



購買不動產之注意事項-搵樓篇

Cuidados a ter na compra de imóveis – Procura de imóveis

自澳門回歸後經濟騰飛，地產行業發展迅速，不少澳門居民或外地人士於本澳購買不動產作自用或投資，本會現向消費者闡述購買不動產所須注意的事項：

1. 房地產中介服務：不少打算購買不動產之人士（下統稱為“買家”）會透過地產中介人物色不動產，買家須瞭解地產中介人或經紀是否符合第16/2012號法律《房地產中介業務法》規定，持有有效的“房地產中介人准照”及“房地產經紀准照”，亦須在營業場所顯眼位置放置准照與“商業營業場所說明書”，買家可於房屋局網頁確認准照是否有效。另外，為確保雙方權益，該法亦規定房地產中介服務合同必須以書面形式訂立。
2. 當找到心儀樓宇單位，便要留意樓宇單位有否僭建，買家可以透過“查屋紙”瞭解其實用面積，甚至在圖則中查找相關資訊。如有疑問，可向房地產中介人查詢。
3. 在建樓宇：欲購買在建樓宇（俗稱“樓花”）的買家，須留意第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》（俗稱“樓花法”）的相關規範。根據規定：發展商在預售“樓花”時必須獲得土地工務運輸局發出的預先許可方可銷售，否則買賣合同無效。獲發預先許可須符合下列條件：1. 已獲發整體建築工程准照；2. 已完成地基工程，如有地庫層，則包括地庫及地面層樓板的結構工程；3. 完成分層所有權臨時登記；屬非分層所有權的在建樓宇，則需有物業登記局作出“在建樓宇”的附註。買家其後可於土地工務運輸局網站上查詢該在建樓宇的興建進度。另外，縱使該在建樓宇已獲發預先許可，買家亦須留意售樓書上的資訊細節：包括樓宇單位的平面圖及實用面積、公共設施及單位內的裝置、裝修物料及設備、在建樓宇的預計落成時間、土地使用准照年期等，尤其要考量當中的風險。 EC

Após o retorno à Pátria, a economia e a indústria imobiliária de Macau têm vindo a desenvolver-se rapidamente, tendo vários residentes de Macau e estrangeiros adquirido imóveis em Macau para o uso próprio ou investimento. O CC lembra aos consumidores os cuidados a ter na compra de imóveis:

- I. Serviço de mediação imobiliária: muitas pessoas que pretendem comprar imóveis (doravante designados como “compradores”) recorrem a agentes imobiliários para procurar imóveis. Os compradores devem verificar se o agente ou mediador imobiliário é portador da “licença de mediador imobiliário” válida ou e da “licença de agente imobiliário” válida, nos termos do disposto na Lei n.º 16/2012 (Lei da Actividade de Mediação Imobiliária). Aliás, o agente imobiliário deve afixar em lugar visível do seu estabelecimento comercial a sua licença e a nota informativa do estabelecimento comercial. Os compradores podem verificar a validade da licença na página electrónica do Instituto de Habitação. Além disso, de forma a garantir os direitos e interesses dos dois lados, a lei referida também determina que os contratos de mediação imobiliária devem ser celebrados por escrito;
- II. Após encontrar uma fracção preferida, devem os compradores averiguar se a fracção em causa tem construção ilegal. Os compradores podem consultar a área útil real da fracção através do “Registro Predial”, ou até procurar as informações relevantes no plano. Em caso de dúvida, devem informar-se junto do agente imobiliário;
- III. Edifício em construção: Os compradores que se interessem pela compra de um edifício em construção devem estar cientes das disposições constantes na Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção): O promotor de empreendimento somente pode vender com antecedência os edifícios em construção após receber a autorização prévia emitida pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), caso contrário, o contrato de compra e venda será considerado inválido. A autorização prévia está sujeita à verificação cumulativa dos seguintes requisitos: 1. Ter sido emitida a licença de obra relativa a toda a construção do edifício; 2. Estarem concluídas as obras de fundação do edifício, incluindo, quando aplicável, as obras de estruturas da cave e pavimentos do rés-do-chão; 3. Tratando-se de edifício em regime de propriedade horizontal, estar o respectivo título constitutivo registado provisoriamente ou, não o sendo, estar averbado à respectiva descrição predial a situação de «edifício em construção». Os compradores podem verificar o andamento de construção do edifício na página electrónica da DSSOPT. Além disso, apesar de o edifício em construção ter a autorização prévia, os compradores devem prestar atenção aos detalhes no contrato de venda, incluindo: planta e área útil da fracção, instalações públicas e disposições da fracção, materiais e equipamento utilizadas na obra de construção, a data de conclusão prevista e a validade da licença de uso do terreno. Em particular, devem considerar os riscos envolvidos. EC