

O Cliente interessado na compra/arrendamento

Número do Contrato: \_\_\_\_\_

# Contrato de mediação imobiliária

[ Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária) ]

## Compra / Arrendamento

### Entre:

(Firma do Mediador imobiliário) \_\_\_\_\_

com sede em \_\_\_\_\_, com número de

registo \_\_\_\_\_ da Conservatória dos Registos Comercial e de

Bens Móveis, portador da licença de mediador imobiliário emitida pelo Instituto de

Habitação (IH), número \_\_\_\_\_, agora representado por

\_\_\_\_\_ (nome), portador do \_\_\_\_\_ (tipo de

documento de identificação), número \_\_\_\_\_, na qualidade de

\_\_\_\_\_ (administrador, director ou gerente) do mediador imobiliário, com

estabelecimento comercial \_\_\_\_\_

(denominação do estabelecimento comercial) em que é celebrado o contrato, localizado

em \_\_\_\_\_

(endereço do estabelecimento comercial), adiante designado como **Mediador**

**Imobiliário,**

**e**

(nome do cliente) \_\_\_\_\_, estado civil: \_\_\_\_\_, sob o regime de bens

\_\_\_\_\_, com (cônjuge) \_\_\_\_\_,

residente(s) em \_\_\_\_\_ (morada),

portador(es) do(s) \_\_\_\_\_ (tipo de documento(s) de identificação), número

\_\_\_\_\_, número de contacto: \_\_\_\_\_, adiante designado(s)

como **Segundo(s) Contratante(s)** na qualidade de \_\_\_\_\_

(comprador/arrendatário/outros),

**é celebrado o presente Contrato de Mediação Imobiliária, que se rege pelas**

**seguintes cláusulas:**

### Cláusula 1.ª

#### (Identificação do Negócio)

1. Dentro do prazo de vigência do contrato, o **Mediador Imobiliário** obriga-se a prestar ao **Segundo Contratante**, a título oneroso, serviço de mediação imobiliária no sentido de conseguir o(s) interessado(s) na  venda  arrendamento  \_\_\_\_\_ de um

bem imóvel com características indicadas pelo **Segundo Contratante** na cláusula seguinte, pelo preço máximo de MOP \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_ Patacas), desenvolvendo para o

efeito acções de prospecção, designadamente através da publicitação ou recolha de informações sobre os negócios pretendido e características dos respectivos imóveis.

O Cliente interessado na compra/arrendamento

2. As informações relativas aos imóveis que o **Mediador Imobiliário** fornece ao **Segundo Contratante**, serão registadas de forma adequada no anexo “Lista de Imóveis para Consulta” do presente contrato.

### **Cláusula 2.<sup>a</sup>** **(Características do Imóvel)**

O **Segundo Contratante** procura bem imóvel com as seguintes características: fracção autónoma/prédio (rústico/urbano)/estabelecimento comercial, com finalidade \_\_\_\_\_ (habitacional/comercial/industrial etc.). Este imóvel é composto por \_\_\_\_\_ divisões assoalhadas ou por \_\_\_\_\_ sala(s) e \_\_\_\_\_ quarto(s), com área total aproximada de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (área bruta de construção/área útil), localizado em \_\_\_\_\_ (designação do edifício, rua, Macau/Taipa/Coloane, etc.)

### **Cláusula 3.<sup>a</sup>** **(Regime de Contratação)**

1. O contrato celebrado entre o **Mediador Imobiliário** e o **Segundo Contratante** é em regime de:

- Não exclusividade
- Exclusividade

2. Nos termos da legislação aplicável, quando o contrato é celebrado em regime de exclusividade, só o **Mediador Imobiliário** com quem o contrato foi celebrado, tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária, durante o prazo de vigência do contrato.

### **Cláusula 4.<sup>a</sup>** **(Comissão e Forma de Pagamento) <sup>1</sup>**

1. Conforme o previsto no artigo 18.º da Lei n.º 16/2012, a comissão do **Mediador Imobiliário** só é devida com a celebração do negócio jurídico por si promovido, nos termos do contrato de mediação imobiliária, salvo quando se verificarem situações excepcionais, previstas neste artigo.

2. O **Segundo Contratante** deve escolher uma das seguintes opções para pagar ao **Mediador Imobiliário** como comissão:

- a quantia de \_\_\_\_\_ % calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efectivamente concretizado.

<sup>1</sup> De acordo com os termos do artigo 18.º da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária), a comissão do mediador imobiliário só é devida com a celebração do negócio jurídico por si promovida, nos termos do contrato de mediação imobiliária, salvo quando se verificarem outras situações previstas no contrato de mediação imobiliária, designadamente nos casos em que o cliente está obrigado a pagar a comissão após a celebração do contrato-promessa referente ao negócio jurídico objecto do contrato.

a quantia fixa de \_\_\_\_\_.

3. O pagamento da comissão apenas será efectuado nas seguintes condições:

- o total da comissão aquando da celebração da escritura ou conclusão do negócio visado.
- \_\_\_\_\_% da comissão após a celebração do contrato-promessa e o remanescente na celebração da escritura ou na conclusão do negócio.
- o total da comissão aquando da celebração do contrato-promessa.

#### **Cláusula 5.ª**

**(Situação em que ambas as partes são representadas pelo mesmo mediador, quando aplicável)**

De acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 19.º da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária), na situação em que ambas as partes são representadas pelo mesmo mediador imobiliário, o **Mediador Imobiliário** deve:

- (1) Comunicar, por escrito, ao primeiro representado o valor da comissão a receber do segundo representado;
- (2) Obter o consentimento expresso do primeiro representado para celebração do contrato de mediação imobiliária com o segundo representado;
- (3) Comunicar, por escrito, ao segundo representado a existente relação de representação e o valor da comissão recebida ou a receber do primeiro representado.

#### **Cláusula 6.ª**

**(Obtenção de Documentos)**

1. No âmbito do presente contrato, o **Mediador Imobiliário**, na qualidade de mandatário sem representação, obriga-se a prestar os serviços conducentes à obtenção da documentação necessária à concretização do(s) negócio(s) visado(s) pela mediação imobiliária.

2. a)  Pela prestação dos serviços previstos no número anterior, o **Segundo Contratante** pagará ao **Mediador Imobiliário** a quantia de \_\_\_\_\_ como forma de remuneração.

b)  A remuneração pelos serviços referidos no número anterior considera-se incluída no montante acordado na cláusula 4.ª e só será paga nas condições estabelecidas nessa cláusula.

3. Sem prejuízo do disposto no n.º 2, o **Mediador Imobiliário** mantém, sempre, o direito ao reembolso, do **Segundo Contratante**, das despesas efectuadas com a obtenção da documentação.

**(Esta cláusula é facultativa e só deverá ser preenchida se as partes assim o pretenderem e acordarem)**

**Cláusula 7.<sup>a</sup>**  
**(Duração do Contrato) <sup>2</sup>**

1. O presente contrato tem uma validade de \_\_\_\_\_ (dias/meses) contados a partir da data da sua celebração.

2. Caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes, através de carta registada com aviso de recepção ou outro meio equivalente, com antecedência mínima de \_\_\_\_\_ dias em relação ao seu termo, considerar-se-á renovado automaticamente do contrato por iguais e sucessivos períodos de tempo e com as mesmas condições.

**(Esta cláusula é facultativa e só deverá ser preenchida se as partes assim o pretenderem e acordarem)**

**Cláusula 8.<sup>a</sup>**  
**(Dever de colaboração)**

O **Segundo Contratante** colaborará com o **Mediador Imobiliário** na entrega de todos os elementos julgados necessários e úteis relacionados com a prestação do serviço de mediação imobiliária no prazo de \_\_\_\_\_ dias, a contar da data da celebração do presente contrato.

**Cláusula 9.<sup>a</sup>**  
**(Omissões)**

Nos casos omissos no presente contrato, são aplicáveis a Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária) e a legislação vigente da RAEM.

**Cláusula 10.<sup>a</sup>**  
**(Foro competente)**

Para dirimirem quaisquer litígios emergentes da execução do presente contrato, as partes acordam entre si que o foro competente é o da Região Administrativa Especial de Macau, com expressa renúncia a qualquer outro.

**(Esta cláusula é facultativa e só deverá ser preenchida se as partes assim o pretenderem e acordarem)**

-----  
-----  
Depois de lido e ratificado, as partes comprometem-se a cumprir este contrato segundo os ditames da boa-fé, e vão assinar.

<sup>2</sup> De acordo com os termos do n.º 5 do artigo 19.º da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária), caso o contrato de mediação imobiliária seja omissivo quanto ao seu prazo de validade, este é considerado como sendo de seis meses.

O Cliente interessado na compra/arrendamento

Feito em duplicado, destinando-se um exemplar a cada uma das partes intervenientes.

Assinado em Macau no dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_.

O Mediador Imobiliário

O Segundo Contratante

\_\_\_\_\_  
Assinatura e carimbo

\_\_\_\_\_  
Nome

EXemplar

## Anexo

### Lista de Imóveis para Consulta

1	Localização do imóvel: _____ Área na “Busca”: _____ m <sup>2</sup> , _____ divisões assoalhadas; Ano de conclusão: _____; Altura: _____ andares, por cada piso tem _____ fracções, _____; Elevador _____ unidades; Banco de crédito: _____; Alteração / Edificações Ilegais: _____; Preço contratual: HK\$/MOP\$ _____; Outros: _____; Data da visita: _____ Assinatura do agente do mediador imobiliário: _____ Assinatura do segundo contratante: _____
2	Localização do imóvel: _____ Área na “Busca”: _____ m <sup>2</sup> , _____ divisões assoalhadas; Ano de conclusão: _____; Altura: _____ andares, por cada piso tem _____ fracções, _____; Elevador _____ unidades; Banco de crédito: _____; Alteração / Edificações Ilegais: _____; Preço contratual: HK\$/MOP\$ _____; Outros: _____; Data da visita: _____ Assinatura do agente do mediador imobiliário: _____ Assinatura do segundo contratante: _____
3	Localização do imóvel: _____ Área na “Busca”: _____ m <sup>2</sup> , _____ divisões assoalhadas; Ano de conclusão: _____; Altura: _____ andares, por cada piso tem _____ fracções, _____; Elevador _____ unidades; Banco de crédito: _____; Alteração / Edificações Ilegais: _____; Preço contratual: HK\$/MOP\$ _____; Outros: _____; Data da visita: _____ Assinatura do agente do mediador imobiliário: _____ Assinatura do segundo contratante: _____
4	Localização do imóvel: _____ Área na “Busca”: _____ m <sup>2</sup> , _____ divisões assoalhadas; Ano de conclusão: _____; Altura: _____ andares, por cada piso tem _____ fracções, _____; Elevador _____ unidades; Banco de crédito: _____; Alteração / Edificações Ilegais: _____; Preço contratual: HK\$/MOP\$ _____; Outros: _____; Data da visita: _____ Assinatura do agente do mediador imobiliário: _____ Assinatura do segundo contratante: _____