



(Tradução)

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

INTERPELAÇÃO ESCRITA

Nestes últimos anos, à medida que se foi reforçando a cooperação regional entre Guangdong e Macau, e que os projectos de integração urbana de Zhuhai e Macau e de exploração da Ilha Henqin se foram desenvolvendo a bom ritmo, muitos residentes de Macau optaram por comprar casa em Zhuhai. Face a esta realidade, os promotores imobiliários do Interior da China e de Macau realizaram várias acções de promoção de imóveis em Macau, a fim de atrair os seus consumidores a comprarem imóveis em construção no Interior da China. Existem normas rigorosas para a compra e venda de imóveis na China, e como as respectivas leis e procedimentos são diferentes nos dois lados, muitos residentes de Macau não conhecem bem a legislação da China, por isso, o profissionalismo dos promotores e das agências imobiliárias é bastante importante para salvaguardar que os consumidores obtenham informações correctas sobre os imóveis.

Segundo a lei sobre a venda de habitações urbanas em construção na China, as empresas de desenvolvimento imobiliário estão inibidas de vender imóveis em construção se não houver “autorização de venda prévia”, e para o efeito, têm de dispor do certificado de aproveitamento do terreno, do projecto de construção autorizado e do plano de pré-venda, incluindo os prazos previstos para a construção e conclusão das obras, e entrega das habitações. Em paralelo, ainda se exige um pagamento de valor correspondente a 25%



(Tradução)

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

dos encargos totais da construção. Se pretenderem proceder à venda de imóveis fora da China, têm ainda de obter a respectiva autorização, na qual se indica a proporção¹ das habitações destinadas a esse efeito.

Na província de Guangdong, a legislação ainda prevê que, no caso de edifícios até sete andares, as obras de estrutura têm de estar concluídas, enquanto nos de mais de sete andares, têm de estar concluídos dois terços² das referidas obras, bem como ser aberta uma conta para depósito dos referidos 25%³. Segundo alguns residentes, recentemente, um promotor violou a lei ao vender fracções em construção num terreno de Zhuhai antes de estarem concluídos dois terços das obras de estrutura, pois o terreno ainda está abandonado e não existem sinais de qualquer obra. A promoção destas vendas, que tem como destinatários os residentes de Macau, é utilizada pelos promotores para, sob a forma de “pré-inscrição” ou “adesão à lista de aquisição”, cobrar o respectivo sinal, ou seja, para venderem as fracções em construção sob a forma de subscrição. Será que os mediadores e agentes imobiliários têm conhecimento dos factos e transmitiram aos interessados as informações e os riscos que correm? Segundo os agentes imobiliários de Macau, tem sido positiva a reacção à venda dessas fracções em construção

¹ Artigos 5.º, 6.º e 8.º da Lei sobre a venda de habitações urbanas em construção

² Aviso n.º 2 (2001) do Departamento de Construção da Província de Guangdong sobre a revisão das normas sobre a venda de habitações em construção

³ Artigo 6.º do Capítulo II do Regulamento sobre a venda de habitações em construção na Província de Guangdong (versão revista em 2010)



(Tradução)

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

que, aliás, até já foram todas vendidas⁴. Se o contrato for celebrado e as prestações pagas sem que os interessados tenham tido informação clara sobre os factos, podem correr riscos desnecessários, nomeadamente, a não conclusão das obras, a inobservância da legislação por parte dos promotores, contas falsas para depósito dos montantes da venda das fracções em construção, ou o desvio dos respectivos montantes para outros fins.

Assim sendo, interpelo o Governo sobre o seguinte:

1. A lei da China proíbe expressamente a venda de fracções em construção, sem a respectiva “autorização de venda prévia”. Se os interessados comprarem este tipo de fracções podem correr riscos, mas os agentes imobiliários de Macau afirmam que a venda dessas fracções em construção tem tido uma reacção positiva e que as fracções já foram todas vendidas. O Governo tem conhecimento destas situações? As autoridades têm prestado atenção e acompanhado a situação, a fim de salvaguardar os direitos e interesses da população?
2. A Lei da actividade de mediação imobiliária vigente determina que os mediadores e agentes imobiliários têm de cumprir uma série de obrigações legais, mas esta lei só se aplica aos imóveis de Macau e, recentemente, os mediadores e agentes imobiliários de Macau têm promovido a venda de fracções da China e de fora da China. O Governo

⁴ *Macao Daily*, 9 de Outubro de 2014, página A12



(Tradução)

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

deve definir medidas para fiscalizar a venda em Macau de fracções da China e de fora da China, a fim de assegurar que os consumidores obtenham as informações importantes e necessárias sobre as referidas fracções e possam tomar as decisões correctas. Isso vai ser feito?

O Deputado à Assembleia Legislativa

Ho Ion Sang

14 de Novembro de 2014