



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 em Macau **(Data de actualização: 2023/3/20)**

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 exteriores.

2. Disposições especiais relativas à publicidade de venda de imóveis



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

Para além dos princípios acima referidos, na publicação de anúncios publicitários de venda de imóveis situados em 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 imóveis situados em Macau)
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/pode ser entregue imediatamente¹• Condições de venda: Condições de pagamento ou de pagamento através de empréstimo hipotecário, se houver; ou condições restritivas de aquisição, etc.²
b.	Indicação do nome do proprietário e da construtora	<ul style="list-style-type: none">• Proprietário: XXX Lda³• Construtora: XXX Lda⁴
c.	Indicação da área útil das fracções à venda	<ul style="list-style-type: none">• Área útil das fracções: X m²/Xm² a X m²
d.	Indicação de todas as responsabilidades aos compradores decorrentes da transacção, bem como a natureza e situação jurídica do terreno	<ul style="list-style-type: none">• Responsabilidades dos compradores decorrentes da transacção: (Qualquer responsabilidade para com o comprador decorrente da eventual transacção)• Natureza do terreno: terreno urbano/terreno rústico⁵• Regime jurídica: terreno do Estado/terreno de propriedade privada⁶

¹ Para os imóveis usados que podem ser entregues imediatamente, é dispensável a indicação do prazo de entrega, mas se o imóvel não pode ser entregue imediatamente, por exemplo, houver contrato de arrendamento, deve indicar na publicidade o prazo de entrega.

² Se não houver condições de venda, não é necessário preencher esta informação.

³ Caso se trate de imóveis usados, deve-se fornecer ao inquiridor o nome do proprietário por meio de mensagem privada.

⁴ Pode não fornecer o nome caso seja impossível verificar o nome da construtora do imóvel usado.

⁵ Conforme a expressão constante na coluna “natureza” da “Informação escrita de registo predial (Busca)” do imóvel.

⁶ Conforme a expressão constante na coluna “regime jurídico” da “Informação escrita de registo



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

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; 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
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 obra: XXX⁷N.º de descrição constante na informação escrita de registo predial (Busca).

Além disso, caso a publicidade de venda de imóveis seja transmitida através de meios de radiodifusão televisiva ou sonora, serão dispensáveis, nesta publicidade, as exigências constantes das alíneas c), d), e) e g) acima mencionadas.

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,

predial (Busca)” do imóvel.

⁷ É dispensável a indicação do número da licença de obra se não for possível verificar o mesmo.



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

- 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. 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.
 3. 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. Assim, por exemplo, as seguintes expressões não podem ser exibidas na publicidade se não forem passíveis de ser provadas:
 - Conteúdo de valorização ou retorno sobre o investimento.
 - “O mais”, “Comprar é ganho” “O único”
 4. 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.
 5. Quanto à **publicidade relativa a “imóveis novos (por exemplo, edifício em construção ou fracção autónoma cujo direito de propriedade ainda não tenha sido adquirido por consumidor de pessoa singular)”**, o sector empresarial tem condições para obter junto do promotor do empreendimento as informações relativas aos imóveis, exigidas no artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M, neste sentido, os anúncios publicitários de “imóveis novos” devem conter todas as informações exigidas pelo artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M.
 6. Quanto à **publicidade relativa a “imóveis usados (ou seja, o imóvel já foi construído e cujo direito de propriedade já foi adquirido por consumidor de pessoa singular)”**, devido à impossibilidade de verificação de algumas informações sobre o imóvel exigidas no artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M, sendo assim, os anúncios publicitários de



“imóveis usados” devem conter as informações que sejam passíveis de ser provadas, por exemplo, a área útil do imóvel e o preço de venda.

6.1 A publicidade deve conter também a frase **“Entre em contacto comigo/ com a nossa empresa para as informações legais sobre os anúncios publicitários de imóveis”**;

6.2 O sector deve mostrar, a solicitação do cliente, as informações pormenorizadas exigidas pelo artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M, ou exibir a informação escrita de registo predial (Busca) para efeitos de consulta por parte do cliente.

4. Observações sobre a publicação de anúncios publicitários em diferentes meios de divulgação⁸

1. Publicidade em jornais

- Para os anúncios de tamanho pequeno publicados nos jornais, se não puder listar as informações exigidas pelo artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M devido à restrição do tamanho, devendo-se fornecer os dados de contacto aos destinatários da mensagem publicitária para efeitos de consulta, com base no princípio da boa fé consagrado no Código do Procedimento Administrativo;
- Para os anúncios de grande tamanho publicados nos jornais, estão reunidas condições para listar as informações exigidas pelo artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M, sendo assim, os anúncios devem conter as respectivas informações.

2. Publicidade nas montras dos estabelecimentos comerciais de mediador imobiliário

- Se as condições ambientais o permitirem, a publicidade nas montras deve conter as informações exigidas no artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M;
- Se as condições ambientais não permitirem, a publicidade nas

⁸ As presentes observações também servem como referência para o sector empresarial na publicação de anúncios publicitários de imóveis situados fora de Macau.



montras pode não conter todas as informações exigidos pelo artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M, no entanto, deve-se indicar claramente, nas montras, a frase “Entre em contacto com os funcionários para a consulta das informações legalmente exigidas nos anúncios publicitários dos imóveis e os dados com as cinco licenças”, bem como podem ser mostradas imediatamente ao cliente as informações acima referidas ou a informação escrita de registo predial (Busca).

3. Publicidade na *internet*

- Caso o anúncio publicitário seja colocado na *internet* (por exemplo, no *FACEBOOK*, *WeChat*, *website*, aplicação para telemóvel, etc.), este anúncio deve conter as informações exigidas pelo artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M;
- Se for restringido por tamanho do anúncio, pode exibir o *link* para os clientes acederem à página com as informações exigidas pelo artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M.

4. Publicidades na rádio e televisão

- Ao exibir a publicidade na rádio e na televisão, é dispensada a indicação dos conteúdos referidos nas alíneas c), d), e) e g) do artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M, mas deve conter os restantes elementos exigidos pelo mesmo artigo.

5. Publicidades nos folhetos, veículos ou paredes exteriores

- O anúncio publicitário deve constar as informações exigidas no artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M.

6. Feiras de exposição e venda / salas de exposição

- Nos pavilhões de exposição, as informações exigidas pelo artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M podem ser exibidas através de painéis de exposição, ou pode-se fornecer aos clientes folhetos com as informações exigidas pelo artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M;



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

- Se for restringido por tamanho do panfleto informativo, as respectivas informações podem ser impressas de forma independente em outros papéis (por exemplo, papel A4) para a disponibilização aos clientes.

5. Forma de consulta

Quando receber uma publicidade de venda de imóveis, o sector pode consultar a Divisão de Inspeção da Indústria e Comércio do Departamento de Licenciamento e de Inspeção da DSED, 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

6. 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.