



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Nota justificativa

Electronização dos registos predial e comercial e do notariado

(Proposta de lei)

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 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.

Os conteúdos principais da presente proposta de lei são os seguintes:

I. Promoção da electronização do registo predial

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



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

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 comprovativos e concretizando a electrónica de pedidos de “registo de aquisição” e de “registo de hipoteca” dos bens imóveis.

2) Concretização da electrónica, 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).

II. Promoção da electrónica do registo comercial

No âmbito do registo comercial, a fim de promover a electrónica dos diversos tipos de registos comerciais e otimizar os procedimentos dos serviços públicos, a proposta de lei apresenta as seguintes sugestões:



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

1) Concretização da eletronegação, 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.

III. Promoção da eletronegação dos actos notariais, das formalidades e da gestão da organização interna dos serviços

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.

IV. Outras disposições destinadas à optimização de serviços

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 CRCBM à Direcção dos Serviços de Finanças, doravante designada por DSF, 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 DSF.

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 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 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.