



Tradução

澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
經濟及科技發展局
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

Resposta à interpelação escrita apresentada pela deputada à Assembleia Legislativa, Lei Cheng I

Em cumprimento das instruções do Chefe do Executivo, e ouvidas as opiniões do Gabinete para a Protecção de Dados Pessoais (GPDP), da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça (DSAJ) e do Conselho de Consumidores (CC), relativamente à interpelação escrita da Sra. Deputada, Lei Cheng I, de 18 de Março de 2022, encaminhada através do ofício da Assembleia Legislativa n.º 307/E232/VII/GPAL/2022, de 24 de Março de 2022, e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo em 25 de Março de 2022, cumpre-nos responder o seguinte:

O Governo da RAEM está muito atento às actividades promocionais sobre anúncios publicitários de imóveis, e a Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico (DSEDTE), como um dos serviços fiscalizadores previstos na Lei n.º 7/89/M (Actividade publicitária), de 4 de Setembro, tem executado os trabalhos nos termos legais, incluindo tem combatido as infracções através das acções inspectivas e de fiscalização e tem-se empenhado no aumento da consciência do sector empresarial sobre cumprimento das leis através de acções de divulgação e promoção.

Desde o ano passado até ao final de Março do corrente ano, a DSEDTE emitiu 535 pareceres em resposta às consultas relativas a 909 anúncios, apresentadas pelo sector empresarial antes de proceder à promoção publicitária, de modo a conduzir as empresas a cumprirem as respectivas disposições legais. Ao mesmo tempo, a DSEDTE continua a efectuar a fiscalização sobre anúncios publicitários de imóveis, sejam em forma *online* ou *offline*, e o âmbito de fiscalização abrange jornais, actividades de exibição e venda, internet, aplicações para telemóvel, estabelecimentos imobiliários, etc. No ano passado, foram totalmente instaurados 158 processos, dos quais 63 estão em processo sancionatório.

Para regulamentar ainda mais o conteúdo publicitário sobre a venda de imóveis do Interior da China em Macau, para além de ter actualizado a instrução intitulada “Obrigações legais que devem ser cumpridas e observações para a publicação de anúncios publicitários de venda de imóveis situados fora de Macau”, no ano passado, a DSEDTE visitou, ao todo, 1.744 estabelecimentos de mediação imobiliária em Macau, para proceder, in-loco, aos trabalhos de sensibilização e divulgação jurídica, e lembrar o sector empresarial do cumprimento das disposições da lei publicitária e dos assuntos



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
經濟及科技發展局
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

relativos a “5 Licenças”.

Além disso, o CC já estabeleceu no seu *website* a página específica “Informações sobre a aquisição dos imóveis no Interior da China”, com ligações às plataformas *online* de informações sobre os imóveis das nove cidades do Interior da China sitas na Grande Baía. Através das ditas plataformas, os residentes de Macau podem consultar as informações oficiais sobre os imóveis desses locais, nomeadamente, para verificar a autenticidade dos números das “5 Licenças”, e outras informações como o destino das fracções, a sua área, o seu estado de venda, e a conta de depósito em garantia.

O CC apela ainda aos residentes de Macau para que, antes da aquisição dos imóveis do Interior da China, conheçam previamente o sistema jurídico local e verifiquem o estado dos respectivos imóveis, bem como não acreditem facilmente nos compromissos verbais do promotor de empreendimento ou dos mediadores, designadamente sobre os imóveis em construção, e considerem com o maior rigor a existência ou não de demais factores indeterminados que se possam traduzir em riscos lesivos de direitos e interesses. Pelo facto da constatação dos direitos e deveres das partes no contrato de compra e venda dos imóveis, este pode servir de uma prova fundamental para a defesa dos direitos no futuro, assim sendo, antes da celebração do contrato, os residentes de Macau devem assegurar a constatação no contrato escrito dos compromissos feitos pelo promotor de empreendimento, verificar o destino das fracções a ser adquiridas e apenas celebrar o contrato após a confirmação precisa do conteúdo correcto do contrato.

No que diz respeito à questão de *telemarketing* de imóveis, o GPDP referiu que tem acompanhado e tratado activamente as respectivas consultas, denúncias e queixas, bem como tem instaurado os respectivos processos de investigação de acordo com a lei. Existe certa dificuldade na investigação, quando o número de telefone, relativo a *telemarketing* de imóveis, está registado em nome de uma sociedade ou pessoa do exterior e a chamada telefónica de *marketing* de imóveis é feita por uma sociedade ou pessoa do exterior. Apesar disso, o GPDP tem-se empenhado em recolher provas officiosamente através de diversos meios e, tem mantido uma comunicação e cooperação estreita com a polícia, neste momento, já se registam alguns avanços, alguns casos já se encontram em processo sancionatório. No futuro, o GPDP irá continuar a comunicar com as autoridades de competência do exterior relacionadas, a fim de reforçar o intercâmbio e a cooperação mútua, atacar em conjunto as actividades ilegais de *telemarketing* transfronteiriças, combater as infracções e proteger os direitos e interesses



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
經濟及科技發展局
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

dos cidadãos a diferentes níveis das suas atribuições.

Quanto à questão do ponto 3 referida na interpelação, em 2021, a DSEDT e o CC estabeleceram, conjuntamente com todas as cidades do Interior da China abrangidas pela Grande Baía, o “Mecanismo conjunto de prevenção sobre a aquisição de imóveis sítos no Interior da China para os residentes de Macau”. E após a entrada em funcionamento das organizações administrativas da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin, todos os serviços competentes reforçaram ainda mais os trabalhos de comunicação de informação e de divulgação. Caso os residentes de Macau se envolvam nos conflitos relativos aos imóveis desses locais, o Governo da RAEM irá aproveitar o referido mecanismo conjunto de prevenção para ajudar os residentes de Macau a reencaminhar os conflitos aos serviços competentes do Interior da China, para efeitos de acompanhamento nos termos legais. Como uma parte do contrato de compra e venda dos imóveis, os residentes de Macau podem apresentar reclamação por via administrativa, como também requerer junto dos tribunais locais a indemnização por via judicial.

Em relação à promoção da cooperação entre Macau e Zhuhai na área de serviços jurídicos, a DSAJ disse que, tendo em conta as diferenças e a questão de articulação entre os regimes das duas regiões, os governos dessas regiões necessitam ainda de realizar, em conjunto, estudos para encontrar formas de solução. Com vista a facultar aos residentes mecanismos diversificados apropriados para a resolução de conflitos, o Governo da RAEM tem promovido activamente, sob diversas formas, intercâmbios de cooperação na área dos serviços judiciais e jurídicos conjuntamente com as regiões de Guangdong e Hong Kong, tais como: a publicação conjunta, em Dezembro do ano passado, dos “Critérios de avaliação da qualificação e habilitação dos mediadores da Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau” e das “Regras de boas práticas de deontologia profissional dos mediadores da Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau”, pelos serviços jurídicos das regiões de Guangdong-Hong Kong-Macau, e a celebração entre Macau e o Interior da China, em Fevereiro do corrente ano, do “Acordo relativo à Assistência Mútua em matéria de Providências Cautelares em Processos Arbitrais entre o Interior da China e a Região Administrativa Especial de Macau”.

De outro lado, no intuito de implementar e concretizar os objectivos do Projecto Geral de Construção da Zona de Cooperação Aprofundada entre Guangdong e Macau em Hengqin, o Governo da RAEM e os serviços competentes do Interior da China estão



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
經濟及科技發展局
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

a estudar, activa e conjuntamente, sobre a questão de articulação entre os sistemas e mecanismos das duas regiões, com base nisso irão promover oportunamente o reforço da cooperação entre si na área dos serviços jurídicos. A DSAJ está a debater com a Direcção dos Serviços de Assuntos Jurídicos da Zona de Cooperação Aprofundada sobre a cooperação na promoção dos trabalhos de divulgação jurídica, com vista a dar a conhecer, de forma aprofundada, através de meios e formas diversificados de acções de divulgação jurídica, aos residentes de Macau as políticas da Zona de Cooperação Aprofundada e as leis e regulamentos do Interior da China.

Aos 12 de Abril de 2022.

O Director dos Serviços

Tai Kin Ip