

Observações para os mediadores imobiliários

(Lei n.º 16/2012, Lei da actividade de mediação imobiliária, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 7/2014)

Definições

1. Actividade de mediação imobiliária: a actividade comercial destinada a promover, por conta e no interesse do cliente e mediante contrato de mediação imobiliária, a celebração, por terceiros, dos seguintes negócios jurídicos:
 - (1) Aquisição ou alienação dos direitos reais sobre bens imóveis;
 - (2) Arrendamento de bens imóveis;
 - (3) Aquisição ou alienação de estabelecimentos comerciais ou industriais;
 - (4) Cessão da posição contratual nos contratos cujo objecto seja um bem imóvel, independentemente da forma assumida.
2. As actividades mencionadas no número anterior incluem, designadamente:
 - (1) Acções de promoção dos bens imóveis do cliente através de visita, divulgação, publicitação ou concertação;
 - (2) Acções de prospecção do bem imóvel que satisfaça a pretensão do cliente, através da publicitação e recolha de informações.
3. Contrato de mediação imobiliária: o contrato de prestação remunerada de serviços, no âmbito de mediação imobiliária, celebrado entre o mediador imobiliário e o cliente, nele se estipulando, designadamente, os direitos e deveres de ambas as partes;
4. Mediador imobiliário: o empresário comercial, possuidor de licença válida para o efeito, que exerce a actividade de mediação imobiliária;
5. Agente imobiliário: a pessoa singular, possuidora de licença válida para o efeito, que exerce a actividade de mediação imobiliária por conta e em nome do mediador imobiliário, designadamente, na qualidade de trabalhador, administrador, director, gerente ou auxiliar;
6. Estabelecimento comercial: as instalações utilizadas no exercício da actividade de mediação imobiliária pelo mediador imobiliário e pelos seus agentes imobiliários;
7. Cliente: pessoa singular ou colectiva que celebra o contrato de mediação

imobiliária com o mediador imobiliário.

Exclusividade

1. A actividade de mediação imobiliária só pode ser exercida por mediadores e agentes imobiliários.

Por exemplo, os porteiros de edifícios (sem que sejam titulares da licença de mediador imobiliário e da licença de agente imobiliário válidas), não podem exercer a actividade de mediação imobiliária (incluindo as acções de promover os bens imóveis dos proprietários e de guiar os clientes para realizar uma visita dos bens imóveis). O pessoal civis da tutela de mediador imobiliário (sem que sejam titulares da licença de agente) também não podem exercer a actividade de mediação imobiliária.

2. O agente imobiliário presta os seus serviços, em exclusivo, para um único mediador imobiliário, salvo autorização expressa do mediador.

Idoneidade

1. De uma forma geral, a idoneidade do mediador imobiliário ou do agente imobiliário é um dos requisitos para o seu exercício da actividade; a respectiva licença só é concedida e renovada ao mediador ou agente imobiliário que possui o requisito de idoneidade.
2. Considera-se que o mediador imobiliário ou o agente imobiliário não possuem os requisitos de idoneidade quando se verificar qualquer uma das seguintes situações:
 - Ter sido condenado, por decisão judicial transitada em julgado, em pena de prisão superior a 3 anos, excepto nos casos de reabilitação nos termos da lei;
 - Ter sido punido com sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária, encontrando-se no período de interdição;
 - Ter sido punido, três ou mais vezes, com sanção de multa pela prática de infracções administrativas em violação da presente lei.

De acordo com as disposições da alínea 2) do n.º 1 do artigo 9.º ou da alínea 2) do n.º 1 do artigo 15.º da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária), com as alterações introduzidas pela Lei n.º 7/2014, quando o mediador imobiliário ou agente imobiliário não possuírem a idoneidade, a

respectiva licença será cancelada.

3. Caso o mediador imobiliário ou agente imobiliário tenham sido punidos, três ou mais vezes, com sanção de multa pela prática de infracções administrativas em violação da Lei da Actividade de Mediação Imobiliária, e sejam integralmente cumpridas as obrigações decorrentes da aplicação da última sanção e o período de tempo que medeia entre o cumprimento das obrigações e a apresentação do pedido seja superior a cinco anos, a infracção administrativa não é tida em consideração.

Observações no exercício da actividade de mediação imobiliária

1. O cumprimento da Lei da Actividade de Mediação Imobiliária, da Regulamentação da Lei da Actividade de Mediação Imobiliária e das instruções de carácter vinculativo e obrigatório relacionadas com a Lei da Actividade de Mediação Imobiliária, estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau (RAEM).
2. O mediador imobiliário emprega somente pessoal que seja titular de licença válida de agente imobiliário para o exercício da actividade de mediação imobiliária.

Modelo da licença de agente imobiliário:

Frente:



Verso:



3. O mediador imobiliário afixa em lugar visível do seu estabelecimento comercial a sua licença de mediador imobiliário ou a sua pública-forma e a nota informativa do estabelecimento comercial.

Modelo da licença de mediador imobiliário:

	
澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau 房屋局 Instituto de Habitação	
房地產中介人准照 Licença de Mediador Imobiliário	
准照編號： N.º da Licença	
准照持有人： Titular da Licença	
住所： Sede	
有效期至： Data de Validade	
發出日期： Data de Emissão	
商業營業場所名稱及地址： Denominação e Localização do Estabelecimento Comercial	載於商業營業場所說明書 Censa na Nota Informativa do Estabelecimento Comercial
局長 O Presidente,	

Modelo da nota informativa do estabelecimento comercial:

 澳門特別行政區政府 Governo da Região Administrativa Especial de Macau 房屋局 Instituto de Habitação	
房地產中介人商業營業場所說明書 Nota Informativa do Estabelecimento Comercial de Mediador Imobiliário	
說明書編號： N.º da nota informativa	
商業營業場所名稱： Denominação do Estabelecimento Comercial	
商業營業場所地址： Localização do Estabelecimento Comercial	
.....	
房地產中介人： Mediador Imobiliário	
准照編號： N.º da Licença	准照有效期至： com prazo de validade até
已向房屋局提交物業登記證明，證實供其從事房地產中介業務之上述名稱商業營業場所，設於作商業、服務、寫字樓或自由職業用途的不動產內。	
Entregou certidão do registo predial, ao Instituto de Habitação, certificando que o estabelecimento comercial, com a denominação acima mencionada, utilizado no exercício da actividade de mediação imobiliária pelo mediador imobiliário, está instalado num imóvel destinado a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais.	
局長 O Presidente,	

- Os estabelecimentos comerciais são instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais.
- No exercício da actividade imobiliária, o agente imobiliário é obrigado a ter na sua posse o cartão de identificação profissional emitido pelo mediador imobiliário. O cartão de identificação profissional deve constar o nome do agente imobiliário, o número da sua licença, o nome e o número da licença do mediador

imobiliário a que está subordinado e uma fotografia do titular do cartão.

6. Antes de prestar os serviços de mediação imobiliária, deve celebrar o contrato de mediação imobiliária com o cliente, o contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita. Caso o contrato de mediação imobiliária seja omissivo quanto ao seu prazo de validade, este é considerado como sendo de seis meses.

O contrato consta, obrigatoriamente, os seguintes elementos: o nome do mediador imobiliário, número da licença e endereço do estabelecimento comercial; o nome, outros elementos de identificação e contactos do cliente; o objecto do negócio jurídico que se pretende promover; a comissão e o valor das despesas acordadas e a forma e condições de pagamento; os elementos de identificação do bem imóvel, a sua situação jurídica e outras características, quando o contrato vise a promoção de bem imóvel do cliente; a situação em que ambas as partes são representadas pelo mesmo mediador, quando aplicável.

O nome do mediador imobiliário incluído nos elementos necessários do contrato, deve ser preenchido com o nome do titular da licença de mediador imobiliário, não o nome do estabelecimento comercial.

Por exemplo: Mediador imobiliário - 陳大文

Estabelecimento comercial – 大文地產

Nesse caso, o nome do mediador imobiliário referido no contrato deve ser preenchido como 陳大文, não 大文地產.

O endereço do estabelecimento comercial referido nos elementos necessários do contrato, deve ser preenchido como endereço que consta na nota informativa do estabelecimento comercial de mediador imobiliário. Caso o mediador imobiliário tenha por natureza de sociedade limitada, deve prestar atenção à diferença entre o endereço do estabelecimento comercial e o domicílio da pessoa colectiva.

A comissão referida nos elementos necessários do contrato, sugere-se que deva preencher o valor “0” na coluna “comissão”, mesmo na situação em que o respectivo mediador imobiliário não irá receber qualquer comissão ou despesa ao cliente.

O modelo do contrato de mediação imobiliária: Pode fazer o descarregamento no “download” da “Lei da Actividade de Mediação Imobiliária” na página electrónica deste Instituto.

7. Obrigações do mediador imobiliário em relação aos clientes

- 7.1 Verificar no acto de celebração do contrato de mediação imobiliária, tendo adoptado todos os procedimentos razoáveis e feito todas as diligências devidas, se o cliente tem capacidade e legitimidade para a celebração do

negócio jurídico que se pretende promover.

- 7.2 Obter informações junto do cliente com quem celebra o contrato e fornecê-las de forma clara, objectiva e adequada a outros clientes e interessados, nomeadamente informações sobre a situação jurídica, características, preço e condições de pagamento do bem imóvel.
- 7.3 Verificar no acto de celebração do contrato de mediação imobiliária, tendo adoptado todos os procedimentos razoáveis e feito todas as diligências devidas, a correspondência entre as características do bem imóvel e as fornecidas pelo cliente, bem como se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos.

Para cumprir as obrigações acima referidas, o mediador imobiliário deve adquirir as informações seguintes e disponibilizar aos clientes e interessados durante a prestação dos seus serviços:

- Situação jurídica do imóvel
- Ónus ou encargos
- Área útil e área de construção
- Idade do edifício/o ano em que foi construído
- Finalidade
- Natureza de terreno e prazo de utilização
- Declaração de proprietário, etc

As informações acima referidas são verificadas através dos documentos seguintes:

- Documento de identificação de proprietário
- Certidão de registo predial do imóvel ou relatório escrito emitidos pela Conservatória do Registo Predial (busca)
- Licença de utilização e mapa emitidas pela Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana
- Declaração da situação jurídica do imóvel, em forma escrita, preenchida pelo proprietário

Os mediadores imobiliários são responsáveis para prestar as informações acima referidas aos clientes e interessados sempre que possível, caso os mediadores imobiliários não consigam prestar as devidas informações também devem apresentar os factos concretos.

- 7.4 Comunicar ao cliente, com exactidão e clareza, os negócios jurídicos de que for encarregue, procedendo de modo a não induzir.
- 7.5 Informar de imediato o cliente sobre factos com interesse para o negócio jurídico visado no contrato de mediação imobiliária e sobre qualquer facto que ponha em causa a sua celebração.

8. Arquivar e conservar, por um período de cinco anos, os contratos de mediação imobiliária celebrados. Sujeitar-se à fiscalização do Instituto de Habitação (IH) e facultar aos seus trabalhadores, devidamente identificados, o acesso ao estabelecimento comercial, para efeitos de consulta e solicitação dos contratos arquivados e outros documentos relacionados com a actividade de mediação imobiliária;
9. Não é permitido ao mediador imobiliário transferir os seus clientes para outros mediadores imobiliários, não é permitido ao agente imobiliário transferir os clientes do mediador imobiliário a que está subordinado para outros mediadores imobiliários. Os dois não podem divulgar aos outros mediadores imobiliários ou aos seus agentes imobiliários informações sobre esses clientes e sobre os bens imóveis, salvo com o consentimento do mediador imobiliário a que está subordinado e destes clientes.
10. Fornecer, no prazo fixado, informações relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária que lhe sejam solicitadas pelo IH;
11. Os mediadores imobiliários e todos os seus trabalhadores, incluindo os administradores, directores, gerentes ou auxiliares, bem como os agentes imobiliários, estão sujeitos ao dever de sigilo sobre os factos, informações e dados pessoais de que, directa ou indirectamente, tiverem conhecimento no exercício da actividade. As pessoas acima referidas continuam sujeitas ao dever de sigilo após a cessação da actividade ou de funções.
12. Obrigação de comunicar
 - 12.1 De acordo com as disposições da Lein.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária), com as alterações introduzidas pela Lei n.º 7/2014, deve comunicar ao IH os factos seguintes:
 - a. Comunicar a alteração verificada quanto ao cumprimento dos requisitos para o exercício da actividade de mediador imobiliário (de empresário comercial, pessoa singular, ede sociedade comercial), no prazo de dez dias a contar da data da alteração ou do conhecimento da mesma;
 - b. Agente tem o dever de comunicar ao mediador imobiliário a que está subordinado a alteração verificada quanto aos requisitos para o exercício da actividade, no prazo de dez dias a contar da data da alteração; este mediador deve comunicar no prazo de dez dias a contar da data do seu

conhecimento;

- c. A contratação de agentes imobiliários e a cessação do seu vínculo laboral, no prazo de dez dias a contar da data de ocorrência do facto;
- d. A cessação da sua actividade, no prazo de dez dias a contar da data da cessação;
- e. Caso o mediador imobiliário tratando-se de sociedade comercial, comunicar as alterações ao contrato, aos estatutos ou aos titulares dos órgãos sociais, no prazo de dez dias a contar da data da respectiva alteração;

12.2 De acordo com as disposições do Regulamento Administrativo n.º 13/2018 e do Regulamento Administrativo n.º 4/2013 “Regulamentação da Lei da Actividade de Mediação Imobiliária”, com as alterações introduzidas pelo Regulamento Administrativo n.º 17/2014, deve comunicar ao IH os factos seguintes:

- a. No caso de alteração da firma ou denominação do estabelecimento comercial, o mediador imobiliário comunica a nova firma ou denominação do estabelecimento comercial, no prazo de 30 dias a contar da data de ocorrência do facto;
- b. No caso de abrir um novo estabelecimento comercial ou mudar a localização do estabelecimento comercial, o mediador imobiliário comunica previamente esse facto, no prazo de 30 dias;
- c. No caso de encerramento de estabelecimento comercial, o mediador imobiliário comunica previamente esse facto, no prazo de 30 dias.
- d. No caso de criação de uma página electrónica na Internet, o mediador imobiliário comunica, ao IH o respectivo endereço electrónico, no prazo de 30 dias a contar da data de ocorrência do facto.
- e. No prazo de 10 dias após a conclusão do negócio jurídico da alienação ou a locação da empresa comercial, o mediador imobiliário adquirente ou locatário da empresa comercial deve notificar este facto ao IH e apresentar os documentos comprovativos.

13. Situações relativas à cessação de actividade do mediador e agente imobiliário

13.1 Mediador imobiliário

- a) Caso o mediador imobiliário não exerce a actividade de mediação imobiliária durante um prazo determinado, nesse caso, sugere-se que apresente o requerimento de suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário. Senão, o encerramento pelo mediador imobiliário de todos os seus estabelecimentos comerciais durante 180 dias seguidos

ou 360 dias interpolados, dentro do prazo de validade da licença, é considerado cessação de actividade, nesse caso, a licença de mediador imobiliária será cancelada.

- b) Caso o mediador imobiliário pedir a suspensão da licença, o prazo de suspensão não pode ser superior a 12 meses, seguidos ou interpolados. De acordo com as disposições do artigo 8.º (Levantamento da suspensão) da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária), com as alterações introduzidas pela Lei n.º 7/2014 e do n.º 2 do artigo 8.º (Suspensão da licença) do Regulamento Administrativo n.º 4/2013 (Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária), com as alterações introduzidas pelo Regulamento Administrativo n.º 13/2018 e pelo Regulamento Administrativo n.º 17/2014, caso o mediador imobiliário pretenda retomar o exercício da actividade, antes de decorrido o prazo da suspensão ou decorrido o prazo da suspensão, pode pedir o levantamento da suspensão da licença, mas deve preencher os requisitos para o exercício da actividade. Caso até o termo do período de suspensão da licença, não tenha sido levantada a suspensão, de acordo com a disposição da alínea 3) do n.º 1 do artigo 9.º da Lei da actividade de mediação imobiliária, a licença será cancelada.
- c) Depois de pedir o cancelamento da licença, caso o mediador imobiliário pretenda retomar o exercício da actividade, deve ser feito de novo o requerimento da licença de mediador imobiliário, e deve preencher os requisitos previstos no artigo 5.º (Requisitos para o exercício da actividade) da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária), com as alterações introduzidas pela Lei n.º 7/2014.

13.2 Agente imobiliário

- a) Caso o agente imobiliário não exerça a actividade durante um prazo determinado, nesse caso, sugere-se que apresente o requerimento de suspensão ou cancelamento da licença de agente imobiliário. Senão, o não exercício da actividade de agente imobiliário durante 180 dias seguidos ou 360 dias interpolados, dentro do prazo de validade da licença, é considerada cessação de actividade, nesse caso, a licença de agente imobiliário irá ser cancelada, salvo em casos excepcionais devidamente justificados e aceites pelo IH.
- b) Caso o agente imobiliário pedir a suspensão da licença, o prazo de suspensão não pode ser superior a 12 meses, seguidos ou interpolados. De acordo com as disposições do artigo 14.º (Levantamento da suspensão) da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação

imobiliária), com as alterações introduzidas pela Lei n.º 7/2014 e do n.º 2 do artigo 8.º (Suspensão da licença) do Regulamento Administrativo n.º 4/2013 (Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária), com as alterações introduzidas pelo Regulamento Administrativo n.º 13/2018 e pelo Regulamento Administrativo n.º 17/2014, caso o agente imobiliário pretenda retomar o exercício da actividade, antes de decorrido o prazo da suspensão ou decorrido o prazo da suspensão, pode pedir o levantamento da suspensão da licença, mas deve preencher os requisitos para o exercício da actividade. Caso chegar o termo do período de suspensão da licença, sem que tenha sido levantada a suspensão, de acordo com a disposição da alínea 3) do n.º 1 do artigo 15.º da Lei da actividade de mediação imobiliária, a licença será cancelada.

- c) Depois de pedir o cancelamento da licença, caso o agente imobiliário pretenda retomar o exercício da actividade, deve ser feito de novo o requerimento da licença de mediador imobiliário, e deve preencher os requisitos previstos no artigo 12.º (Requisitos para o exercício da actividade) da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária), com as alterações introduzidas pela Lei n.º 7/2014.

As infracções e sanções

Tabela:

Infracção	Multa e sanção acessória
Quem exercer a actividade de mediação imobiliária na qualidade de mediador imobiliário sem ser titular de licença válida	Multa: Multa de 50 000 a 300 000 patacas e/ou Sanção acessória: Encerramento do estabelecimento comercial pelo período de 1 mês a 1 ano, e/ou Interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de 1 mês a 1 ano
Quem exercer a actividade de mediação imobiliária na qualidade de agente imobiliário sem ser titular de licença válida	Multa: Multa de 20 000 a 100 000 patacas e/ou Sanção acessória: Interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de 1

	mês a 1 ano
O mediador imobiliário emprega pessoal que não seja titular de licença válida de agente imobiliário para o exercício da actividade de mediação imobiliária	Multa: Multa de 30 000 a 150 000 patacas, por cada agente imobiliário contratado sem licença válida e/ou Sanção acessória: Encerramento do estabelecimento comercial pelo período de 1 mês a 1 ano, e/ou Interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de 1 mês a 1 ano
1. Os estabelecimentos comerciais não são instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais; 2. O mediador imobiliário presta aos clientes serviços associados à actividade de mediação imobiliária antes da celebração do contrato de mediação imobiliária; 3. O mediador imobiliário não cumpre as obrigações em relação aos clientes; 4. O mediador imobiliário não arquiva e conserva, por um período de cinco anos, os contratos de mediação imobiliária celebrados; 5. O mediador imobiliário não obedece à fiscalização do IH e não faculta aos seus trabalhadores, devidamente identificados, o acesso ao estabelecimento comercial, para efeitos de consulta e solicitação dos contratos arquivados e outros	Multa: Multa de 20 000 a 100 000 patacas e/ou

documentos relacionados com a actividade de mediação imobiliária; 6. O mediador imobiliário não fornece no prazo fixado, informações relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária que lhe sejam solicitadas pelo IH; 7. O mediador imobiliário não supervisiona o cumprimento, pelos seus agentes imobiliários, da Lei da Actividade de Mediação Imobiliária, do diploma complementar e das instruções de carácter vinculativo e obrigatório relacionadas com a Lei da Actividade de Mediação Imobiliária, estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em Boletim Oficial da RAEM.	
1. O agente imobiliário presta os serviços para mais de um mediador imobiliário e não obtém autorização expressa do mediador; 2. O agente imobiliário não colabora com o mediador imobiliário a que está subordinado no cumprimento das obrigações em relação aos clientes.	Multa Multa de 10 000 a 50 000 patacas e/ou Sanção acessória: Encerramento do estabelecimento comercial pelo período de 1 mês a 1 ano, e/ou Interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de 1 mês a 1 ano
A violação de outras disposições da Lei da Actividade de Mediação Imobiliária ou do diploma complementar ou o incumprimento das instruções de carácter vinculativo e obrigatório relacionadas com a actividade de mediação imobiliária, estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em Boletim Oficial da RAEM.	Multa: Multa de 5 000 a 25 000 patacas

Nota: De acordo com o disposto no artigo 36.º da Lei da Actividade de Mediação

Imobiliária, "em caso de reincidência, o valor mínimo da multa é elevado de um quarto e o valor máximo permanece inalterado".

Medidas cautelares

Havendo indícios de risco de destruição ou perda de provas ou de prática continuada da infracção, depois de ponderados a gravidade da infracção e o grau de culpa do seu autor, podem ser aplicadas a este, isolada ou cumulativamente, as seguintes medidas cautelares:

- (1) Encerramento temporário do estabelecimento comercial;
- (2) Suspensão preventiva de actividade.

O Instituto de Habitação

Data da impressão: Maio de 2024