

**Perguntas frequentes sobre a transmissão de imóveis classificados,
em vias de classificação ou situados em zonas de protecção**

P1: Porque é que na Certidão do Registo Predial/Informação por Escrito do Registo Predial (Busca) relativa à minha propriedade está averbada a qualidade de Monumento, Edifício de Interesse Arquitectónico, Conjunto, Sítio ou situado em zona de protecção?

R1: Nos termos do n.º 1 do artigo 42.º da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural), os bens imóveis classificados e os bens imóveis situados em zonas de protecção devem ter essa qualidade averbada à respectiva descrição predial. Monumento, Edifício de Interesse Arquitectónico, Conjunto e Sítio são categorias de imóveis classificados, sendo o averbamento, situado em zona de protecção, relativo ao enquadramento do imóvel.

Assim se explica que, se a sua propriedade for um destes tipos de imóveis, terá essa qualidade averbada no registo predial.

P2: Com o averbamento como imóvel classificado ou situado em zona de protecção no registo predial, o meu direito de propriedade é afectado?

R2: Não, o averbamento como imóvel classificado ou situado em zona de protecção não afecta o direito de propriedade do mesmo, visa apenas publicitar a respectiva situação jurídica.

P3: Como é que se pode consultar a lista, localização e delimitação gráfica dos imóveis classificados e situados em zonas de protecção?

R3: Os interessados podem consultar os regulamentos administrativos relacionados com estes imóveis nos seguintes *links*:

- Regulamento Administrativo n.º 1/2017 (Classificação de monumentos e edifícios de interesse arquitectónico e criação de uma zona de protecção)

<http://images.io.gov.mo/bo/i/2017/04/rega-1-2017.pdf>

- Regulamento Administrativo n.º 31/2018 (Lista e delimitação gráfica dos bens imóveis classificados e das respectivas zonas de protecção)

<http://images.io.gov.mo/bo/i/2018/47/rega-31-2018.pdf>

- Regulamento Administrativo n.º 33/2018 (Classificação dos Estaleiros Navais de Lai Chi Vun como sítio e fixação da respectiva zona de protecção)

<http://images.io.gov.mo/bo/i/2018/50/rega-33-2018.pdf>

Podem ainda ser encontradas as plantas (em formato JPG com resolução suficiente para permitir uma imagem até o tamanho de A1) da delimitação gráfica dos imóveis classificados e respectivas zonas de protecção na página electrónica do Instituto Cultural dedicada ao património cultural da RAEM, através dos seguintes *links*:

- <http://www.culturalheritage.mo/cn/detail/2532> (Planta de Macau);
- <http://www.culturalheritage.mo/cn/detail/2533/1> (Planta da Taipa);
- <http://www.culturalheritage.mo/cn/detail/2534/1> (Planta de Coloane).

P4: Quais são os direitos e deveres dos proprietários de imóveis classificados?

R4: Os direitos e deveres dos proprietários de imóveis classificados estão previstos na Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural).

Os proprietários de imóveis classificados têm, entre outros direitos, acesso a benefícios e incentivos fiscais, a programas de apoio financeiro e doutra natureza, nomeadamente técnicos, através de recomendações, pareceres e apoio em obras de reparação, prestado pelo Instituto Cultural.

Para garantir a conservação do património cultural imóvel, os proprietários têm, como previsto no artigo 12.º da referida Lei e entre outros, o dever de utilizar o bem de forma adequada e de realizar regularmente obras de reparação e manutenção, evitando a sua deterioração ou perda, de informar o IC sobre eventuais situações de risco para o imóvel, de executar as obras ou intervenções consideradas necessárias pelos serviços competentes, de comunicar previamente e por escrito ao IC, a intenção de venda ou de dação em pagamento.

Caso pretendam realizar quaisquer obras ou intervenções nos imóveis classificados ou situados em zonas de protecção, os proprietários têm que obter parecer do Instituto Cultural e requerer previamente e nos termos da lei, autorização aos serviços competentes, nomeadamente a Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes e o Instituto para os Assuntos Municipais.

P5: Os imóveis classificados ou situados em zonas de protecção podem ser objecto de compra e venda e de dação em pagamento? Existem formalidades a cumprir?

R5: É livre a compra e venda dos imóveis classificados ou situados em zonas de protecção. A Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural)

apenas consagrou o direito de preferência da RAEM na transmissão, nomeadamente na venda ou dação em pagamento, desses imóveis.

● **Imóveis classificados**

Quando se pretenda proceder à venda ou dação em pagamento, deve comunicar-se por escrito essa intenção ao Instituto Cultural, nos termos do n.º 1 do artigo 40.º da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural), apresentar as seguintes informações na sede do Instituto, sita na Praça do Tap Siac, em Macau, para efeitos de eventual exercício do direito de preferência por parte da RAEM:

1. Modelo de formulário fornecido pelo Instituto Cultural ou comunicação dirigida à Presidente do Instituto, devidamente preenchidos e assinados. Se optar pela elaboração da comunicação, a mesma deverá conter conteúdos relacionados com o projecto e as condições de venda ou dação em pagamento, nomeadamente, preço, data prevista para a realização do negócio e forma de pagamento, ou fazer a comunicação acompanhada de documentos que contenham esses conteúdos, tal como o contrato-promessa de compra e venda;
2. Original ou cópia da Certidão do Registo Predial (com teor da descrição e de todas as inscrições em vigor), ou da Busca (Informação por Escrito do Registo Predial), emitida pela Conservatória do Registo Predial nos últimos três meses; ou Busca em formato electrónico, impressa em papel, a qual foi pedida nos últimos três meses através da “Conta única de acesso comum aos serviços públicos da RAEM”.
3. Cópia do documento de identificação do proprietário, no caso de pessoa(s) singular(es) (bilhete de identidade de residente; passaporte ou outro) ou de pessoa(s) colectiva(s) (cópia da certidão de registo comercial e cópia do documento de identificação da pessoa com legitimidade para assinatura);
4. Lista de possuidores, arrendatários ou titulares de outros direitos reais sobre o imóvel, caso existam, com indicação dos respectivos dados e contactos, acompanhada de cópia dos contratos, nomeadamente de arrendamento (caso este não exista, do último recibo da renda);
5. Indicação detalhada de eventuais ónus e encargos que recaiam sobre o imóvel, tais como hipoteca, servidão, usufruto ou outros;
6. Informações complementares sobre o imóvel, tais como a utilização potencial ou características específicas;

7. Dados de contacto do proprietário ou do seu representante legal, nomeadamente o número de telefone e o endereço para correspondência.

#Nota:

- As informações prestadas devem, sempre que possível, ser acompanhadas de documentos comprovativos.
- O Instituto Cultural poderá, se necessário, solicitar informações suplementares.

● **Imóveis situados em zonas de protecção**

Relativamente à transmissão de imóveis situados em zonas de protecção, não foram ainda fixadas quaisquer restrições ou condicionantes, nomeadamente no que diz respeito à situação referida na alínea 5) do artigo 29.º da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural). Pelo que, de momento, a compra e venda ou a dação em pagamento de imóveis situados em zonas de protecção **não necessita** de ser comunicada ao Instituto Cultural.

P6: No caso de intenção de venda ou de dação em pagamento de bens imóveis classificados por parte dos proprietários, quando é que se pode entregar a comunicação ao Instituto Cultural?

R6: Sugere-se que possa ser apresentado ao Instituto Cultural o requerimento, depois de o preço de venda acordado e confirmado pelos comprador e vendedor, ou de dação em pagamento do bem imóvel.

(* Observação: o preço e a moeda de liquidação preenchidos na comunicação devem estar em conformidade com o preço de venda acordado e confirmado pelos comprador e vendedor, ou de dação em pagamento do bem imóvel, e a respectiva moeda de liquidação. Deverá ser apresentar um novo requerimento caso haja uma inconsistência de preço ou moeda de liquidação em causa.)

P7: Após a comunicação por escrito dirigida ao Instituto Cultural pelo proprietário do imóvel classificado, quando é que o Instituto Cultural responde?

R7: Quando estiverem completos os documentos exigidos, o Instituto Cultural emitirá um recibo comprovativo da entrega dos documentos. Comunicará ao proprietário, por escrito, a decisão de exercer ou não o direito de preferência, no prazo de noventa dias contados da data da recepção de todos os documentos necessários.

Passado o referido prazo sem que tenha sido comunicado aos proprietários a decisão sobre o exercício do direito de preferência, presume-se que a RAEM

não pretende exercer tal direito, podendo os proprietários utilizar, de acordo com o disposto na legislação em vigor, o recibo comprovativo da entrega dos documentos, no tratamento das formalidades da transmissão do imóvel.

P8: Caso se proceda à transmissão por herança ou legado dos bens imóveis classificados, deve ser comunicada ao Instituto Cultural?

R8: Nos termos dos artigos 40.º e 41.º da Lei n.º 11/2013 (Lei de Salvaguarda do Património Cultural), a transmissão por herança ou legado dos bens imóveis classificados deve ser comunicada ao Instituto Cultural pelo cabeça-de-casal, no prazo de seis meses contados sobre a data do início da administração dos bens. Na comunicação devem constar os seguintes:

1. Os dados relativos ao registo predial actualizados após a partilha dos bens (por exemplo: informação escrita de registo predial (busca) actualizada);
2. Os dados de identificação e meios de contacto do novo proprietário.