



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法務局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

譯本
Tradução

Resposta à interpelação escrita apresentada pelo Deputado da Assembleia Legislativa, Lam U Tou

Em cumprimento das instruções do Chefe do Executivo e ouvido o Conselho de Consumidores (CC), apresento a seguinte resposta à interpelação escrita do Sr. Deputado Lam U Tou, de 25 de Novembro de 2022, enviada a coberto do ofício n.º 1142/E880/VII/GPAL/2022, da Assembleia Legislativa, de 2 de Dezembro de 2022, e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo, em 5 de Dezembro de 2022:

A Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção), vulgarmente designada por lei de fracções autónomas de edifício em construção, visa especificamente regular os actos de transacção de edifícios em construção, nomeadamente em relação à autorização da pré-venda dos respectivos edifícios, ao conteúdo do contrato de compra e venda, bem como às formas e registo. Relativamente aos actos de compra e venda de propriedades residenciais de primeira aquisição dos edifícios já construídos, existem também as correspondentes regulamentações e garantias, de acordo com a legislação vigente, pelo que ambas as partes, comprador e vendedor do edifício, têm que cumprir as disposições do Código Civil, podendo as mesmas defender os seus direitos e interesses legítimos com base nas respectivas disposições do Código Civil. Por exemplo, caso o vendedor não cumpra as condições estipuladas no contrato de compra e venda de edifício, o comprador pode pedir uma indemnização e a responsabilidade jurídica do vendedor, nos termos da lei. Além disso, caso a venda de edifícios



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法務局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

譯本
Tradução

envolva a actividade publicitária e a intervenção da mediação imobiliária, as respectivas informações publicitárias e actos de mediação imobiliária estão também sujeitos à legislação específica e são fiscalizados pelos serviços competentes do Governo nos termos da lei.

Além dos meios processuais, os consumidores ainda podem encontrar uma solução mediante reconciliação do CC ou resolver os litígios através do Centro de Mediação e de Arbitragem de Conflitos de Consumo de Macau. Entre 1 de Janeiro e 12 de Dezembro de 2022, o CC recebeu, no total, 69 casos de reclamação que envolvem os assuntos de litígios referentes à aquisição de imóveis em Macau.

Com a entrada em vigor e a aplicação da lei de fracções autónomas de edifício em construção, tem reduzido eficazmente os riscos de não conclusão das fracções autónomas de edifícios em construção, tendo protegido melhor os direitos e interesses legítimos das partes intervenientes nas transacções, promovendo o desenvolvimento saudável do mercado imobiliário. A par da execução da lei, o Governo da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM) está também atento às opiniões e sugestões apresentadas pela sociedade sobre o reforço da fiscalização e garantia da compra e venda de fracções autónomas de edifício em construção, nomeadamente o reforço da fiscalização sobre a utilização das verbas relativas às fracções autónomas de edifícios em construção, a regulamentação das formas de venda de fracções autónomas de edifício em construção, bem como o aperfeiçoamento da elaboração do contrato de compra e venda de fracções autónomas de edifício em construção e da regulamentação do seu conteúdo.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
法務局
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

譯本
Tradução

Para o efeito, actualmente o Governo da RAEM já iniciou os estudos sobre a questão em causa, incluindo o estudo da criação de um mecanismo que permita que as verbas relativas às fracções autónomas de edifícios em construção sejam destinadas exclusivamente à construção dos respectivos edifícios, com a entrada em vigor da Lei da fidúcia, e, tomando como referência as experiências de outros países e regiões e tendo em conta as condições reais da sociedade de Macau, proceder-se-á a estudos sobre o aperfeiçoamento de outros aspectos do regime jurídico vigente, e discussões sobre vários projectos viáveis para o seu melhoramento.

Após a conclusão dos trabalhos preparatórios da fase inicial, o Governo da RAEM irá proceder, em tempo oportuno, à consulta pública sobre o projecto de aperfeiçoamento do regime, ouvindo as opiniões e sugestões dos diversos sectores da sociedade, e promovendo os respectivos trabalhos legislativos de acordo com a ordenação do planeamento legislativo global do Governo da RAEM, a fim de aperfeiçoar e otimizar ainda mais o regime de venda e fiscalização das fracções autónomas de edifício em construção da RAEM.

Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, aos 23 de Dezembro de 2022.

O Director, substituto, da DSAJ
Lou Soi Cheong