

direito

DA ALTERAÇÃO AO REGIME JURÍDICO DA FIXAÇÃO DE RESIDÊNCIA EM MACAU*

Carlos A. Neves Almeida **

I PONTO DE ORDEM

O Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro — versando sobre o regime jurídico da entrada, permanência e fixação de residência em Macau — veio recentemente revogar o regime até então vigente ao abrigo do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, o qual, por sua vez, tivera já como principais antecedentes normativos sucessivamente o Diploma Legislativo n.º 1 796, de 5 de Julho de 1969 e o Decreto-Lei n.º 28/89/M, de 2 de Maio.

Tendo presente as alterações agora introduzidas ao regime jurídico da fixação de residência em Macau, e, em especial, o regime que vinha vigorando desde 1990, pretende ser objecto, das linhas que se seguem, a caracterização da prova de aquisição de imóvel para efeitos de isenção da taxa devida pela concessão de autorização de residência e respectivas implicações.

Pela concessão de autorização de residência em Macau, previa-se, nos n.ºs 1 e 2 do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, que o requerente ficasse sujeito ao pagamento de *taxa* correspondente. O mesmo preceito continha, no entanto, no seu n.º 3, *norma de isenção* ao abrigo da qual viria o legislador tipificar as situações em que não haveria lugar a tal obrigação pecuniária. Entre as situações de isenção ali tipificadas, destacava-se a dos «**adquirentes de imóvel situado no Território, ou os que hajam celebrado contrato-promessa de compra e venda de imóvel, neste caso devendo comprovar no prazo de 180 dias a realização do negócio prometido**» [cfr. alínea e)].

* Artigo elaborado em Novembro de 1995.

** Mestre em Direito. Assistente do ISCTE — Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa. Ex-Docente regente da Faculdade de Direito da Universidade de Macau. Advogado.

Ora, foi exactamente a questão *da produção oportuna da prova* da realização do negócio prometido que se mostrou ter sido objecto de alguma controvérsia em termos de exequibilidade prática. Com efeito, o problema repetiu-se, em número de algum modo considerável e por isso preocupante, no que toca aos processos de fixação de residência entrados nos respectivos Serviços e onde a questão da isenção do pagamento da taxa pela concessão de autorização de residência era subsumível ao disposto na alínea *e*) do n.º 3 do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro.

A eventual impossibilidade de contornar a disposição legal que veio fixar o prazo de 180 dias para comprovação da realização do negócio prometido implicaria, quiçá, que a mesma aparecesse esvaziada de sentido útil se efectivamente se viesse a demonstrar a sua inexecutabilidade prática em parte significativa dos casos. Na verdade, casos vieram a público em que ao promitente-comprador não poderia ser imputada a não apresentação tempestiva da escritura pública de compra e venda. Constituíram exemplos mais frequentes aqueles (1.º) em que as obras do imóvel não se encontravam concluídas; (2.º) em que o imóvel constituía fracção de edifício ainda não constituído em propriedade horizontal, ou em relação ao qual havia dificuldades de obter o respectivo registo por desconformidade entre o projecto e a obra; (3.º) em que, estando a aquisição do imóvel dependente de crédito bancário, a escritura só podia ter lugar depois de salvaguardado o interesse do credor hipotecário com a aceitação do registo provisório de hipoteca, verificando-se, no entanto, a impossibilidade deste vir a ser lavrado por qualquer das razões acima enunciadas; (4.º) ou em que, pura e simplesmente, se verificava incumprimento contratual do promitente-vendedor (seja sob a forma de *mora* ou de *recusa*) e assistindo ao promitente-comprador o direito à execução específica.

Ora, se a primeira situação acima descrita (e em parte a segunda) juridicamente não impediria — embora com os riscos reais que isso pudesse vir a representar, em especial para o interesse patrimonial do promitente-comprador — a realização da escritura pública de compra e venda se a mesma viesse a ser convencionada como *venda de bens futuros* (artigos 880.º e 881.º do Código Civil), o mesmo já não ocorreria com a mesma ligeireza quando a aquisição estivesse dependente de financiamento bancário (caso da terceira situação acima enunciada), ou em que a omissão da celebração tempestiva da escritura pública tivesse como causa o incumprimento contratual imputável à vontade negociada do promitente-vendedor (caso da quarta situação acima enunciada).

O Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro veio, nesta matéria e aparentemente, manter, com ligeiras alterações de redacção, o regime vigente ao abrigo daquele preceituado, ao passar a dispor, no seu artigo 29.º, n.º 4, alínea *e*), que estão isentos do pagamento daquela taxa «**os compradores ou promitentes-compradores de imóvel no Território, estes últimos na condição de comprovarem o cumprimento do contrato prometido no prazo de 180 dias a contar da data limite para**

O pagamento da taxa referida no n.º I [do mesmo preceito]»¹.

Assim, quatro questões se levantam na análise que nos propomos fazer, a saber:

1. Se *de jure constituto*, e por via do recurso à hermenêutica jurídica, era possível subsumir no âmbito material do artigo 36.º, n.º 3, alínea e) do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, outros meios legais de prova para além da escritura pública (documento autêntico específico), tendo, nomeadamente, presente o disposto no artigo 364.º do Código Civil?

2. Que outras soluções *de jure constituto* seria possível vislumbrar para contornar a situação?

3. Não sendo viável *de jure constituto* qualquer solução satisfatória, qual, em nosso entendimento, seria a melhor solução *de jure condendo* visando responder de forma bastante e adequada à realidade específica do território de Macau tal como acima ficou descrita?

4. Qual, afinal, o regime jurídico introduzido pelo Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro e suas implicações no tratamento futuro da problemática acima enunciada?

II

APRECIANDO DE JURE CONSTITUTO: DAS IMPLICAÇÕES DO REGIME INTRODUZIDO EM 1990

I. Dos meios de prova admitidos em Direito. O objecto da prova.

Quer a lei civil, quer a lei processual civil nos artigos 341.º e ss. e 513.º e ss. dos respectivos Códigos prevêem como meios de prova admitidos em Direito as provas por confissão, documental, pericial, testemunhal e por inspecção judicial².

¹ O regime da «taxa de residência» foi introduzido primeiramente sob a forma de caução por depósito [cfr. artigos 20.º, n.º 1, alínea b), 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º e 29.º do Diploma Legislativo n.º 1 796 de 5 de Julho de 1969], sendo que só com o Decreto-Lei n.º 28/89/M, de 2 de Maio, passou a constituir verdadeiramente receita pública do Território (cfr. artigos 24.º e 34.º). Claro está que semelhante ónus em nada se confunde com as taxas de natureza emolumentar previstas inicialmente à luz do artigo 67.º do Diploma Legislativo n.º 1796 de 5 de Julho de 1969 e, posteriormente, do artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 28/89/M, de 2 de Maio, do artigo 37.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, e, actualmente, do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro.

² Entende-se por **prova por confissão** o reconhecimento que alguém faz da realidade de um facto que lhe é desfavorável com isso favorecendo outrém (artigo 352.º do Código Civil); entende-se por **prova documental** a que resulta de documento, sendo que constitui documento «qualquer objecto elaborado pelo homem com o fim de reproduzir ou representar uma pessoa, coisa ou facto» (artigo 362.º do Código Civil); entende-se por **prova pericial** a que é produzida por meio

A lei geral em vigor admite o recurso indiscriminado a qualquer dos meios de prova acima enunciados com vista à demonstração da realidade dos factos. Tal não afasta, no entanto, a possibilidade de se limitar ou alargar o leque dos meios de prova admissíveis em direito, o que pode suceder quer por via convencional (artigo 345.º do Código Civil), quer por via legislativa seja expressa ou implícita.

Assim, é possível restringir ou alargar por *via convencional* os meios de prova acima enunciados, quando: (1.º) a prova oferecida vise demonstrar a existência de direitos de natureza disponível; (2.º) as determinações legais quanto à prova não tiverem por fundamento razões de ordem pública (*cf.* artigo 345.º, n.º 2 do Código Civil).

Tal poderá igualmente suceder por *via legislativa ordinária especial* seja, como se disse, de forma expressa ou implícita. Deste modo, entendemos estar clara e indubitavelmente perante uma hipótese de restrição por via legislativa dos meios de prova que compõem o leque previsto em sede geral, sempre que qualquer norma jurídica venha *tipificar* expressamente os meios de prova admissíveis, ou venha *determinar a necessidade de observar forma legal para o respectivo facto jurídico constitutivo*. Esta segunda hipótese — que aqui designamos de restrição *implícita* ou *indirecta* — é, aliás, a que se verifica precisamente para o contrato de compra e venda de bens imóveis (*cf.* artigo 875.º do Código Civil). Na verdade, nos termos do artigo 342.º, n.º 1 do Código Civil, constitui *objecto* da prova dum direito o respectivo *facto constitutivo*, sendo que este se identifica, na relação jurídica de compra e venda, com o respectivo *contrato de compra e venda*.

2. Da compra e venda de bens imóveis enquanto facto jurídico constitutivo do direito de propriedade: requisitos formais e eficácia jurídica dos contratos no Direito Civil. Efeitos da invalidade jurídica negociai no direito subjectivo que se pretende constituir. Impossibilidade de prova de direito subjectivo inexistente na esfera jurídica do alegado adquirente.

A compra e venda de bens imóveis está — como se disse — sujeita à observância de forma legal devendo o respectivo contrato ser celebrado por escritura pública sob pena de *nulidade* (*cf.* artigo 875.º e 220.º do Código Civil). Ora, sendo *nula* a declaração negociai por inobservância dos requisitos formais, não se configura sequer a hipótese da transmissão/aquisição do direito subjectivo de propriedade se efectivar, tanto mais que a «constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada dá-se por (...) efeito do contrato» (artigo 408.º, n.º 1 do

de peritos quando a percepção ou apreciação dos factos implica conhecimentos especiais (artigo 388.º do Código Civil); entende-se por **prova testemunhal** a que é produzida com recurso a depoimentos de terceiros com conhecimento da realidade factual (artigos 392.º e ss. do Código Civil); entende-se, finalmente, por **prova por inspecção judicial** a que implica o conhecimento directo dos factos pela autoridade judicial (artigo 390.º do Código Civil).

Código Civil). Tal constitui, aliás, regra basilar do Ordenamento Jurídico Português, na parte que se encontra transposta para vigorar em Macau, ao atribuir *eficácia real* ao contrato de compra e venda. Desde modo, para efeitos de subsunção jurídica da expressão «*realização do negócio prometido*» estipulada pela alínea *e*) do n.º 3 do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M de 31 de Janeiro, somente poderia ser admitido meio de prova que comprovasse *efectivamente* a transmissão/aquisição do direito de propriedade. Assim, sendo que a aquisição do direito de propriedade sobre imóveis se constituía, em princípio e para os efeitos da então segunda parte da alínea *e*) do n.º 3 do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, com a celebração do contrato de compra e venda sob a forma de escritura pública³, *somente* a apresenta

³ Convém, no entanto, ter presente que, nos termos dos artigos 13 16.º e ss. do Código Civil, a aquisição de imóveis se pode dar não apenas por efeito de **contrato** (oneroso ou gratuito), mas também por efeito *mortis causa*, **usucapião** e **accessão**. Embora receando que a *mens legislatoris* subjacente à redacção da alínea *e*) do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, se tenha fundamentalmente preocupado com a hipótese abstracta da **realização directa do investimento económico** por parte do requerente da autorização de residência — investimento esse a que já era dado especial realce quer nos princípios proclamados no § 2.º do preâmbulo do Diploma Legislativo n.º 1 796, de 5 de Julho de 1969, em que expressamente se declarava que «no diploma (...) se evidencia o propósito de se atenuarem, na medida do possível, as condições legais da fixação de residência, **estimulando-se a entrada de capitais** (...)», quer nos seus artigos 26.º e 27.º em que se previa a dispensa da caução por depósito, estatuída no artigo 20.º, n.º 1, alínea *b*) do mesmo diploma, a favor de promitentes-compradores de imóveis situados em Macau —, parece-nos, no entanto, que, com recurso a urna interpretação jurídica objectiva da primeira parte daquela alínea do regime instituído em 1990, a cessão a favor do requerente na titularidade dum investimento imobiliário consumado em data anterior por outrém que não o dito requerente [*v.g.* caso do requerente donatário, herdeiro ou legatário, usucapiente (neste caso, quiçá, cumulando-se a posse efectiva do requerente com a posse precária de terceiro mas exercida em nome do primeiro — *cfr.* artigos 1 251.º e 1 253.º do Código Civil)] devesse integrar a respectiva isenção ali prevista. Com efeito, se tivermos em atenção a conjunção de alternância «*ou*» que separa a primeira da segunda parte daquela alínea e ainda o argumento de interpretação jurídica que nos diz que **onde o legislador não distingue, não deve o intérprete fazê-lo**, obteríamos uma amplitude objectiva alargada da expressão «*adquirentes de imóvel situado no Território*». Não seriam, assim, de afastar, para efeitos de subsunção jurídica àquele preceito legal, outras formas legais de aquisição da propriedade para além do contrato de compra e venda que trouxessem consigo sentido prático útil (o que não nos parece que fosse o caso da **accessão**). Tal amplitude material viria agora a ser expressamente restringida pelo Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro, ao substituir a expressão «*adquirentes*» por «*compradores*» [*cfr.* artigo 29.º, n.º 4, alínea *e*)], podendo, no entanto, a autorização de residência contemplar terceiros desde que preenchidos os requisitos previstos nos artigos 3.º, 16.º, n.º 3, 17.º, n.º 2, e 29.º, n.º 4, alínea *b*) do Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro (regime que, em parte, já vigorava ao abrigo dos artigos 20.º e 36.º, n.º 3, alínea *b*) do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro). No entanto, é pena que a técnica legislativa,

ção de cópia certificada desta poderia ser admitida como meio de prova bastante para demonstrar a titularidade do referido direito real, sob pena de impossibilidade legal objectiva de produzir prova de direito subjectivo por inexistente⁴ na esfera jurídica do alegado adquirente, dado que a compra e venda de imóveis sem escritura pública padece de nulidade jurídica e, por conseguinte, impediria a «realização do negócio prometido» [artigo 36.º, n.º 3, alínea e) do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro].

Com efeito, só faz sentido falar-se de *prova* quando o respectivo *direito* tenha, pelo menos, existência *objectiva*, sendo por isso aquela de natureza meramente *instrumental* e *adjectiva* face ao direito material. Desta forma, coincidindo o *meio de prova* com o *requisito formal mínimo* de constituição na esfera jurídica do adquirente do direito em discussão, seria esse que devia ser apresentado para efeitos de demonstração do direito material subjectivo, e não outro (artigo 342.º, n.º 1 do Código Civil). Além do mais, no caso em apreço, estaríamos exactamente perante uma situação em que funcionariam as determinações legais da prova por razões de *ordem pública* (artigo 345.º do Código Civil), pelo que «quando a lei exige escritura pública, não pode (...) [admitir-se] (...) a possibilidade de provar o facto por documento particular»⁵.

Doutro modo, não poderia, aliás, ser, tanto mais que, em face dos interesses em jogo, entendemos que a expressão literal «realização do negócio prometido», expressa na alínea e) do n.º 3 do artigo 36.º do referido diploma legislativo, procurava, em termos de *ratio legis*, salvaguardar a *certeza jurídica* na *efectivação* do negócio jurídico prometido. Por outro lado, sendo que a exigência de escritura pública constitui uma formalidade *ad substantiam* sem observância da qual o

mormente o elemento literal escolhido pelo actual legislador se torne agora tão espartilhante que nem sequer uma hipotética interpretação ab-rogante lhe pode valer. Com efeito, claramente mais aberto e sábio era o regime jurídico do Diploma Legislativo n.º 1796, de 5 de Julho de 1969, que, nos seus artigos 25.º e 28.º, sem sequer se referir ao *acto de constituição do direito*, mas tão-só à *situação jurídica constituída*, se limitava a dispensar do pagamento da caução à época vigente os «**proprietários de imóveis (...) [e] (...) de estabelecimentos comerciais ou industriais situados** [em Macau]».

⁴ Embora a **nulidade jurídica** necessite de ser judicialmente declarada, tal não impede a viabilidade do raciocínio ora expandido dado tratar-se duma sanção jurídica que, além de impedir a produção de efeitos jurídicos, é cognoscível quer por via oficiosa, quer a todo o tempo, pois funda-se em vício insanável. Por isso, o **negócio jurídico nulo** dá, quando muito, a aparência duma realidade que, a todo o tempo, é, afinal, revogável (*cf.* artigo 286.º do Código Civil).

⁵ Aplicável às determinações probatórias de natureza convencional (*cf.* P. Lima, A. Varela m «Código Civil Anotado», Coimbra, 1987, vol. I, pág. 310). *Vide* também em geral o artigo 364.º, n.º 1 do Código Civil: «Quando a lei exigir, como forma da declaração negociai, documento autêntico, autenticado ou particular, não pode este ser substituído por outro meio de prova ou por outro documento que não seja de força probatória superior».

negócio seria *nulo*, seria desde logo afastada a aplicabilidade do artigo 364.º, n.º 2 do Código Civil, pois nesses casos «o documento é exigido apenas para prova da declaração» (mera formalidade *ad probationem*) — e não da *consumação* ou *efectivação* do negócio, *constituição* ou *transmissão* do direito —, podendo, então, ser, por isso, substituído por qualquer outro meio de prova ali referido⁶.

Em conclusão, entendemos que face à redacção e ao espírito subjacente à alínea e) do n.º 3 do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro não seria possível nela subsumir de *jure constituto* a ampliação dos meios de prova, ainda que a título transitório, comprovado que fosse o pagamento integral do imóvel e, eventualmente, a sua ocupação pelo promitente-comprador⁷.

3. Da qualificação jurídica do prazo previsto na alínea e) do n.º 3 do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro: prazo de caducidade:

O desenvolvimento dado à questão em análise — centrando-a fundamentalmente em redor do problema da prova — não afastava, no entanto, a possibilidade de tentar a busca duma solução com recurso a outros mecanismos de direito. Tal passaria necessariamente pela qualificação do prazo legal de 180 dias previsto no artigo 36.º, n.º 3, alínea e) do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro. Assim, tendo, por hipótese, a referida dilação a natureza de *prazo prescricional* (artigo 298.º do Código Civil) sempre poderia o sujeito passivo da taxa de residência, que se encontrasse no âmbito da previsão normativa do n.º 3, alínea e) do artigo 36.º do diploma legal em análise, vir invocar a *suspensão* da prescrição (i.e., da contagem do prazo legal de 180 dias) por motivo de força maior ou dolo do(s) obrigado(s) (artigo 321.º do Código Civil).

Todavia, também aqui o disposto no preceito em análise, conjugado com o artigo 298.º do Código Civil, nos levava a afastar semelhante hipótese. Com efeito, o prazo legal de 180 dias era, por força do disposto no n.º 2 do artigo 298.º do Código Civil, um *prazo de caducidade* e não um *prazo de prescrição*. Por esse facto, e tendo presente o disposto no artigo 328.º do Código Civil conjugado com o artigo 36.º, n.º 3, alínea e) do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, tal prazo não se suspendia, nem se interrompia.

⁶ Vide P. Lima e A. Varela, *op. cit.*, vol. I, págs. 322-323.

⁷ As conclusões acabadas de enunciar não afastariam, no entanto, a hipótese de substituição da **escritura pública por sentença de execução específica** (artigo 830.º, n.º 1 do Código Civil) quando:

1.º houvesse lugar a execução específica (artigos 830.º e 442.º do Código Civil em conjugação com o artigo 3.º da Lei n.º 20/88/M, de 15 de Agosto);

2.º tivesse a respectiva sentença transitado em julgado antes de decorrido o prazo de 180 dias previsto no artigo 36.º, n.º 3, alínea e) do diploma em análise (*cfr.* artigo 677.º do C.P.C.).

4. Do recurso à figura da responsabilidade civil:

Em função de tudo o que ficou exposto e fundamentado, caso o promitente-comprador (e requerente do estatuto de residente) não pudesse, por facto imputável à outra parte ou a terceiro, oferecer prova adequada no prazo previsto de 180 dias, restar-lhe-ia, quando muito, recorrer à figura da responsabilidade civil (seja contratual ou extra-contratual por factos ilícitos), fazendo-se, por esse meio, ressarcir de todos os danos patrimoniais e morais sofridos, incluindo o direito de regresso do montante pago a título de taxa de residência acrescido dos respectivos juros legais.

Assim, incorreria em responsabilidade civil o promitente-vendedor se a este fosse imputável o incumprimento por parte do promitente-comprador (sujeito passivo da dita taxa) do prazo acima referido; incorreria em responsabilidade civil a Administração Pública quando a esta fossem imputáveis actos que pudessem ser causa adequada, exclusiva ou concorrente, do dito incumprimento (v.g. por exemplo, nos casos em que a Administração emitisse licenças de utilização não obstante a desconformidade com o projecto de construção anteriormente aprovado)⁸.

III

APRECIANDO DE JURE CONDENDO

Conforme pudemos concluir *de jure constituto*, a *ratio legis* subjacente ao disposto no artigo 36.º, n.º 3, alínea *e*) do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, preocupando-se basicamente com a *certeza jurídica* na *efectivação* do negócio jurídico prometido, estabelecia, por um lado, e no contexto jurídico probatório em que se inseria, um regime deveras exigente em matéria probatória — facto que bem se compreende enquanto medida de exclusão *in limine* de tentativas fraudulentas seja utilizando, ou não, vias dilatórias, situações simuladas, etc. — enquan

⁸ A responsabilidade civil da Administração Pública por actos de gestão pública encontra-se regulada no Decreto-Lei n.º 28/91/M, de 22 de Abril, nele se prevendo o dever de indemnizar seja por actos lícitos ou ilícitos que causem prejuízo aos particulares. De salientar, também, que, a poder qualificar-se juridicamente o prazo de 180 dias, previsto na alínea *e*) do n.º 3 do artigo 36.º do DecretoLei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, como termo suspensivo da obrigação de pagamento da referida taxa, ser-lhe-ia igualmente aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 272.º do Código Civil por força do artigo 278.º do mesmo Código. Outra perspectiva, quiçá, implicaria a subsunção do disposto na alínea *e*) do n.º 3 do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, no âmbito dogmático das cláusulas condicionais (ainda que como condição de natureza imprópria), pelo que, se o recurso à hermenêutica jurídica o permitisse, em lugar duma acção condenatória, haveria de bastar uma acção de mera apreciação declarativa para efeitos da ficção legal prevista no artigo 275.º, n.º 2, do Código Civil (eventualmente acompanhada ou precedida do respectivo procedimento cautelar visando suspender a obrigação de pagamento antecipado da dita taxa).

to, por outro lado, atenta a realidade específica do território de Macau, descurava certos pormenores essenciais, e, por isso, melhor seria se se tivesse procurado encontrar mecanismos jurídicos conciliatórios ou intermédios que, assegurando embora a *certeza jurídica* na *efectivação* do negócio prometido, não inviabilizassem, pelo rigor da forma, o exercício material do direito/garantia de isenção ali previsto.

Assim, várias poderiam ser as alternativas legais *de jure condendo*, a saber:

1.º Criação duma *caução* ou *taxa reembolsável* que seria depositada ou paga pelo requerente do estatuto de residente com direito a reembolso posterior desde que cumulativamente:

a) Tivesse celebrado contrato promessa de aquisição de imóvel à data de apresentação do requerimento de autorização de residência;

b) Fizesse prova, até ao termo de 180 dias, e por qualquer meio probatório idóneo, admitido em direito, de justo impedimento para comprovar a realização do negócio prometido dentro do mesmo prazo.

Segundo este mecanismo, o requerente poderia solicitar o levantamento da caução/reembolso da taxa logo que apresentasse a *respectiva* escritura de compra e venda, sendo que tal prova haveria sempre de ser oferecida pelo sujeito passivo dentro de prazo legal mais alargado, e que não haveria de ultrapassar o período de residência inicialmente concedido, sob pena do direito ao reembolso vir a prescrever, caso este semelhante ao de quebra da caução por depósito, a qual, então, se converteria em receita definitiva do Território⁹.

2.º Qualificação expressa do prazo legal de 180 dias, previsto na alínea *e*) do n.º 3 do referido artigo 36.º, como *um prazo prescricional* (artigo 298.º, n.º 1 do Código Civil), o que, a ser assim, permitiria invocar a sua *suspensão* com fundamento em justo impedimento (artigo 321.º do Código Civil).

3.º Manter a qualificação do prazo legal de 180 dias como um *prazo de caducidade* (artigo 298.º, n.º 2 do Código Civil), mas introduzir *ex novo* no referido diploma legal a possibilidade de suspensão do mesmo (*cf.* artigo 328.º do Código Civil).

IV

DAS ALTERAÇÕES INTRODUZIDAS NA MATÉRIA PELO DECRETO-LEI N.º 55/95/M, DE 31 DE OUTUBRO

O Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro, vindo revogar o Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, com efeitos a 1 de Novembro

⁹ Note-se que antes da taxa de residência se apresentar com a natureza jurídica de verdadeira receita pública, começou por se assumir como uma mera caução que só em situações excepcionais reverteria a favor da Fazenda Pública (*cf.* artigo 53.º e ss. do Diploma Legislativo n.º 1 796 de 5 de Julho de 1969 — vide tb. *supra* nota 1).

de 1995 (*cf.* se dispõe nos seus artigos 41.º e 42.º), veio também introduzir algumas modificações no que a esta questão diz respeito.

Assim, foram alterados os montantes da taxa de residência até agora previstos à luz do artigo 36.º, n.ºs 1 e 2 do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, optando-se, ao abrigo do artigo 29.º, n.ºs 1, 2 e 3 do Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro, por **taxas fixas**, cujos valores, agora mais reduzidos, variam entre as MOP \$ 20 000,00 e MOP\$ 10 000,00, respectivamente^{10 11}.

Todavia, no que diz respeito às isenções, a anterior alínea *e*) do n.º 3 do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, veio a ser substituída pela alínea *e*) do n.º 4 do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro, onde, conforme houve já oportunidade de salientar, se passou a dispor que **«estão isentos do pagamento da taxa (...) [de residência] (...) os *compradores* ou *promitentes compradores de imóvel no Território*, estes últimos na *condição de comprovarem o cumprimento do contrato prometido no prazo de 180 dias a contar da data limite para pagamento da taxa referida (...)*»**. Do preceituado assim estabelecido não parecem resultar modificações de índole substancial significativa quer no que concerne à **caracterização da prova**, quer no que concerne à **natureza do prazo** de 180 dias que continua a ser um prazo de caducidade sem possibilidade de suspensão com fundamento em justo impedimento. O que o actual normativo veio trazer de novo, nesta matéria — para além da redução em cerca de 1/2 do valor da taxa de residência que vinha sendo praticado até aí —, foi precisar os termos quanto ao início de contagem do prazo de 180 dias. Assim, os 180 dias passam a contar-se após o decurso de 20 dias sobre a data da notificação da decisão favorável ao pedido de autorização de residência em Macau [*cf.* parte final da alínea *e*) do n.º 4 do artigo 29.º e artigo 21.º ambos do Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro].

Por outro lado, a redacção inicial da alínea *e*) do n.º 4 do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro, exclui agora qualquer possibilidade de interpretação jurídica que pudesse vir a permitir o enquadramento no âmbito da isenção da obrigação de pagamento da referida taxa por parte de requerentes que, não se enquadrando nas demais alíneas do n.º 4 do artigo 29.º do dito diploma, possam no

¹⁰ Podendo excepcionalmente tais valores ser elevados para o dobro (*cf.* artigo 29.º, n.º 5, do Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro).

¹¹ Note-se que os valores anteriores obedeciam a um sistema de **taxa** variável porque indiciada à tabela salarial da função pública de Macau, tendo os valores normais mais elevados da referida taxa começado por se reportar ao **dobro do valor correspondente ao índice setecentos** (artigo 34.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 28/89/M, de 2 de Maio) e, mais tarde, ao **dobro do valor correspondente ao índice quinhentos** (artigo 36.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro), verificando-se, por conseguinte, uma sucessiva tendência para a desagravação.

entanto, provar a sua qualidade de donatários, herdeiros, legatários ou usucapientes de imóvel situado no Território¹². Sendo assim, somente o proprietário que adquira o imóvel por via onerosa beneficiará da referida isenção. Todos os restantes proprietários de imóveis situados no Território, que os tenham adquirido a título gratuito, se quiserem fixar residência em Macau, terão de pagar a referida taxa (com excepção dos casos em que já fizessem parte do agregado familiar do cedente).

V CONCLUINDO

1. Em guisa de conclusão entendemos *de jure constituto*) que face ao regime jurídico da prova dos direitos continua a não ser legalmente viável — como, aliás, já não era ao abrigo da segunda parte da alínea *e*) do n.º 3 do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro — a ampliação dos meios de prova para efeitos do disposto na alínea *e*) do n.º 4 do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro, porquanto:

1.º A *ratio Legis* do referido preceito implica *certeza jurídica na efectivação/consumação* do negócio jurídico prometido;

2.º O *objecto da prova* dos direitos consiste no próprio *facto jurídico constitutivo*;

3.º O *facto jurídico constitutivo* do direito de propriedade sobre imóveis por transmissão onerosa consiste no próprio contrato de compra e venda ao qual é, aliás, atribuída *eficácia real*;

4.º O contrato de compra e venda de bens imóveis está sujeito a forma legal, o que impõe a sua celebração por escritura pública sob pena de *nulidade jurídica*;

5.º A *nulidade jurídica* do contrato de compra e venda de bens imóveis, por inobservância da forma legal, impede a produção de efeitos jurídicos constitutivos, pelo que tal implicará a impossibilidade legal objectiva de oferecimento de prova por inexistência na esfera jurídica patrimonial do adquirente do direito de propriedade que se alega (formalidade *ad substantiam*);

Por outro lado, sendo que o prazo legal de 180 dias previsto inicialmente na alínea *e*) do n.º 3 do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 2/90/M, de 31 de Janeiro, e agora na alínea *e*) do n.º 4 do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro, continua a ser *um prazo de caducidade* (e não prescricional) só excepcionalmente, caso tal estivesse previamente previsto, se poderia invocar a sua suspensão por justo impedimento;

Pelo exposto, e em face do regime jurídico vigente e tal como já sucedia anteriormente, só restará o recurso ao instituto da *responsabilidade civil* como forma de garantir o direito de regresso da taxa paga

¹² *Vide supra* nota 3.

pelo requerente por impossibilidade de vir, com oportunidade, oferecer prova da realização do negócio prometido¹³.

2. Por último, *de jure condendo*, pensamos que a opção do legislador, quer em 1990, quer em especial em 1995, poderia ter sido menos apertada e, por conseguinte, comportando outro grau de flexibilidade da previsibilidade normativa que melhor se haveria de enquadrar no contexto da realidade socioeconómica de Macau, o que poderia passar pela adopção de mecanismos jurídicos alternativos como sejam (1.º) *a caução ou taxa reembolsável*; ou (2.º) *a qualificação do prazo legal de 180 dias como um prazo de prescrição*; ou (3.º) *a introdução de previsão legal de suspensão do prazo de 180 dias com fundamento em justo impedimento*. Tais mecanismos foram, aliás, por nós expressamente sugeridos no passado em parecer que sobre a matéria nos foi solicitado. Todavia, e não obstante o facto de se continuarem a verificar situações como aquelas que no intróito deste artigo foram expostas, para além das exposições individuais junto da Administração competente que esses casos vão sucessivamente originando, não deixa de desiludir a insensibilidade na utilização de instrumentos jurídicos adequados em matéria de técnica legislativa, facto esse que, neste domínio, parece resultar do novo regime de fixação de residência em Macau, onde os problemas cruciais não foram, em nosso entendimento, correcta e definitivamente tratados e atacados. Na verdade, não é a redução dos montantes da taxa de residência que resolverá o problema daqueles que, para além do preço e de terem de suportar ónus fiscais iniciais decorrentes da aquisição do imóvel (v.g. sisa), terão a legítima expectativa de lhes ser reconhecida a respectiva isenção. Tal medida apenas beneficiará aqueles que, sem fazerem qualquer investimento no Território, sem serem contribuintes fiscais, ou sem possuírem quaisquer qualificações técnicas¹⁴, pretendam agora fixar-se em Macau. E se historicamente o actual prazo de 180 dias busca a sua fonte normativa num prazo de apenas 90 dias previsto inicialmente ao abrigo do artigo 26.º do Diploma Legislativo n.º 1 796 datado do ano de 1969, acreditamos que, sem ter agora, necessariamente, que alargar o prazo vigente desde 1990, mesmo assim, o recurso a outros mecanismos de direito permitiria maior margem de manobra na adequação da norma à realidade social. Em contrapartida, são, com vista à resolução desta questão, de somenos importância as alterações introduzidas no cômputo do prazo de 180 dias, assim como — em prejuízo duma certa coerência lógica e, quiçá, violando o princípio da igualdade

¹³ Admitindo-se, quiçá, a alternativa processual aventada *supra* na parte final da nota 8.

¹⁴ Refira-se que os quadros dirigentes e técnicos especializados por virtude da sua formação académica, qualificação e experiência profissional considerados de particular interesse para o Território estavam já isentos do pagamento da taxa de residência por força do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 14/95/M, de 27 de Março.

de tratamento dos proprietários de imóveis sitos em Macau¹⁵ — resulta agora expressamente do elemento literal da alínea e) do n.º 4 do artigo 29.º do Decreto-Lei n.º 55/95/M, de 31 de Outubro, uma redução do leque de destinatários potenciais da norma de isenção.

¹⁵ Note-se que, em princípio, só o facto de se ser titular do direito de propriedade sobre imóvel sito em Macau, independentemente do título pelo qual se acedeu ao gozo desse direito, se é contribuinte fiscal do erário público do Território (v.g. Contribuição Predial Urbana). Por outro lado, mesmo tomando em consideração o facto constitutivo daquele direito na esfera jurídica do adquirente, os ónus de natureza fiscal não deixam de estar presentes quer se trate de aquisição a título oneroso (v.g. *sis*a), quer se trate de aquisição a título gratuito (v.g. imposto sobre sucessões e doações).

