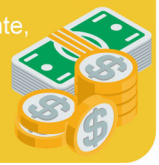
Comissão

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 verifiquem 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.

Visto que a Lei da actividade de mediação imobiliária não determinou o valor da comissão a receber, o valor concreto deve ser acordado entre o mediador imobiliário e o cliente, devendo constar no contrato de mediação imobiliária a forma e as condições de pagamento.





O presente panfleto é considerado como uma breve introdução e apenas para referência geral, sendo impossível nele enumerar todas as disposições jurídicas. Para pormenores, pode consultar a Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária) e a "Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária" ou recorrer junto do IH.

Instituto de Habitação

Endereço: Rua Norte do Patane, n.º 238, Macau

Telefone: 2859 4875

Fax: 8299 4222

Correio electrónico: info@ihm.gov.mo

Página electrónica: https://www.ihm.gov.mo

澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房屋局
Instituto de Habitação

Direitos e interesses dos residentes

"LEI DA ACTIVIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA" "REGULAMENTAÇÃO DA LEI DA ACTIVIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA"



Em relação à transacção de imóveis, os residentes podem efectuá-la, directamente com outra pessoa, ou através dos mediadores imobiliários. Após a entrada em vigor da Lei da actividade de mediação imobiliária, de 1 de Julho de 2013, os direitos e interesses legais dos residentes ficaram melhor garantidos. Os residentes que pretendam efectuar a transacção de imóveis, através dos serviços de mediação imobiliária, devem recorrer aos mediadores imobiliários (vulgarmente conhecidos por "estabelecimentos para serviços de mediação imobiliária", distinguem-se dos agentes imobiliários) com licença válida, e, antes da aquisição dos serviços, devem celebrar com os mediadores imobiliários o contrato de mediação imobiliária. Os agentes imobiliários (tais como os trabalhadores, representantes ou auxiliares dos mediadores imobiliários com licença válida de agente imobiliário) devem prestar serviços de acordo com o contrato celebrado e os residentes devem pagar a comissão aos mediadores imobiliários conforme as disposições constantes no contrato.



Definição

De acordo com a Lei da actividade de mediação imobiliária, após a sua entrada em vigor, a actividade de mediação imobiliária só pode ser exercida por mediadores e agentes imobiliários.

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.

Mediador imobiliário

O empresário comercial, possuidor de licença válida para o efeito, que exerce a actividade de mediação imobiliária (vulgarmente conhecido por "estabelecimento para serviços de mediação imobiliária"). A licença de mediador imobiliário pode ser concedida a empresário comercial, pessoa singular, ou a sociedade comercial.

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.

Licenciamento de mediador imobiliário, nota informativa do estabelecimento comercial

Para os residentes poderem verificar se o mediador imobiliário possui a licença válida, o mediador imobiliário deve afixar, 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 . Para mais informações sobre os mediadores imobiliários, deve consultar a página electrónica do IH (www.ihm.gov.mo).

Cartão de identificação profissional do agente imobiliário

O agente imobiliário deve colaborar com o mediador imobiliário ao qual está subordinado para promover a transacção em conformidade com o disposto na Lei da actividade de mediação imobiliária. No exercício da sua actividade, o agente imobiliário é obrigado a ter na sua posse o cartão de identificação profissional emitido pelo mediador imobiliário. Para mais informações sobre os agentes imobiliários, deve consultar a página electrónica do IH (www.ihm.gov.mo).



Contrato de mediação imobiliária

Após a entrada em vigor da Lei da actividade de mediação imobiliária, não é permitido ao mediador imobiliário prestar aos clientes serviços associados à actividade de mediação imobiliária antes da celebração do contrato de mediação imobiliária, salvo nos casos de carácter consultivo, prestação de informações ou esclarecimento sobre as condições do mercado e disponibilização de visita aos bens imóveis. O contrato está sujeito à forma escrita, do qual constam os seguintes elementos:

1. O nome do mediador imobiliário, número da licença e endereço do estabelecimento comercial;
2. O nome, outros elementos de identificação e contactos do cliente;
3. O objecto do negócio jurídico que se pretende promover;
4. A comissão e o valor das despesas acordadas e a forma e condições de pagamento;
5. 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;
6. A situação em que ambas as partes são representadas pelo mesmo mediador, quando aplicável.

Na situação em que ambas as partes são representadas pelo mesmo mediador imobiliário, o mediador 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.

O prazo do contrato de mediação imobiliária deve estar em conformidade com o acordado por ambas as partes. Caso o contrato seja omisso quanto ao seu prazo de validade, este é considerado como sendo de seis meses.

Caso o contrato de mediação imobiliária não seja celebrado de forma escrita, nem constem nele os elementos obrigatórios ou exista a violação da disposição sobre representação das duas partes pelo mesmo mediador, este é considerado nulo, não podendo tal facto ser invocado pelo mediador imobiliário.