



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

(TRADUÇÃO)

## **INTERPELAÇÃO ESCRITA**

### **Esclarecimentos sobre a calendarização da revisão da “Lei das fracções em construção” e introdução da fiscalização às fracções de primeira aquisição**

Há dias, durante o debate das Linhas de Acção Governativa para 2023 da área da Administração e Justiça, o Secretário André Cheong afirmou, em resposta aos deputados, que, durante o período em que desempenhou as funções de Director dos Serviços Assuntos de Justiça, já tinha sido feito quase metade do trabalho relativo à Lei n.º 7/2013 - Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção (vulgarmente conhecida por “Lei das fracções em construção”), e que, daqui para a frente, ia acompanhar a regulamentação sobre os “pagamentos relativos às fracções em construção” e as “formas de venda das fracções em construção”; adiantou ainda que, em relação à regulamentação dos “pagamentos relativos às fracções em construção”, a Lei da fidúcia, recentemente aprovada, já oferecia algumas orientações operacionais. Acrescentou ainda que: “neste momento, não são muitos os casos relativos às fracções em construção, mas isto não é fundamento para a imperfeição do respectivo regime jurídico”.

Mas, em Junho de 2020, na resposta às interpelações orais dos deputados, o Secretário afirmou o seguinte: após a entrada em vigor da “Lei das fracções em construção”, as situações de abandono de edifícios diminuíram, no entanto, a referida lei apresenta insuficiências, especialmente



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

(TRADUÇÃO)

no que diz respeito à fiscalização dos “pagamentos relativos às fracções em construção”, cujas quantias não conseguem ser utilizadas exclusivamente para esse fim. Os bancos, aquando da concessão de empréstimos, procedem à respectiva avaliação, o que acaba por surtir algum efeito de fiscalização, mesmo que informal, para aferir se as quantias estão a ser utilizadas exclusivamente para o fim em causa, assim, é necessário, após os devidos estudos, aperfeiçoar ainda mais a lei, e vamos tomar como referência a prática de Zhuhai em relação à matéria do “uso exclusivo das quantias pagas”. O Governo referiu ainda que o actual contrato de venda de fracções em construção era demasiado simples, e que a protecção dos pequenos proprietários não era suficiente, pelo que, na futura revisão da lei, seriam regulamentadas as formas da sua venda, incluindo a regulamentação do conteúdo do contrato, tais como as marcas dos equipamentos dos edifícios, os acessórios, os direitos de ambas as partes, etc., e seria reforçada a regulamentação do contrato e das formas de venda, a fim de proteger os consumidores. Naquela altura, o Governo ainda tinha esperança de conseguir entregar a proposta de lei sobre a “Lei de fracções em construção” à Assembleia Legislativa naquela legislatura, e de realizar a respectiva consulta pública em 2021, com vista a recolher as opiniões da sociedade, do sector jurídico e dos advogados e, ao mesmo tempo, proceder à revisão das respectivas disposições do Código de Processo Civil.

Em Hong Kong também existe fiscalização sobre esta matéria, incluindo o *Residential Properties (First-hand Sales) Ordinance*, e a *Sales of First-hand Residential Properties Authority* para execução da referida *Ordinance*, e a



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

(TRADUÇÃO)

violação da lei ou a prestação de falsas declarações ou de informações enganosas na venda de uma fracção de primeira aquisição é considerado crime.

Nos últimos anos, com vista a combater as irregularidades na venda de fracções de primeira aquisição, em várias cidades do Interior da China, por exemplo, em Pequim, em Agosto do ano passado, o Ministério do Desenvolvimento Habitacional e Urbano-Rural de Pequim emitiu um “*Notice of Further Regulating Sales of Newly-built Commodity Buildings*” (adiante designado por “Comunicação”), para reforçar a regulamentação dos actos de venda de habitações, incluindo a regulamentação dos critérios de decoração na proposta de pré-venda, e os materiais de promoção, tais como folhetos, tabuletas, etc., que devem ser compatíveis com o conteúdo da autorização prevista no plano.

Em Fevereiro do corrente ano, apresentei uma interpelação escrita sobre a regulamentação dos actos de venda de fracções em construção e de fracções de primeira aquisição, solicitando que fosse criado um diploma legal para regulamentar a matéria, tal como acontece no Interior da China e em Hong Kong. Por exemplo, o promotor do empreendimento deve divulgar, nos folhetos, na sua página electrónica, no local de venda das fracções, etc., informações sobre o regulamento de administração do condomínio, os tipos e o número de fracções autónomas, o valor percentual de cada fracção, o anúncio dos factores desfavoráveis e os encargos especiais que poderão ser desfavoráveis aos proprietários; e é proibido ao promotor vender as fracções a “conta-gotas” e cobrar tarifas, recorrendo a truques, de electricidade e de



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

(TRADUÇÃO)

água, com a fixação dos preços calculados em dólares de Hong Kong, etc. No entanto, é pena que o Governo não tenha respondido directamente às questões colocadas.

Pelo exposto, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. De acordo com a resposta, dada em Março do corrente ano pelo Conselho de Consumidores (CC), a uma interpelação escrita minha, em 2021, este conselho recebeu 9 reclamações relacionadas, principalmente, com a qualidade dos equipamentos das fracções, e entre Janeiro e Fevereiro de 2022, recebeu 51 casos relacionados, principalmente, com atrasos na entrega de imóveis e litígios em relação às taxas, o que demonstra um aumento exponencial das queixas. Nos últimos anos, tenho recebido muitas queixas sobre a compra e venda de fracções em construção e de fracções de primeira aquisição. O Governo, aquando da revisão da “Lei das fracções em construção”, deve introduzir, a exemplo do que acontece nas regiões vizinhas, normas reguladoras para a venda de fracções de primeira aquisição, a fim de melhor proteger os direitos e interesses dos consumidores. Vai fazê-lo?
2. A actual “Lei das fracções em construção” (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção) foi elaborada em 2013. Em Junho de 2020, o Secretário para a Administração e Justiça, André Cheong, afirmou que, após a entrada em vigor da lei, apesar de o número de casos de edifícios em construção ter diminuído, havia ainda alguns artigos da lei, nomeadamente as normas relativas ao “uso exclusivo das



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

(TRADUÇÃO)

quantias pagas”, que eram menos rigorosos, razão pela qual se ia proceder à sua revisão, e a respectiva consulta pública ia ser realizada em 2021. Já se passaram dois anos, a sociedade tem vindo a exigir, cada vez mais, a regulamentação dos actos da venda de fracções em construção e de fracções autónomas de primeira aquisição, no entanto, ainda não foi realizada a respectiva consulta pública. Quando é que o Governo vai avançar com os trabalhos quer da consulta pública quer da respectiva legislação?

3. Segundo o Governo, a “Lei das fracções em construção” não consegue concretizar a fiscalização em relação ao uso exclusivo das quantias pagas às fracções em construção, mas, a Lei da fidúcia, aprovada recentemente pela Assembleia Legislativa, vai contribuir para a criação de uma base legal para o efeito. Qual é a intenção legislativa do Governo quanto ao uso exclusivo das quantias pagas às fracções em construção, constantes da “Lei das fracções em construção?”

25 de Novembro de 2022

**O Deputado à Assembleia Legislativa da RAEM,**

**Lam U Tou**