



MENTIONE-SE, PUBLIQUE-SE
E EXPEÇA-SE

Publique-se
Celaste Correia
07.12.07

07/12/07

Mac

Exmo. Senhor
Presidente da Assembleia da República
Dr. Jaime Gama

Lisboa, 6 de Dezembro de 2007

Ao abrigo da alínea e) do artigo 156º da Constituição da República Portuguesa e do nº 1 do artigo 245º do Regimento da Assembleia da República, venho apresentar o seguinte

REQUERIMENTO

Nº 166/X (3ª) - AC

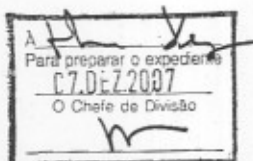
Assunto: Defesa dos interesses patrimoniais dos portugueses emigrantes

Tendo tomado conhecimento de mais um caso que, no sector do imobiliário, afecta emigrantes portugueses, venho requerer, por parte das autoridades competentes, a devida atenção.

Passo a descrever sucintamente a situação:

O empreendimento “Eça de Queirós”, construído em Vila Nova de Gaia, freguesia de Santa Marinha, no início da década de ‘90, foi posteriormente comercializado, principalmente junto de emigrantes portugueses em França (à semelhança, aliás, de muitos outros imóveis construídos propositadamente para venda no estrangeiro).

Passados mais de dez anos sobre as escrituras de compra e venda, esses proprietários foram surpreendidos com a reclamação do pagamento de hipotecas constituídas pelo construtor/promotor, empresa “DRL Propriedades”, com sede no Porto.





Com efeito, cerca de sessenta proprietários são hoje reclamados de valores entre os 15000 € e os 35000 € pelo credor hipotecário da empresa DRL, quando em boa fé acreditaram que tinham comprado um bem livre desses ónus e encargos, conforme mencionam as escrituras, que fazem fé pública.

Tendo em consideração o acima exposto, venho requerer ao Senhor Presidente da Assembleia da República que remeta aos Ministérios dos Negócios Estrangeiros e Comunidades Portuguesas, da Justiça e das Finanças as seguintes questões:

1. Qual a protecção dada aos particulares iludidos pela menção numa escritura pública, lavrada em escritório notarial, dum facto que não corresponde à verdade? Qual a responsabilidade extra-contratual do Estado neste tipo de matéria?
2. Pode, nesta matéria, o Banco de Portugal exercer qualquer acção fiscalizadora às condições de financiamento da compra dos referidos imóveis, sendo que, pelo mesmo banco, isto é, o Banco Português do Atlântico, hoje Millennium BCP, passaram as hipotecas constituídas pelo construtor/promotor e a compra foi efectuada ao abrigo do sistema poupança-emigrante?

Junto, em anexo, dossier sobre o assunto.

A Deputada

(Maria Carrilho)



Association pour la Défense des Migrants

Section Portugal

65, allée du Jardin Anglais

F-93340 Le Raincy

Tél.: +33610782207 / Fax : +33143010871

@ : adem.portugal@wanadoo.fr





Association pour la Défense des Migrants

Section Portugal

65, allée du Jardin Anglais

F-93340 Le Raincy

Tél.: +33610782207 / Fax : +33143010871

@ : adem.portugal@wanadoo.fr

EÇA DE QUEIRÓS (VILA NOVA DE GAIA)

Identificação do prédio

Matriz Predial nº 7990 da freguesia de Santa Marinha

1ª Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Gaia - descrição nº 01223/100893

Devedor/Promotor/Vendedor das fracções: DRL – Compra para Revenda de Imóveis, Lda

Credor Hipotecário Original: Banco Comercial Português (BPA incorporado no BCP por fusão)

Credor Hipotecário Actual: Investments 2234 LLC (por cessão)

Escrituras de Cessão de créditos e garantias hipotecárias:

1ª escritura (6.12.2005):

Banco cedeu créditos sobre 43 mutuários por € 3.438.062,85

O Crédito cedido do contrato da DRL é de € 2.001.438,34

2ª escritura (22.7.2006):

Banco cedeu créditos sobre 38 mutuários por € 2.814.065,32

O Crédito cedido do contrato com a DRL de € 2.915.850,54+€ 202.502,80+€ 1,90

Constituição da 1ª Hipoteca Voluntária (C1): 21.10.1991

Para garantia do crédito de € 1.995.191,59 – Segundo a Investments, liquidadas pela DRL as prestações até 1.3.2005, está em dívida € 1.843.535,82 (acrescem juros à taxa anual de 9,25% desde 1.3.2005)

Constituição da 2ª Hipoteca Voluntária (C2): 16.10.1992

Para garantia do crédito de € 4.987.978,97 – Segundo a Investments, liquidadas pela DRL as prestações até 29.6.1996, está em dívida € 2.713.345,84 (acrescem juros à taxa anual de 9,25% desde 29.6.1996)

CONDOMINIO - EDIFICIO EÇA

Fracção	Condominio	Procurador	Observações / Contactos
B	LJ2	LADÃO PARAISO S. ADAUJC	ALVES ESTEVES DR 253 992 798 - TEL / 253 994 196 - FAX
BT	L-ARR	ANTONIO PAULO CASTANHEIRA VARANDAS	ANA FERNANDES, LDA Tel. 228306097 / Fax 228306098 241 Avenue d'Argenteuil - 92270 Bois COLOMBES 01 47 86 30 01
MM	L-ARR	FRANCISCO ANTONIO RODRIGUES	
PT	5ª A	JOSE A. M. COSTA	
CG	2ª C	JOSE JOÃO ANTUNES	
CH	5ª E	JOSE LUIS TEIXEIRA BARBOSA	
GE	S/L F	JOSE MARIA	
PV	LG	JOSE MARIA	
RG	LG	JOSE MARIA	
U	1ª F	JOSE MARIA	
GF	S/L G	MANUEL ANTONIO RODRIGUES GUALDINO	
AD	2ª G	MANUEL FERNANDO PATRICIO CALOR	
CI	6ª A	NUNO RODRIGUES LOPES	
CL	6ª D	NUNO RODRIGUES LOPES	
JS	L-ARR	NUNO RODRIGUES LOPES	
PI	ARR	NUNO RODRIGUES LOPES	
CT	S/L B	MANUEL J. F. ARAUJO	ANTONIO LOPES RUA CAETANO DE OLIVEIRA, N.º 18 - 1.º - 4490-610 POVOA DE VARZIM
IY	G-ARR	ALBERTO AUGUSTO	ANTONIO MONTEIRO RUA SPORTING CLUBE CANDALENSE, 123-2.º CNT POST. - 4400-572 VILA NOVA DE GAIA
BU	3ª B	ANTONIO M.A. BRINCO	159 bd Voltaire - 75011 PARIS 01 43 48 22 45 - 08 70 28 44 20
KI	L-ARR	ARNALDO S. SANTOS	AREAIMOB 22 6063201- FAX / 22 6076300-TEL 1 rue des Chantiers 75005 Paris 01 43 54 46 03
KJ	L-ARR	ARNALDO S. SANTOS	
HJ	6ª D	DURVALINO A. FERNANDES	
HE	5ª D	RAUL A. FERNANDES	
RN	L-ARR	JOÃO LUIS PEREIRA	CENTROMED, SOC. MEDIAÇÃO IMOBILIARIA, LDA 223743857-TEL / 223743859-FAX 92 allée Ferret Briet - 94100 St Maurice
QY	LG	HORACIO MANUEL FONSECA	CONSTRUMED, SOC. MEDIAÇÃO IMOBILIARIA, LDA 01 48 89 47 36 223773180
JK	G-ARR	JAIME ANTONIO OLIVEIRA	46 Avenue Azarim - 91380 Chilly Mazarin 01 69 34 23 95 DOMINANTE, COND. E PROP. LDA Tel. 217782404 / Fax 217719044
GZ	4ª D	ALVARO DE OLIVEIRA GOMES	
MN	L-ARR	ALVARO DE OLIVEIRA GOMES	
JW	L-ARR	ARMINDO BRITO CALDAS	G.I.A.P. GAS. INT. ADM. PROF Tel. 219209694 / Fax 219209695
IS	5ª A	MANUEL CARVALHO AZEVEDO	
DB	2ª C	DAVID SOUSA	GEORGINA OLIVEIRA RUA DA LIBERDADE, 892 - VALE DO HORTO-AZOIA - 2400-820 LEIRIA
P	S/L A	MANUEL E. MARCELINO 14242,80	JOSE COUTO SANTOS RUA VINTE E UM, 764 - APARTADO 309 - 4501-911 ESPINHO L&P PROPRIEDADES Tel. 22 370 48 78/46 50 - Fax 22 370 47 01
SJ	LG	MANUEL E. MARCELINO 1687,20	
DR	6ª A	JOÃO RAMOS RODRIGUES	
			1 rue Georges Thibout - 93800 Epinay s/Seine 01 48 29 90 93

CONDOMÍNIO - EDIFÍCIO EÇA

Fracção	Condomínio	Procurador	Observações / Contactos
KA	L-ARR	JOÃO RAMOS RODRIGUES	
GL	1º E	ANTONIO DOS SANTOS CAIADO	
GI	1º B	MADALENA JESUS MARTINS	49 ave de St Ouen 75017 Paris LIMAVAL SOC. ADM. IMOBILIARIA 01 53 31 19 75 Tel. 253603690 / Fax 253603699
QK	LG	MADALENA JESUS MARTINS	
QM	LG	MADALENA JESUS MARTINS	
QL	LG	PEDRO LUIS DÁMASO TEODORO	
BJ	1º A	ANTONIO DOMINGUES SOARES (AELO)	2 rue de Norbrax 94000 CRETEIL LIZ PORTUGUESA, LDA 01 49 81 78 02 21 781 69 20-Tel. / 21 796 02 25-Fax
BL	1º C	ANTÓNIO M. P. FERREIRA	OLIVEIRA DE ALMEIDA DF. Tel. 227449532 / 227459383 - Fax 227459382
AM	3º A	CARMINA MATIAS ANTUNES	PEDRO VERISSIMO Tel. 229980599
SH	LG	CARMINA MATIAS ANTUNES	
GG	S/L H	JOSE MENDES DOS SANTOS	RENDICARE, GESTÃO IMOVEIS, LDA. 219 881 502 - TEL/FAX
IN	3º D	JOSE MENDES DOS SANTOS	
RM	L-ARR	JOSE MENDES DOS SANTOS	
GJ	1º C	MANUEL MENDES GASPAR	
QP	LG	MANUEL MENDES GASPAR	
DW	S/L B	ROSA RODRIGUES	
NQ	LG	ROSA RODRIGUES	
AC	2º F	ABILIO DOMINGUES FERREIRA	
MA	L-ARR	AIRES RODRIGUES CARVALHO	43 bis des Houclemen 5 93160 NLG 01 43 04 15 99 - 08 72 60 15 99
IM	3º C	ANTONIO CARLOS VICENTE GLÓRIA	
RB	LG	ANTONIO CARLOS VICENTE GLÓRIA	
AV	5º D	ANTONIO DÓRES ANTONIO	
J	S/L D	ANTONIO SANTOS OLIVEIRA	
JV	L-ARR	ARMINDO JESUS OLIVEIRA	19 rue de Coquillière 91430 igny 01 69 41 31 09
KH	L-ARR	BERNARDINO A. MAGALHÃES	4 bd de Coteil 94100 St Maurice 01 42 83 00 85
IU	5º C	CARLOS AMÉRICO BRANCO	22 allée de l'Avenir 93320 les Pav. s/s B. 01 48 50 27 15
IV	5º D	CARLOS AMÉRICO BRANCO	
JP	G-ARR	CARMIM TEIXEIRA RODRIGUES	
IJ	2º F	DOMINGOS RAMOS LOURENÇO	- 3 villa Trocadéro 94170 Le Perreux s/M. 01 48 71 21 68 (arr. 22)
CX	1º C	FERNANDO VENDEIRINHO FARIA	134 avenue foch 94100 St Maurice 01 48 89 62 64 / 08 71 79 64 64
AL	3º G	FRANCISCO MENDES GASPAR	
BD	S/L C	ILIDIO LOPES DIAS	5 rue Westermeyer 94200 Ivry s/S. 01 49 60 64 95 108 71 36 39 99
GB	S/L C	ILIDIO LOPES DIAS	PORTO-TLF225106462 FAX225106453 BRAGA-TELF-253214569- FAX253 274 446
QO	LG	ILIDIO LOPES DIAS	
GC	S/L D	JOÃO CARLOS LOPES	- 16 rue de Belfort - 93680 Aulnay s/s B. 01 48 79 06 60
RC	LG	JOÃO CARLOS LOPES	
MD	L-ARR	JOÃO LAVRADOR ALVES	- 119 rue de Mal leclerc 94410 St Maurice 01 43 86 26 46
BO	2º A	JOAQUIM RODRIGUES DE OLIVEIRA	
IK	3º A	JOSÉ NARCISO P. FIGUEIREDO	

CONDOMÍNIO - EDIFÍCIO EÇA

Fracção		Condomino	Procurador	Observações / Contactos
MV	LG	JOSE NARCISO P FIGUEIREDO		
BP	2º B	MANUEL PEREIRA GONÇALVES		
PK	LG	MANUEL PEREIRA GONÇALVES		
S	1º D	MANUEL RODRIGUES DOS SANTOS		
BZ	4º B	MARIA TERESA SANTOS TEIXEIRA		
SN	LG	MARIA TERESA SANTOS TEIXEIRA		
HD	5º C	MARIO DOS ANJOS ESTEVES PATRICIO		
QX	LG	MARIO DOS ANJOS ESTEVES PATRICIO		
GU	3º D	RAMIRO JOAQUIM RODRIGUES DA SILVA		
GH	1º A	VIRGILIO HILARIO CORREIA		
GX	4º B	ADRIANO J FRANCISCO	0143 05 66 83	6 ALLEÉ DES HAUTS BATONS - 93160 NOISY LE GRAND - FRANCE
AO	4º C	ALBERTO SANTOS		Tel. 0033619256540
NC	L-ARR	ALCIDES TAVARES LIMA		Este Senhor Mora no Edificio - Rua de Trás. 157. 6.º
EZ	S/L A	ANTERO FREITAS PARANHOS		BAIRRO N.º SR.º DOS AFLITOS - 5430-434 VALPAÇOS
KT	L-ARR	ANTONIO FERNANDO CORREIA		RUA DO MALICIA, Nº 60 - 3885-089 ARADA-OVAR
CC	4º E	ANTONIO JACINTO VAZ	02 37 50 11 54	7. RUE DU GRENIER A SEL - 28100 DREUX-FRANCE
HG	6º A	ANTONIO MANUEL SANTOS CRAVO		75. AVENUE DE CHOISY - 94190 VILLENEUVE SAINT GEORGES-FRANCE
BF	S/L E	CANDEL COMERCIO E GESTÃO IMOBILIARIA LDA		22 6063201- FAX / 22 6076300-TEL
MZ	L-ARR	CARLOS MANUEL PIEDADE LOPES		16. BODENACHERSTRASSE - 5417 UNTERSIGGENTHAL-SUIÇA
BX	3º E			
HR	S/L A			
KS	LG			
MY	L-ARR			
OR	ARR			
OW	ARR	DRL. PROPRIEDADES. LDA.		22 6063201- FAX / 22 6076300-TEL
PB	ARR			
RF	LG			
SC	LG			
NE	L-ARR	FARMACIA MAGALHÃES		Tem Loja em Funcionamento no Edificio - RUA DE TRÁS. 157-U LJ T
SK	LG	FELISBINA AUGUSTA C PÉRA	05 56 98 05 69	4. PLACE RODESSE - 3300 BORDEAUX
IE	2º A	JOÃO O FREITAS		Este senhor era representado pela Areaimob mas tivemos conhecimento que deixou de ser. Ainda não temos conhecimento de outra morada.
BE	S/L D	JOÃO PEREIRA DE BRITO		OLA - GONDORIZ - BRIQUE N.º 200 - CX. 213 - 4970 ARCOS DE VALDEV
AP	4º D	JOSE CARLOS G FONSECA		
SE	L-ARR			330144679477
MX	L-ARR	JOSE DOS ANJOS REIS		RUA DAS PENEDAS. 18 - ALVARELHOS - 5430-021 ALVARELHOS-VLP
AR	4º F	ROGERIO DE OLIVEIRA FIGUEIREDO	06.64.13.37.74 06.63.48.31.78	5 C. RUE EDOUARD BRANLY - 77000 MELLUN-FRANCE
SI	LG			
EX	S/L B	ROSA INÉS MAGALHÃES DEIVOTO		



Association pour la Défense des Migrants

Section Portugal

65, allée du Jardin Anglais

F-93340 Le Raincy

Tél.: +33610782207

Fax : +33143010871

adem.portugal@wanadoo.fr

FAX

Para : BANCO DE PORTUGAL / Direcção da Supervisão Bancária

De : ADEM – Pedro Antunes

Assunto: Execução de Hipotecas em Vila Nova de Gaia
Pedido de audiência

Mensagem :

Le Raincy, 31 de Janeiro de 2007.

Exmos. Senhores:

A **Associação para a Defesa dos Migrantes (ADEM)** é uma associação francesa de defesa dos consumidores. Temos recebido nos últimos dias pedidos de informação de emigrantes portugueses residentes em França, proprietários do edifício "Eça de Queirós" de Vila Nova de Gaia (**Registo nº 1223/100893, 1ª CRP de VN de Gaia**), aos quais é apresentada a execução de hipotecas pela empresa "**DOMUSVENDA**". Cerca de 200 emigrantes, proprietários de fracções para arrendamento, encontrar-se-ão em idêntica situação.

As hipotecas foram constituídas pelo construtor/promotor, empresa "**DRL**", a favor do "**BANCO PORTUGUÊS DO ATLÂNTICO**", para garantir o financiamento da aquisição dos terrenos e da construção. Estranhamente, essas hipotecas não foram distratadas no momento da venda das fracções aos proprietários finais... O crédito em questão sobre a "**DRL**" foi entretanto cedido em 2005 pelo "**BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS**" à "**INVESTMENTS 2234 LLC**" que mandatou a "**DOMUSVENDA**" para a respectiva cobrança. Foi então que os proprietários nossos associados se aperceberam da pendência das hipotecas, passados 10 anos sobre a aquisição.

Do nosso ponto de vista, haverá várias explicações para esta situação:

- a "**DRL**" não terá cumprido as suas obrigações para com o banco;
- o notário não alertou os compradores finais para a existência de "ónus e encargos" sobre as fracções vendidas;
- o banco não cumpriu o seu dever de informação aos proprietários que contraíram um crédito imobiliário;
- a conservatória terá omitido uma ou outra fracção ao averbar sucessivos cancelamentos.

Já solicitámos as devidas diligências à "**DIRECÇÃO-GERAL DE REGISTOS E NOTARIADO**", no sentido de se apurarem as responsabilidades administrativas

pelo sucedido. No entanto, deparamo-nos com a questão da boa fé da credora hipotecária neste processo:

- durante 10 anos, a "DRL" nunca foi demandada quando à regularização do crédito;
- eram do conhecimento da credora hipotecária as aquisições de fracções a favor de emigrantes, na medida em que o pagamento das mesmas era frequentemente (para não dizer sistematicamente) feito através de contas poupança-emigrante abertas no "BPA", que davam lugar à entrega pelo banco de declarações com vista à isenção de SISA e de contribuição autárquica.

Ou seja, a mesma instituição bancária detinha a informação da existência de hipotecas sobre a totalidade do prédio e da aquisição final por emigrantes, nada tendo feito para prevenir a actual situação.

Face à gravidade das consequências patrimoniais que se afiguram para os nossos associados, solicitamos um encontro com a Direcção de Supervisão Bancária no sentido de apurar as possíveis responsabilidades da credora hipotecária, bem como os recursos disponíveis. Para esse efeito, gostaríamos de aproveitar a nossa deslocação a Lisboa até terça-feira 6 de Fevereiro. Poderemos ser contactados através do número 918715447.

Com os melhores cumprimentos.

Pedro Antunes

ADEM
Presidente da "Section Portugal"



Banco de Portugal

EUROSISTEMA

Sede: Rua do Comércio, 148 - 1100-150 Lisboa

www.bportugal.pt

Local de emissão

Departamento de Supervisão Bancária
R. Francisco Ribeiro, 2 - 5ª 1150-165 LISBOA

**ADEM - ASSOCIATION POUR LA DÉFENSE
DES MIGRANTS, SECTION PORTUGAL**
65, ALLÉE DU JARDIN ANGLAIS
F-93340 LE RAINCY
FRANCE

S/Referência

S/Comunicação

N/Referência

Data

2007/01/31

4908/07/DSBDR

2007/03/29

Proc. Nº 1682/07

Assunto: **Exposição relativa ao Banco Comercial Português, SA.**

Exmos. Senhores,

Acusamos a recepção da exposição acima indicada, cujo conteúdo foi por nós analisado com a devida atenção.


Com o nosso pedido de desculpa pelo atraso na resposta, informamos que, em nosso juízo, o Banco de Portugal não dispõe de competência para se pronunciar sobre o conflito que opõe os compradores das fracções hipotecadas ao Banco Comercial Português (instituição que, entretanto, absorveu o Banco Português do Atlântico).

Com efeito, encontra-se excluída da competência do Banco de Portugal a resolução de litígios emergentes das relações contratuais estabelecidas entre as instituições supervisionadas e os respectivos clientes, litígios esses que só poderão ser dirimidos por acordo entre as partes ou por recurso a outros meios, designadamente judiciais.

Com os melhores cumprimentos.

BANCO DE PORTUGAL

Por delegação


Virgílio Martins
Coordenador de Área


Silva Ferreira
Director-Adjunto



Association pour la Défense des Migrants

Section Portugal

65, allée du Jardin Anglais
F-93340 Le Raincy
Tél.: +33610782207
Fax : +33143010871
adem.portugal@wanadoo.fr

FAX

PARA: DGRN / Serviço de Auditoria e Inspeção
DE: ADEM / Pedro Antunes
ASSUNTO: Execução de hipotecas em Vila Nova de Gaia

Le Raincy, 21 de Dezembro de 2006.

A **Associação para a Defesa dos Migrantes (ADEM)** é uma associação de defesa dos consumidores. Temos recebido nos últimos dias pedidos de informação de proprietários do edifício "Eça de Queirós" de Vila Nova de Gaia (**Registo nº 1223/100893, 1ª CRP de VN de Gaia**), aos quais é reclamada a execução de hipotecas pela empresa "DOMUSVENDA". São cerca de 200 emigrantes que se encontram em idêntica situação.

As hipotecas em questão remontam à compra do terreno e à construção pela DRL: a DRL contraiu empréstimos para comprar e construir, junto do Banco Português do Atlântico (hoje Millennium BCP), constituindo hipotecas para garantir o financiamento. Estranhamente, essas hipotecas não foram canceladas no momento da venda dos apartamentos/lojas/escritórios aos proprietários finais, mesmo que estes também tenham contraído empréstimo para o financiamento da aquisição.

Do nosso ponto de vista, haverá várias explicações para esta situação:

- a DRL não terá cumprido as suas obrigações para com o banco;
- o notário não alertou os compradores finais para a existência de "ónus e encargos" sobre as fracções vendidas;
- o banco não cumpriu o seu dever de informação aos proprietários que contraíram um crédito imobiliário;
- a conservatória terá omitido uma ou outra fracção ao averbar sucessivos cancelamentos.

Convém referir que das escrituras que nos chegaram, nenhuma refere a existência das hipotecas em questão. Todas as escrituras foram celebradas no **3º Cartório Notarial do Porto**, no início da década de 90, entre a DRL e o gestor de negócios ou o procurador dos proprietários, procurador este que também pertencia à firma DRL! A confirmar-se esta lacuna nas escrituras, parece-nos que também estará em causa a responsabilidade do notário.

Solicitamos os esclarecimentos da Direcção-Geral de Registos e Notariado no sentido de se apurarem as possíveis soluções para este processo.

Com os melhores cumprimentos.

Pedro Antunes
Presidente da ADEM

Anexos:

- um exemplo de escritura
- o registo da inscrição das hipotecas



Association pour la Défense des Migrants

Section Portugal

65, allée du Jardin Anglais

F-93340 Le Raincy

Tél.: +33610782207

Fax : +33143010871

adem.portugal@wanadoo.fr

FAX

Para : DGRN – Serviço de Auditoria e Inspeção

De : ADEM – Pedro Antunes

Assunto : Execução de Hipotecas em Vila Nova de Gaia
Pedido de audiência

Mensagem :

Le Raincy, 31 de Janeiro de 2007.

Exmos. Senhores:

Na continuidade das nossas exposições de 6 e de 21 de Dezembro de 2006, referentes à execução de hipotecas sobre fracções do edifício "Eça de Queirós" em Vila Nova de Gaia, solicitamos a realização duma reunião com o Serviço de Auditoria e Inspeção da Direcção-Geral de Registos e Notariado, no sentido de sermos directamente esclarecidos sobre:

- o regime de responsabilidade dos notários pelos actos praticados nessa qualidade;
- os eventuais recursos disponíveis para os nossos associados.

Face à gravidade das consequências patrimoniais que se afiguram para os nossos associados emigrantes, não podemos pois deixar de querer apurar todas as responsabilidades pela situação com que estes se confrontam. Nesse sentido, gostaríamos de aproveitar a nossa deslocação a Lisboa até sexta-feira 2 de Fevereiro. Poderemos ser contactados através do número 918715447.

Com os melhores cumprimentos.

Pedro Antunes

Presidente da ADEM
(Secção Portugal)

C/Aviso de Recepção

Exmo Senhor Presidente da
Association pour la Defense Des Migrants
Pedro Antunes
Section Portugal
65, Allée du Jardim Anglais
F-93340 Le Raincy
France

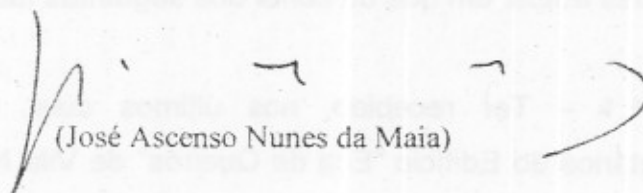
Nossa Referência
Pº 3 Not 2007 SAI
OFº 4415/16.07.2007

ASSUNTO: **Processo nº 3 NOT 2007 SAI**

Notifico V. Exª de que, por despacho de 16.07.07 do Exmo Presidente, foi ordenado o arquivamento do processo acima indicado, com fundamento no relatório de que junto fotocópia.

Com os melhores cumprimentos

O Vice Presidente,



(José Ascenso Nunes da Maia)

JM/GC



Direcção-Geral dos
Registos e do Notariado
Serviço de Avaliação e Inspeção

268

RELATÓRIO

RELATÓRIO ELABORADO NOS TERMOS E PARA OS EFEITOS PREVISTOS NO N.º 3 DO ART.º 88.º, DO ESTATUTO DISCIPLINAR, APROVADO PELO DEC. -LEI N.º 24/84, DE 16 DE JANEIRO, NO PROCESSO DE AVERIGUAÇÕES N.º3NOT2007/SAI, QUE TEVE POR OBJECTO O APURAMENTO DE FACTOS OCORRIDOS NA EXTINTO 3.º CARTÓRIO NOTARIAL DO PORTO.

I

INTRODUÇÃO

1 – Em 07/12/2006 a “Associação para Defesa dos Migrantes” (ADEM) remeteu por fax, para o Serviço de Avaliação e Inspeção da DGRN, a exposição de fls. 19 destes autos, em que dá conta dos seguintes factos:

1.1 – Ter recebido, nos últimos dias, pedidos de informação de proprietários do Edifício “Eça de Queirós” de Vila Nova de Gaia registado na 1ª CRP de Vila Nova de Gaia sob o n.º 1223/10089, aos quais é apresentada a execução de hipotecas pelas empresa “DOMUSVENDA”, hipotecas estas que remontam à compra do terreno e à construção pela D.R.L., que contraiu empréstimos para comprar e construir, junto do Banco Português do Atlântico (hoje Millennium BCP), constituindo hipotecas para garantir o financiamento, que, estranhamente, não foram canceladas no momento da venda dos apartamentos/lojas/escritórios aos proprietários finais, mesmo que estes também tenham contraído empréstimo para o financiamento da aquisição.



Direção-Geral dos
Registos e do Notariado
Serviço de Avaliação e Inspeção

278
[Handwritten signature]
7.

DOMUSVENDA, no sentido de desonerar as suas fracções, recordando-se, porém, que, em finais de 2005 ou meados de 2006, duas das referidas fracções foram desoneradas das hipotecas que sobre elas recaíam.

Que não sabe precisar qual o ponto actual da negociação em curso.

Tem conhecimento de que a sua cliente "INVESTMENTS" já reclamou créditos relativamente a algumas das referidas fracções, na sequência de duas acções executivas instauradas por terceiros (fls. 262-263).

IV CONCLUSÕES

26. - Resulta dos autos que:

26.1 – Nos princípios da década de 90, mormente nos anos de 1994 e 1995, foram celebradas no 3.º Cartório Notarial do Porto e presididas pela Ajudante Principal, Maria Graciete Lemos Pires, em substituição do notário, por se encontrar vago o respectivo lugar, muitas escrituras de compra e venda entre a sociedade "D.R.L. – Compra para Revenda de Imóveis, Lda.", então com sede na Rua da Constituição, n.º 656-1.º, sala 105, da cidade do Porto, na qualidade de proprietária/vendedora, e diversos particulares emigrantes, na qualidade de compradores, representados por gestor de negócio ou por procurador, tendo essas escrituras por objecto fracções autónomas do prédio urbano em regime de propriedade horizontal, denominado "Edifício Eça de Queirós", sito nas Ruas de Trás e Rei Ramiro, da freguesia de Santa Marinha, em Vila Nova de Gaia, descrito na 1ª CRP de V.N. Gaia sob o n.º 01223/100893 (ver docs. de fls. 33 a 232 e 240 a 261).

26.2 – À data dessas escrituras, recaíam sobre o dito prédio duas inscrições hipotecárias – C-1(P) e C-2(P) - a favor do Banco Português do Atlântico, S.A. (hoje Banco Millennium BCP), para garantia de empréstimos



Direção-Geral dos
Registos e do Notariado
Serviço de Avaliação e Inspeção

279
[Handwritten signature]
7.

contraídos pela sociedade "DRL", para financiamento da construção do referido edifício (fls 35)

26.3 – Não obstante a existência das referidas hipotecas, em todas as escrituras de compra e venda de fracções do mencionado prédio foi consignada a menção de que as fracções eram vendidas "livres de encargos" (164 a 232 e 240 a 261).

26.4 – Tais inscrições hipotecárias continuam a subsistir relativamente a grande parte das fracções que constituem o citado prédio, por não ter sido pedido o seu cancelamento (ver docs. de fls. 42, 45, 46, 49 a 60, 62 a 64, 66, 67, 69 a 74, 76 a 80, 82, 84, 85, 87, 89, 91, 93 a 95, 97, 98, 100, 102, 104, 105, 107 a 109, 111, 113 a 118, 120 a 125, 127 a 129, 131, 133, 134, 136, 138 a 140, 142 a 145, 147, 148, 150, 152, 153, 155, 156, 158, 160 e 162).

26.5 – Face à referida menção, os compradores da maior parte das fracções – que eram emigrantes em França e não intervieram pessoalmente na respectiva escritura – terão ficado convencidos de que as fracções por eles adquiridas não tinham quaisquer encargos registados, desconhecendo, possivelmente, a existência das hipotecas atrás mencionadas.

26.6 – É o que se depreende das declarações prestadas nestes autos pelo Sr. Presidente da "A.D.E.M. – Associação para a Defesa dos Migrantes", quando refere que os compradores confiaram que as fracções por eles adquiridas não tinham quaisquer encargos, ficando, por isso, muito surpreendidos, quando, passados mais de 10 anos, receberam da representante do credor hipotecário (DOMUSVENDA) a comunicação de um pedido de pagamento correspondente às hipotecas incidentes sobre as respectivas fracções (fls 234-235).



Direcção-Geral dos
Registos e do Notariado
Serviço de Avaliação e Inspeção

113 280

26.7 – O crédito garantido pelas referidas hipotecas, relativamente às fracções sobre as quais ainda recaem tais hipotecas, foi transmitido, em 06/12/2005, a "Investments 2234 LLC", com sede em 1209, Orange Street, City of Wilmingyon, County of New Castle, 19801, Delaware, Estados Unidos da América (fls. 2, 40 e 41).

26.8 – A cessionária do referido crédito, através da sua representante em Portugal – "DOMUSVENDA, S.A." - tendo vindo a reclamar o crédito aos adquirentes das fracções, os quais, na sequência de execução hipotecária que o credor venha a efectuar, poderão eventualmente ser obrigados a pagar uma dívida que certamente não contraíram, caso a mesma não seja paga pela DRL, o que, naturalmente, lesará os interesses patrimoniais dos adquirentes que forem confrontados com essa situação.

26.9 – Por não ter sido possível ouvi-la em declarações, desconhecem-se os motivos por que a ajudante Maria Graciete Lemos Pires consignou nas citadas escrituras a menção de que as fracções eram vendidas livres de encargos, quando sabia ou tinha obrigação de saber, face à fotocópia do registo predial que lhe foi apresentada, que impendiam sobre o prédio de que as fracções faziam parte duas hipotecas.

26.10 – A verdade é que a referida ajudante mencionou nas aludidas escrituras um facto que não correspondia à verdade, posto que as fracções se encontravam oneradas com as hipotecas que incidiam sobre o prédio de que faziam parte, tendo omitido nas escrituras a menção da existência dessas hipotecas.



Direcção-Geral dos
Registos e do Notariado
Serviço de Avaliação e Inspeção

114 281

26.11 – Deste modo, os compradores das fracções poderão ter sido enganados ou induzidos em erro quanto à situação em que se encontravam as fracções que adquiriram, uma vez que não intervieram pessoalmente nas escrituras, embora tivessem obrigação de se informar sobre tal situação, antes de realizarem o negócio ou de o ratificarem, quando representados por gestor de o negócio.

26.12 – De qualquer forma, a dita ajudante, ao mencionar nas escrituras que as fracções eram vendidas livres de encargos, sem fazer qualquer referência à existência das hipotecas que incidiam sobre o prédio e de que tinha conhecimento, não terá desempenhado as suas funções notariais, enquanto substituta do notário, com a diligência e eficiência devidas, nem terá actuado no sentido de criar no público confiança na acção da Administração Pública.

26.13 – Parecem existir, por isso, indícios de que a ajudante principal do extinto 3.º Cartório Notarial do Porto, Maria Graciete Lemos Pires, actualmente aposentada, com o procedimento atrás descrito, terá violado, pelo menos, o dever geral de zelo, tal como se encontra definido e caracterizado no art. 3.º n.ºs 4, al. b) e 6 do Estatuto Disciplinar aprovado pelo DL. 24/84 de 16 de Janeiro, podendo ainda ter violado, eventualmente, o dever de isenção previsto na alínea a) do n.º 4 e n.º 5 do mesmo art. 3.º do citado Estatuto.

26.14 – Contudo, não sabemos se a menção levada às escrituras de que as fracções eram vendidas "livres de encargos" - quando sobre o prédio recaiam duas hipotecas, que, obviamente, também oneravam as fracções, e sem fazer referência a tais hipotecas - foi propositada e deliberada com a intenção de iludir os adquirentes e de beneficiar a transmitente, ou se apenas se deveu a mera falta de atenção e cuidado ou a qualquer outra razão que desconhecemos



Direção-Geral dos
Registos e do Notariado
Serviço de Avaliação e Inspeção

287
[Handwritten signature]

26.15 – Só a audição da senhora ajudante em causa e dos representantes dos compradores que intervieram nas escrituras nos poderiam eventualmente esclarecer essas dúvidas.

26.16 – Porém, por um lado, a dificuldade em contactar a dita ajudante e todos os representantes dos compradores e o curto prazo de que dispúnhamos para concluir a instrução do processo dentro do prazo legal e, por outro lado, o facto de já terem decorrido mais de 10 anos, desde a realização de tais escrituras - o que afastaria qualquer possibilidade de procedimento disciplinar, por prescrição, relativamente a qualquer infracção disciplinar, fosse qual fosse a sua gravidade, que tivesse sido praticada pela dita ajudante, em consequência de tais escrituras, face ao disposto, face ao disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 4.º do Estatuto Disciplinar aprovado pelo D.L. n.º 24/84, de 16 de Janeiro - levou-nos a decidir não prolongar por mais tempo as investigações, nem efectuar outras diligências.

27 – Resumindo e concluindo:

27.1 - A Ajudante Principal do extinto 3.º Cartório Notarial do Porto, Maria Graciete Lemos Pires, ao mencionar nas escrituras já referidas que as fracções eram vendidas "livres de encargos - quando sobre o prédio recaiam duas hipotecas, que não podiam deixar de onerar também as referidas fracções - sem fazer qualquer referência a tais hipotecas, terá infringido, pelo menos, o dever de zelo previsto no artigo 3.º, n.ºs 4-b) e 6 do E. D..

27.2 - No entanto, tendo em conta o tempo decorrido desde a prática da aludida infracção (mais de 10 anos), já se encontra prescrito o respectivo procedimento disciplinar, por força do disposto no n.º 1 do artigo 4.º do citado Estatuto Disciplinar.



Direção-Geral dos
Registos e do Notariado
Serviço de Avaliação e Inspeção

288
[Handwritten signature]

V

Nesta conformidade,

PROPOMOS:

O arquivamento dos autos, nos termos do artigo 88.º, n.º 3, alínea a) do Estatuto Disciplinar aprovado pelo DL. 24/84, de Janeiro.

À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR

Vila do Conde, 11 de Julho de 2007.

O Instrutor
[Handwritten signature]
(Alcino de Gouveia Damas)

286

18

PARECER

Causa
A Causa
Junia
Lx 12/04/2 +
N 1 - 7

José Ascenso Nunes da Silva
Vice-Presidente

DESPACHO

Causa
L: 26.07.07

António Figueiredo
Presidente

ASSUNTO: Processo nº 3 NOT 2007 SAI

Pelos fundamentos constantes do relatório que antecede, parece-nos que deve ordenar-se o arquivamento do processo.

À consideração superior

Lisboa, 12 de Julho de 2007