CRED DM

Centro de Reflexão, Estudo
e Difusão do Direito de Macau
澳門法律反思研究及傳播中心

CADERNOS CRED-DM

CICLOS DE FORMAÇÃO PRÁTICA EM DIREITO

DIREITO REGISTRAL

REGISTOS PREDIAL E COMERCIAL

MATERIAL DE APOIO
SETEMBRO E OUTUBRO DE 2012

DR. VICENTE MONTEIRO
CONSERVADOR

官樂怡基金會
FUNDAÇÃO RUI CUNHA
Por Macau, Mais e Melhor 為澳門 · 為長遠發展 · 為長遠利益

A colecção ora apresentada, visa a publicação dos apontamentos de apoio aos vários ciclos de formação prática, organizados pelo CRED-DM – Centro de Reflexão, Estudo e Difusão do Direito de Macau da Fundação Rui Cunha.

Para além de guia de estudo de todos os formandos, desejamos, igualmente, que estes Cadernos, constituam um instrumento de interesse para todos aqueles que lidam com matérias ligadas ao Direito de Macau, na sua vertente mais prática.

Título:
Cadernos CRED-DM
Direito Registral - Registos Predial e Comercial

Autor:
Vicente Monteiro

CRED-DM
Centro de Reflexão, Estudo e Difusão do Direito de Macau
www.creddm.org
Fundação Rui Cunha
Conselho de Administração: Rui Cunha (Presidente); Rui Pedro Cunha,
João Tubal Gonçalves (vice-presidentes); Isabel Cunha, Connie Kong (vogais)

Director Executivo:
Filipa Guadalupe (filipa@fundacao-rc.org)

Tradução:
Zhen Yishu (Teresaalegre@163.com) e Man Sok Wa (vitoria@fundacao-rc.org)

Capa e Paginação:
FRC-design.com

Telefone:
(853) 28923288
E-mail:
cred-dm@fundacao-rc.org
Correio:
CRED-DM – Publicações, Fundação Rui Cunha,
Avenida da Praia Grande, nº 749 – R/C, RAEM, RPC

Sede, Administração, Publicidade e Propriedade:
Avenida da Praia Grande, nº 749 – R/C, RAEM, RPC

Propriedade / Editora:
Fundação Rui Cunha

Preço (Macau):
MOP 100

Data: Outubro de 2013
Tiragem: 500

ISSN 2309-3242

ISSN 2309-3242
9 772309 324002

官樂怡基金會
FUNDAÇÃO RUI CUNHA
Por Macau, Mais e Melhor 為澳門 無私奉獻 精益求精

CREDDM

CADERNOS CRED-DM

CICLOS DE FORMAÇÃO PRÁTICA EM DIREITO

DIREITO REGISTRAL

REGISTOS PREDIAL E COMERCIAL

MATERIAL DE APOIO
SETEMBRO E OUTUBRO DE 2012

DR. VICENTE MONTEIRO
CONSERVADOR

NOTA DE APRESENTAÇÃO

A Fundação Rui Cunha, em boa hora instituída com o objectivo fundamental de apoiar a divulgação do Direito de Macau, organizou já, através do CRED-DM – Centro de Reflexão, Estudo e Difusão do Direito de Macau, variadíssimos eventos, como acções de formação, palestras, conferências, debates, publicação de obras didácticas relacionadas com o Direito, etc.

Respondendo ao desafio que nos foi feito pelo seu fundador e presidente, Dr. Rui Cunha, bem como pelo seu vice-presidente e CEO, Dr. João Túbal Gonçalves, e pela directora do CRED-DM, Dr.ª Filipa Guadalupe, foi por nós leccionado o primeiro ciclo de formação prática em Direito, que incidiu sobre a área do Direito Registral (predial e comercial).

Tratou-se, evidentemente, de uma acção formativa com as limitações inerentes ao pouco tempo que nos foi proposto, e tendo em consideração que o objectivo se centrava em proporcionar aos formandos os conhecimentos básicos ou elementares do sistema registral vigente em Macau.

Os apontamentos que agora se publicam nos Cadernos CRED-DM, constituem os sumários abreviados dos temas que foram desenvolvidos no decurso da acção de formação, à luz do direito positivo no momento vigente. Não se trata, pois, de lições desenvolvidas, mas sim dum conjunto de tópicos onde se sintetizam as referências mais relevantes de cada um dos temas do curso. Espera-se apenas que os apontamentos possam constituir uma ajuda para os formandos no estudo que eles próprios não poderão deixar de desenvolver individualmente. Mas eles poderão ainda constituir um guia para todos os juristas que exercem funções na RAEM e que de algum modo tenham de lidar com a área dos registos e do notariado.

Como é óbvio, o conteúdo dos temas e em especial as posições neles defendidas são da inteira responsabilidade do autor, sendo o resultado da nossa própria reflexão à luz da experiência de muitos anos ligado aos registos e ao notariado, bem como da análise das posições doutrinárias e jurisprudenciais relativamente às matérias que tradicionalmente se apresentam como mais polémicas.

À Fundação Rui Cunha e ao CRED-DM, nas pessoas dos seus responsáveis, ficam os nossos agradecimentos pelo apoio logístico que sempre nos foi dispensado, e pelo interesse na publicação dos presentes apontamentos.

Macau, Julho de 2013.

O autor: Vicente João Monteiro

ADVERTÊNCIA

Já depois de concluída a acção de formação, foi publicada a Lei n.º 7/2013 no Boletim Oficial n.º 22, de 27/05/2013, a qual regula o Regime Jurídico da Promessa de Transmissão de Edifícios em Construção. Não sendo já possível introduzir o tema nos módulos de formação, faz-se aqui um ligeiríssimo afloramento do regime:

– A lei tem por objecto os negócios jurídicos de promessa de transmissão de edifícios ainda não concluídos, incluindo as respectivas fracções autónomas, quando se trate de prédios em propriedade horizontal e enquanto este regime ainda se encontra registado como provisório.

– Para a celebração dos contratos-promessa exige-se agora uma prévia autorização da DSSOPT.

– Os contratos são celebrados por documento particular, devendo conter os elementos constantes do Anexo à referida lei, sob pena de poder ser arguida a sua anulabilidade pelo promitente-comprador.

– Os contratos são confirmados por advogado, que deve mencionar expressamente que eles contêm os elementos exigidos na lei, sendo as assinaturas dos contraentes reconhecidas notarialmente.

– O registo (efectuado como provisório por natureza) deve ser requerido no prazo de 30 dias a contar da data do reconhecimento das assinaturas, sob pena de pagamento em triplo dos emolumentos, mantendo-se em vigor, por tempo indeterminado, uma vez que a sua vigência é automaticamente renovada.

– Prevê-se ainda um procedimento especial, a correr pelo Tribunal, para obter um título para o cancelamento dos registos quando se verifique o incumprimento por parte do promitente-comprador.

– Nas disposições transitórias, a referida lei prevê ainda a regularização das situações de pretérito, com benefícios especiais (incluindo a isenção de emolumentos) para os interessados que as regularizem dentro de determinado prazo, bem como a possibilidade de efectuar o registo provisório do regime da propriedade horizontal de prédios relativamente aos quais, por razões tabulares, não tenha sido possível fazê-lo anteriormente, registo esse que se manterá como provisório, sendo o seu prazo de vigência automaticamente renovado até à regularização da situação que deu causa à impossibilidade originária desse registo.

Uma segunda advertência se impõe face à recentemente publicada Lei n.º 10/2013, no Boletim Oficial n.º 36, de 02/09/2013 (nova Lei de Terras). Ao longo dos apontamentos são feitas várias referências às normas da Lei de Terras, evidentemente com a redacção que esta lei fundamental do regime dos solos da RAEM tinha no momento em que decorreu a acção de formação. Optou-se por mantê-las no texto sem qualquer actualização, uma vez que a nova Lei de Terras só entrará em vigor no dia 1 de Março de 2014 (vide art. 223.º).

ÍNDICE

ENQUADRAMENTO JURÍDICO-LEGAL
DA PROFISSÃO DE CONSERVADOR E NOTÁRIO PÚBLICO 15

ABORDAGEM AOS SISTEMAS DE REGISTO 16
O REGISTO PREDIAL EM MACAU 17
FONTES DO DIREITO REGISTRAL DE MACAU
O SISTEMA PORTUGUÊS COMO MATRIZ
PRINCÍPIOS REGISTRAIS NO SISTEMA DE MACAU 19
CONSAGRAÇÃO LEGAL E SEUS REFLEXOS PRÁTICOS
OBJECTO DO REGISTO 23
A DINÂMICA DO PROCESSO REGISTRAL 26
EFEITOS E VÍCIOS DO REGISTO 27
PODERES ESPECIAIS DO CONSERVADOR 29
ACTOS DE REGISTO EM GERAL
AS INSCRIÇÕES 31
MEIOS DE PROVA 34
MEIOS DE SUPRIMENTO DO REGISTO 36
IMPUGNAÇÃO DAS DECISÕES DO CONSERVADOR 40
REGISTO COMERCIAL 44
REGRAS ESPECÍFICAS DO REGISTO COMERCIAL 45
REGISTO E PUBLICAÇÕES OBRIGATÓRIAS 48
CESSAÇÃO DOS EFEITOS DO REGISTO 49
GERENTES E ÓRGÃOS SOCIAIS 50
A FIRMA E A DINÂMICA DO REGISTO 51
QUALIFICAÇÃO REGISTRAL 53
PUBLICIDADE E MEIOS DE PROVA 54
ENCARGOS DO REGISTO 56

此課程節錄的出版, 是為著推進由澳門法律反思研究及傳播中心籌劃的各個法律實踐培訓課程。
除了成為培訓學員的學習指南, 同時, 我們亦希望此課程節錄能作為對所有澳門法律界人仕有利的工具。

標題:
課程節錄　一　澳門法律反思研究及傳播中心
登記法之物業及商業登記

作者:
Vicente Monteiro　（登記官）

CRED-DM：澳門法律反思研究及傳播中心
官樂怡基金會
www.creddm.org

官樂怡行政委員會:
官樂怡（主席);　Rui Pedro Cunha, João Tubal Gonçalves（副主席）;
Isabel Cunha, Connie Kong（委員）

行政總監:
郭麗茹（釋名）(filipa@fundacao-rc.org)

翻譯:
鎮一姝(Teresaalegre@163.com), 萬淑華（vitoria@fundacao-rc.org）

封面設計:
FRC-design.com

電話:
(853) 28923288
電郵:
cred-dm@fundacao-rc.org
郵寄:
澳門法律反思研究及傳播中心 – 出版 , 官樂怡基金會, 澳門南灣大馬路749號地下
總部、行政、出版及所有權:
澳門南灣大馬路749號地下

所有權　/　出版社:
官樂怡基金會

價錢:
澳門幣 100元

日期:
2013年10月

發行量:
500

ISSN: ２３０９－３２４２

ISSN 2309-3242
9 772309 324002

官樂怡基金會
FUNDAÇÃO RUI CUNHA
Por Macau, Mais e Melhor 為澳門，無私奉獻，精益求精

CREDDM

課程節錄

澳門法律反思研究及傳播中心

法律實踐課程

登記法

物業及商業登記

輔助教材

2012年**9**至**10**月

DR. VICENTE MONTEIRO

登記官

前言

官樂怡基金會的成立, 以致力推動澳門法律為目的。透過法律反思研究及傳播中心已舉行了各式各樣的活動, 例如: 課程、演講、講座、辯論、法律書刋發佈會。

為着本會主席官樂怡大律師、本會副主席兼行政總裁江可為副主席, 以及法律反思研究及傳播中心總監郭麗茹小姐的目標, 展開第一届法律實踐課程, 該課程著重於物業及商業登記法。

由於時間上的限制, 本課程只會專注於在澳門生效的登記制度之基礎內容。

現在於澳門法律反思研究及傳播中心課程節錄內發表的摘要, 是因應現生效的成文法, 收集了課程中不同課題的內容。這本節錄除了作為課程摘要外, 更是作為與各課題有關的專題的綜合。希望每位學員也可以透過這本節錄而自我增值。此外, 希望本節錄能成為澳門司法實務以及登記公證範疇的指導。

顯然地, 課題的內容及以及其編排都是全由作者負責, 作為因應多年來在登記及公證範疇的經驗, 以及針對傳統上被受爭議的問題之學術及司法見解上的分析, 這些內容都是我們研究的成果。

我們衷心感謝官樂怡基金會以及法律反思研究及傳播中心的負責人及後勤人員一直以來的支持, 以及對出版本節錄的興趣。

2013年7 月, 於澳門

作者: Vicente João Monteiro

備註

於課程完結之後, 在2013年5月27日的第22期憲報公佈的第7/2013號法律規管 "樓花" 買賣法律制度。由於已不能把此題目加入作為課程的一部份, 在此我們對此制度作出最低限度的介紹：

- 此法律針對的標的為仍未立約的樓花轉讓承諾買賣合同, 在物業有分層所有權及當制度所處理的為臨時登記的情況下, 包括有關的獨立單位。
- 承諾買賣合同的成立現已需要土地工務運輸局的預先批准。
-承諾買賣合同需以私文書成立, 並需載有有關法律附件所注明的資料, 否則, 承諾買方可以此對合同的可撤銷性提出爭議。
-由律師 "見證" 的樓花承諾買賣合同, 需明確顯示法律所要求的資料, 買賣雙方的簽名需有公證認證。
- (具臨時性質的) 登記需要於確認簽名之日起計三十日內申請, 否則需繳交三倍手續費, 一旦生效期間為自動續期, 則以不確定期間繼續生效。
- 還規定了一個由法院進行的特別程序, 目的為當證實了承諾買方的不履行時, 使可取得取消登記之憑證。
- 作為過渡規定, 有關法律還規定了對過去情況的調整, 包括給予在確定期間內被規範化的利害關係人的特別待遇 (包括豁免手續費) , 以及包括執行那些基於要式原因, 之前無法作登記的物業分層所有權制度的臨時登記的可能性, 這個登記會基於其生效期間自動續期而維持其臨時性, 直至情況的規範化導致其登記為不可能。

第二個需注意之處為, 面對着最近於２０１３年９月２日第３６號憲報公佈的１０／２０１３號法律－土地法。在本節錄當中引用了很多關於土地法的條文, 這過程中, 我們用了很多於課程當時適用的這部規範澳門土地的基本法律的草案。故決定了即使新土地法於２０１４年３月１日才開始生效 (參見第２２３條) ,　但亦不導致本文章的內容需要更新。

索引

當登記和公共公證作為職業 - 14

登記制度的探討 15

澳門的物業登記

澳門的物業登記法淵源

以葡萄牙的制度作為基礎

澳門體系中的登記原則 16

法律規定及其實際後果

登記的標的 19

登記程序的動態 21

登記的效力和瑕疵 22

登記局局長之特殊權力 24

一般登記行為 25

證據方法 28

登記彌補之方法 29

對登記局局長之決定提出爭執 32

商業登記 35

商業登記之特殊規定 36

登記及強制性公布 38

登記效力之終止 39

公司經理及公司機關 40

商業名稱及登記動態 40

登記之評定 42

登記之公開及證據方法 43

登記之費用 44

ISSN 2309-3242

CREDDM
Centro de Reflexão, Estudo e Difusão do Direito de Macau
澳門法律反思研究及傳播中心

課程節錄

澳門法律反思研究及傳播中心

法律實踐課程

登記法

物業及商業登記

輔助教材

2012年9至10月

DR. VICENTE MONTEIRO
登記官

官樂怡基金會
FUNDAÇÃO RUI CUNHA
Por Macau, Mais e Melhor 為澳門，做好事業，做好伙伴