

Lei n.º 7/2013

Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção

Breve introdução

1. O que regula essencialmente o Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção? (artigo 1.º)

Resposta: A Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção) regula essencialmente os negócios jurídicos que tenham por objecto a compra e venda, revenda e hipoteca de edifícios em construção, incluindo a autorização prévia para a venda de edifícios em construção, a forma e o conteúdo dos contratos de compra e venda de edifícios em construção, o registo predial de edifícios em construção e a mediação imobiliária de edifícios em construção, entre outros.

2. Qual a definição de “edifícios em construção” no âmbito do Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção? (artigo 2.º)

Resposta: Entende-se por “edifícios em construção” no âmbito do Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção, quaisquer bens imóveis que se encontrem em fase de projecto ou em construção, bem como quaisquer bens imóveis com as obras já concluídas, nos seguintes casos:

- tratando-se de imóveis em regime de propriedade única (por exemplo vivendas), antes de ser emitida a respectiva licença de utilização;
- tratando-se de imóveis em regime de propriedade horizontal (por exemplo edifícios habitacionais com vários pisos), antes de efectuado o registo definitivo de propriedade horizontal na Conservatória do Registo Predial, estando neste caso abrangidos quer o edifício, quer as fracções autónomas.

3. Quais as situações a que não se aplica o Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção? (artigo 3.º)

Resposta: As disposições da lei não se aplicam aos negócios jurídicos em que o transmitente de imóveis seja a Região Administrativa Especial de Macau ou entidade pública (por exemplo a promessa de transmissão de fracções autónomas de habitação económica para as quais ainda não tenha sido emitida a licença de utilização).

4. Quando é que os promotores de empreendimentos podem começar a vender os edifícios em construção? (artigos 4.º e 18.º)

Resposta: O promotor do empreendimento só pode vender os edifícios em construção após autorização prévia da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, sob pena de nulidade do respectivo contrato de compra e venda. O promotor do empreendimento é sancionado com uma multa correspondente a 10% do valor do edifício em construção que foi objecto de venda antecipada.

5. Quais os requisitos para a obtenção da autorização prévia para a venda de edifícios em construção? (artigo 5.º)

Resposta: A autorização prévia para a venda de edifícios em construção está sujeita à verificação cumulativa dos seguintes três requisitos:

- Ter sido emitida a licença de obra relativa a toda a construção do edifício;
- Estarem concluídas as obras de fundação do edifício, incluindo, quando aplicável, as obras de estruturas da cave e pavimentos do rés-do-chão;
- Tratando-se de edifício em regime de propriedade horizontal, estar o respectivo título constitutivo registado provisoriamente ou, não o sendo (por exemplo, no caso das vivendas), estar averbado à respectiva descrição predial a situação de «edifício em construção».

6. Quais as exigências de forma para os contratos de transacção de edifícios em construção? (artigo 6.º)

Resposta: A transacção de edifícios em construção carece da celebração de contratos por escrito, devendo ser notarialmente reconhecidas as assinaturas dos contratantes, sob pena de nulidade do contrato. A venda de edifícios em construção pelo promotor do empreendimento está sujeita à celebração do contrato-promessa de compra e venda e a revenda de edifícios em construção pelo comprador obriga à celebração de contrato de cessão da posição contratual.

7. Qual o conteúdo do contrato de compra e venda de edifícios em construção? (artigo 7.º)

Resposta: O contrato de compra e venda de edifícios em construção deve conter os elementos necessários constantes do Anexo à lei, sob pena de o comprador poder arguir a anulabilidade do contrato no prazo de um ano a contar do reconhecimento notarial do mesmo.

8. Porque é que o contrato de compra e venda de edifícios em construção se sujeita à confirmação por advogado? (artigos 8.º e 9.º)

Resposta: O conteúdo do contrato de compra e venda de edifícios em construção está sujeito a confirmação por advogado para assegurar a sua conformidade com o disposto na presente lei e em demais legislação, nomeadamente a inclusão dos elementos necessários constantes do Anexo à presente lei. A falta da declaração de confirmação por advogado impede o pedido de reconhecimento notarial do contrato de compra e venda de edifícios em construção.

9. Como é que se pede o reconhecimento notarial do contrato de transacção de edifícios em construção? (artigo 9.º)

Resposta: No momento do pedido de reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes dos contratos de compra e venda, de revenda ou de hipoteca de edifícios em construção, os requerentes devem apresentar a certidão de registo predial, para verificar se esses imóveis foram registados na Conservatória do Registo Predial a favor do promotor do empreendimento ou do vendedor, sob pena de o notário recusar o reconhecimento notarial. Além disso, o contrato de compra e venda de edifícios em construção apresentado pelo requerente deve conter a declaração de confirmação de advogado e, quando isso não aconteça, o notário recusará o reconhecimento notarial.

10. Em que momento se pede o registo predial sobre a transacção de edifícios em construção? (artigos 9.º e 10.º)

Resposta: Os contratos de compra e venda, de revenda ou de hipoteca de edifícios em construção estão sujeitos ao registo predial, que deve ser pedido no prazo de 30 dias a contar do reconhecimento notarial das assinaturas dos respectivos contratantes, estando a apresentação do pedido após o termo do referido prazo sujeita ao pagamento dos emolumentos de registo predial em triplo. Antes da conclusão do registo predial, o comprador de edifícios em construção não pode pedir o reconhecimento notarial dos contratos de revenda ou de hipoteca e por isso não poderá revendê-los nem hipotecá-los.

11. O que é o processo especial de cancelamento dos registos? (artigos 11.º e 12.º)

Resposta: Quando o comprador de edifícios em construção não pagar a prestação do preço conforme estipulado no contrato, o promotor do empreendimento pode solicitar ao tribunal, através deste processo especial, para proferir sentença de cancelamento do registo predial a favor do comprador.

Da sentença sobre o cancelamento do registo não cabe recurso ordinário, sem prejuízo de as partes poderem pleitear, em acção separada e independente, sobre qualquer questão controvertida emergente dos contratos de compra e venda ou de revenda de edifícios em construção.

12. Pode ser celebrado o contrato de mútuo com promessa relativamente à compra e venda de edifícios em construção? (artigo 13.º)

Resposta: Relativamente à compra e venda de edifícios em construção, pode ser celebrado contrato de mútuo com promessa, nos termos da Lei n.º 15/2001 (Promessas de alienação e oneração hipotecária de imóveis), desde que o respectivo contrato cumpra, cumulativamente, o disposto na presente lei no que se refere à autorização prévia, ao reconhecimento notarial, aos elementos necessários e à confirmação por advogado.

13. Podem os mediadores imobiliários vender, na qualidade de representantes, os edifícios em construção? (artigos 14.º e 18.º)

Resposta: Os mediadores imobiliários só podem celebrar o contrato de mediação imobiliária para venda de edifícios em construção com o promotor do empreendimento após a emissão da autorização prévia, sob pena de aplicação de multa aos mediadores imobiliários e ao promotor do empreendimento.

Quando lhes for solicitado, os mediadores imobiliários devem fornecer aos clientes cópia do contrato de mediação imobiliária celebrado com o promotor do empreendimento, a fim de comprovar a sua qualidade de representante para a venda dos edifícios em construção.

Os mediadores imobiliários devem apresentar à Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, para efeitos de arquivamento, cópia do contrato de mediação imobiliária, bem como das suas alterações, no prazo de cinco dias a contar da sua celebração ou realização.

14. Como é que as entidades privadas cumprem o seu dever de colaboração? (artigos 16.º, 17.º e 18.º)

Resposta: Para o exercício da atribuição de fiscalização conferida pela presente lei, o pessoal da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes pode solicitar a outras entidades, nomeadamente aos promotores de empreendimento, aos compradores de edifícios em construção, aos bancos e aos mediadores imobiliários para lhe serem facultados os documentos e demais dados sobre as transacções de edifícios em construção e para lhe ser permitido o acesso aos locais de venda de edifícios, tendo todas as entidades, públicas ou

privadas, o dever de colaboração. Quando solicitada a prestação dos respectivos documentos e dados pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, ficam excluídos do dever de segredo profissional os bancos e outras instituições financeiras, os advogados, os solicitadores e os mediadores imobiliários.

É sancionada com multa de 20 000 a 100 000 patacas a entidade privada que violar esta disposição.

15. Caso o promotor do empreendimento tenha vendido parte do edifício em construção antes da entrada em vigor da lei, pode prosseguir com a venda da restante parte do edifício? (artigo 26.º)

Resposta: Após a entrada em vigor da lei, o promotor do empreendimento só pode prosseguir com a venda da parte do edifício em construção que não tenha sido vendida antes da entrada em vigor da lei, quando tiver sido emitida a autorização prévia para a sua venda. Além disso, os respectivos contratos devem obedecer ao disposto na presente lei, nomeadamente as disposições relativas à autorização prévia, ao reconhecimento notarial, aos elementos necessários e à confirmação por advogado.

16. Será válido o contrato de compra e venda do edifício em construção assinado pelo comprador antes da entrada em vigor da lei? Poderá revender o edifício em construção? (artigo 26.º)

Resposta: Mantém-se válido o contrato de compra e venda do edifício em construção celebrado antes da entrada em vigor da lei. Mas, se o comprador quiser revender o edifício em construção após a entrada em vigor da lei, tem de efectuar, em primeiro lugar, o registo predial, caso contrário não poderá requerer o reconhecimento notarial do contrato para a revenda do edifício em construção. O mesmo se aplica no caso de hipoteca do edifício.

17. Como se requer o registo provisório da propriedade horizontal do edifício em construção? (artigo 26.º)

Resposta: Quando o edifício em construção for vendido antes da entrada em vigor da lei, sem que tenha sido efectuado o respectivo registo provisório da propriedade horizontal, deve o promotor do empreendimento requerer o registo no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da lei, junto da Conservatória do Registo Predial.

Quando o promotor do empreendimento não tiver requerido o registo provisório dentro desse prazo, o comprador que tenha adquirido o edifício em construção ou

a instituição bancária que tenha efectuado a hipoteca, antes da entrada em vigor da lei, podem requerer esse registo, sendo os emolumentos suportados pelo promotor do empreendimento.

18. Poderá o promotor do empreendimento requerer o registo predial relativo ao contrato de compra e venda do edifício em construção celebrado antes da entrada em vigor da lei? (artigo 26.º)

Resposta: Tratando-se de edifício em construção vendido antes da entrada em vigor da lei, sem que o registo provisório da propriedade horizontal tivesse sido efectuado, o promotor do empreendimento pode requerer, aquando do pedido de registo provisório, que deve ter lugar no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da lei, o registo predial de todos os contratos de compra e venda, revenda e hipoteca do edifício em construção que tenham sido já celebrados. Além disso, está isento de emolumentos o registo dos contratos em causa, gozando ainda de uma redução de 10% dos emolumentos do registo provisório da propriedade horizontal.

19. Será necessário pagar emolumentos no caso de pedido de registo relativo ao contrato de compra e venda do edifício em construção celebrado antes da entrada em vigor da lei? (artigo 26.º)

Resposta: Quando o registo provisório da propriedade horizontal do edifício tiver sido efectuado antes da entrada em vigor da lei, fica isento de emolumentos o registo predial relativo ao contrato de compra e venda do edifício em construção celebrado antes do início da vigência da lei, caso seja requerido no prazo de um ano a contar da entrada em vigor da lei.

Quando o registo provisório da propriedade horizontal do edifício não tiver sido efectuado antes da entrada em vigor da lei, fica isento de emolumentos o registo predial relativo ao contrato de compra e venda do edifício em construção celebrado antes do início da vigência da lei, caso seja requerido no prazo de um ano a contar do registo provisório da propriedade horizontal.

20. A que edifícios se aplicam as disposições relativas ao registo especial? (artigo 27.º)

Resposta: Caso não tenha sido possível efectuar, por motivos dificilmente ultrapassáveis a nível do registo predial, o registo provisório da propriedade horizontal sobre os edifícios para os quais foram emitidas licenças de utilização antes da entrada em vigor da lei, pode a título excepcional ser efectuado este registo provisório, desde que tenha sido celebrado o contrato-promessa de

transmissão ou oneração antes da entrada em vigor da lei, e que se tenha procedido à apresentação da certidão da memória descritiva das fracções autónomas emitida pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes, da qual deve constar o número e data da licença de utilização.

21. Será necessário preencher todos os elementos necessários do contrato de compra e venda do edifício em construção? (anexo)

Resposta: A celebração de contrato de compra e venda de edifício em construção, deve obedecer aos requisitos referentes aos elementos necessários, devendo contudo as cláusulas do contrato ser estabelecidas de acordo com a situação real. Quando não existam de facto alguns dos elementos necessários (por exemplo, o edifício não disponha dos equipamentos sociais referidos no ponto 4.8 do Anexo), devem ser indicados com a menção “não aplicável” os elementos que não se verifiquem.

22. Poderá ser livremente acordado o conteúdo concreto dos elementos necessários? (anexo)

Resposta: Nos termos do disposto no artigo 7.º da lei, o contrato de compra e venda do edifício em construção deve conter os elementos necessários constantes do Anexo, devendo o conteúdo concreto de cada matéria ser livremente acordado entre o comprador e o vendedor com base nos princípios da justiça e da razoabilidade. Todavia, quando existir matérias que envolvam normas imperativas, essas normas não podem ser afastadas.

23. Como deve ser acordado o pagamento do valor do edifício em construção no contrato de compra e venda? (anexo)

Resposta: Nos termos do disposto no ponto 6.1 do Anexo, deve ser acordado entre as partes, na celebração do contrato de compra e venda do edifício em construção, o pagamento do valor do edifício, em prestações, conforme o progresso da obra da sua construção, não podendo o montante da última prestação ser inferior a 30% do valor total do edifício, que só pode ser paga após a emissão da licença de utilização.