



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
消費者委員會
Conselho de Consumidores

**Resposta à interpelação escrita apresentada pelo Deputado à
Assembleia Legislativa, Zheng Anting**

Em cumprimento das instruções do Chefe do Executivo e ouvidas a Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça (DSAJ) e a Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico (DSED), o Conselho de Consumidores (CC) vem apresentar a seguinte resposta à interpelação escrita do Sr. Deputado Zheng Anting, de 22 de Janeiro de 2021, enviada a coberto do ofício n.º 157/E107/VI/GPAL/2021 da Assembleia Legislativa, de 1 de Fevereiro de 2021, e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo em 2 de Fevereiro de 2021:

O CC estabeleceu uma via verde para a defesa dos direitos em litígios de consumo transfronteiriços destinada aos consumidores de Macau, através da celebração de protocolos de cooperação com as associações de consumidores de várias províncias e cidades do Interior da China.

Em 2020, no quadro dos protocolos de cooperação, o CC encaminhou 12 conflitos referentes à aquisição de imóveis sítos no Interior da China às associações de consumidores locais para efeitos de acompanhamento. As ditas associações, no âmbito das suas competências, tratou 9 desses conflitos tendo promovido, mediante a intervenção e a mediação, o consumidor e o operador comercial a chegar a uma solução que ambas as partes aceitem ou tendo encaminhado os casos às autoridades administrativas na respectiva área. Em simultâneo, juntamente com as organizações de consumidores de Zhuhai (incluindo



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
消費者委員會
Conselho de Consumidores

o distrito de Hengqin), de Zhongshan e de Jiangmen, o CC criou a “Plataforma Transfronteiriça de Mediação por Videoconferência”, que permite a participação dos consumidores de Macau, por videoconferência, em sessão de mediação a presidir pela associação de consumidores local, no escritório do CC. Até agora, foram resolvidos 2 casos mediante a realização de sessão de mediação por conferência no âmbito da “Plataforma Transfronteiriça de Mediação por Videoconferência”.

Se as partes não chegarem a acordo após a intervenção e mediação da associação de consumidores local, este prestará opinião ao consumidor, que ainda pode salvaguardar os seus direitos nos termos legais, por meio de acção civil no local onde o conflito ocorreu.

Por outro lado, o DSED e o CC estabeleceu o mecanismo de “prevenção e controlo conjunto” e de verificação das “5 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”), com as autoridades de Zhuhai, de Zhongshan e de Jiangmen, com vista a reforçar a cooperação nas áreas de prevenção a partir da fonte, repressão de infracções e sensibilização sobre a defesa dos direitos em matéria de consumo, fazendo com que a propaganda de imóveis sitos no Interior da China seja realizada de forma ordenada e legal, para garantir maior protecção dos direitos e interesses do consumidor.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
消費者委員會
Conselho de Consumidores

Paralelamente, no intuito de facilitar o acesso dos consumidores às informações sobre a aquisição de imóveis situados no Interior da China, o CC estabeleceu uma ligação às plataformas de Zhuhai, de Zhongshan e de Jiangmen no âmbito de fiscalização de transacções de imóveis, bastando aos consumidores entrar na zona específica para “Informações sobre a aquisição de imóveis sites no Interior da China”, na página electrónica do CC (www.consumer.gov.mo), e aceder às referidas plataformas para verificar a autenticidade dos números das “5 licenças” dos edifícios autorizados para ser postos à venda no local, assim como a sua finalidade e área. Entretanto, como Macau e o Interior da China têm o regime jurídico próprio no que concerne à aquisição de imóveis, e como também existem diferenças quanto à transacção e às formalidades, os consumidores são aconselhados a “conhecer mais, perguntar mais e confirmar mais” quando pretendem adquirir imóveis no Interior da China.

A DSAJ também criou uma página electrónica sobre as informações jurídicas na Grande Baía Guangdong-Hong Kong-Macau, que divulga e actualiza regularmente as informações jurídicas, políticas e medidas nesta matéria. A DSAJ irá aperfeiçoar e optimizar o conteúdo dessa página electrónica de forma contínua, proporcionando mais precauções e informações jurídicas respeitantes à aquisição de imóveis por parte dos residentes de Macau nas cidades da Grande Baía, com a expectativa de dar mais um passo para elevar a consciência dos residentes pela prevenção evitando prejuízos na aquisição de imóveis transfronteiriça.

No que diz respeito à questão de apoio judiciário referida na



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
消費者委員會
Conselho de Consumidores

interpelação em questão, nos termos da lei vigente, se o processo é julgado pelos tribunais da Região Administrativa Especial de Macau, é concedido o apoio judiciário ao requerente que reúna os requisitos legais. No entanto, o processo a ser julgado no Interior da China não é incluído no âmbito de apoio judiciário legalmente estipulado.

A fim de reforçar a cooperação entre Macau e Zhuhai em matéria de serviços jurídicos públicos, a DSAJ e o Departamento de Justiça de Zhuhai iniciaram a negociação para a prestação mútua de informações jurídicas, assim como sobre a viabilidade da concessão de apoio judiciário aos residentes de Macau por parte de Zhuhai, com a esperança de criar condições para proteger melhor os direitos e interesses legítimos dos residentes de Macau.

Quanto à questão da publicidade de imóveis sitos fora de Macau, em Janeiro de 2020, a DSEDTE elaborou as directrizes “Obrigações legais que devem ser cumpridas e observações para a publicação de anúncios publicitários de venda de imóveis situados fora de Macau”, tendo as actualizado em Dezembro do mesmo ano. Também se reuniu várias vezes com os representantes dos sectores de publicidade, de mediação imobiliária e de suportes publicitários, no sentido de chamar a sua atenção para as precauções nesta matéria.

No que se refere à sensibilização, a DSEDTE e o CC têm desencadeado a sensibilização por vários meios, como televisão, rádio, publicidade em autocarros e internet, bem como têm realizado sessões informativas em cooperação com as associações cívicas locais, de maneira a aprofundar o conhecimento dos sectores acerca



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
消費者委員會
Conselho de Consumidores

da legislação e directrizes referentes à publicação de anúncios de imóveis situados fora de Macau, assim como alertar os cidadãos para precauções a ter antes de decidir adquirir imóveis sítos fora de Macau.

Em relação à fiscalização, a DSED tem designado o pessoal para fiscalizar os suportes publicitários, incluindo os reclamos, os jornais e a internet, assim como as feiras e exposições. Desde Janeiro de 2020 até a 11 de Fevereiro de 2021, a DSED instaurou, no total, 136 processos de fiscalização respeitantes aos anúncios publicitários de imóveis, tendo iniciado procedimentos sancionatórios a 23 casos de publicidade ilícita que envolveram imóveis sítos no Interior da China. Os restantes casos ainda se encontram em fase de investigação. Caso verificados indícios de crime como a fraude ou a falsificação de documentos durante a fiscalização, a DSED irá apresentar denúncia obrigatória aos órgãos judiciais.

O Governo da RAEM irá continuar a ouvir as opiniões da sociedade sobre como proteger melhor os direitos e interesses dos residentes de Macau na aquisição de imóveis sítos no Interior da China, procedendo à análise em combinação com a situação real de Macau e do Interior da China.

Aos 18 de Fevereiro de 2021.

O Presidente da Comissão Executiva
do Conselho de Consumidores,
(Assinatura)

Wong Hon Neng