



## Criada zona específica para “Informações sobre a aquisição de imóveis sítos no Interior da China” destinada a tornar cidadãos mais cientes dos riscos

No sentido de colocar ao dispor mais informações sobre a aquisição de imóveis sítos no Interior da China, o CC encontra-se empenhado em criar ligação estreita com as organizações de consumidores e as autoridades de execução da lei na Grande Baía, divulgando juntamente dicas para consumidores e desencadeando a sensibilização, com vista a alertar aos consumidores para precauções a ter na aquisição de imóveis situados no Interior da China. Em Janeiro de 2020, foi criada, na página electrónica do CC, a zona específica para “Informações sobre a aquisição de imóveis sítos no Interior da China”, bem como, no início deste ano (2021), o CC juntou-se à Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico (DSEDT) para visitar sucessivamente Zhuhai, Novo Distrito de Hengqin, Zhongshan e Jiangmen, tendo-se reunido com as organizações de consumidores, a Administração de Regulação do Mercado e a Administração de Habitação e Desenvolvimento Urbano-Rural nesses locais e criado assim o “mecanismo conjunto de prevenção e controlo para a aquisição de imóveis sítos no Interior da China pelos residentes de Macau”. Além disso, o CC e a DSEDT também realizaram sessões informativas sobre esta matéria em várias associações cívicas de Macau.

### Estabelecido mecanismo com três locais para proteger consumidores

Macau estabeleceu o dito mecanismo com Zhuhai, Zhongshan e Jiangmen, que, através da sensibilização jurídica, da troca de informações e da cooperação na fiscalização, visa supervisionar o cumprimento do disposto no que respeita à publicação dos anúncios de imóveis situados no Interior da China, bem como na zona específica para “Informações sobre a aquisição de imóveis sítos no Interior da China” está disponível uma ligação às plataformas online dos três locais supramencionados no âmbito de fiscalização de transacções de imóveis, onde os consumidores podem verificar a autenticidade das informações referentes à venda de imóveis autorizados a ser postos à venda no Interior da China, nomeadamente os números das “cinco licenças” (“Licença de uso de terrenos do Estado/ Certidão de propriedade do imóvel”, “Autorização de planeamento de terrenos para construção”, “Autorização de planeamento de obras de construção”, “Autorização para execução de obras de construção” e “Licença de pré-venda de habitações comercializáveis”), o promotor do empreendimento, a localização do imóvel, a finalidade, estado de venda e área da fracção e o número da conta de depósito em garantia. Os consumidores também são alertados para que só

depositem o montante da aquisição do imóvel na conta de depósito em garantia indicada na “Licença de pré-venda de habitações comercializáveis” depois de confirmada a sua veracidade, senão não serão mais protegidos pela lei. As referidas medidas garantem maior veracidade e transparência das informações acerca da venda de imóveis, permitindo que os residentes sejam melhor informados e protegidos quando pretendem adquirir imóvel no Interior da China.

### Zhuhai actua para repor a ordem na venda de imóveis

A fim de deixar as agências imobiliárias do Interior da China tomar conhecimento da legislação de Macau, o CC enviou o texto da Lei de Publicidade de Macau a todas as organizações de consumidores na Grande Baía, solicitando-lhes para encaminhá-lo às entidades e associações comerciais na matéria relacionada, para que tomem conhecimento e garantam o cumprimento da lei em prol dos consumidores.

No quadro do mecanismo conjunto de prevenção e controlo, Zhuhai lançou-se a realizar investigação e instaurar processos, bem como estabeleceu o mecanismo de verificação de documentos

comprovativos de imóveis. Ao mesmo tempo, iniciou as ações de reposição da ordem na publicidade de imóveis e reforçou a sensibilização e formação jurídica aos agentes de publicidade, às empresas e agências de mediação imobiliária, solicitando-lhes o cumprimento rigoroso da legislação do Interior da China e do exterior.

### **Sessão informativa para reforçar a consciência pelos riscos na aquisição de imóveis**

No sentido de sensibilizar os cidadãos sobre a lei de Macau no âmbito de fiscalização de anúncios publicitários de imóveis e a legislação do Interior da China sobre a regulamentação da venda de imóveis, bem como de lhes ensinar como apurar a veracidade das informações sobre a venda e a promoção de imóveis do Interior da China, o CC e a DSEDТ realizaram, em conjunto, sessões informativas para várias associações cívicas, nomeadamente a União Geral das Associações dos Moradores de Macau (UGAMM), a Federação das Associações dos Operários de Macau (FAOM), a Associação Geral das Mulheres de Macau (AGMM) e a Aliança de Povo de Instituição de Macau (APIM).

Nas sessões, o representante do CC introduziu o mecanismo conjunto de prevenção e controlo estabelecido entre Macau e três locais da Grande Baía, realçando que, como a aquisição de imóveis sítos no Interior da China pode envolver diferentes regimes jurídicos, os consumidores devem ser melhor informados antes de tomar decisão de compra, verificando a autenticidade dos números das “cinco licenças”. Apresentou ainda vários casos de reclamação sobre a aquisição de imóveis situados no Interior da China, tendo resumido os pontos comuns desses casos. Por outro lado, o representante da DSEDТ apontou que a publicação, em Macau, de anúncios de imóveis sítos no Interior da China deve cumprir a Lei da Publicidade de Macau (Lei n.º 7/89/M) e as directrizes “Obrigações legais que devem ser cumpridas e observações para a publicação de anúncios publicitários de venda de imóveis situados fora de Macau”, designadamente a obrigatoriedade de indicação de informações sobre o prazo de entrega, o proprietário, a empresa construtora, a área útil, a natureza do terreno, o preço e o número dos documentos comprovativos, para além de a mensagem publicitária dever respeitar a verdade não induzindo em erro. No caso de ser anúncios publicitários de imóveis sítos no Interior da China, além de dever

cumprir a Lei n.º 7/89/M, esses só podem ser divulgados dispondo de “cinco licenças”. As mensagens publicitárias devem referir os números das “cinco licenças”, não podendo conter qualquer garantia de valorização ou contrapartidas. Os participantes levantaram questões de forma dinâmica, considerando que o conteúdo das sessões informativas foi prático. As associações participantes divulgam-no aos cidadãos através das suas subentidades, por forma a torná-los mais cientes dos riscos a ter na aquisição de imóveis sítos no Interior da China.

### **Aproveitado o memorando de cooperação da Grande Baía**

Tendo em consideração que as cidades da mesma província podem ter diferentes regras no âmbito de fiscalização de transacções de imóveis, e no sentido de permitir aos consumidores conhecer melhor sobre as mesmas, o CC planeia, através da parceria estabelecida pelo Memorando de Cooperação na Área de Defesa do Consumidor da Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau, estender a ligação a mais plataformas fiscalizadoras de transacções de imóveis na Grande Baía, enriquecer as informações na zona específica para “Informações sobre a aquisição de imóveis sítos no Interior da China” e alargar o mecanismo de prevenção e controlo para a protecção dos residentes de Macau na aquisição de imóveis sítos no Interior da China, para todas as cidades da Província de Guangdong, parte integrante da Grande Baía.

O CC destaca que a aquisição de imóveis envolve um grande montante, portanto, caso pretendam adquirir habitação no exterior, os cidadãos devem informar-se bem das legislações e formalidades relativas à aquisição dos imóveis no local onde se situam, do background do promotor do empreendimento, bem como devem ouvir profissionais nesta matéria. Devem verificar, in-loco, a situação do edifício e tomem decisão de forma ponderada, para além de todos os conteúdos acordados deverem ser constantes do contrato. Nunca se esqueçam de “informar-se mais, perguntar mais e comprovar mais” para proteger os seus próprios direitos e interesses.