



Interpelação Oral

Reforçar a fiscalização da venda de habitações de primeira aquisição e proteger os direitos e interesses do consumidor

Nos últimos anos, têm-se registado conflitos no âmbito da compra e venda de imóveis. Segundo a resposta do Conselho de Consumidores à interpelação escrita de um deputado, em 2021 foram recebidas nove queixas sobre a qualidade dos equipamentos das fracções e, entre Janeiro e Fevereiro de 2022, 51 queixas sobre atrasos na entrega das fracções e sobre as despesas cobradas. O aumento súbito das queixas num curto espaço de tempo demonstra que é necessário aperfeiçoar o mecanismo de compra e venda de imóveis, nomeadamente quanto à fiscalização da venda de habitações de primeira aquisição. Devido aos altos preços dos imóveis, muitos residentes só conseguem ter casa gastando todas as poupanças, e se a construção do imóvel adquirido for suspensa ou houver diferenças entre “o produto real e o que está no papel”, os seus direitos e interesses são dificilmente garantidos e sofrem enormes prejuízos. A fiscalização do Governo à compra e venda de imóveis é insuficiente e, na maioria dos conflitos, este só recorre à conciliação *a posteriori*, portanto, não consegue ajudar a população a reclamar os seus direitos e interesses.

À compra e venda de edifícios em construção aplica-se a Lei n.º 7/2013, *Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção*, vulgarmente chamada “Lei para os edifícios em construção”, e segundo a Lei de protecção dos direitos e interesses do consumidor, o consumidor tem direito ao acesso às informações necessárias para seu esclarecimento sobre os bens, e o operador comercial tem de prestar-lhe, em tempo útil e de forma clara, precisa e compreensível, essas informações; mais, no caso de conflitos contratuais sobre imóveis, o direito do consumidor também é garantido pelo Código Civil. Mas, na realidade, os referidos



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

(TRADUÇÃO)

mecanismos e leis não conseguem oferecer garantias eficazes a quem compra habitações de primeira aquisição, pois é difícil a reclamação dos seus direitos. Por exemplo, nos casos de demora na entrega da fracção ou de desconformidade entre as obras de remodelação, o mobiliário e os electrodomésticos e o que consta da brochura da venda ou é prometido no contrato, o vendedor recorre sempre a várias cláusulas de exclusão de responsabilidade ou protela as obras de reparação, para obrigar o consumidor a aceitar a fracção; se o consumidor pretender reclamar os seus direitos, enfrenta muitas dificuldades, pois o vendedor pode rejeitar participar na conciliação e arbitragem, e se se pretender intentar acção civil para resolver os conflitos, tal pode implicar muitas custas judiciais e tempo.

Nos últimos anos, as regiões vizinhas definiram mais regulamentação sobre a compra e venda de imóveis. Em Hong Kong, para aumentar a transparência e a equidade das transacções de habitações de primeira aquisição, em 2013, foi implementada a “*The Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance*” e foi criada a “*Sales of First-hand Residential Properties Authority*”, com vista a assegurar a fiscalização plena, através de um órgão específico. Assim, protege-se os direitos dos compradores, através do aumento da transparência e da determinação, como crime, da violação das normas imperativas da *Ordinance*. Entretanto, a “*Sales of First-hand Residential Properties Authority*” criou um *website* com informações sobre a venda de habitações de primeira aquisição, que serve de base de dados electrónica e centralizada e onde se conserva a brochura da venda, a lista de preços e o caderno de registo das transacções respeitantes aos projectos de habitações cuja venda está sujeita à fiscalização da referida *Ordinance*. Tudo isto aumenta a transparência na venda de imóveis, evita a falta de provas em caso de conflito, e permite que as autoridades competentes tratem melhor os conflitos. Em várias províncias e cidades do Interior da China, foram promulgadas leis que regulamentam a venda de



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

(TRADUÇÃO)

habitações recém-construídas, as quais estão a ser continuamente aperfeiçoadas. Macau deve dar acompanhamento ao assunto e, tomando como referência a experiência das diversas regiões, aperfeiçoar a fiscalização da venda de habitações de primeira aquisição.

Assim sendo, interpelo sobre o seguinte:

1. O Governo deve tomar como referência a experiência das diversas regiões, e reforçar a fiscalização da compra e venda de habitações de primeira aquisição e elaborar uma lei para regular a respectiva venda. Vai fazê-lo?

2. Se não há planos para legislar, o Conselho de Consumidores vai reforçar a fiscalização da venda de habitações de primeira aquisição? Como é que se vai sensibilizar a população, para salvaguardar os seus direitos na aquisição dessas habitações?

3. Neste momento, as informações sobre a venda de imóveis estão dispersas. Para promover o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário e reforçar a protecção do consumidor, o Governo deve criar uma base de dados electrónica e recolher as informações sobre as vendas, para conhecimento da população. Vai fazê-lo?

28 de Abril de 2022

**O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,
Lam Lon Wai**