



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
經濟及科技發展局
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

Obrigações legais que devem ser cumpridas e observações para a publicação de anúncios publicitários de venda de imóveis situados fora de Macau (Data de actualização: 2020/12/23)

Na RAEM a publicação de anúncios publicitários de venda de imóveis deve obedecer ao disposto na Lei n.º 7/89/M que regula a actividade publicitária, adiante designada por Lei de Publicidade, designadamente:

1. Regras gerais

Nos termos do disposto na referida lei, entende-se por «publicidade» ou «actividade publicitária» toda a divulgação que vise dirigir a atenção do público para um determinado bem ou serviço de natureza comercial, com o fim de promover a sua aquisição.

O conteúdo da publicidade deve respeitar aos princípios previstos na secção I do Capítulo I da Lei de publicidade, incluindo os princípios de concorrência leal, legítimo, identificação e veracidade. Em particular, a mensagem publicitária necessita de respeitar a verdade, não deformando os factos ou induzindo em erro os seus destinatários, e, além disso, o seu conteúdo deve ser, a todo o momento, passível de ser provado.

Ao mesmo tempo, nos artigos 7.º a 14.º estão previstos os conteúdos publicitários proibidos e condicionados. Por exemplo, é proibida a publicidade que exista fraudes, favoreça actividades criminosas, contenha conteúdo pornográfico, mensagens instigadoras da poluição ou divulgue actividade prestamista.

Por outro lado, a divulgação da publicidade por qualquer meio deve cumprir o disposto na Lei n.º 7/89/M, quer na *Internet*, nos jornais, no rádio, na televisão, nos folhetos, nas feiras, na publicidade em veículos ou paredes



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
經濟及科技發展局
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

exteriores.

2. Disposições especiais relativas à publicidade de venda de imóveis

Para além dos princípios acima referidos, na publicação de anúncios publicitários de venda de imóveis situados fora de Macau, o artigo 17.º da Lei de Publicidade define também as condições a que a publicidade deve obedecer e o conteúdo que deve conter, nomeadamente:

	Conteúdos legalmente exigidos	Exemplificação através de publicidade de habitações comerciais do Interior da China
a.	Indicação clara do prazo de entrega e das condições de venda	<ul style="list-style-type: none">• Prazo de entrega: previsivelmente no segundo semestre de 20xx• Condições de venda: Pagamento em numerário ou através de empréstimo hipotecário;• Condições restritivas de aquisição
b.	Indicação do nome do proprietário e da construtora	<ul style="list-style-type: none">• Proprietário: XXX Lda• Construtora: XXX Lda
c.	Indicação da área útil das fracções à venda	<ul style="list-style-type: none">• Área útil das fracções: X m² a X m²
d.	Indicação de todas as responsabilidades aos compradores eventualmente decorrentes da transacção, bem como a natureza e situação jurídica do terreno	<ul style="list-style-type: none">• Responsabilidades aos compradores eventualmente decorrentes da transacção: A presente publicidade constitui só um convite a contratar, servindo todos os conteúdos e informações apenas como referência e sendo definidos no contrato de compra e venda a celebrar entre as duas partes. A desenvolvedora reserva-se o direito de interpretação.• Natureza do terreno: Terreno destinado à habitação urbana, ao comércio por grosso e a retalho ou ao comércio e serviços financeiros



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
經濟及科技發展局
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

		<ul style="list-style-type: none">Regime jurídica: Concessão do terreno do Estado, prazo de utilização do terreno destinado a fins habitacionais até ao dia xx de xx de 20xx; Prazo de utilização do terreno destinado ao comércio por grosso e a retalho até ao xx de xx de 20xx.
e.	Indicação clara dos preços de cada fracção em cada andar caso, seja para uso habitacional ou de escritório, caso os preços variem conforme o andar onde a fracção se situa	<ul style="list-style-type: none">Preço de venda de unidades: MOP XXX.000,00 a MOP XXX.000,00 MOP XX.000,00 a MOP XX.000,00 por metro quadrado
f.	Fotografias ou imagens gráficas que devem reproduzir fielmente a localidade do prédio, não induzindo os destinatários da mensagem em erros de julgamento por perspectiva falaciosa ou ilusão óptica	<ul style="list-style-type: none">Localidade: XX, Rua XX, Distrito de Xiangzhou, Zhuhai
g.	Indicação do número da licença de obra e o número da descrição do imóvel na Conservatória do Registo Predial.	<ul style="list-style-type: none">N.º de “Licença de utilização de terreno do Estado/Certidão de propriedade de bens imóveis”: Imóvel de Zhuhai, Guangdong (2017) nº XXXN.º de “Licença sobre o planeamento de terrenos para construção: Terra nº XXXN.º de “licença de planeamento de construção de obras”: Construção nº XXXN.º de “licença para execução de obras de construção”: XXXN.º de “<i>Permit for advance sale of commodity houses</i>”: XXX

Além disso, caso a publicidade de venda de imóveis seja transmitida através de meios de radiodifusão televisiva ou sonora, serão dispensáveis,



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
經濟及科技發展局
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

nesta publicidade, as exigências constantes das alíneas c), d), e) e g) acima mencionadas. No entanto, os publicitários devem verificar se o imóvel em causa tem ou não as “cinco licenças” e indicar no anúncio a frase “Este imóvel tem as cinco licenças”.

3. Outras exigências legais e observações para a publicação de anúncios publicitários de venda de imóveis

Por outro lado, o conteúdo publicitário de venda de imóveis deve obedecer aos seguintes requisitos:

1. Para assegurar que as informações publicitárias estão em conformidade com os requisitos da veracidade previstos no artigo 6.º da mesma Lei, após consultar os dados do Registo Predial de Macau, propõe-se que o sector empresarial use “metros quadrados (m²)” para expressar a área útil do imóvel.
2. Tratando-se de anúncios de imóveis situados no Interior da China, estes devem indicar, os números das “cinco licenças”, isto é, “Licença de utilização de terreno do Estado/Certidão de propriedade de bens imóveis”, “Autorização para o planeamento de terreno para construção”, “Autorização para o planeamento de obras de construção”, “Licença para execução de obras de construção” e “Autorização para pré-venda de habitações comercializáveis”, bem como as informações previstas no artigo 17.º da Lei de Publicidade. Além disso, os anúncios devem conter, de forma explícita e bem visível, a frase “**Preste atenção aos requisitos das cinco licenças**”, a fim de alertar os consumidores para prestarem atenção às respectivas informações.
3. Os elementos acima exigidos devem ser assinalados em publicidade com tamanho e forma **claramente visíveis**, por forma a permitir aos consumidores a recepção clara das respectivas informações.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
經濟及科技發展局
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

4. Além disso, os anúncios publicitários de venda de imóveis situados no Interior da China devem respeitar as disposições das respectivas legislações do Interior da China e da Lei de Publicidade da República Popular da China. Isto é, os imóveis apenas podem ser publicitados quanto possuam “cinco licenças”, e a publicidade não pode conter os seguintes conteúdos:

- Compromisso de valorização ou retorno sobre o investimento.
- Indicação da localização do projecto mediante o tempo necessário para que o projecto atinge a um objecto específico de referência.
- Violação das normas nacionais sobre a gestão de preços.
- Propaganda enganosa sobre as instalações de transporte, do comércio, educativas e culturais e as outras instalações municipais que se encontram no processo de planeamento ou construção.

5. O conteúdo publicitário deve ser verdadeiro e pode ser comprovado a todo o momento, não deformando os factos ou induzindo em erro os consumidores. Caso o anúncio contenha conteúdo falsificado ou fraudulento, incorre nas respectivas responsabilidades civil e penal.

6. Relativamente às fracções autónomas destinadas a fins não habitacionais, o anúncio não pode, de forma alguma, induzir os consumidores em erro quanto à sua finalidade.

4. Forma de consulta

Quando receber uma publicidade de venda de imóveis, o sector deve consultar a Divisão de Inspeção da Indústria e Comércio do Departamento de Licenciamento e de Inspeção da DSED (Por favor, apresente também os documentos comprovativos relativos às cinco licenças e as mensagens



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
經濟及科技發展局
Direcção dos Serviços de Economia e Desenvolvimento Tecnológico

publicitárias), que fornecerá pareceres, durante o horário de expediente, sobre a conformidade dos conteúdos publicitários. Os meios de contacto são os seguintes:

- Telefone : 28712790
- E-mail : diic@dsedt.gov.mo

5. Sanções

As infracções ao preceituado no artigo 17.º da Lei de Publicidade são punidas com multa entre 800 patacas e 8 000 patacas, enquanto as infracções aos princípios da mesma Lei podem ser punidas com multa até 40 000 patacas, o que, no entanto, não exclui a responsabilidade civil e criminal eventualmente causada.

De acordo com o artigo 32.º da Lei de Publicidade, os suportes publicitários que veiculem mensagens ilícitas e susceptíveis de lesar interesses juridicamente protegidos, podem ser objecto de medida de apreensão, a decidir pela Administração.