

購買不動產之注意事項-簽約篇

Cuidados a ter na compra de imóveis – Pagamento de sinal



●● 續上篇，本會繼續講解購買不動產之注意事項：

6. 借貸合同：如買家在簽署不動產買賣的預約合同後向銀行借貸樓款，此時便要與銀行簽訂不動產的借貸合同，即買家承諾將購入之樓宇單位抵押予銀行，以獲取銀行的借款，並於約定期間依時向銀行償還貸款。倘買家不依期還款，銀行可能會執行抵押權，將樓宇變賣以償還債務。借貸合同通常會在買賣雙方辦理不動產公證書時，買家和銀行同時辦理不動產抵押公證書，所以買家要留意在簽署本約合同的期限前，辦理好銀行的借貸手續。

倘買家購買“樓花”，並希望向銀行借貸；由於樓宇尚未蓋成，買賣雙方未能“做契”，銀行為確保能夠收回貸款，屆時買家、發展商及銀行會簽訂俗稱“三方約合同”（即具買賣預約及設定意定抵押權預約的消費借貸合同，簡稱“具預約的消費借貸合同”）。合同內容大概是：發展商承諾售出樓宇予買家，銀行同意提供借貸，而買家同意依期還款及將樓宇單位抵押予銀行。倘買家無法依合同規定還款，銀行可代替其作為預約買受人，直接與發展商“做契”。

7. 本約合同：正如前一篇所述，不動產買賣之本約合同必須以公文書形式作成，否則合同無效。買家和賣家將會約定到公共公證員或私人公證員面前簽署公文書合同。同時，亦建議買賣雙方即場計清樓宇單位的電費、水費、管理費等款項。其後，買家還要按照法律規定於指定期間內繳付公證行為的手續費等費用。

8. 物業登記：買家簽訂本約合同後記得要辦理物業登記。按《民法典》規定合同一般只約束買賣雙方，當樓宇單位作物業登記後，方可對抗第三人，辦理物業登記是防止發生“一屋二賣”的情況。

置業對很多人來說都稱得上是人生大事，消費者要注意上述及之前提及的買樓事項，才能維護己身的消費權益。 

●● Na sequência da secção anterior, o CC passa agora a explicar as precauções a tomar na compra de imóveis:

VI. Contrato de empréstimo: Se o comprador pede empréstimo a banco para comprar imóvel após a assinatura do contrato-promessa de compra e venda de imóvel, neste momento, deve assinar um contrato de empréstimo destinado à compra de imóvel com o banco, ou seja, o comprador promete hipotecar a unidade imóvel adquirida ao banco para obter o empréstimo do banco, e devolver o empréstimo ao banco a tempo no período acordado. Se o comprador não devolve o empréstimo no prazo, o banco pode executar a hipoteca para vender o imóvel para pagar a dívida. Quando os dois lados de compra e venda tratam da escritura de imóvel, o contrato de empréstimo geralmente é feito ao mesmo tempo entre o comprador e o banco, por isso, o comprador deve prestar atenção em que deve ter feito os procedimentos de empréstimo com o banco antes de assinar o contrato.

Se o comprador adquire “edifício em construção” e deseja pedir dinheiro emprestado ao banco, como o edifício ainda não foi construído, o comprador e o vendedor não podem “assinar a escritura”. Para garantir que o banco possa receber o empréstimo, o comprador, o promotor do empreendimento e o banco precisam de assinar o “contrato tripartido” (ou seja, um contrato de mútuo com promessa de compra e venda e promessa de constituição de hipoteca voluntária, designado simplesmente por “contrato de mútuo com promessa”). O conteúdo geral do contrato é: o promotor do empreendimento promete que vende o edifício ao comprador, o banco concorda em fornecer o empréstimo e o comprador concorda em devolver a tempo e hipotecar o edifício em construção para o banco. Se o comprador não puder devolver o empréstimo de acordo com o contrato, o banco poderá substituí-lo como comprador de promessa e “assinar a escritura” directamente com o promotor do empreendimento.

VII. Contrato prometido: Como mencionado no artigo anterior, o contrato prometido de compra e venda de imóvel deve ser feito sob a forma de escritura pública, caso contrário, o contrato será inválido. O comprador e o vendedor vão combinar para assinar em contrato público perante notário público ou privado. Ao mesmo tempo, recomenda-se também que o comprador e o vendedor calculem as tarifas de electricidade, água e administração e entre outras do edifício em construção. Em seguida, o comprador também deve pagar taxas, como taxas para reconhecimento de firma dentro de um período definido de acordo com a lei.

VIII. Registo predial: Após a assinatura do contrato, o comprador deve lembrar-se de fazer registo predial. De acordo com as disposições constantes no Código Civil, o contrato geralmente restringe apenas comprador e vendedor. Apenas após o registo predial da unidade imóvel, pode combater uma terceira pessoa. O registo predial é destinado a evitar a ocorrência do fenómeno “um imóvel vendido para duas partes”.

Aquisição de imóvel, para muitas pessoas, é uma grande coisa da vida. Os consumidores devem prestar atenção aos itens de compra de imóvel mencionados acima e anteriores, para assim salvaguardar seus próprios direitos de consumo.