

Conselhos de Consumidores de Guangdong e de Macau publicam conjuntamente “Dicas sobre a Aquisição de Imóveis sites no Interior da China para os Consumidores de Macau”

Na sequência da palestra subordinada ao tema “Defesa do Consumidor sobre Imóveis entre Guangdong e Macau”, organizada em conjunto com a Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico (DSED) e destinada a introduzir as leis e políticas, procedimentos e formalidades referentes à aquisição de imóveis sites no Interior da China, os Conselhos de Consumidores da Província de Guangdong e de Macau lançam agora as seguintes sete “Dicas sobre a Aquisição de Imóveis sites no Interior da China para os Consumidores de Macau”, no intuito de tornar os consumidores de Macau informados das políticas da aquisição de imóveis sites no Interior da China, aumentar a taxa de sucesso da aquisição, prevenir os riscos e reforçar a consciência pela protecção dos direitos:

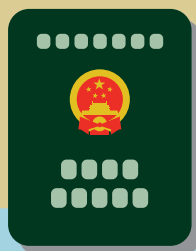
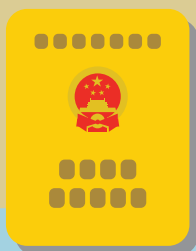
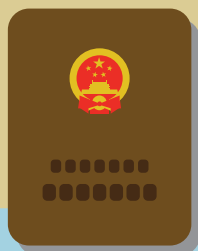
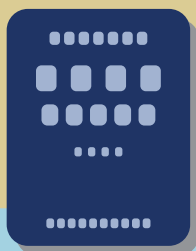
1 Ser bem informados das política da aquisição de imóveis para minimizar riscos

De acordo com a política nacional de regulação e controlo sobre a aquisição de imóveis, existem certas diferenças nas regras e nas condições de empréstimo entre as cidades, e até entre diferente distritos e zonas. Antes de comprar um imóvel, os consumidores devem tomar conhecimento das políticas locais referentes à aquisição de imóveis e determinar se são elegíveis para a aquisição e o requerimento de empréstimo, tendo em conta a sua própria situação. Além disso, devem cumprir rigorosamente as citadas políticas e não ser facilmente induzidos por alguns mediadores imobiliários para fornecer documentos comprovativos falsos da aquisição de imóveis ou assinar contratos “Yin-Yang”, a fim de evitar o indeferimento de aprovação, litígios e riscos jurídicos devido à declaração falsa ou à evasão fiscal.



2 Verificar a autenticidade dos documentos, não fazer nenhuma transacção com falta de qualquer licença

Os promotores de empreendimento devem dispor das “cinco licenças” para pôr habitações comercializáveis à venda, nomeadamente: “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”. Nota-se que a “Autorização de Planeamento de Obras de Construção” é emitida pelas autoridades no âmbito de planeamento, a “Autorização para Execução de Obras de Construção” e a “Licença de Pré-venda de Habitações Comercializáveis” pelas autoridades em matéria de habitação e construção e a “Licença de Uso de Terrenos do Estado” ou a “Certidão de Propriedade do Imóvel” pelas autoridades responsáveis pelos terrenos do Estado. Os consumidores podem pedir aos promotores que mostrem as licenças supracitadas antes da aquisição, ou aceder às páginas electrónicas das autoridades emissoras para efeitos de verificação. Nunca comprem um imóvel que não tenha as licenças necessárias. Para comprar um imóvel em segunda mão, podem verificar o estado do imóvel, como a propriedade, penhora e hipoteca, junto das autoridades de registo imobiliário. Além disso, os consumidores têm de distinguir se o imóvel é uma habitação ou um apartamento, uma vez que são diferentes em termos do prazo de uso do terreno, proporção do pagamento inicial, limite da duração do empréstimo bancário, registo de residência e educação, bem como em relação às tarifas de água, electricidade, gás ou instalações complementares. Portanto, devem ter em conta as necessidades reais antes da aquisição.



3 Não acreditar facilmente nos compromissos alegados no anúncio, listando-os no contrato para garantir os direitos

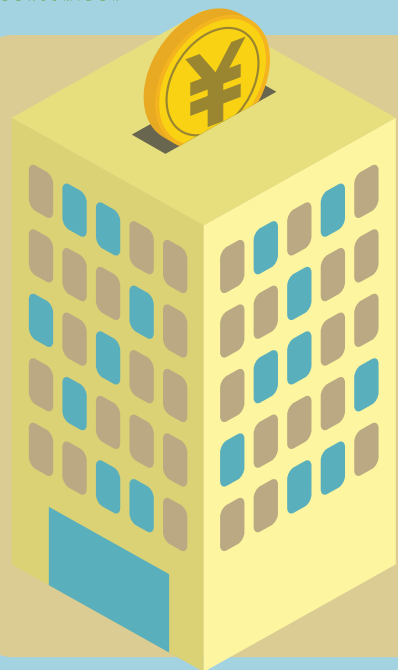
A fim de atrair clientes, alguns promotores ou mediadores imobiliários podem fazer práticas comerciais desleais, como: divulgam informações falsas de imóveis a baixo preço para obter maior tráfego, promovem demais as instalações complementares de imóveis (tais como a decoração, escolas, hospital, zona comercial ao redor) ou criam uma ilusão de que os imóveis estejam muito procurados. Os consumidores devem verificar as informações de imóveis antes de os comprar, não confiar facilmente na publicidade ou compromissos verbais de promotores ou mediadores imobiliários, e tentar o máximo possível incluir os compromissos alegados no anúncio no contrato. Ao mesmo tempo, é melhor verificar in loco para conhecer em detalhes as informações sobre o imóvel e o ambiente circundante, instalações complementares e condomínio, com vista a evitar perdas ou litígios causados pela falta de correspondência entre as informações promocionais e a situação real. Ao assinar um contrato, devem ler cuidadosamente as cláusulas e o acordo complementar e, se necessário, consultar advogado ou outros profissionais na área jurídica. Devem verificar se existem cláusulas em branco no contrato, se os deveres e direitos no acordo complementar são justos para as partes, se a responsabilidade pela violação do contrato e a compensação estão claramente definidas, se a data e os critérios de entrega de imóvel, bem como o período para a emissão de licenças e as formalidades são claras. Aliás, devem prestar atenção especial às cláusulas contratuais sobre água, electricidade, gás, telecomunicações, TV por cabo, lugares de estacionamento e outras instalações complementares públicas. Se encontrarem qualquer termo pré-definido injusto, devem recusar-se a assinar, fazer a negociação e pedir a modificação.



4 Informar-se primeiro das taxas e depositar o montante na conta designada para garantir a segurança

Antes de adquirir um imóvel, os consumidores devem informar-se junto do promotor ou mediador imobiliário sobre as taxas a pagar pela transacção do imóvel; verificar cuidadosa e meticulosamente todos os itens e taxas a cobrar; questionar-se em caso de dúvida; recusar o pagamento de quaisquer taxas não claras, não razoáveis ou ilegais solicitadas pelo promotor, mediador imobiliário ou outro indivíduo; para os itens cobráveis que sejam razoáveis e legais, devem assegurar que os valores a pagar estejam em conformidade com os definidos. Quanto à compra e venda de imóveis em segunda mão, como se trata de um processo complicado, de longa duração e com grande montante envolvido, pode trazer perdas incalculáveis tanto para o comprador como para o vendedor no caso de surgir litígio. Na situação real, a apreensão do imóvel após a assinatura do contrato, a irregularidade do canal de pagamento, os litígios entre proprietários comuns, a entrega de propriedade, o incumprimento malicioso do contrato podem resultar em transacções falhadas. A fim de melhorar a supervisão dos capitais, muitas cidades já estabeleceram um sistema de fiscalização de verbas liquidadas nas transacções de imóveis em segunda mão, bem como implementam gradualmente a gestão de conta de depósito em garantia para os montantes de transacção. Os consumidores devem fazer transacções através dessa conta, a fim de garantir que as verbas sejam seguras.





5 Confirmar antes de comprar, por o sinal não ser reembolsável

Ao comprar um imóvel, geralmente é necessário pagar um sinal ao promotor ou ao proprietário do imóvel em segunda mão. O sinal não será pouco porque o imóvel é um bem de valor elevado. Os consumidores devem prestar atenção particular ao significado jurídico do termo "sinal": O sinal tem o papel de garantia, não podendo exceder 20% do preço total. Se o operador violar o contrato, deve devolver o dobro do sinal ao consumidor, ao contrário de que o sinal não será devolvido ao consumidor se este não cumprir o contrato. Por isso, os consumidores devem manter-se calmos e racionais no pagamento de um sinal, pensar mais vezes antes de tomar acção e não comprar o imóvel por impulso sob a influência de anúncios ou de fortes recomendações de mediadores imobiliários, de modo a evitar prejuízos. Além disso, os consumidores de Macau devem também considerar o impacto da variação das taxas de câmbio, que pode causar alterações ao pagamento inicial e ao empréstimo no caso de adquirir imóveis sítos no Interior da China.

6 Preparar-se bem para evitar a fuga dos dados pessoais

Os consumidores não podem evitar a divulgação de dados pessoais, quando procuram um imóvel através de uma plataforma online de mediação imobiliária ou de uma agência. Hoje em dia, na aquisição de imóveis, existe até certo ponto a "fuga" dos dados pessoais dos consumidores, o que faz com que recebam chamadas e mensagens promocionais indesejadas. Os consumidores podem pedir com antecedência a protecção de dados ao promotor ou mediador imobiliário, bem como é melhor assinar um compromisso ou um contrato complementar sobre a confidencialidade dos dados pessoais. Se as condições permitem, convém utilizar um outro número de telemóvel para a aquisição de imóveis, diferente do utilizado diariamente, no sentido de evitar assédio resultante da fuga de dados pessoais.



7 Guardar bem os comprovativos de transacção e ter de cor os canais para a defesa do consumidor

Os documentos comprovativos de transacção são as provas mais importantes para os consumidores defenderem os seus direitos em caso de litígio. Durante o processo da aquisição de imóveis sítos no Interior da China, os consumidores devem guardar devidamente as facturas, o recibo do sinal, o acordo de compra, o contrato e outros documentos relacionados com a aquisição do imóvel, como os anúncios promocionais e os compromissos alegados pelos promotores ou dos mediadores imobiliários. Em 2019, o Conselho de Consumidores da Província de Guangdong lançou oficialmente a "Plataforma de Encaminhamento das Queixas de Consumo da Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau", que permite o encaminhamento mútuo de reclamações transfronteiriças na plataforma. Em caso do surgimento de litígio de consumo durante a aquisição de imóveis sítos no Interior da China, os consumidores de Macau podem entrar directamente no website de consumidores de Guangdong e aceder à Plataforma Integrada de Informação dos Consumidores de Guangdong (Plataforma de Encaminhamento das Queixas de Consumo da Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau) para efeitos de reclamação.

