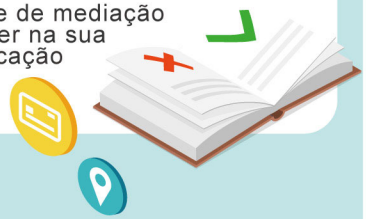
Obrigações dos agentes imobiliários

1. Colaborar com o mediador imobiliário a que está subordinado no cumprimento das obrigações em relação aos clientes;
2. 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;
3. No exercício da actividade de mediação imobiliária, é obrigado a ter na sua posse o cartão de identificação profissional emitido pelo mediador imobiliário.



Obrigações comuns dos mediadores imobiliários e todos os seus trabalhadores

1. 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 referidas continuam sujeitas ao dever de sigilo após a cessação da actividade ou de funções;

2. Os mediadores imobiliários e todos os seus trabalhadores acima referidos estão obrigados perante o pessoal do IH no exercício de funções de fiscalização, quando devidamente identificado, a permitir o seu acesso e permanência nos locais e estabelecimentos comerciais sujeitos à fiscalização até à conclusão da acção fiscalizadora, a apresentar e disponibilizar os documentos e informações relacionados com o exercício da actividade de mediação imobiliária que lhes forem solicitados;

3. Não é permitido ao mediador imobiliário transferir os seus clientes para outros mediadores imobiliários enquanto o agente imobiliário também não pode transferir os clientes do mediador imobiliário a que está subordinado para outros mediadores imobiliários. Acresce ainda que as ambas partes não podem divulgar a estes 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.

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

Breve introdução dos direitos e obrigações dos mediadores e agentes imobiliários previstos na "Lei da actividade de mediação imobiliária" e na "Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária"



A "Lei da actividade de mediação imobiliária" entrou em vigor no dia 1 Julho de 2013.

Os agentes e mediadores imobiliários devem ser titulares da licença válida para o exercício da actividade de mediação imobiliária que incida sobre bens imóveis situados na Região Administrativa Especial de Macau, cumprindo rigorosamente os respectivos direitos e obrigações.



Definições

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 à sociedade comercial.

Exclusividade

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

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

Direitos do mediador imobiliário

1. Exercer a actividade de mediação imobiliária, nos termos da lei;
2. Exigir ao cliente a apresentação de documentos e a prestação de informações necessárias para o exercício da actividade de mediação imobiliária;
3. Receber o valor da comissão e ser reembolsado das despesas efectuadas, nos termos acordados com o cliente;
4. Reter os valores e documentos em seu poder para garantia efectiva do recebimento do valor da sua comissão;
5. Recusar mandatos que depreciem a sua actividade ou que sejam ilícitos.



Obrigações do mediador imobiliário

1. 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.
2. Celebrar, de forma escrita, com o cliente, antes da prestação dos serviços de mediação imobiliária, o contrato de mediação imobiliária.
3. Obrigações em relação aos clientes:
   - 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, e verificar a correspondência entre as características do bem imóvel e as fornecidas pelo cliente, bem como se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos;
   - 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;
   - Comunicar ao cliente, com exactidão e clareza, os negócios jurídicos de que for encarregue, procedendo de modo a não induzir em erro os interessados;
   - 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.
4. Comunicar ao Instituto de Habitação, adiante designado por IH, a alteração verificada quanto ao cumprimento dos requisitos dos mediadores e agentes imobiliários para o exercício da actividade, a contratação de agentes imobiliários e a cessação do seu vínculo laboral, a cessação da actividade de mediador imobiliário, bem como as alterações ao contrato da sociedade comercial, aos estatutos ou aos titulares dos órgãos sociais, no prazo de dez dias a contar da data da respectiva alteração ou da data do seu conhecimento.
5. Arquivar e conservar, por um período de cinco anos, os contratos de mediação imobiliária celebrados.
6. Supervisionar 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 RAEM, pelos seus agentes imobiliários.
7. Empregar somente pessoal que seja titular de licença válida de agente imobiliário para o exercício da actividade de mediação imobiliária.