




## 購買不動產之注意事項-落定金篇

### Cuidados a ter na compra de imóveis – Pagamento de sinal

••• 續上篇，本會繼續講解購買不動產之注意事項：

4. 核實業權資料：買家欲購買樓宇單位，經與業主商討售價並取得共識後，雙方簽訂“臨時買賣合同”及支付定金（俗稱“落細訂”）前，買家必須查核賣家是否業主。買家可於物業登記局繳付少額行政費用以索取有關樓宇單位的“查屋紙”。查屋紙當中載有不動產所在地段的土地使用狀況、使用期限、所有權人、所有權人之婚姻狀態、如所有權人為已婚則另載有配偶姓名及婚姻財產制度、不動產有否抵押予第三方等資料。買家核實相關資料後，才可與對方簽訂“臨時買賣合同”及支付定金。
5. 簽訂預約買賣合同：由於不動產買賣合同必須以公文書方式訂立，否則無效。如該不動產的樓款經向銀行借貸，雙方會再簽訂內容較詳細的預約買賣合同及支付更多定金（俗稱“落大訂”），並以書面約定何時簽訂正式買賣合同（本約合同）。根據澳門《民法典》第435條及第436條第2款規定，倘若因買家之原因而無法完成交易（俗稱“撻訂”），賣家便可以沒收有關定金；相反因賣家之原因而無法完成交易時，買家也可要求賣家作出雙倍賠定。買家除可選擇雙倍賠定的方案外，在雙方沒有訂立任何相反協議（單純交付訂金或為合同之不履行而定出違約金，均不視為相反之協議），以及符合其他法律前提的情況下，亦可按《民法典》第820條規定，向法院提請“特定執行”，請求法院作出裁決讓買家可繼續與賣家履行買賣合同，以取得相關樓宇單位。 

••• Segue-se a continuação do capítulo “Cuidados a ter na compra de imóveis”:

- IV. Confirmação do direito de propriedade: Na aquisição de uma fracção de um prédio, após negociar o preço de venda com o proprietário e chegar ao consenso, o comprador deve verificar se o vendedor é realmente o proprietário antes da assinatura do “Contrato de promessa de compra e venda” e pagamento do sinal. O comprador pode pagar uma pequena taxa administrativa na Conservatória do Registo Predial e obter o “registo predial” da fracção do respectivo prédio. O registo predial indica o uso do terreno onde se localiza o imóvel, o prazo de uso, o proprietário, o estado civil do proprietário, o nome do cônjuge do proprietário (se for casado) e respectivo regime de comunhão de bens, se o imóvel foi hipotecado a terceiros, etc. Após verificar as informações relevantes, o comprador pode assinar o “Contrato-promessa de compra e venda” e pagar o sinal.
- V. Assinatura do “Contrato de promessa de compra e venda”: o contrato de compra e venda de imóvel deve ser celebrado por escritura pública, caso contrário será inválido. Se for necessário pedir um empréstimo ao banco, ambas as partes deverão assinar um contrato de promessa de compra e venda com conteúdo mais detalhado, pagar mais sinal e acordar por escrito a data de assinatura do contrato oficial de compra e venda (Contrato prometido). Nos termos do artigo 435º e da alínea 2) do artigo 436º do Código Civil, se o comprador deixar de cumprir a obrigação devido a causa que lhe seja imputável, tem o vendedor o direito de confiscar o sinal. Se o não cumprimento do contrato for imputável ao vendedor, tem o comprador o direito de exigir o dobro do sinal que entregou. Além de ter direito a receber o dobro do sinal, no caso da inexistência de convenção em contrário entre ambas as partes (a simples existência de sinal prestado, ou a fixação de pena para o caso do não cumprimento deste, não é entendida como convenção em contrário) e em conformidade com outras premissas legais, o comprador pode, nos termos do artigo 820º do Código Civil, solicitar ao tribunal a execução específica, e pedir ao tribunal que decida no sentido de que o comprador possa continuar a executar o contrato de compra e venda com o vendedor, e assim obtenha a fracção do prédio em causa. 