lei.

**Artigo 8.º - Alteração ao artigo 5.º (Fotocópias) do Decreto-Lei n.º 62/99/M, de**



25 de Outubro

275. Na versão alternativa da proposta de lei, ajustou-se a redacção do n.º 2 deste artigo 5.º da versão inicial da proposta de lei, eliminando a expressão “*devendo ser restituídos estes originais aos interessados*”.

276. Na versão alternativa da proposta de lei, ajustou-se a redacção do n.º 6 deste artigo 5.º da versão inicial da proposta de lei, alterando a parte “[*s*]e, por qualquer motivo, não for conveniente receber imediatamente a fotocópia”, para “[*s*]e a falta de documentos necessários ou outras deficiências inviabilizarem o procedimento para a recepção imediata da fotocópia”.

277. As alterações introduzidas na proposta de lei prendem-se, essencialmente, com o aditamento do n.º 5 a este artigo 5.º.

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 27.º (Livro de notas para testamentos públicos e escrituras de revogação) do Código do Notariado**

278. Este artigo 27.º foi aditado à versão alternativa da proposta de lei e visa acrescentar uma ressalva à redacção do vigente n.º 1 do artigo 27.º, isto é, “*sem prejuízo do disposto relativamente à prática dos respectivos actos notariais por via electrónica*”, a fim de fornecer fundamentos jurídicos para a realização de actos notariais por meios electrónicos.

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 28.º (Livro de notas para escrituras diversas) do Código do Notariado**



279. Este artigo 28.º sofreu uma alteração na versão alternativa da proposta de lei, visando acrescentar uma ressalva na redacção do vigente artigo 28.º, isto é, “*sem prejuízo do disposto relativamente à prática dos respectivos actos notariais por via electrónica*”, a fim de fornecer fundamentos jurídicos para a realização de actos notariais por meios electrónicos.

### Artigo 9.º - Alteração ao artigo 43.º (Ficheiro e sua organização) do Código do Notariado

280. Na versão alternativa da proposta de lei, foram introduzidas várias alterações na redacção deste artigo 43.º da versão inicial da proposta de lei, tendo sido aditadas no n.º 4 deste artigo 43.º a expressão “*a partir da data indicada*”, e na alínea c) deste n.º 4 a expressão “*e seus documentos complementares*”, ajustando-se a redacção do n.º 5 do artigo 43.º da versão inicial.

281. Em relação ao regime actual, as alterações introduzidas na proposta de lei abrangem, essencialmente, os seguintes aspectos:

Primeiro, a partir da data indicada por despacho do Director dos Serviços de Assuntos de Justiça, prevista no n.º 4 deste artigo 43.º, o notário deve proceder à digitalização dos documentos em suporte de papel, referidos nas alíneas a) a c) do n.º 4 deste artigo, de acordo com o formato exigido em documentos electrónicos, para estes serem transferidos para o ficheiro central;

Segundo, em cumprimento do disposto no n.º 5 deste artigo, o notário deve



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

concluir os actos notariais no prazo de 10 dias úteis, a contar da data da sua prática, salvo se, por dificuldades técnicas, não houver possibilidade de os fazer atempadamente.

**282.** Segundo a explicação dos representantes do Governo, esta alteração tem por objectivo facilitar a pesquisa e a utilização dos documentos pelos serviços do notariado, e facilitar a consulta dos dados relativos aos testamentos e escrituras públicas por outros serviços por meio de interconexão (por exemplo, facilitar a consulta por parte dos serviços dos registos em articulação com a implementação do serviço electrónico de pedido de registo predial), articulando-se com o disposto relativo à necessidade de averbamentos por via electrónica (com base na redacção do n.º 5 do artigo 139.º da proposta de lei).

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 49.º (Digitalização e tratamento de livros e documentos em suporte de papel) do Código do Notariado**

**283.** Na versão alternativa da proposta de lei, foram introduzidas várias alterações na redacção deste artigo 49.º da versão inicial da proposta de lei, abrangendo, essencialmente, os seguintes aspectos:

Primeiro, no n.º 1 deste artigo 49.º foi aditado o seguinte segmento: “*que sejam arquivados no ficheiro central referido no artigo 43.º, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do mesmo artigo*”, e foram introduzidos ajustamentos na sua redacção;

Segundo, na alínea b) do n.º 3 deste artigo foram aditadas as expressões “*bem como os documentos relativos ao casamento presidido pelo notário*” e “*salvo*”



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

se o interessado, ao apresentar os documentos, requerer a sua restituição”, e foram introduzidos ajustamentos na sua redacção;

Terceiro, na alínea c) do n.º 3 deste artigo foi melhorada a redacção relativa aos deveres de natureza preventiva da prática dos crimes de branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo;

Quarto, no seu n.º 5 foi ajustada a redacção na versão em língua portuguesa.

284. Em comparação com o regime vigente, as principais alterações introduzidas na proposta de lei são: a introdução no Código do Notariado da digitalização de livros e documentos em suporte de papel dos cartórios notariais, para os documentos electrónicos serem arquivados no ficheiro central, tendo estes a mesma força probatória dos documentos em suporte de papel (n.ºs 1 e 2).

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 51.º (Onde são exarados) do Código do Notariado**

285. Na versão alternativa da proposta de lei foram introduzidas várias alterações na redacção da versão inicial da proposta de lei deste artigo 51.º, abrangendo, essencialmente, os seguintes aspectos:

Primeiro, foi alterada a redacção dos n.ºs 1, 3 e 5 deste artigo 51.º, no sentido de aditar a expressão “[s]em prejuízo do disposto nos n.ºs 6 a 8”, clarificando-se a relação lógica com os n.ºs 6 a 8 deste artigo;

Segundo, no n.º 6 deste artigo aditou-se a parte “se não for possível a recolha por via electrónica das assinaturas dos outorgantes ou dos demais intervenientes

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



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

*no acto, deve referir-se no instrumento a existência e a causa da impossibilidade”;*

Terceiro, no n.º 7 deste artigo procedeu-se ao ajustamento da remissão para outras disposições do Código do Notariado.

**286.** Em relação ao regime vigente, as alterações introduzidas pela proposta de lei são inovadoras, permitindo a elaboração e a assinatura electrónica de testamentos públicos, escrituras públicas e documentos autenticados nos actos de constituição de associações, de criação de fundações e de alteração dos respectivos estatutos, ou seja, os documentos originais dos actos notariais não são em suporte de papel, mas, sim, em suporte electrónico.

**287.** Segundo a explicação dos representantes do Governo, na prática, os actos notariais devem ser elaborados nos termos do n.º 6. O notário deve, em primeiro lugar, aceder ao sistema informático de notariado através da sua senha pessoal e, depois, há que verificar a identidade dos outorgantes e demais intervenientes, nos termos do artigo 68.º do Código do Notariado. Após a leitura e a verificação da declaração de vontade dos outorgantes, procede-se imediatamente à recolha das suas assinaturas através de meios electrónicos (por exemplo, através de “painel de assinaturas”) e, por fim, o notário procede à confirmação do conteúdo de todo o documento electrónico e das assinaturas. No momento da confirmação, os certificados qualificados armazenados no sistema informático de notariado serão utilizados para encriptar os respectivos documentos electrónicos (a fim de garantir que os certificados qualificados não sejam furtados, extraviados ou utilizados indevidamente, os mesmos serão armazenados no módulo de segurança de *hardware* da DSAJ – *Hardware Security Module*).

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large checkmark and several illegible signatures.



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

**288.** Quanto às situações de constituição de associações, de criação de fundações e de alteração dos estatutos através de documento autenticado, previstas no n.º 6 deste artigo, os representantes do Governo esclareceram que, para a produção da eficácia do termo de autenticação, os particulares têm de apresentar ao notário as informações do acto constitutivo e, verificados os documentos, os outorgantes devem dirigir-se pessoalmente ao cartório notarial para proceder ao processo de autenticação (incluindo a leitura e confirmação da declaração), recolhendo-se depois por via electrónica as assinaturas do notário e dos outorgantes. Concluído este processo, o acto constitutivo e o termo de autenticação passam a ser um documento electrónico indivisível, com força probatória de documento autenticado.

**289.** Quanto ao lançamento gradual da electrónica dos serviços notariais, os representantes do Governo afirmaram que, de acordo com o plano actual, após a reestruturação do sistema informático de notariado disponibilizado pela DSAJ, poder-se-á apoiar a digitalização dos actos notariais referidos no n.º 6 deste artigo e a recolha de assinaturas por meios electrónicos. Numa primeira fase, vai ser promovida a recolha de assinaturas desta forma nos cartórios notariais públicos, salvo se o interessado, por motivo justificado, solicitar a sua assinatura em suporte de papel. Quando o sistema estiver mais estável e seguro, será permitido aos notários privados com equipamentos adequados adoptar esta forma para fazer escrituras públicas e recolher as respectivas assinaturas

**290.** A Comissão pretendeu ainda saber se o disposto no n.º 8 deste artigo é, ou não, suficiente para responder às especificidades e diferenças que os actos



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

notariais electrónicos apresentam, relativamente aos actos notariais em suporte de papel. Em resposta, os representantes do Governo afirmaram que, neste caso, as diferenças verificam-se principalmente no suporte, na forma de assinatura e nos requisitos formais, pelo que as disposições previstas nos n.ºs 6 a 8 deste artigo devem ser suficientes.

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 53.º (Composição) do Código do Notariado**

**291.** Na versão alternativa da proposta de lei, procedeu-se a um ajustamento da redacção do n.º 4 deste artigo 53.º da sua versão inicial, bem como a um ajustamento da redacção do n.º 6 deste artigo da versão em língua portuguesa.

**292.** De acordo com as informações prestadas pelos representantes do Governo, na prática, vai ser concretizado o disposto nos n.ºs 4 a 6 deste artigo 53.º, nomeadamente: em relação aos actos notariais listados no n.º 4, o Director dos Serviços de Assuntos de Justiça pode determinar que, a partir da data indicada no despacho, os notários devem inserir o conteúdo dos respectivos documentos no sistema informático de notariado disponibilizado pela DSAJ e, quando seja necessário, imprimir em suporte de papel, apondo as assinaturas e impressões digitais dos outorgantes e dos demais intervenientes no acto, bem como a assinatura do notário. Mais, nas hipóteses previstas no n.º 6 do artigo 51.º, a recolha das assinaturas tem de ser feita por via electrónica. Os documentos só podem ser redigidos fora dos sistemas informáticos, em caso de avaria do sistema ou em caso de emergência, mas sempre processados de acordo com o disposto no n.º 5. Neste caso, o notário deve, logo na conclusão do acto notarial, efectuar

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.





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

o processo a que se refere o n.º 6 e transferir o documento electrónico para o ficheiro central.

**293.** Os representantes do Governo acrescentaram que os actos notariais listados no n.º 4 deste artigo são-no taxativamente, e que os demais actos notariais continuam a ser feitos segundo o n.º 3 deste artigo. O objectivo deste regime é facilitar o tratamento, a pesquisa, a verificação e a transmissão de dados por parte dos notários e da DSAJ, bem como fornecer provas para eventuais litígios que venham a surgir. Os demais actos notariais (por exemplo, certidões, públicas-formas, legalização dos livros dos empresários comerciais) não estão abrangidos pelo disposto neste n.º 4, por se considerar que a conservação dos dados relacionados com o conteúdo dos mesmos é de reduzido valor.

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 58.º (Redacção) do Código do Notariado**

**294.** A versão alternativa da proposta de lei não introduziu qualquer alteração neste artigo 58.º da versão inicial da proposta de lei.

**295.** Em comparação com o regime vigente, as alterações sugeridas pela proposta de lei implicam que o Director dos Serviços de Assuntos de Justiça não tenha de ouvir o Conselho dos Registos e do Notariado antes de homologar a minuta oficial de um acto notarial. Quanto a isto, segundo os representantes do Governo, a fim de poupar tempo e formalidades, propõe-se que não seja necessário ouvir previamente o referido Conselho, e que o Director dos Serviços de Assuntos de Justiça possa, a todo o tempo, tomar a decisão de disponibilizar,

Handwritten signatures and marks on the right margin of the page.



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

no sistema, as minutas dos actos notariais mais correntes quer em língua chinesa quer em língua portuguesa, facultando ao notário a possibilidade de optar, por iniciativa própria, pelo seu uso ou não. Caso se opte pelo uso destas minutas, o notário pode, através de uma simples operação, compor o conteúdo necessário à elaboração do instrumento notarial.

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 61.º (Recepção de notificações por via electrónica pelo notário privado) do Código do Notariado**

296. Na versão alternativa da proposta de lei, o proponente alterou a epígrafe deste artigo 61.º para “*Recepção de notificações por via electrónica pelo notário privado*”. A redacção do n.º 1 deste artigo foi alterada para “[c]ada notário privado deve abrir uma conta de utilizador de entidade da plataforma electrónica uniformizada para, após verificação da identidade, aceder ao sistema informático disponibilizado pela DSAJ, receber, por via electrónica, circulares e determinações genéricas da DSAJ, bem como as notificações relativas a inspecção”.

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 66.º (Formalidades comuns) do Código do Notariado**

297. Na versão alternativa da proposta de lei, procedeu-se ao ajustamento da redacção em língua portuguesa das alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 66.º da sua versão inicial.

298. Quanto às alterações introduzidas pela proposta de lei, em comparação

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a signature below it, a signature below that, a signature below that, a signature below that, and a signature below that.



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

com o vigente artigo 66.º, verifica-se que, na alínea c) do n.º 1 deste artigo, na parte que se refere às pessoas singulares, foi acrescentado “*tipo e número do documento de identificação, salvo se as mesmas justificarem a impossibilidade de apresentar o tipo e o número do documento de identificação*” e, na parte que diz respeito ao empresário comercial, pessoa singular, foi aditada a expressão “*número de registo, se o houver*”, ao passo que, na alínea d) do n.º 1 deste artigo que se refere às pessoas colectivas, foi acrescentada a expressão “*se o houver, o número de registo das pessoas colectivas*” e reformulada a redacção, e, mais, ao mesmo tempo, foi revogado o n.º 2 vigente.

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 67.º (Menções especiais dos actos sujeitos a registo) do Código do Notariado**

**299.** A alteração a este artigo foi acrescentada na versão alternativa da proposta de lei. Em comparação com o vigente artigo 67.º, o n.º 3 do artigo 67.º da proposta de lei corresponde à nova norma aditada e, ao mesmo tempo, o actual n.º 3 do artigo 67.º passou, através de ajustamento e renumeração, para n.º 4, enquanto o actual n.º 4 vigente passou para n.º 5.

**300.** Tal como acima referido, a alteração introduzida pela proposta de lei é o aditamento de um novo n.º 3, onde se prevê que “[s]e tiver fundadas dúvidas sobre a veracidade do regime matrimonial de bens declarado nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1, o notário pode solicitar que seja feita prova documental complementar que as permita sanar”. Esta disposição serve de base legal para o notário solicitar documentos complementares, como a certidão de casamento,



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

quando tiver dúvidas sobre a exactidão dos elementos declarados pelos outorgantes, evitando, desse modo, erros posteriores que exijam correcção e outras consequências. Relativamente aos casamentos celebrados na RAEM, o notário pode pesquisar e verificar facilmente as respectivas informações, sem necessidade de pedir mais documentos, pelo que esta disposição visa, principalmente, os casamentos celebrados no exterior.

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 97.º (Definição e menções devidas) do Código do Notariado**

**301.** Na versão alternativa da proposta de lei mantém-se a redacção do n.º 2 do artigo 97.º da versão inicial da proposta de lei.

**302.** A versão alternativa da proposta de lei acrescenta uma proposta de alteração a este n.º 3 do artigo 97.º, que é apenas um ajustamento da remissão, no actual artigo 97.º, de “o n.º 3 do artigo 67.º” para “o n.º 4 do artigo 67.º”, na sequência da renumeração pela proposta de lei do artigo 67.º do Código do Notariado.

**303.** Na versão alternativa da proposta de lei, foi aditado um n.º 5 neste artigo 97.º, onde se prevê que “*se tiver fundadas dúvidas sobre a veracidade das declarações prestadas, o notário pode solicitar que seja feita prova documental complementar que as permita sanar*”. A razão da introdução desta norma é semelhante à do n.º 3 do referido artigo 67.º do Código do Notariado.

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



Handwritten signature

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 139.º (Definição e forma dos averbamentos)  
do Código do Notariado**

**304.** A versão alternativa da proposta de lei introduziu melhorias no proémio do n.º 5 deste artigo 139.º da versão inicial da proposta de lei, passando a estabelecer que *“[s]empre que as condições técnicas o permitam, o director da DSAJ pode determinar, por despacho, que os averbamentos aos seguintes instrumentos devam ser feitos e assinados através do sistema informático disponibilizado pela DSAJ a partir da data indicada, não se aplicando o disposto nos três números anteriores”*.

Handwritten signature

**305.** Estabelecendo-se a comparação com o regime vigente, as alterações previstas nos n.ºs 5 e 6 deste artigo conferem ao Director dos Serviços de Assuntos de Justiça a competência para determinar, por despacho, que os averbamentos e assinaturas electrónicas dos actos e instrumentos notariais referidos nas alíneas a) e b) do n.º 5 devam ser feitos e assinados através do sistema informático disponibilizado pela DSAJ a partir da data indicada nesse despacho. De acordo com as informações prestadas pelos representantes do Governo, os averbamentos gerados por este sistema informático são conservados em suporte digital, encriptados e armazenados através dos certificados qualificados do notário, ficando logicamente indexados aos documentos electrónicos anteriores.

Handwritten signature

**306.** Quanto aos testamentos ou escrituras públicas em suporte de papel, os representantes do Governo explicaram que, só depois de serem digitalizados e arquivados os respectivos documentos electrónicos, é que se exige que os



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

avermamentos sejam produzidos e assinados através do sistema informático previsto no n.º 5. Quanto aos actos e instrumentos referidos nos n.ºs 6 e 7 do artigo 51.º, tratando-se de documentos electrónicos que se encontrem arquivados no sistema informático de notariado disponibilizado pela DSAJ, a solução mais lógica é a de que os averbamentos a esses documentos sejam produzidos e assinados por notários, através do mesmo sistema informático.

**307.** Os representantes do Governo acrescentaram ainda que o averbamento por meios electrónicos tem as seguintes principais vantagens: evitar a discrepância entre os dados electrónicos e o conteúdo dos documentos no sistema e o conteúdo dos documentos em papel, poupando o tempo de pesquisa dos documentos em papel, e permitir ao notário efectuar rapidamente os averbamentos, evitando que os documentos em suporte de papel sejam danificados pelos averbamentos.

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 162.º (Formalidades do reconhecimento notarial) do Código do Notariado**

**308.** A redacção da alínea d) do n.º 1 e do n.º 3 deste artigo 162.º sofreu pequenos ajustamentos técnicos na versão alternativa da proposta de lei.

**309.** Em comparação com as disposições vigentes, as principais alterações sugeridas pela proposta de lei consistem na inserção da expressão “tipo e número do documento de identificação” e na referência “número de registo, se houver”, caso o representado seja pessoa colectiva.



**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 174.º (Forma das certidões) do Código do Notariado**

**310.** Na versão alternativa da proposta de lei não foram introduzidas quaisquer alterações na redacção deste artigo 174.º da versão inicial da proposta de lei.

**311.** As alterações sugeridas na proposta de lei consistem no aperfeiçoamento da redacção do vigente n.º 1 do artigo 174.º, por forma a reflectir a ampla utilização dos meios de tratamento informático.

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 175.º (Formalidades das certidões) do Código do Notariado**

**312.** Na versão alternativa da proposta de lei alterou-se a redacção do n.º 2 do artigo 175.º da versão inicial da proposta de lei, que passou a ter a seguinte redacção: “[q]uando da certidão conste o número de identificação dos actos notariais a que respeite ou, tratando-se de documentos de maço previsto nas alíneas a) e g) do n.º 2 do artigo 45.º, quando da certidão constem o número e a denominação dos actos notariais relativos aos documentos no livro, bem como o número da primeira e da última folha dos actos notariais no livro, é dispensada a observância do disposto nas alíneas a) e b) do número anterior”.

**313.** As alterações sugeridas pela proposta de lei incidem, essencialmente, no n.º 2 deste artigo, o qual reflecte que cada documento electrónico tem, em regra, o seu próprio número de identificação. Assim sendo, a sua menção no certificado é suficiente para se encontrar o acto notarial electrónico em causa.



**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 184.º (Regime) do Código do Notariado**

314. Na versão alternativa da proposta de lei não foram introduzidas quaisquer alterações na redacção deste artigo 184.º da versão inicial da proposta de lei.

**Artigo 9.º - Alteração ao artigo 210.º (Imposto do selo) do Código do Notariado**

315. Na versão alternativa da proposta de lei, aperfeiçoou-se a redacção do n.º 3 deste artigo 210.º da versão inicial da proposta de lei, que passa a ter a seguinte redacção: “[a] prática dos actos a que se refere a alínea a) do artigo anterior e a emissão dos documentos e certidões referidos na alínea b) do mesmo artigo estão igualmente isentas do imposto do selo”.

**Artigo 10.º - Aditamento do artigo 8.º-A (Actos notariais por videoconferência) ao Código do Notariado**

316. Na versão alternativa da proposta de lei, as alterações aos n.ºs 2 a 4 do artigo 8.º do Código do Notariado, sugeridas na versão inicial da proposta de lei, foram inseridas no artigo 8.º-A do Código do Notariado, que o artigo 10.º da versão alternativa da proposta de lei sugere aditar. Em termos de técnica legislativa, na versão alternativa da proposta de lei eliminou-se a alteração ao artigo 8.º do Código do Notariado, passando a prever-se, como artigo autónomo, a realização de actos notariais por videoconferência, ou seja, aditou-se o artigo 8.º-A ao Código do Notariado para o seu tratamento.

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large checkmark and various initials.





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

317. O n.º 1 deste artigo 8.º-A da versão alternativa da proposta de lei baseia-se na redacção do n.º 2 do artigo 8.º do Código do Notariado, que a versão inicial da proposta de lei sugeria alterar, e indica os tipos de actos notariais, prevendo que *“sendo realizados por via electrónica os instrumentos públicos, os termos de autenticação de documentos particulares e o reconhecimento presencial, depois de devidamente lido na conferência o conteúdo dos actos notariais, nos termos da lei notarial”*.

318. Os documentos relativos aos actos notariais referidos no n.º 1 deste artigo 8.º-A devem constar do sistema informático disponibilizado pela DSAJ (nos termos do n.º 7 do artigo 51.º do Código do Notariado que a proposta de lei sugere alterar).

319. O n.º 2 deste artigo 8.º-A elenca os actos e instrumentos notariais que não podem ser feitos por videoconferência, nos termos do presente artigo.

320. A redacção do n.º 3 deste artigo 8.º-A corresponde ao n.º 4 do artigo 8.º da versão inicial da proposta de lei.

321. O n.º 4 deste artigo 8.º-A baseia-se na redacção do n.º 3 do artigo 8.º do Código do Notariado que a versão inicial da proposta de lei sugere alterar e esclarece, na generalidade, algumas matérias que são definidas por despacho do Chefe do Executivo: os meios de identificação electrónica a utilizar na prática de actos notariais por videoconferência, as formalidades a observar e as instalações onde são prestados os serviços. Para reforçar a eficácia do conteúdo do despacho



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

do Chefe do Executivo, o n.º 5 deste artigo 8.º-A prevê o seguinte: “[s]ão nulos os actos notariais praticados em violação do disposto no despacho do Chefe do Executivo referido no número anterior”.

**322.** O n.º 6 deste artigo 8.º-A prevê a disponibilização gratuita aos interessados de documentos electrónicos com o conteúdo dos actos notariais, documentos que têm o mesmo efeito jurídico previsto para os documentos em suporte de papel com conteúdo idêntico, sem prejuízo da possibilidade de emissão de certidão de actos notariais por videoconferência prevista no n.º 7 da versão alternativa.

**Artigo 10.º - Aditamento do artigo 166.º-A (Certificados, certidões e outros documentos análogos emitidos por via electrónica) ao Código do Notariado**

**323.** Este artigo 166.º-A foi aditado à versão alternativa da proposta de lei.

**324.** A solução relativa à emissão electrónica de certificados, certidões e outros documentos análogos, prevista no n.º 1 deste artigo 166.º-A, e a solução para a prática de actos notariais em formato electrónico prevista no n.º 6 do artigo 51.º do Código do Notariado que a versão alternativa da proposta de lei sugere alterar são semelhantes.

**325.** Os instrumentos dos actos notariais referidos no n.º 1 deste artigo 166.º-A devem constar do sistema informático disponibilizado pela DSAJ (de acordo com o n.º 7 do artigo 51.º do Código do Notariado que a versão alternativa da proposta de lei sugere alterar).



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

326. Além disso, se o documento exigido no n.º 1 deste artigo 166.º-A for uma pública-forma ou uma tradução autenticada, “o notário deve assegurar-se, antes de assinar, de que as declarações feitas por si para o efeito e os documentos electrónicos produzidos através da digitalização dos documentos em suporte de papel foram fundidos num único documento electrónico inseparável”, nos termos do n.º 2 deste artigo. Trata-se de um procedimento semelhante ao que os notários devem observar na prática de actos notariais para efeitos de autenticação, nos termos do n.º 6 do artigo 51.º do Código do Notariado que a proposta de lei sugere alterar.

**Artigo 10.º - Aditamento do artigo 216.º-A (Conta e seu pagamento) ao Código do Notariado**

327. Na versão alternativa da proposta de lei foi eliminada a expressão “não sendo passada certidão dos actos notariais”, prevista na alínea b) do n.º 1 deste artigo 216.º-A da versão inicial da proposta de lei.

328. Em comparação com o regime vigente, as alterações sugeridas pela proposta de lei abrangem, principalmente, os seguintes aspectos:

Primeiro, o Código do Notariado vigente não prevê esta matéria; o regime da conta a cobrar pelos actos de registo e notariado, actualmente aplicável aos notários públicos, consta do artigo 25.º do Regulamento Administrativo n.º 22/2002 (Orgânica dos serviços dos registos e do notariado); o artigo 14.º da proposta de lei prevê a revogação do artigo 25.º do Regulamento Administrativo n.º 22/2002,

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large checkmark and several illegible signatures.



matéria que consta, com as alterações introduzidas pela presente proposta de lei, do artigo 154.º do Código do Registo Predial, do artigo 116.º do Código do Registo Comercial e do artigo 216.º-A do Código do Notariado;

Segundo, o Código do Notariado é aplicável a todos os órgãos com funções notariais, incluindo os notários públicos, os notários privados, os notários privativos e outras entidades (artigos 2.º e 3.º do Código do Notariado), assim, o disposto neste artigo 216.º-A aplica-se também à cobrança de quantias relativas a obrigações decorrentes de actos notariais praticados por notários privados, nomeadamente à cobrança coerciva nos termos do processo de execução fiscal, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 216.º-A. Contudo, a proposta de lei não altera o artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 66/99/M (Estatuto dos Notários Privados), de 1 de Novembro, alterado pela Lei n.º 7/2016 (Alteração e republicação do Decreto-Lei n.º 66/99/M, de 1 de Novembro) - Artigo 13.º, por isso, na prática, é muito improvável que algum notário privado necessite de aplicar o artigo 216.º-A do Código do Notariado;

Terceiro, prevê-se, nos n.ºs 3 a 5 deste artigo 216.º-A, um regime de notificação por carta registada, e este regime é semelhante aos n.ºs 4 a 6 do artigo 154.º do Código do Registo Predial e aos n.ºs 4 a 6 do artigo 116.º do Código do Registo Comercial, ambos alterados pela versão alternativa da proposta de lei, bem como a outras leis da RAEM.

### **Artigo 11.º - Alteração ao artigo 726.º (Renúncia à hipoteca) do Código Civil**

**329.** A versão alternativa da proposta de lei não introduziu qualquer alteração neste artigo 726.º da versão inicial da proposta de lei.



330. No regime previsto no n.º 1 do artigo 726.º do Código Civil vigente, “[a] renúncia à hipoteca está sujeita à forma exigida para a sua constituição, salvo quando a lei exija forma mais solene do que a do documento autenticado, caso em que é suficiente esta forma”. A alteração sugerida pela proposta de lei tem por objectivo reduzir os requisitos formais: a lei passa a exigir apenas que a renúncia seja feita por escrito, com reconhecimento presencial da assinatura. Além disso, se o pedido de cancelamento do registo de hipoteca for apresentado por via electrónica, tendo sido cumprido o disposto no n.º 3 do artigo 2.º da proposta de lei, considera-se cumprida a exigência legal de documento escrito, com reconhecimento presencial da assinatura; caso o pedido seja apresentado presencialmente, tendo sido cumpridos os n.ºs 1 e 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 62/99/M, com as alterações sugeridas pelo artigo 8.º da presente proposta de lei, é considerado que estão preenchidos os requisitos legais para o reconhecimento presencial das assinaturas.

**Artigo 12.º - Alteração ao artigo 17.º (Obrigatoriedade do uso das línguas oficiais) do Código Comercial**

331. Procedeu-se, na versão alternativa da proposta de lei, a um pequeno ajustamento, na versão em língua portuguesa, do n.º 1 deste artigo 17.º da versão inicial da proposta de lei.

332. As alterações sugeridas pela proposta de lei na redacção do vigente n.º 1 do artigo 17.º do Código Comercial visam tornar este número mais claro e preciso.



## Artigo 12.º - Alteração ao artigo 20.º (Uso exclusivo da firma) do Código Comercial

333. Na versão alternativa da proposta de lei aditou-se a expressão “representação permanente” aos n.ºs 2 a 4 deste artigo 20.º da versão inicial da proposta de lei.

334. Na versão alternativa da proposta de lei eliminou-se a expressão “em representação da sociedade” do n.º 3 deste artigo 20.º da versão inicial da proposta de lei.

335. No n.º 4 deste artigo 20.º da versão alternativa da proposta de lei alterou-se a expressão “*plataforma electrónica utilizada para a divulgação de informações de registo comercial*” da versão inicial para “*plataforma electrónica onde são prestados os serviços online do registo comercial*”.

336. Em comparação com o regime vigente, as principais alterações introduzidas na proposta de lei são as seguintes:

Primeira, a nova redacção do n.º 2 prevê a obrigação de as sociedades declararem anualmente à Conservatória que pretendem continuar a utilizar a sua firma. Em qualquer das situações seguintes, a sociedade tem essa obrigação: (1) ter efectuado o registo comercial do seu acto constitutivo sem ter declarado o início da actividade junto da Direcção dos Serviços de Finanças para efeitos de contribuição industrial; (2) ter cancelado a inscrição da contribuição industrial, mas não ter efectuado o registo comercial da suspensão da actividade ou da dissolução.



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

Se for aplicável esta obrigação, a sociedade comercial deve declarar anualmente, junto da Conservatória, a intenção de continuar a utilizar a sua firma, a partir do ano seguinte ao do registo comercial da constituição ou do cancelamento da inscrição na contribuição industrial;

Segunda, qualquer sócio referido no n.º 3 pode declarar que a sociedade pretende continuar a utilizar a sua firma;

Terceira, se a Conservatória comprovar a situação que impõe o cumprimento da obrigação prevista no n.º 2 e não houver declaração anual da sociedade, aplica-se o disposto no n.º 4.

337. É de salientar que a proposta de lei não altera o disposto no artigo 315.º do Código Comercial e a declaração anual de intenção de continuar a usar a firma não afasta a aplicação daquele regime. Assim, nos termos do n.º 3 deste artigo 315.º, qualquer credor ou o Ministério Público tem legitimidade para requerer ao tribunal que declare a dissolução da sociedade pela verificação de qualquer facto que determine a sua dissolução, nomeadamente, nos casos previstos nas alíneas c) e d) do n.º 1 deste artigo 315.º, isto é, no caso de suspensão da actividade por um período superior a 3 anos, ou 12 meses consecutivos sem qualquer exercício da actividade e sem que a actividade se encontre suspensa nos termos do artigo 193.º do Código Comercial.

## Artigo 12.º - Alteração ao artigo 35.º (Caducidade da firma) do Código Comercial

338. Na versão alternativa da proposta de lei procedeu-se ao ajustamento da

Handwritten signatures and marks on the right margin of the page.



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

redacção da alínea d) deste artigo 35.º da versão inicial.

**339.** Em comparação com a norma vigente, a alteração sugerida pela proposta de lei consiste no aditamento da situação prevista na alínea d) deste artigo 35.º em caso de caducidade da firma, ou seja, nos termos do n.º 2 do artigo 20.º do Código Comercial que a proposta de lei sugere alterar, uma sociedade está obrigada a apresentar anualmente à Conservatória a declaração de que pretende continuar a utilizar a sua firma e não cumpriu esta obrigação por um período igual ou superior a três anos consecutivos.

**340.** Por isso, uma sociedade que se encontre numa das situações previstas no n.º 2 do artigo 20.º do Código Comercial, que a proposta de lei sugere alterar, tem, pelo menos, duas vias para evitar a caducidade da firma. Uma via é o cumprimento dos deveres previstos neste n.º 2 do artigo 20.º, para o qual é necessário, conforme os casos, apresentar à Direcção dos Serviços de Finanças a declaração de início de actividade ou efectuar o registo comercial da deliberação de suspensão da actividade; a outra via é cumprir, pelo menos uma vez em cada três anos, a obrigação acima referida.

**Artigo 12.º - Alteração ao artigo 36.º (Declaração de caducidade da firma) do Código Comercial**

**341.** No n.º 3 deste artigo 36.º da versão alternativa da proposta de lei aditou-se a expressão “*sem necessidade de ouvir os interessados*”.

**342.** No n.º 6 deste artigo 36.º da versão alternativa da proposta de lei aditou-





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

se a referência à “*representação permanente*” e a redacção também foi ajustada.

**343.** No n.º 7 deste artigo 36.º da versão alternativa da proposta de lei foram aditadas a expressão “*representação permanente*” e a parte “*for idêntica, causar confusão ou induzir em erro relativamente a outras firmas, nomes de estabelecimentos, insígnias ou marcas registadas após a declaração de caducidade.*”

**344.** Em comparação com o regime vigente, as principais alterações sugeridas pela proposta de lei são as seguintes:

Comprovado o caso, inicia-se o processo de declaração da caducidade da firma, e tratando-se de caso previsto na alínea d) do artigo 35.º da proposta de lei, este processo é iniciado oficiosamente pela Conservatória, sem necessidade de ouvir os interessados.

Após a declaração de caducidade da firma, a personalidade jurídica da sociedade não é afectada nem fica comprometida a continuidade da actividade, no entanto, na identificação da sociedade deve acrescentar-se a expressão “*firma caducada*”; além disso, a sociedade já perdeu o direito ao uso exclusivo da firma, pelo que a mesma não pode, nomeadamente, exercer o direito previsto no artigo 21.º do Código Comercial.

A sociedade cuja firma se encontre caducada pode regularizar a situação e, em consequência, requerer a sua reutilização para repor o direito ao uso exclusivo de firma. No entanto, se houver, após a declaração da caducidade, outro registo que se confunda ou induza em erro relativamente a outra firma, designadamente,



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

o nome do estabelecimento, a insígnia ou marca, o pedido pode ser indeferido pela Conservatória. Se o pedido de renovação da firma não for deferido, podem os sócios da sociedade, no caso de caducidade desta, deliberar que seja escolhida outra e alterar os estatutos em conformidade.

**Artigo 12.º - Alteração ao artigo 179.º (Forma e conteúdo mínimo do acto constitutivo) do Código Comercial**

**345.** Na versão alternativa, o n.º 8 deste artigo 179.º da versão inicial foi dividido em dois números, isto é, n.ºs 8 e 9, e foram introduzidas melhorias de redacção.

**346.** A proposta de lei não alterou os regimes actuais previstos nos n.ºs 1 a 7 do artigo 179.º do vigente Código Comercial, mas aditou os n.ºs 8 e 9, em articulação com o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º da proposta de lei, no sentido de fornecer uma base legal para a constituição da sociedade por via electrónica. Trata-se de um serviço novo da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis, que vai disponibilizar na plataforma electrónica o formato predeterminado para preenchimento por parte dos interessados. Segundo os representantes do Governo, a primeira fase do serviço abrange apenas a constituição das sociedades por quotas e das sociedades por quotas unipessoais, desde que a participação de capital seja realizada em dinheiro e que não esteja envolvida a realização das quotas em espécie.

**347.** As principais características do regime previsto no n.º 8 que a versão alternativa da proposta de lei sugere introduzir no artigo 179.º do Código Comercial

Handwritten signatures and marks on the right margin of the page.



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

são as seguintes:

Primeiro, este regime aplica-se apenas à situação em que a forma legal da constituição da sociedade é documento escrito com reconhecimento da assinatura dos sócios. Esta via não pode ser adoptada pelos interessados, quando a lei exija forma diversa mais solene;

Segundo, o acto constitutivo e o respectivo pedido de registo são tratados em conjunto, e os interessados devem tratar de todas as formalidades do mesmo procedimento através da plataforma electrónica. Em particular, além dos procedimentos relacionados directamente com o acto da constituição, os sócios devem apresentar, imediatamente, o correspondente pedido do registo comercial e a declaração de cumprimento dos deveres preventivos de combate aos crimes de branqueamento de capitais e de financiamento ao terrorismo. Se alguns sócios não concordarem com a referida apresentação, não pode ser usada a forma electrónica para a constituição da sociedade. Aquando da apresentação do pedido do registo comercial para concluir o acto constitutivo, é preciso pagar, eventualmente, os preparos;

Terceiro, os elementos instrutórios previstos nas alíneas b) a f) do n.º 3 e no n.º 5 deste artigo devem ser apresentados em formato predeterminado na plataforma electrónica;

Quarto, todos os sócios devem ser utilizadores da plataforma electrónica, e cada um deve aceder individualmente à plataforma, fornecer as informações indicadas, fazer a verificação da identidade electrónica mediante meios de identificação electrónica com um nível de garantia adequado, e declarar o

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large signature at the top, a checkmark, and several other illegible marks.



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

consentimento, em formato predeterminado, de utilização das informações fornecidas;

Quinto, com o cumprimento, por todos os sócios, dos procedimentos indicados e o acordo unânime de todos os sócios, é concluído o acto constitutivo.

**348.** Considera-se cumprida a exigência legal de documento escrito com reconhecimento notarial das assinaturas dos sócios, desde que os interessados cumpram o disposto no n.º 8 deste artigo e no n.º 3 do artigo 2.º. O n.º 9 deste artigo prevê que, nesse caso, é dispensada a prestação de declaração do advogado, referida no n.º 4 do artigo 179.º do Código Comercial, e considera-se que a data de celebração do acto constitutivo é a data em que o último sócio deu o seu consentimento. O acto constitutivo celebrado nos termos do n.º 8 deste artigo e do n.º 3 do artigo 2.º tem a força probatória equivalente à do documento escrito com reconhecimento notarial das assinaturas dos sócios.

**Artigo 12.º - Alteração ao artigo 217.º (Formas de deliberação) do Código Comercial**

**349.** Na versão alternativa da proposta de lei há um ajustamento técnico na redacção do n.º 4 do artigo 217.º do Código Comercial.

**350.** O proponente reformulou o n.º 10 deste artigo na versão alternativa, alargando o respectivo âmbito, para prever: "*[c]aso na plataforma electrónica onde são prestados os serviços públicos seja permitido o fornecimento da proposta*



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

*concreta de deliberação, de acordo com o formato predeterminado, e o conteúdo da mesma tenha merecido acordo unânime de todos os sócios cuja identidade tenha sido verificada através de meios de identificação electrónica com nível de garantia adequado, considera-se que a deliberação foi tomada por escrito, com reconhecimento notarial das assinaturas de todos os sócios, após a apresentação do pedido relevante e considera-se que a data de deliberação é a data em que o último sócio deu o seu consentimento”.*

**351.** A proposta de lei não alterou os regimes actuais previstos nos n.ºs 1 a 3, e 5 a 9 do artigo 217.º do Código Comercial, mas aditou o n.º 10, em articulação com o disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º da proposta de lei, no sentido de fornecer uma base legal para a tomada de deliberação pelos sócios por via electrónica, sobre os factos sujeitos a registo comercial, ou outros assuntos nos processos administrativos que correm termos nos serviços públicos.

**Artigo 12.º - Alteração ao artigo 222.º (Aviso convocatório) do Código Comercial**

**352.** A versão alternativa da proposta de lei mantém a redacção da versão inicial deste artigo 222.º, sem quaisquer alterações.

**353.** A proposta de lei introduz um pequeno ajustamento técnico ao vigente n.º 3 do artigo 222.º do Código Comercial, para fazer referência ao novo n.º 10 do artigo 217.º.

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*



**Artigo 12.º - Alteração ao artigo 228.º (Deliberações nulas) do Código Comercial**

**354.** A versão alternativa da proposta de lei mantém a redacção da versão inicial deste artigo 228.º, sem quaisquer alterações.

**355.** A proposta de lei sugere introduzir alterações na actual redacção da alínea b) do n.º 1 deste artigo 228.º, para fazer referência ao n.º 10 do artigo 217.º, introduzido pela proposta de lei.

**Artigo 12.º - Alteração ao artigo 233.º (Actas) do Código Comercial**

**356.** Na versão alternativa da proposta de lei foi ajustada a redacção da alínea c) do n.º 1, aditando "*ou pelas certidões emitidas pelo respectivo serviço ou entidade público*".

**357.** As alterações sugeridas pela proposta de lei são as seguintes:

Primeira, dividir o texto do n.º 1 em alíneas, e fazer referência, na alínea c), ao n.º 10 do artigo 217.º do Código Comercial;

Segunda, ajustar a redacção do n.º 3, para fazer referência às deliberações tomadas por via electrónica, nos termos do disposto no n.º 10 do artigo 217.º, que a proposta de lei sugere aditar.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a large '10' at the top and several illegible signatures and initials.



**Artigo 12.º - Alteração ao artigo 392.º (Decisões do sócio único) do Código Comercial**

**358.** A versão alternativa ajustou a redacção do n.º 2 deste artigo 392.º da versão inicial da proposta de lei, alterando a expressão “na plataforma electrónica especificada” para “na plataforma electrónica onde são prestados os serviços públicos”.

**359.** A alteração sugerida pela proposta de lei vem permitir que o sócio único tome deliberações por via electrónica, situação à qual se aplica, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 10 do artigo 217.º sugerido pela proposta de lei, relativo às deliberações tomadas pelos sócios através da plataforma electrónica.

**Artigo 13.º - Alteração de expressões**

**360.** A versão alternativa da proposta de lei acrescenta um novo artigo sobre republicação do Código do Registo Predial, do Código do Registo Comercial e do Código do Notariado (*vide* artigo 15.º da proposta de lei), que prevê a actualização da terminologia de acordo com o disposto em vários diplomas e, na sequência disso, foram eliminadas as alíneas deste artigo 13.º da versão inicial da proposta de lei, nomeadamente as seguintes: alíneas 1), 8) e 10) do n.º 2 deste artigo; alínea 1) do n.º 4 deste artigo; alíneas 1), 2, 7) e 8) do n.º 6 deste artigo; alíneas 2), 8) e 9) do n.º 9 deste artigo; alíneas 2), 4) e 5) do n.º 11 deste artigo e alínea 6) do n.º 13 deste artigo.



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

**361.** No n.º 2 do artigo 13.º da versão alternativa da proposta de lei foram aditadas as normas das alíneas 5) e 9) e renumerada a ordem de várias alíneas do n.º 2 da versão inicial da proposta de lei. Além disso, ajustou-se a redacção da alínea 3) do n.º 2, que corresponde à alínea 5) deste n.º 2 da versão inicial da proposta de lei, substituindo o termo “pessoal” por “trabalhador”, e, na sequência disso, foram eliminadas a alínea 3) do n.º 14 e a alínea 3) do n.º 15 deste artigo da versão inicial da proposta de lei.

**362.** No n.º 4 do artigo 13.º da versão alternativa da proposta de lei foi aditada a norma da alínea 3) e renumerada a ordem das normas das alíneas 2), 3) e 5) a 11) deste n.º 4 da versão inicial da proposta de lei.

**363.** No n.º 6 do artigo 13.º da versão alternativa da proposta de lei foram aditadas as normas das alíneas 1), 5 e 8) e renumerada a ordem das normas das alíneas 3) a 6) e 9) a 11) deste n.º 6 da versão inicial da proposta de lei.

**364.** A versão alternativa da proposta de lei reformulou o n.º 7 do artigo 13.º e dividiu-o em três alíneas, aditando as normas das alíneas 1) e 2) e numerando como alínea 3) o texto do n.º 7 da versão inicial da proposta de lei.

**365.** No n.º 9 do artigo 13.º da versão alternativa da proposta de lei foi aditada a norma da alínea 3) e renumerada a ordem das normas das alíneas 3) a 5) e 7) deste n.º 9 da versão inicial da proposta de lei. Além disso, com a proposta de alteração da redacção do artigo 51.º do Código do Registo Predial na versão

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller ones, and a checkmark-like mark.





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

alternativa da proposta de lei, o disposto na alínea 6) do n.º 9 e na alínea 2) do n.º 14 do artigo 13.º da versão inicial da proposta de lei passaram a constar da redacção do artigo 51.º do Código do Registo Predial, pelo que foram eliminadas as referidas alíneas 6) do n.º 9 e 2) do n.º 14 do artigo 13.º da versão inicial da proposta de lei.

**366.** No n.º 11 do artigo 13.º da versão alternativa da proposta de lei foram aditadas as normas das alíneas 1) e 3). As alíneas 1) e 3) do n.º 11 do artigo 13.º da versão inicial foram renumeradas como alíneas 2) e 4) do mesmo número.

**367.** No n.º 13 do artigo 13.º da versão alternativa da proposta de lei foram aditadas as normas das alíneas 1) e 5). As alíneas 4) e 5) do n.º 13 do artigo 13.º da versão inicial foram renumeradas como alíneas 3) e 6) do mesmo número.

**368.** A alínea 4) do n.º 14 do artigo 13.º da versão inicial da proposta de lei foi renumerada como alínea 3) do mesmo número.

**369.** No n.º 15 do artigo 13.º da versão alternativa da proposta de lei foi aditada a norma da alínea 2). As alíneas 2) e 4) da versão inicial foram renumeradas como alíneas 1) e 3) deste n.º 15.

**370.** No n.º 17 do artigo 13.º da versão alternativa da proposta de lei foi aditada a norma da alínea 1) e renumeradas as demais alíneas deste n.º 17.

#### Artigo 14.º - Revogação

*[Handwritten signatures and initials in the right margin]*



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

**371.** Na versão alternativa da proposta de lei, o artigo 14.º foi dividido em dois números, e foram aditados as alíneas 1), 2), 4) e 6) do n.º 1 e o n.º 2. A alínea 1) do n.º 1 refere a revogação dos “*artigos 37.º a 42.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro (Regime Jurídico da Propriedade Horizontal), sem prejuízo do disposto no número seguinte*”; as alíneas 2), 4) e 6) do n.º 1 referem, respectivamente, a revogação dos n.ºs 2 e 3 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 46/99/M, de 20 de Setembro (Aprova o Código do Registo Predial), a revogação do artigo 6.º e dos n.ºs 2 e 3 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 56/99/M, de 11 de Outubro (Aprova o Código do Registo Comercial) e a revogação dos n.ºs 2 e 3 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 62/99/M, de 25 de Outubro (Aprova o Código do Notariado). Trata-se de disposições que já cessaram a sua vigência, portanto, a proposta de lei sugere revogá-las expressamente.

**372.** Na versão alternativa da proposta de lei, a alínea 1) do artigo 14.º da versão inicial da proposta de lei foi renumerada como alínea 3) do n.º 1 deste artigo, e sofreu alterações de redacção, acrescentando-se a revogação da alínea p) do n.º 1 do artigo 90.º e do artigo 156.º do Código do Registo Predial.

**373.** Na versão alternativa da proposta de lei, a alínea 2) do artigo 14.º da versão inicial da proposta de lei foi renumerada como alínea 5) do n.º 1, e sofreu alterações de redacção, acrescentando-se a revogação do artigo 118.º do Código do Registo Comercial.

*[Handwritten signatures and initials on the right margin]*



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

374. Na versão alternativa da proposta de lei, a alínea 3) da versão inicial da proposta de lei foi renumerada como alínea 7) do n.º 1, e sofreu alterações de redacção, acrescentando-se a revogação do n.º 2 do artigo 61.º, dos n.ºs 2 e 3 do artigo 64.º, do artigo 65.º e do n.º 3 do artigo 70.º do Código do Notariado.

375. Na versão alternativa da proposta de lei, a alínea 4) do artigo 14.º da versão inicial da proposta de lei foi renumerada como alínea 8) do n.º 1.

376. Como acima referido, a versão alternativa da proposta de lei acrescentou o n.º 2 do artigo 14.º dispondo que “[a]pós a entrada em vigor da presente lei, o disposto nos artigos 37.º e 42.º da Lei n.º 25/96/M, de 9 de Setembro, mantém-se válido até ser substituído pelo novo diploma”. Assim, o disposto no artigo 37.º desta lei sobre memória descritiva das fracções autónomas e o disposto no artigo 42.º desta lei sobre o dever de a Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana comunicar oficiosamente à Direcção dos Serviços de Finanças os elementos e documentos para efeitos de inscrição matricial continuam a oferecer fundamento legal da actuação administrativa até à entrada em vigor do novo diploma sobre essas matérias.

### Artigo 15.º - Republicação

377. A versão alternativa da proposta de lei aditou o artigo 15.º sobre a republicação.

O n.º 1 deste artigo prevê que se proceda à republicação da versão



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

actualizada e revista do Código do Registo Predial, do Código do Registo Comercial e do Código do Notariado, por despacho do Chefe do Executivo, no prazo de um ano a contar da data da entrada em vigor da presente iniciativa legislativa.

O n.º 2 deste artigo prevê que no texto a ser republicado, nos termos do disposto no n.º 1 deste artigo, se proceda a uma actualização da terminologia legal do Código do Registo Predial, do Código do Registo Comercial e do Código do Notariado. Para o efeito ter-se-á em vista o que se encontra previsto no n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 1/1999 (Lei de Reunificação), no n.º 1 do artigo 30.º da Lei n.º 7/2004 (Estatuto dos Funcionários de Justiça), na alínea 5) do n.º 1 do artigo 55.º da Lei n.º 14/2009 (Regime das carreiras dos trabalhadores dos serviços públicos), na alínea 9) do Anexo III e na alínea 4) do Anexo V do Regulamento Administrativo n.º 6/1999 (Organização, competências e funcionamento dos serviços e entidades públicos) e no artigo 1.º do Regulamento Administrativo n.º 18/2000 (Alteração da denominação da Autoridade Monetária e Cambial de Macau), para efeitos de actualização da respectiva terminologia destes três códigos.

### Artigo 16.º - Entrada em vigor e produção de efeitos

378. Este artigo da versão alternativa corresponde ao artigo 15.º da versão inicial da proposta de lei, mas foram acrescentados os n.ºs 2 e 3.

Na versão alternativa da proposta de lei, o proponente sugere no n.º 1 que “[a]



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

*presente lei entra em vigor no dia 1 de Dezembro de 2024, sem prejuízo do disposto nos dois números seguintes.” Ao mesmo tempo, o n.º 2 prevê que “[o] disposto no artigo 8.º entra em vigor no dia seguinte ao da publicação da presente lei” e o n.º 3 prevê que “[o] disposto nas alíneas c) a e) do n.º 4 e no n.º 5 do artigo 44.º do Código do Registo Comercial, alterado pelo artigo 7.º da presente lei, produz efeitos a partir do dia 1 de Janeiro de 2026.”*

### V. Conclusão

Em conclusão, apreciada e analisada a proposta de lei intitulada «Electronização dos registos predial e comercial e do notariado», a Comissão:

1) É de parecer que esta reúne os requisitos necessários para a apreciação e votação na especialidade pelo Plenário desta Assembleia Legislativa;

2) Mais, sugere que, na reunião plenária, o Governo seja convidado a fazer-se representar, no sentido de poderem ser prestados os esclarecimentos que se entendam necessários.

Macau, aos 4 de Setembro de 2024



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

A Comissão,

Vong Hin Fai  
(Presidente)

Leong Sun lok  
(Secretário)

Si Ka Lon

José Maria Pereira Coutinho

Leong On Kei



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

Zheng Anting

Lei Chan U

Wang Sai Man

Chan Hou Seng

Kou Kam Fai

Lam U Tou



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

Handwritten signatures and marks on the right side of the page, including a large signature at the top, a smaller one below it, a vertical signature, a checkmark-like mark, another signature, a small mark, and a final signature at the bottom.

# Anexo





(Tradução)

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

Ref.: ABM/SEC/24/02

Para: 3.<sup>a</sup> Comissão Permanente da Assembleia Legislativa da RAEM

Tendo em conta a consulta pública sobre a proposta de lei intitulada “Electronização dos registos predial e comercial e do notariado” que a vossa Comissão está a realizar, depois dos devidos estudos, o Conselho Técnico e Consultivo sobre Políticas da nossa Associação vem apresentar o seu parecer, que se encontra anexo ao presente ofício, com a expectativa de o mesmo ser objecto de estudo.

Com os melhores cumprimentos,

31 de Janeiro de 2024

Associação de Bancos de Macau

Anexo: Parecer da Associação de Bancos de Macau para efeitos da consulta pública sobre a proposta de lei intitulada “Electronização dos registos predial e comercial e do notariado”



(Tradução)

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

## **Opiniões da Associação de Bancos de Macau sobre a proposta de lei intitulada “Electronização dos registos predial e comercial e do notariado”**

A proposta de lei intitulada “Electronização dos registos predial e comercial e do notariado” refere-se à electronização de todo o processo de cancelamento de hipotecas. As opiniões/sugestões preliminares da nossa associação são as seguintes:

1. Uma vez que os procedimentos de electronização são já uma tendência generalizada que pode facilitar a vida da população, apoiamos as principais alterações seguintes:

- (1). disposições relativas à electronização,
- (2). electronização dos actos e formalidades do registo predial
- (3). as políticas e orientações legislativas sobre a electronização de todo o processo de cancelamento de hipotecas e do processo de registo

A razão é a seguinte: a promoção do governo electrónico é feita através da atribuição de efeitos jurídicos, isto, o “acto de um interessado apresentar o requerimento, declaração ou exercer um negócio jurídico, através dum modelo pré-determinado numa determinada plataforma electrónica” produz efeitos jurídicos. Ao mesmo tempo, esta situação não tem influência no actual funcionamento, portanto, ambas as formas são reconhecidas legalmente e têm viabilidade e operacionalidade.

2. Estabelecendo a comparação com o actual funcionamento, a electronização de todo o processo de cancelamento de hipotecas pode trazer riscos operacionais e adicionais para os bancos. Isto porque as definições do utilizador, as funções do utilizador, a palavra-passe do utilizador, os poderes



(Tradução)

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

do utilizador e o reconhecimento facial, entre outros, são uma série de condições restritivas que carecem de ponderação, e em situações extremas, pode haver riscos de fraude interna por determinados trabalhadores. Embora a percentagem deste risco possa ser minoritária, pode acarretar prejuízos financeiros aos bancos e riscos ao nível da reputação e da segurança das plataformas electrónicas. Por outras palavras, estas situações extremas estão já identificadas e devem ser antecipadamente controladas.

3. No âmbito dos meios de controlo, o sector apresenta, de seguida, uma série de sugestões para referência:

Primeiro, o banco responsabiliza-se, expressamente, pelos trabalhos relativos ao pagamento por meio de preparo e às despesas notariais e de registo envolvidas no balanço mensal, mantendo-se aberta a discussão sobre a concepção do respectivo sistema;

Segundo, aditam-se os clientes no respectivo processo, incluindo na ligação ao sistema de pagamento electrónico;

Terceiro, aditam-se, no processo, as partes de pré-aviso, de calculadora, e das despesas notariais e de registo de “cancelamento de conta”, fazendo com que o processo tenha uma parte de controlo de risco externa e de comunicação aos supervisores, para o processo não ser totalmente concluído apenas por funcionários bancários;

Quarto, aditam-se “janelas” para os clientes poderem fazer o “click”, para efeitos de consentimento das respectivas cláusulas e condições: nesta parte, que pode aparecer no início ou no fim do processo, pode ser efectuado o pagamento electrónico; e



(Tradução)

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

Quinto, os referidos procedimentos adicionais, quer aditados no início quer no fim do processo, aplicam-se aos clientes qualificados, e os métodos tradicionais continuam a ser aplicados aos outros clientes.



# Associação dos Advogados de Macau

---

## 澳門律師公會

Exmo. Sr. Presidente da Terceira Comissão Permanente da Assembleia Legislativa de Macau

Vem a Associação dos Advogados de Macau (doravante “AAM”) enviar, para consideração por essa comissão, alguns comentários e sugestões relativamente à Proposta de Lei intitulada “Electronização dos registos predial e comercial e do notariado”, actualmente em análise e discussão na especialidade.

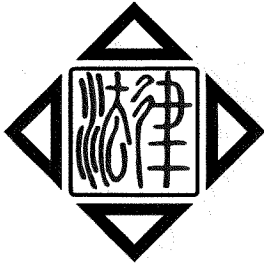
Iremos dividir os nossos comentários em duas partes, uma primeira parte que se focará nas soluções escolhidas pelo Governo e uma segunda parte em que trataremos de questões jurídicas.

### I. Das soluções escolhidas

Antes de entrarmos propriamente nas soluções adoptadas na proposta, sempre teremos que referir que o nome da lei é infeliz. “Electronização” é um termo específico de Português do Brasil mas não da língua portuguesa. Como tal talvez fosse melhor substituí-lo por “informatização” ou “digitalização”.

Passando à análise em concreto da proposta de lei, entende a AAM que os objectivos que estiveram na sua base são de indiscutível interesse e importância. É fundamental pôr o desenvolvimento tecnológico ao serviço das populações, facilitando as interacções dos cidadãos com a administração e tornando os procedimentos administrativos menos burocráticos, o que resultará em economias de tempo, numa maior eficácia na gestão dos processos, maior transparência, maior comodidade e, em consequência, numa avaliação mais positiva do trabalho da administração pelos administrados.

A área dos registos e notariado é, sem dúvida, uma daquelas em que a introdução das novas tecnologias poderá ter um maior impacto uma vez que evitará deslocações, deixando os funcionários com mais tempo para se dedicarem à análise dos documentos e efectuar os registos requeridos com maior celeridade.



Associação dos Advogados de Macau

澳門律師公會

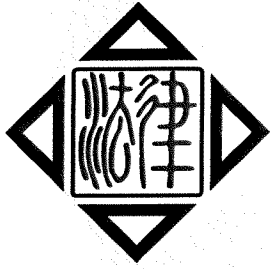
No entanto, a introdução de meios informáticos no contacto com a administração não implica automaticamente uma uniformização da documentação apresentada a registo. Na verdade, se a utilização dos meios electrónicos apenas for possível utilizando documentos em formato pré-definido ou padronizado, grande parte das vantagens da introdução das novas tecnologias não se verificará, pois uma parte significativa dos cidadãos continuará a deslocar-se pessoalmente às conservatórias para tratar dos seus assuntos em vez de utilizar os meios informáticos, ou porque a sua situação não está prevista nas minutas fornecidas, ou porque preferem usar os documentos no estilo a que estão habituados, ou porque as minutas estão desactualizadas face a alterações legislativas, ou por qualquer outra razão (legítima ou não).

A sociedade não é uma massa uniforme de pessoas e a sua evolução faz-se de forma muito rápida e dinâmica, não se compatibilizando com uniformizações, razão pela qual a lei é geral e abstracta e, na procura de soluções, devem sempre privilegiar-se aquelas que abranjam o maior número de casos ou sujeitos.

Por outro lado, a utilização de modelos pré-definidos de contratos de constituição de sociedades e respectivos estatutos, para que os sócios possam realizar todo o procedimento de constituição e registo de sociedades online, com dispensa de intervenção de advogado e de deslocações, acarreta evidentes riscos.

Os estatutos de uma sociedade comercial devem ser objecto de reflexão e aconselhamento jurídico, nomeadamente no que respeita à repartição do capital social, composição dos órgãos sociais, poderes da administração, forma de obrigar a sociedade e direitos especiais dos sócios.

Minutas electrónicas, iguais para todas as sociedades, dificilmente podem dar resposta satisfatória às necessidades do comércio, à vontade das partes e à segurança jurídica, para mais quando os advogados e notários estão afastados do



## Associação dos Advogados de Macau

---

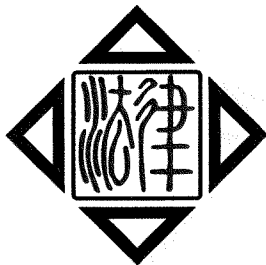
### 澳門律師公會

processo de constituição das sociedades online. São numerosíssimas as situações em que os particulares se vêem obrigados a despende tempo e dinheiro adicionais para alterar estatutos de sociedades constituídas sem a intervenção de advogado ou notário privado, porque a minuta de estatutos que lhes foi dada para assinatura era demasiado simplista e não adequada às suas necessidades específicas.

O mesmo se diga relativamente às deliberações sociais. Na verdade, as deliberações dos sócios ou dos accionistas relativas àqueles actos, que se podem revelar complexos, requerem a assistência técnico-jurídica de advogados. Primeiro, porque a maioria dos empresários, mesmo os locais, não conhece a lei de Macau e, depois, porque nem sempre os sócios ou accionistas de sociedades registadas em Macau falam a mesma língua ou residem em locais com o mesmo fuso horário, razão pela qual, nalguns casos é necessário preparar cartas mandadeiras para representação de membros indisponíveis e actas em que é utilizada também uma língua não oficial, normalmente o inglês, tudo elementos que farão com que, a manter-se a solução preconizada na proposta, a sua utilização seja mais reduzida do que a que seria caso não fosse necessário recorrer a documentos pré-definidos.

Como tal, as formalidades relativas à constituição de sociedades, convocação, realização e actas das reuniões dos órgãos sociais devem manter-se, independentemente de poderem ser utilizadas plataformas electrónicas para a entrega dos documentos necessários para efectuar registos.

Havendo um esforço e uma vontade do Governo em melhorar e facilitar os serviços prestados aos cidadãos, entende a AAM que as soluções escolhidas deverão ser aquelas que melhor promovem as suas vantagens e, como tal, propõe-se que, em vez de as plataformas apenas aceitarem documentos em formato pré-definido ou uniformizado, aceitem todo o tipo de documentos (desde que enviados num tipo de ficheiro específico), possibilitando a sua utilização por mais utilizadores. Apenas uma plataforma em que o número de utilizadores seja significativamente maior do que os utilizadores do serviço presencial poderá ser considerada um



Associação dos Advogados de Macau

澳門律師公會

sucesso, e, com o devido respeito, tal não acontecerá se os utilizadores tiverem obrigatoriamente que se socorrer de minutas pré-fornecidas para a utilizar.

Ainda no que se refere à questão da uniformização e da utilização de documentos em formato pré-definido, não é clara a intenção do Governo relativamente às alterações aos artigos 43.º, 53.º e 58.º do Código do Notariado. Ao falar em “formato exigido”, produção de documentos através do sistema informático e “minutas de actos notariais”, está o Governo a impor aos notários que deixem de exarar os actos e passem a utilizar obrigatoriamente as minutas constante do sistema?

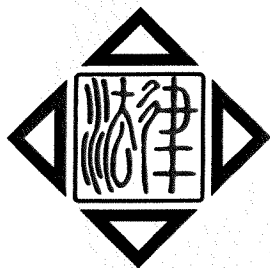
O conteúdo dos actos notariais deve manter-se sempre na inteira responsabilidade, liberdade e autonomia do notário, sendo a utilização de minutas sempre facultativa e excepcional.

Por outro lado, a possibilidade da existência de minutas oficiais sempre constou da lei nunca tendo sido, até hoje, utilizada. Ora, se em trinta anos nunca houve essa necessidade, por que é que agora, quando há mais prática e experiência por parte dos notários em exercício, será necessário recorrer a este expediente?

Por outro lado, retirar a audição do Conselho dos Registos e do Notariado para a aprovação das referidas minutas, bem como a exigência de que as minutas estejam nas duas línguas oficiais, não nos parece correcto. Qual a razão para esta opção?

Por fim, ainda no que diz respeito ao tema da uniformização, não podemos deixar de considerar a questão da responsabilidade. Querirá o Governo responsabilizar-se perante os cidadãos quando estes, utilizando uma das suas minutas, venham a ter problemas na aprovação do registo ou até, no caso de constituição de sociedades, quando posteriormente à sua constituição surjam litígios associados a erros ou omissões das minutas fornecidas que não têm outra





## Associação dos Advogados de Macau

---

### 澳門律師公會

solução a não ser o recurso aos Tribunais? Não nos podemos esquecer que há uma razão para os advogados terem um seguro de responsabilidade civil, que protege os interesses dos cliente em caso de falhas do advogado.

No que se refere às alterações para cancelamento de hipotecas, entendemos que a solução proposta não terá grandes vantagens. Esta medida terá certamente impacto nos casos em que os mutuários pagam por si a dívida ao Banco, mas não nos casos em que essa dívida é paga com a venda da fracção onerada (que entendemos que serão a grande maioria) – nestes casos, o credor hipotecário não cancelará a hipoteca antes de ser pago, e o comprador não pagará enquanto o imóvel estiver onerado, pelo que terá de continuar a seguir-se o procedimento adoptado actualmente (assinatura do cancelamento em simultâneo com a escritura de compra e venda, mencionando-se o cancelamento nesta escritura). Por outro lado, não é correcto o que é dito no ponto 2) da nota justificativa. Efectivamente esta medida permitirá que os documentos necessários para alguns cancelamentos de hipotecas sejam entregues por via electrónica, mas isto, por si só, não implica que todo o processo seja feito por via electrónica uma vez que, após o cancelamento ainda existirá a emissão da conta e pagamento e esta parte do procedimento já não terá lugar por via electrónica.

Relativamente às contas e à sua emissão, o procedimento proposto não está de acordo com o objectivo geral da proposta de lei apresentada. Em primeiro lugar, sendo o propósito da alteração legislativa a promoção da informatização não se entende a razão de manter a notificação por carta registada com aviso de recepção em caso de não pagamento de conta, nem de não se prever o pagamento por meios electrónicos e até a emissão electrónica dos documentos. Não havendo pagamento da conta, a informação deverá ser enviada ao requerente através da plataforma caso o pedido tenha sido enviado através dela.

No que se refere à alteração proposta ao artigo 4.º do Decreto-Lei n.º



## Associação dos Advogados de Macau

---

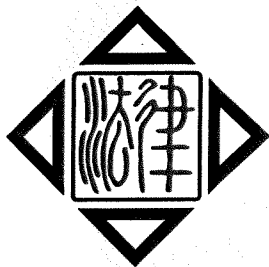
### 澳門律師公會

62/99/M, de 25 de Outubro, entendemos que deverá ser eliminado o n.º 3. O reconhecimento de qualidades e poderes dos representantes de pessoas colectivas ou de procuradores de pessoas singulares ou colectivas, sob pena de originar maior número de litígios e ter reflexos negativos na segurança jurídica, não deve ser confiado aos “trabalhadores dos serviços de recepção de documentos”, uma vez que essa é uma tarefa que exige responsabilidade e formação jurídica por parte de quem faz o reconhecimento.

Ser administrador de uma sociedade não significa que o signatário do documento apresentado num determinado serviço público tenha poderes para a prática de qualquer acto, nem que a apresentação de uma certidão do registo comercial da sociedade, com a inscrição da nomeação do administrador, dispense uma deliberação social a aprovar a prática de um acto que, por exemplo, extravase o objecto social – a prática do acto do “reconhecimento” irá, muitas das vezes, exigir ao funcionário que interprete a lei comercial e os estatutos de sociedades, tarefas que, com o devido respeito, vão muito para além das suas funções.

Aliás, prevemos que o desfecho mais provável de muitos “reconhecimentos” efectuados da forma proposta é serem recusados pelo funcionário, porque este, devido a falta de conhecimentos técnico-jurídicos, não se sentirá seguro (e bem) e solicitará ao particular que se desloque a um notário, podendo ser disciplinarmente sancionado quando a razão para não ter feito o reconhecimento é perfeitamente legítima.

A exemplo do que acontece em Portugal, a simplificação de formalidades relativas a reconhecimentos notarias e feitura de públicas-formas poderia passar por alargar a competência para a prática desses actos aos advogados inscritos na Associação dos Advogados de Macau, profissionais que, além de terem seguro de responsabilidade profissional, têm formação jurídica que os qualifica para essas tarefas, ou até da dispensa de tais reconhecimentos para actos de menor importância.



Associação dos Advogados de Macau

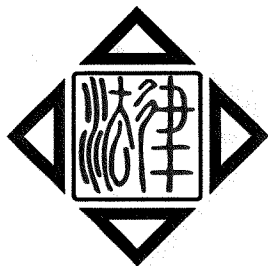
澳門律師公會

Ainda relativamente às alterações propostas que dizem respeito ao notariado, a proposta parece ter-se focado exclusivamente nos notários públicos, desconsiderando os notários privados, bem como a sua actividade, o que é evidente na redacção do ponto 3) da nota justificativa e no n.º 5 do artigo 2.º. Não é o notário que efectua pedidos de registo, mas sim o advogado, vejam-se os artigos 5.º e 6.º do Código do Notariado, os artigos 32.º e 34.º do Código do Registo Predial e os artigos 25.º e 26.º do Código do Registo Comercial que não são alterados por esta proposta.

O artigo 2.º da proposta de lei refere que a plataforma servirá para se fazerem pedidos de serviços notariais. Tal só terá cabimento se se estiver a falar de notários públicos, não tendo qualquer utilidade para os notários privados, uma vez que, relativamente a estes, não existe dificuldade de apresentação de pedidos de actos notarias nem do seu agendamento. Por outro lado, atendendo a que os notários privados são também advogados, a utilização de uma plataforma onde seriam descarregados documentos pelos utentes poderá originar situações em que os documentos entregues não digam respeito à função notarial, mas sim à prática da advocacia pelo mesmo profissional, pondo em perigo o sigilo profissional.

Também o teor do proposto artigo 61.º do Código do Notariado não faz qualquer sentido para os notários privados. O sistema informático actualmente em funcionamento já permite as comunicações do notário relativamente ao exercício de funções, bem como a recepção de circulares ou outras informações da parte da DSAJ. A existência de um endereço electrónico exclusivo não trará qualquer benefício ou vantagem ao que hoje já existe, originando, quando muito, confusão uma vez que a comunicação poderá passar a ser feita através de dois mecanismos em vez de apenas por um.

De igual forma, o proposto artigo 216.º-A do Código do Notariado também não tem qualquer aplicabilidade ao notários privados uma vez que a conta é paga



Associação dos Advogados de Macau

澳門律師公會

assim que se pratica o acto, caso contrário o notário, tendo já emitido a conta, teria que proceder ao pagamento aos cofres do Governo de valores ainda não recebidos.

Assim, a proposta, caso pretenda que determinadas normas apenas se apliquem aos notários públicos deve fazer essa ressalva nos respectivos artigos, tornando a lei mais clara.

No que se refere às alterações ao Código Comercial, o proposto n.º 1 do artigo 17.º do Código Comercial, a ser aprovado sem mais, além de contribuir para o desaparecimento gradual do uso da língua portuguesa (que entendemos não ser a intenção do proponente), é provável que aumente a litigiosidade. Caso não haja um controlo sério por parte da conservatória das firmas a registar, esta norma possibilitará o registo de uma firma em chinês e inglês e que um terceiro registre uma firma que corresponda à sua tradução em língua portuguesa ou até que seja registada uma firma que esteja em conflito com uma já existente mas apenas redigida numa das línguas oficiais.

Por outro lado, no que se refere ao cancelamento da firma, digamos que se trata de uma solução, no mínimo original. A firma, ao contrário do n.º de registo, é o único elemento que consta do registo predial, pelo que declarar oficiosamente a sua caducidade possibilitando a outrem o seu uso poderá ter consequências negativas na segurança jurídica. Acresce que é altamente previsível que esta solução venha a causar confusões no comércio jurídico e contribua para o aumento da litigiosidade, já que em 2009 foi abolida a obrigatoriedade da menção do número de registo do empresário na correspondência comercial, que existia na versão original do artigo 328.º do Código Comercial, com o correspondente aumento da possibilidade do cometimento de fraudes por usurpação de identidade. Por outro lado, existindo na lei mecanismos que permitem a dissolução e registo de sociedades (vide art.º 315.º do Código Comercial) e que não são utilizados, nomeadamente a dissolução a requerimento do Ministério Público, não se percebe porque se opta por uma alteração que apenas abrange a firma da sociedade mas



# Associação dos Advogados de Macau

---

## 澳門律師公會

que mantém a existência desta no registo, em vez de se optar por uma alteração que permita tirar do registo sociedades que não têm qualquer actividade.

Esta proposta gerará ambiguidade quanto ao estatuto jurídico da sociedade cuja firma foi cancelada, já que aquela continua a existir enquanto pessoa jurídica, mas com a firma cancelada. Afigura-se que a realização oficiosa do cancelamento da firma não poderá ser desacompanhada da correspondente liquidação e dissolução oficiosas do empresário comercial, com o pleno respeito pelo princípio do contraditório, com a notificação aos interessados (sociedade, administradores e sócios), e da protecção dos direitos dos credores, à semelhança do regime que já existe em Portugal (vide artigo 143.º do Código das Sociedades Comerciais).

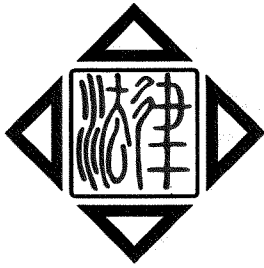
Acresce que, não se percebe qual a relação entre a exclusividade do uso de firma e o cumprimento de obrigações fiscais. A solução proposta confunde um direito que nasce pelo registo (o uso exclusivo da firma) com uma obrigação fiscal, que não tem qualquer relação com esse direito.

Por fim, a solução encontrada na proposta, salvo o devido respeito, não terá qualquer utilidade prática. Quem é que, em vez de proceder à entrega uma única vez, do formulário de inscrição na contribuição industrial, irá optar pela entrega anual de uma declaração para continuar a usar a sua firma?

## II. Questões jurídicas e de técnica legislativa

### 1. Uniformização de redacção e soluções

- a) Na presente proposta de lei fala-se em “plataforma electrónica especificada”. Por sua vez, na recentemente aprovada Lei n.º 2/2024 (Regime do registo de automóveis), o legislador fala em plataforma electrónica específica.
- b) Os propostos artigos 20.º do Código do Registo Predial e 22.º do Código do Registo Comercial, além de estabelecerem uma solução que viola o artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 54/97/M, sem que este seja revogado,



# Associação dos Advogados de Macau

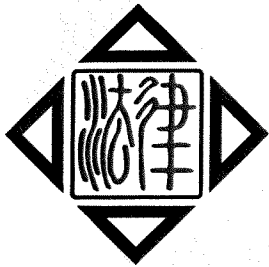
---

## 澳門律師公會

estabelecem critérios distintos, nomeadamente no que se refere aos anos de serviço, relativamente ao que consta da Lei n.º 2/2024.

### 2. Alteração de redacção

- a) No n.º 5 do proposto artigo 32.º do Código do Registo Predial, a expressão “pediu o acto a impugnar” deverá ser substituída por “subscreveu o pedido de que resultou a decisão a impugnar” ou por outra redacção mais adequada. A redacção proposta é que não se deve manter uma vez que nenhum advogado pedirá a prática de qualquer acto para impugnar.
- b) No proposto artigo 22.º do Código do Registo Predial, deveria constar “e pelo número do seu registo, se o houver” e não ou.
- c) No proposto n.º 5 do artigo 44.º do Código do Registo Comercial fala-se em “interessado”. Não deverá ser contribuinte?
- d) O n.º 3 do artigo 117.º do Código do Registo Comercial (que não é alterado na proposta) devia ser alterado à semelhança do proposto no n.º 3 do artigo 155.º do Código do Registo Predial.
- e) A redacção do proposto n.º 8 do artigo 179.º do Código Comercial é confusa e presta-se a várias interpretações. Por um lado fala-se em consentimento do último sócio e por outro em documento escrito com reconhecimento de assinatura dos sócios. Conjugando este artigo com o n.º 3 do artigo 2.º da proposta de lei, presumimos que o que o proponente quer dizer é “8. Quando, na plataforma electrónica especificada, sejam fornecidos os elementos previstos nas alíneas b) a f) do n.º 3 e no n.º 5, de acordo com o formato pré-determinado, e os mesmos tenham merecido consentimento unânime de todos os sócios cuja identidade tenha sido verificada através de meios de identificação electrónica com um nível de garantia adequado, considera-se concluído o acto constitutivo no momento em que o último sócio dê o seu consentimento, dispensando-se, neste caso, a prestação de declaração de advogado.”



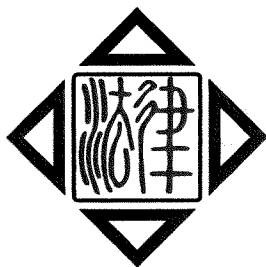
# Associação dos Advogados de Macau

---

## 澳門律師公會

### 3. Outros

- a) Há diferenças significativas entre os n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º. Se bem que percebemos a razão de ser da diferença. Não percebemos se os documentos particulares apresentados através da plataforma têm também de ser entregues ou exibidos fisicamente.
- b) O n.º 3 do artigo 69.º do Código do Registo Predial não trata de data ou validação, devendo constar do artigo 68.º.
- c) Deve manter-se o estado na identificação do requerente na alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º do Código do Registo Predial.
- d) A alteração ao n.º 2 do artigo 153.º do Código do Registo Predial não se compagina com o artigo 6.º da Tabela dos Emolumentos do Registo Predial nem, a nosso ver, com os objectivos da alteração legislativa proposta. Se por um lado se propõe uma desburocratização do procedimento, burocratiza-se o pagamento. Ora, sendo o valor das certidões certo não há razão nem para haver preparo nem para que o pagamento não seja feito integralmente após a entrega do pedido por meios electrónicos e que possa ser feito também de forma electrónica.
- e) Não havendo notícia de que o procedimento actual para constituição de sociedades seja desrazoável ou cause problemas, não se justifica o proposto no n.º 3 do artigo 19.º-A do Código do Registo Comercial nem a revogação da alínea d) do artigo 45.º do mesmo diploma. Por outro lado, se nos termos propostos n.º 5 do proposto artigo 44.º, a conservatória comunica determinados factos à DSF para que esta proceda officiosamente à actualização do cadastro, não nos parece haver razão para que o mesmo não aconteça no momento da constituição de uma sociedade, muito menos quando, atenta a alteração ao artigo 20.º do Código Comercial, poderá estar em causa a exclusividade do uso de firma. Esta alteração legislativa contribuirá apenas e só para aumentar a litigiosidade e a falta de segurança jurídica.

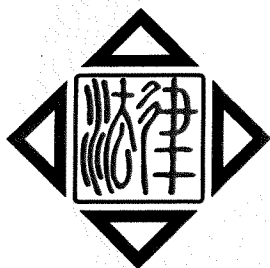


## Associação dos Advogados de Macau

### 澳門律師公會

- f) Qual a razão da excepção na parte final do proposto artigo 44.º do Código do Registo Comercial, em clara desarticulação com o sistema jurídico (*vide* artigos 63.º do Código do Registo Predial)?
- g) A comunicação prevista no proposto n.º 5 do artigo 45.º do Código do Registo Comercial isenta o contribuinte da apresentação da declaração? Chamamos a atenção para que a falta de entrega da declaração é considerada infracção administrativa e sancionada com multa nos termos do artigo 39.º do Regulamento da Contribuição Industrial.
- h) Os documentos indicados em d) e e) do proposto artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 62/99/M, de 25 de Outubro não possuem assinatura do titular o que impossibilita a sua utilização nos reconhecimentos por semelhança.
- i) No n.º 4 do artigo 8.º do Código do Notariado prevê-se que se consideram praticados na RAEM os actos realizados por videoconferência. A hora será também a de Macau e registada a que será registada na plataforma?
- j) Atendendo à organização do Código do Notariado e a que não são alterados os nomes das secções e subsecções e que, nos termos do proposto artigo 43.º o “ficheiro central” passa a ter elementos que devem constar dos ficheiros dos cartórios, deveria o nome das secções e subsecções do código ser actualizado.
- k) Ao contrário do que é feito no proposto n.º 3 do artigo 233.º do Código Comercial, onde se diz que os livros de actas devem conter as deliberações tomadas de forma electrónica, nada é dito relativamente aos livros do notário quando o acto é, nos termos do proposto n.º 4 do artigo 53.º do Código do Notariado, produzido através do sistema informático. Nestes casos, os actos continuarão a ser arquivados nos livros? Pretende o proponente acabar com os livros nos termos do proposto artigo 49.º do mesmo diploma? Caso seja esta a intenção por que nada é dito relativamente aos artigos 22.º a 39.º deste código?
- l) Como se articulará o proposto no n.º 4 do artigo 53.º do Código do Notariado com a faculdade de o notário se deslocar fora do cartório a pedido das partes, que, muitas vezes, é a única solução viável para a





## Associação dos Advogados de Macau

### 澳門律師公會

prática do acto notarial em questão? Por outro lado, sendo os reconhecimentos produzidos através do sistema informático, passarão a constar sempre de folha anexa ao documento de onde consta a assinatura que se reconhece. Ora, infelizmente, a AAM sabe que há serviços públicos, nomeadamente alguns conservadores, que não aceitam reconhecimentos em folha anexa quando o texto do próprio reconhecimento o menciona e quando o selo branco do notário é apostado no reconhecimento e no documento anexo. A ser aprovada a presente proposta de lei, será dada informação para os procedimentos dos serviços públicos serem alterados?

E, no que se refere às procurações, estas passarão a ser produzidas e assinadas no sistema electrónico e posteriormente impressas para serem utilizadas? Caso assim não seja, como poderá um particular exhibir uma procuração perante uma qualquer instituição ou até usá-la, se for o caso, fora de Macau?

- m) O proposto no n.º 5 do artigo 139.º do Código do Notariado não nos parece fazer grande sentido. No caso de uma escritura ser feita em papel e o averbamento ser feito por via electrónica, como se extrairá uma certidão do instrumento com o averbamento?
- n) O que é o “número de identificação dos actos notariais” referido no n.º 2 do artigo 175.º? Do nosso conhecimento, cada acto notarial tem um número único de conta, número este dado após a validação dos actos no sistema em uso. É a este número que o artigo se refere? Ou estará o proponente a referir-se a um eventual número que será dado aos documentos que serão produzidos através do sistema informático e que deixarão de ser arquivados nos livros?
- o) O proposto no n.º 4 do artigo 20.º do Código Comercial deve constar do Código do Registo Comercial e não do Código Comercial uma vez que não se trata de uma norma de direito material.