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.

Observações

Esta lei e a respectiva regulamentação não determinaram nem o limite máximo nem mínimo da comissão, assim, o valor concreto deve ser acordado entre o mediador imobiliário e o cliente, devendo a respectiva forma e condições de pagamento constar do contrato de mediação imobiliária.



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 do contrato de mediação imobiliária e da comissão 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 de Julho de 2013. Com o intuito de salvaguardar os direitos e interesses legítimos dos clientes e dos mediadores imobiliários, de acordo com as disposições desta lei e da respectiva regulamentação, 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.





Contrato de mediação imobiliária

Forma exigida

O contrato está sujeito à forma escrita.

Elementos obrigatórios

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.

Prazo de contrato

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

Nulidade

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.