



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Legislar para fiscalizar a prática da venda de fracções autónomas de edifícios em construção e de bens imóveis destinados a habitação de primeira aquisição

Nos últimos cinco anos (2017-2021), o preço médio de venda das fracções de edifícios em construção em Macau variou entre 7 milhões e 300 mil e 9 milhões e 930 mil patacas, tendo o valor de transacção atingido, no máximo, 25 mil milhões de patacas por ano. Constatase que, aquando da venda das fracções de edifícios em construção por muitos dos promotores de empreendimentos, as informações constantes da brochura da venda, e a área e o *design* das fracções modelo induzem os interessados em erro. Mais, para a criação de um ambiente de procura atractiva, realizam-se promoções por tempo limitado para vender a “conta-gotas” as fracções, oferecendo ainda geralmente obras de remodelação, mobiliário, electrodomésticos ou planos mais favoráveis de hipoteca e de reembolso. Atendendo a que não há fracções para ver nos edifícios em construção e não há divulgação integral das informações úteis e cruciais do edifício que são relevantes para os compradores, tais como, a área útil, a dimensão concreta das divisões e a altura do pé direito da fracção autónoma, o preço de venda e a situação de transacção de todas as fracções, é difícil para os compradores analisarem as informações de forma abrangente e objectiva, dada a assimetria das informações, facto que os leva mais facilmente a tomarem, num impulso, decisões irracionais sobre a compra de fracções.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

Nos últimos anos, tenho recebido muitas queixas relativas à compra e venda de fracções de edifícios em construção e de habitações de primeira aquisição, que envolvem prestação de informações falsas, más práticas de venda, atraso na entrega das fracções, qualidade das obras, divergência entre “o produto real e o que está na prateleira”, com os electrodomésticos e as obras de remodelação, cobrança indevida de diversas despesas aos “pequenos proprietários”, casos suspeitos em que o promotor, após a venda da fracção, classifica ilegalmente o espaço de lazer do edifício como lugar de estacionamento do “grande proprietário” para arrendamento e venda, etc; bem como casos de “perda do sinal pago” ou casos em que os compradores são obrigados a pedir empréstimos ao promotor, por a concessão ainda não ter sido convertida em definitiva e, por conseguinte, o sector bancário não consegue conceder empréstimos, e quando ao mesmo tempo o promotor exige ao comprador o pagamento do “remanescente do preço da fracção”. Os referidos problemas estão relacionados com a “fiscalização zero” na venda de fracções de edifícios em construção e de habitações de primeira aquisição.

De facto, nas regiões vizinhas já foram estabelecidas muitas normas relativas à venda de fracções de edifícios em construção e de habitações de primeira aquisição. Nos últimos anos, várias cidades do Interior da China lançaram novas regras para combater a prática da venda ilegal de bens imóveis destinados a habitação de primeira aquisição, aumentando ainda mais a transparência dessa venda, a fim de proteger os direitos e interesses dos compradores e garantir o desenvolvimento estável do mercado imobiliário.



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

Tomando o exemplo da cidade de Pequim, em Agosto do ano passado, a Comissão municipal de habitação e de desenvolvimento urbano e rural de Pequim (“Beijing Municipal Commission of Housing and Urban-Rural Development”) divulgou a Comunicação sobre a regulamentação adicional dos actos de venda de habitações recém-construídas (“Notice of Further Regulating Sales of Newly-built Commodity Buildings”) (adiante designada por “Comunicação”) para reforçar a regulamentação dos actos de venda daquele tipo de habitação, incluindo a regulamentação dos critérios dos materiais de decoração das obras de remodelação do projecto de pré-venda; a uniformização entre o conteúdo da brochura da venda, da “sand table simulation”, entre outros materiais promocionais, e o conteúdo da autorização do respectivo planeamento, etc. Para além disso, segundo a Comunicação, os promotores têm de publicitar no local de venda, através de editais e de forma precisa e integral, “as situações, quer do projecto ou não, que provavelmente possam ter grandes influências na celebração do contrato e na fixação do preço do imóvel, nomeadamente aquelas que envolvam factores negativos tais como ruído, fumo e poeira, poluição, radiação, privacidade, ventilação, iluminação, remodelação, funerais, etc.”.

Em relação a Hong Kong, em Abril de 2013, entrou em vigor a “The Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance” (adiante designada por “Ordinance”), tendo ainda o Governo de Hong Kong criado, no mesmo dia, a “Sales of First-hand Residential Properties Authority”, que se responsabiliza pela execução da “Ordinance” e respectiva fiscalização do cumprimento dos actos de venda dos promotores. A “Ordinance” estabelece, detalhadamente, as disposições que os promotores devem



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

cumprir na venda de bens imóveis destinados a habitação de primeira aquisição, incluindo a brochura da venda (*sales brochure*), a lista de preços, o caderno de registo das transacções, as fracções modelo, a publicidade, os planos de venda, as informações sobre as transacções, etc., que devem ser divulgadas de forma integral, transparente e precisa, bem como as cláusulas que devem estar incluídas no contrato de promessa de compra e venda, e no contrato de compra e venda, definindo ainda como crime a violação da “Ordinance” ou a prestação de depoimentos falsos ou disseminação de informações falsas ou enganosas na venda de habitação de primeira aquisição.

Olhando para Macau, foi apenas estabelecida, em 2013, a Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção) para a compra e venda de “fracções em construção”, isto é, um regime para regulamentar os negócios jurídicos que tenham por objecto a compra e venda, a revenda, a hipoteca, etc. de edifícios em construção. No entanto, aquando da venda das “fracções em construção” ou de habitação de primeira aquisição pelos promotores, não há qualquer regulamentação em relação às seguintes matérias: informações fornecidas aos compradores, divulgação de informações de transacções, veracidade das informações da publicidade divulgadas, bem como divulgação dos “factores negativos”, o que leva ao surgimento dos problemas atrás referidos, quer na venda de “fracções em construção”, quer na venda de habitação de primeira aquisição.

A Lei n.º 9/2021 (Lei de protecção dos direitos e interesses do consumidor), que entrou em vigor no corrente ano, prevê no seu artigo 9.º que o consumidor tem direito a formação e a informação, e o seu artigo 11.º também define quais as informações



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

que o operador comercial deve prestar ao consumidor, mas as respectivas disposições e exigências são apenas requisitos básicos dos produtos comerciais em geral, por isso, é difícil assegurar eficazmente os direitos e interesses legítimos dos compradores de “fracções em construção”.

Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. Nos últimos anos, tem havido uma tendência crescente de queixas recebidas pelo Governo sobre a venda de “fracções em construção” e de edifícios novos? Qual é o conteúdo das queixas e de que tipo são? Foram resolvidos com sucesso, através de conciliação, casos de conflitos relacionados com a referida venda? Se a resposta for negativa, então por que razão não foi possível tratar os casos com sucesso? De que medidas específicas dispõem as autoridades para fazer face a esta situação?

2. Em Macau, até à data, ainda não existe legislação que regule os métodos e actos praticados pelos promotores na venda de “fracções em construção” e de bens imóveis destinados a habitação de primeira aquisição. Quando é que as autoridades vão tomar como referência as experiências do Interior da China, de Hong Kong e das regiões vizinhas, no sentido de legislar sobre a venda de “fracções em construção” e de bens imóveis destinados a habitação de primeira aquisição? As autoridades devem ainda regulamentar sobre o seguinte: o promotor deve fornecer o regulamento de administração do condomínio, a tipologia de todas as fracções autónomas, o número e a quota-parte das fracções autónomas, os editais sobre os factores negativos, os encargos especiais que serão desfavoráveis ao proprietário no futuro, a área útil, o preço e a despesa de condomínio de todas as fracções, etc. na brochura, na página electrónica e no local da venda. Para além disso, devem ainda proibir o promotor de



澳門特別行政區立法會
Região Administrativa Especial de Macau
Assembleia Legislativa

(TRADUÇÃO)

vender as fracções como se “espremesse pasta de dentes” e de cobrar sob vários pretextos diversos tipos de despesas, tais como as de ligação de água e electricidade, e de fixar o preço em dólares de Hong Kong. Vão fazê-lo?

3. Com vista a proteger os direitos e interesses dos consumidores, vai o Governo, antes de legislar sobre a matéria, recorrer a outros meios, como, por exemplo, a elaboração de instruções para o sector, a criação de “lojas certificadas”, etc., com vista a regulamentar a venda de “fracções em construção” e de habitação de primeira aquisição?

11 de Fevereiro de 2022

O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,

Lam U Tou