

# 一紙合約買樓花 多問多想保權益(中)

## PERGUNTAR E PENSAR MAIS PARA PROTEGER DIREITOS NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO (PARTE II)

上期簡單介紹了樓花法規規定樓花的定義,以及一手和二手樓花預約買賣合同的分別,今期則會介紹樓花預約買賣合同的內容及形式要求。

對於樓花的預約買賣合同,需要根據“樓花法”第6條、第7條及第8條的規定訂定內容及符合形式要求:

(1)須以書面作成預約買賣合同,並載明樓花法附件所載的合同必要事項,共7類資料(包括:立約人或其代理人的認別資料、聯繫資料及通知方式的約定;在建樓宇的基本狀況;樓宇的管理和保養;合同履行的條件;合同遲延履行、不履行和瑕疵履行的責任);

(2)由律師對樓花的預約買賣合同作出聲明,以確認該預約買賣合同符合樓花法及其他適用法律的規定,並明示確認已載有樓花法附件所載的必要事項,且合同條款與必要事項的內容不相抵觸。

(3)對預約買賣合同的立約雙方的簽名進行公證認定,即要進行俗稱的“認筆跡”。

至於樓花的合同地位讓與合同,同樣需要符合樓花法第6條及第8條規定的形式要求:

(4)須以書面作成樓花的合同地位讓與合同,而二手樓花買家亦有權取得原預約買賣合同的文本作為合同地位讓與合同的組成部分。

(5)需要對樓花的合同地位讓與合同的立約雙方的簽名進行公證認定,同樣都是進行對照筆跡便可。

另外,購買樓花的合同都會約定分期付款事宜,根據樓花法“附件合同的必要事項”第6.1項,按照在建樓宇興建進度的分期付款的條款,最後一期餘款應在獲發使用准照後支付,而且至少要佔購買總價百分之三十。❶

Na edição anterior, fizemos uma introdução breve sobre a definição legal de edifícios em construção, e a diferença entre a promessa de transmissão de edifícios em construção e a revenda. Nesta edição, apresentaremos o conteúdo e os requisitos de forma do contrato-promessa de compra e venda de edifícios em construção.

O conteúdo e os requisitos de forma do contrato-promessa de compra e venda regem-se pelas disposições previstas nos artigos 6.º, 7.º e 8.º da Lei relativa ao regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção (adiante designado por “Lei”):

(1) O contrato-promessa de compra e venda tem de ser reduzido a escrito, devendo conter os elementos necessários constantes do anexo da Lei, como os dados de identificação, dados de contacto e convenção sobre a forma de comunicação do contratante ou seu representante; situação básica do edifício em construção; administração e manutenção do edifício; condições do cumprimento do contrato; responsabilidade pela mora no cumprimento, incumprimento do contrato e e cumprimento defeituoso do contrato;

(2) Cabe ao advogado declarar a conformidade do conteúdo do contrato-promessa de compra e venda com o disposto na Lei e em demais legislação aplicável, com menção expressa de que o mesmo contém os elementos necessários constantes do Anexo à Lei e que o conteúdo dos mesmos não é contrariado pelo restante clausulado;

(3) Deve ser feito o reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes do contrato-promessa de compra e venda.

Quanto ao contrato de cessão de posição contratual do edifício em construção, este também deve cumprir os requisitos de forma previstos nos dos artigos 6.º e 8.º da Lei:

(4) O contrato de cessão de posição contratual do edifício em construção deve ser reduzido a escrito. Neste caso, o comprador tem direito a obter o contrato-promessa de compra e venda original para ser parte integrante do contrato de cessão de posição contratual;

(5) É necessário o reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes do contrato de cessão de posição contratual do edifício em construção.

Além disso, em todos os contratos de compra e venda de edifício em construção é definida a forma de pagamento em prestações. Nos termos da alínea 6.1 do Anexo da Lei, que se refere aos elementos necessários do contrato, quanto à cláusula do pagamento de prestações, conforme o progresso da obra de construção do edifício, a última prestação do montante remanescente deve ser paga após a emissão da licença de utilização, devendo corresponder a, pelo menos, 30% do valor total da fracção autónoma objecto de transmissão.