

**Lei n.º 7/2013**  
**Regime jurídico da promessa**  
**de transmissão de edifícios em construção**  
**Informações importantes sobre a compra de edifícios em construção**

**1. O que se entende por “edifícios em construção”?**

Resposta: De acordo com a Lei n.º 7/2013 (Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção), entende-se por “edifícios em construção”, quaisquer bens imóveis que se encontrem em fase de projecto, em construção ou com as obras concluídas, para os quais não haja ainda sido emitida a respectiva licença de utilização (por exemplo vivendas) ou cujo registo definitivo do título constitutivo de propriedade horizontal ainda não tenha sido efectuado (por exemplo edifícios habitacionais com vários pisos).

**2. Quando podem os promotores de empreendimentos começar a vender os edifícios em construção?**

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 contrato de compra e venda de edifícios em construção celebrado entre as duas partes.

**3. Como se pode saber se o edifício já obteve a autorização prévia?**

Resposta: Caso o comprador queira adquirir o edifício em construção vendido em primeira mão pelo promotor do empreendimento, deve pedir informações sobre a situação da autorização prévia junto do local de venda de edifícios do promotor do empreendimento ou dos mediadores imobiliários, ou aceder à página electrónica da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes ([www.dssopt.gov.mo](http://www.dssopt.gov.mo)) para consulta das informações.

**4. Será necessária autorização prévia para a compra de edifícios em construção em segunda mão?**

Resposta: Caso o comprador anterior tenha celebrado o contrato de compra e venda de edifícios em construção antes da entrada em vigor da lei sobre edifícios em construção, ou seja antes de 1 de Junho de 2013, e efectuado o respectivo registo predial, a revenda desse edifício após a entrada em vigor da lei não está sujeita à autorização prévia; caso o comprador anterior tenha adquirido o edifício em construção após a entrada em vigor da lei, então tem de cumprir as disposições relativas à autorização prévia.

**5. Será necessária a celebração de contrato para a compra de edifícios em construção?**

Resposta: A compra de edifícios em construção carece da celebração de contrato por escrito, a compra de edifícios em construção em primeira mão carece da celebração do contrato-promessa de compra e venda e a compra de edifícios em construção em segunda mão carece da celebração do contrato de cessão da posição contratual. As assinaturas dos respectivos contratantes têm de ser reconhecidas notarialmente, sob pena de nulidade do contrato.

**6. Qual o conteúdo do contrato de compra e venda de edifícios em construção?**

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

**7. Porque é que o contrato de compra e venda de edifícios em construção está sujeito à confirmação por advogado?**

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 lei sobre edifícios em construção e em demais legislação, nomeadamente a inclusão dos elementos necessários constantes do Anexo. A falta da declaração de confirmação por advogado impede o pedido de reconhecimento notarial do contrato de compra e venda de edifícios em construção.

**8. Como se pede o reconhecimento notarial do contrato de compra e venda de edifícios em construção?**

Resposta: O reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes do contrato de compra e venda de edifícios em construção pode ser efectuado em cartórios notariais públicos ou por notários privados. Antes da celebração do respectivo contrato, o comprador de edifícios em construção deve requerer, junto da Conservatória do Registo Predial, uma informação escrita de registo predial (busca) sobre a fracção autónoma em causa, para confirmar que o imóvel a adquirir foi registado a favor do promotor do empreendimento ou do vendedor, sob pena de o contrato de compra e venda de edifícios em construção não poder ser reconhecido notarialmente.

**9. Será necessário fazer o registo predial após a aquisição de edifícios em construção?**

Resposta: Deve ser pedido o registo predial, no prazo de 30 dias a contar do reconhecimento notarial do contrato de compra e venda de edifícios em construção, estando a apresentação do pedido, após o termo do prazo fixado, sujeita ao pagamento dos emolumentos de registo predial em triplo. Caso não peça o registo predial, o comprador de edifícios em construção não pode revendê-los nem hipotecá-los, correndo também o risco de esses imóveis serem revendidos por outrem.

**10. Podem os mediadores imobiliários vender, na qualidade de representantes, os edifícios em construção?**

Resposta: Após os respectivos edifícios em construção obterem a autorização prévia, o promotor do empreendimento pode encarregar os mediadores imobiliários de os vender, devendo, para esse efeito, ser celebrado por ambas as partes o contrato de mediação imobiliária. Caso os clientes tenham dúvidas sobre a qualidade de representante dos mediadores imobiliários, podem solicitar-lhes cópia do contrato de mediação imobiliária para venda de edifícios em construção celebrado com o promotor do empreendimento.

**11. Quando se adquirem os restantes edifícios em construção ao promotor do empreendimento, deve ser observado o disposto na lei?**

Resposta: Com a entrada em vigor da lei sobre edifícios em construção, o promotor do empreendimento só pode continuar a vender os edifícios em construção que ainda não tenham sido vendidos após a emissão da respectiva autorização prévia. Por conseguinte, quando são adquiridos os restantes edifícios em construção ao promotor do empreendimento, deve ser cumprido o disposto na lei sobre edifícios em construção, nomeadamente no que se refere à autorização prévia, ao reconhecimento notarial, aos elementos necessários, à confirmação por advogado e ao registo predial.

**12. Mantém-se válido o contrato de compra e venda do edifício em construção celebrado antes da entrada em vigor da lei?**

Resposta: Mantém-se válido o contrato de compra e venda do edifício em construção celebrado antes da entrada em vigor da lei sobre edifícios em construção, não sendo necessário efectuar o reconhecimento notarial das assinaturas dos contratantes. Se o comprador quiser revender o edifício em construção ou hipotecá-lo, tem de efectuar, em primeiro lugar, o registo predial do edifício, carecendo o novo contrato de reconhecimento notarial.

**13. Como se requer o registo predial relativo ao contrato de compra e venda do edifício em construção celebrado antes da entrada em vigor da lei?**

Resposta: O comprador que tenha adquirido um edifício em construção antes da entrada em vigor da lei sobre edifícios em construção, pode requerer, junto do Cartório Notarial, a pública-forma do contrato de compra e venda e, posteriormente, entregá-la na Conservatória do Registo Predial para efectuar o pedido de registo do edifício, pressupondo-se que já tenha sido efectuado o registo provisório da propriedade horizontal do edifício naquela Conservatória.

**14. Poderá o comprador que tenha adquirido o edifício em construção antes da entrada em vigor da lei requerer o registo provisório da propriedade horizontal do edifício?**

Resposta: Quando o registo provisório da propriedade horizontal do edifício não tiver sido efectuado, o promotor do empreendimento deve requerer esse registo, junto da Conservatória do Registo Predial, no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da lei sobre edifícios em construção.

Quando o promotor do empreendimento não tiver requerido o registo 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.

**15. 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?**

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

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

**16. Poderá ser livremente acordado o conteúdo dos elementos necessários no contrato de compra e venda do edifício em construção?**

Resposta: O contrato de compra e venda do edifício em construção deve conter todos os elementos necessários constantes do Anexo à lei sobre edifícios em construção, 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. 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 respectivos elementos no contrato.

**17. Como deve ser acordado o pagamento do valor do edifício em construção no contrato de compra e venda?**

Resposta: Na celebração do contrato de compra e venda do edifício em construção, deve ser acordado, entre o promotor do empreendimento e o comprador, o pagamento do valor do edifício, em prestações, conforme o progresso da obra da sua construção, sendo apenas permitido pagar até 70% do seu valor total antes da obtenção da licença de utilização, não podendo o montante da última prestação ser inferior a 30% do valor total do edifício em construção, a qual só pode ser paga após a emissão da licença de utilização.