Lei da actividade de mediação imobiliária

Breve Introdução



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

Índice

1.ª Parte Objecto da "Lei da actividade de mediação imobiliária" 5

Objectivo
Objecto
Âmbito de aplicação

2.ª Parte Definições da "Lei da actividade de mediação imobiliária" 6

3.ª Parte Licenciamento de agente imobiliário e de mediador imobiliário 7

Exclusividade
Licenciamento de mediador imobiliário
Requisitos da licença de mediador imobiliário de sociedade comercial para o exercício da actividade
Requisitos da licença de mediador imobiliário de empresário comercial, pessoa singular, para o exercício da actividade
Licenciamento de agente imobiliário
Requisitos da licença de agente imobiliário para o exercício da actividade
Idoneidade
Taxa
Modelo da licença
Impressos para requerimentos, declarações e notificações
Suspensão da licença
Levantamento da suspensão da licença
Cancelamento da licença
Efeitos da suspensão e cancelamento da licença

4.ª Parte Obrigações e assuntos que merecem atenção no exercício da actividade 11
Contrato de mediação imobiliário celebrado com os clientes
Obrigações do mediador imobiliário em relação aos clientes
Outras obrigações do mediador imobiliário
Estabelecimentos comerciais
Obrigações dos agentes imobiliários
Dever de sigilo

5.ª Parte Fiscalização e sanções 15
Dever de colaboração
Poderes de autoridade pública
Crime de desobediência simples
Infracção administrativa
Responsabilidade solidária
Infracções e regime sancionatório
Medidas cautelares

6.ª Parte Disposições transitórias 20
Licença provisória
Prazo de validade da licença provisória
Requisitos da licença provisória de mediador imobiliário para o exercício da actividade (sociedade comercial)
Requisitos da licença provisória de mediador imobiliário para o exercício da actividade (empresário comercial, pessoa singular)
Requisitos da licença provisória de agente imobiliário para o exercício da actividade
Exigências para complementar a habilitação académica
Disposições especiais para os actuais agentes imobiliários
Período transitório e disposições subsequentes

1.ª Parte

Objecto da "Lei da actividade de mediação imobiliária"

- **Objectivo de criar a "Lei da actividade de mediação imobiliária": regular o exercício da actividade de mediação imobiliária, elevar os níveis de qualidade dos serviços profissionais no exercício da actividade de mediação imobiliária, promover um desenvolvimento saudável e sustentável do mercado imobiliário e garantir direitos dos consumidores.**

- **Objecto da "Lei da actividade de mediação imobiliária": a presente lei regula o acesso e o exercício da actividade de mediação imobiliária que incida sobre bens imóveis situados na Região Administrativa Especial de Macau (adiante designada por RAEM).**

- **Quanto ao exercício da actividade de mediação imobiliária que incida sobre bens imóveis situados no estrangeiro, regula-se pela lei da sua localização, pelo que o âmbito de aplicação da presente lei abrange apenas os bens imóveis situados na RAEM.**



2.ª Parte

Definições da "Lei da actividade de mediação imobiliária"

Para efeitos do disposto na presente lei e no diploma complementar, entende-se por :

- 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;
- 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;
- Mediador imobiliário: o empresário comercial, possuidor de licença válida para o efeito, que exerce a actividade de mediação imobiliária;
- 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;
- Estabelecimento comercial: as instalações utilizadas no exercício da actividade de mediação imobiliária pelo mediador imobiliário e pelos seus agentes imobiliários;
- Cliente: pessoa singular ou colectiva que celebra o contrato de mediação imobiliária com o mediador imobiliário.

As actividades de mediação imobiliária incluem, designadamente:

- Acções de promoção dos bens imóveis do cliente através de visita, divulgação, publicitação ou concertação;
- Acções de prospecção do bem imóvel que satisfaça a pretensão do cliente, através da publicitação e recolha de informações.

3.ª Parte

Licenciamento de mediador imobiliário e de agente imobiliário

Exclusividade

- A actividade de mediação imobiliária só pode ser exercida por mediadores e agentes imobiliários.
- O agente imobiliário presta os seus serviços, em exclusivo, para um único mediador imobiliário, salvo autorização expressa do mediador.

Licenciamento de mediador imobiliário (sociedade comercial/ empresário comercial, pessoa singular)

- A licença de mediador imobiliário só é concedida e renovada às pessoas singulares ou colectivas que preencham os requisitos previstos na presente lei.
- A licença de mediador imobiliário de empresário comercial, pessoa singular, ou de sociedade comercial é concedida de acordo com a natureza do requerente.
- A licença de mediador imobiliário é válida pelo prazo de três anos, renovável por iguais períodos.
- A licença de mediador imobiliário é intransmissível.
- A alienação ou a locação da empresa comercial para o exercício da actividade de mediação imobiliária depende da titularidade de licença de mediador imobiliário pela pessoa singular ou colectiva que ali pretenda continuar a exercê-la.

Requisitos da licença de mediador imobiliário de sociedade comercial para o exercício da actividade

- Ter a sua sede ou ter um representante com residência habitual na RAEM, designado nos termos da lei, e reunir os demais requisitos legais para o exercício de actividade permanente na RAEM;
- O objecto social abranger o exercício da actividade de mediação imobiliária;
- Pelo menos um dos seus administradores, directores ou gerentes ser titular de licença válida de agente imobiliário;
- Não ter sido declarada falida;
- Os titulares dos seus órgãos sociais não terem sido declarados falidos ou insolventes ou os seus administradores, directores ou gerentes não terem tido responsabilidade pelos actos que conduziram à declaração da falência;

- Possuírem a sociedade e os seus administradores, directores ou gerentes idoneidade;
- Dispor de estabelecimento comercial;
- Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

Requisitos da licença de mediador imobiliário de empresário comercial, pessoa singular, para o exercício da actividade

- Ser titular de licença válida de agente imobiliário;
- Não ter sido declarado falido ou insolvente;
- Dispor de estabelecimento comercial;
- Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

Licenciamento de agente imobiliário

- A licença de agente imobiliário só é concedida e renovada às pessoas singulares que preencham os requisitos previstos na presente lei.
- A licença de agente imobiliário é válida pelo prazo de três anos, renovável por iguais períodos.
- A licença de agente imobiliário é intransmissível.

Requisitos da licença de agente imobiliário para o exercício da actividade

- Possuir capacidade de exercício de direitos;
- Ter concluído, com aproveitamento, o ensino secundário complementar;
- Ter obtido aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária, realizado pela entidade competente;
- Possuir idoneidade;
- Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

O que é a idoneidade?

Considera-se verificada a idoneidade, quando relativamente ao interessado não ocorra qualquer uma das seguintes situações:

（1）Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, em pena de prisão superior a três anos, excepto nos casos de reabilitação nos termos da lei;

（2）Ter sido punido com sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária, encontrando-se no período de interdição;

（3）Ter sido punido, três ou mais vezes, com sanção de multa pela prática de infracções administrativas em violação da presente lei. Caso 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.

- **As taxas para o requerimento, a emissão da 2.ª via da licença e a renovação são fixadas por despacho do Chefe do Executivo.**

- **O modelo da licença é aprovado por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da RAEM.**

- **Todos os requerimentos, declarações e notificações são feitos em impressos a disponibilizar pelo Instituto de Habitação .**

- **Suspensão da licença**
  - Os titulares das licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário requerem a suspensão da respectiva licença, cujo prazo, contudo, não pode ser superior a doze meses, seguidos ou interpolados, dentro do prazo de validade da licença.
  - Os titulares das licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário, durante o prazo de validade de licença, deixam de preencher alguns requisitos sanáveis para o exercício da actividade, porém, podem requerer o levantamento da suspensão quando estes tenham sido sanados.
  - Os titulares das licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário têm sido punidos com sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de um a nove meses.
  - Tem sido aplicada aos titulares das licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário a medida de suspensão preventiva de actividade.

- **Levantamento da suspensão da licença**
  - O titular da licença pretende retomar o exercício da actividade após decorrido o prazo da suspensão requerido.
  - Quando o titular da licença tenha sanado as irregularidades que originaram a suspensão, na situação em que o seu titular, durante o prazo de validade da licença, deixa de preencher alguns requisitos sanáveis para o exercício da actividade.
  - Caso a licença seja suspensa, nas situações em que o seu titular tenha sido punido com sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária ou tenha sido aplicado a medida de suspensão preventiva de actividade, decorrido o prazo da suspensão.

- **Cancelamento da licença**
  - O pedido apresentado pelos titulares das licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário.

- Dentro do prazo de validade da licença, os titulares das licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário deixam de preencher alguns requisitos insanáveis para o exercício da actividade.
- Termo do período de suspensão das licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário, sem que tenha levantada a suspensão.
- Morte ou extinção dos titulares das licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário, ou cessação das suas actividades.
- Termo dos prazos de validade das licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário, sem que tenham sido autorizada as renovaçãoes.
- Obtenção da licença através da prestação de falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos.
- Aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliário por período de nove meses a um ano.
- O titular da licença não procede ao pagamento voluntário da multa aplicada ao abrigo da presente lei, por decisão sancionatória que se tenha tornado inimpugnável.
- O encerramento pelo mediador imobiliário de todos os seus estabelecimentos comerciais durante cento e oitenta dias seguidos ou trezentos e sessenta dias interpolados, dentro do prazo de validade de licença, é considerada cessação de actividade.
- O não exercício da actividade de agente imobiliário durante cento e oitenta dias seguidos ou trezentos e sessenta dias interpolados, dentro do prazo de validade da licença, é considerada cessação de actividade, salvo em casos excepcionais devidamente justificados e aceites pelo Instituto de Habitação (adiante designado por IH).

Efeitos da suspensão e cancelamento da licença

- Caso sejam suspensas as licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário, não é permitido aos seus titulares o exercício da actividade de mediação imobiliária durante o período de suspensão.
- Caso sejam canceladas as licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário, os seus titulares são obrigados a cessar imediatamente o exercício da actividade de mediação imobiliária, sem prejuízo de poderem requerer a concessão de uma nova licença, desde que preencham os requisitos previstos na presente lei.
- A suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados.
- O cancelamento, que resulte da prestação de falsas declarações, da aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária ou da falta de pagamento voluntário de multa aplicada, determina a caducidade do documento comprovativo referente à aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária, emitido pela Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais (adiante designada por DSAL).

4.ª Parte

Obrigações e assuntos que merecem atenção no exercício da actividade

Contrato de mediação imobiliário celebrado com os clientes

- O contrato de mediação imobiliário está sujeito à forma escrita.
- 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.
- Do contrato de mediação imobiliária constam, obrigatoriamente, 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.
- Caso o contrato de mediação imobiliária seja omisso quanto ao seu prazo de validade, este é considerado como sendo de seis meses.
- A inobservância da forma escrita, a falta dos elementos obrigatórios, ou a violação das disposições respeitantes à situação em que ambas as partes são representadas pelo mesmo mediador imobiliário, gera a nulidade do contrato de mediação imobiliária, não podendo esta ser invocada pelo mediador imobiliário.

Obrigações do mediador imobiliário 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- Não é permitido ao mediador imobiliário transferir os seus clientes para outros mediadores imobiliários, nem divulgar a estes ou aos seus agentes imobiliários informações sobre os seus clientes e sobre os bens imóveis, salvo com o consentimento destes.

Outras obrigações do mediador imobiliário

- Comunicar ao IH os seguintes factos:
  (1)A alteração verificada quanto aos requisitos para o exercício da actividade de cumprimento obrigatório pelos mediadores imobiliários, no prazo de dez dias a contar da data da alteração ou do conhecimento da mesma;
  (2) A alteração verificada quanto aos requisitos para o exercício da actividade de cumprimento obrigatório pelos seus agentes imobiliários, no prazo de dez dias a contar da data do seu conhecimento;
  (3) 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;
  (4) A cessação da sua actividade, no prazo de dez dias a contar da data da cessação;
  (5)Tratando-se de sociedade comercial, das alterações verificadas quanto ao contrato, aos estatutos ou aos titulares dos órgãos sociais, no prazo de dez dias a contar da data da respectiva alteração.
- Arquivar e conservar, por um período de cinco anos, os contratos de mediação imobiliária celebrados;
- Sujeitar-se à fiscalização do 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;

- Fornecer, no prazo fixado, informações relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária que lhe sejam solicitadas pelo IH;
- Supervisionar o cumprimento pelos seus agentes imobiliários da "Lei da actividade de mediação imobiliária", da "Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária" e das instruções de carácter vinculativo e obrigatório, previstas na presente lei, que sejam estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em *Boletim Oficial* da RAEM;
- Empregar somente pessoal que seja titular de licença válida de agente imobiliário para o exercício da actividade de mediação imobiliária.

Estabelecimentos comerciais

- Os estabelecimentos comerciais são instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais.
- 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.
- No caso de alteração da firma ou denominação do estabelecimento comercial, o mediador imobiliário comunica, ao IH a nova firma ou denominação do estabelecimento comercial, no prazo de trinta dias a contar da data de ocorrência do facto.
- No caso de criação de uma página electrónica na *Internet*, o mediador imobiliário comunica, ao IH o respectivo endereço electrónico, no prazo de trinta dias a contar da data de ocorrência do facto.
- Caso o mediador imobiliário pretenda abrir um novo estabelecimento comercial ou mudar a localização do estabelecimento comercial, comunica, previamente, no prazo de trinta dias, esse facto ao IH.
- O mediador imobiliário, antes de encerrar o estabelecimento comercial, comunica, previamente, no prazo de trinta dias, esse facto ao IH.
- No caso de alienação da empresa comercial ou do seu arrendamento a outrem, o mediador imobiliário adquirente ou locatório da empresa comercial notifica este facto e apresenta os documentos comprovativos ao IH, no prazo de dez dias após a conclusão daquele negócio jurídico.

Obrigações dos agentes imobiliários

- Colaborar com o mediador imobiliário a que está subordinado no cumprimento das obrigações em relação aos clientes.
- Comunicar ao mediador imobiliário a que está subordinado a alteração verificada quanto ao cumprimento dos requisitos para o exercício da actividade, no prazo de dez dias a contar da data da alteração.

- Não é permitido ao agente imobiliário transferir os clientes do mediador imobiliário a que está subordinado para outros mediadores imobiliários, nem 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.
- No exercício da sua actividade, é obrigatório ter na sua posse o cartão de identificação profissional emitido pelo mediador imobiliário.

Dever de sigilo

- 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 cessão da actividade ou funções.
- O dever de sigilo só cede perante as autoridades judiciárias ou o IH com atribuições de fiscalização.



5.ª Parte

Fiscalização e sanções

- **Os mediadores imobiliários e todos os seus trabalhadores, incluindo os administradores, directores, gerentes ou auxiliares, bem como os agentes imobiliários, estão obrigados perante o pessoal do IH, no exercício de funções de fiscalização, quando devidamente identificado, a: 1) permitir o seu acesso e permanência nos locais e estabelecimentos comerciais sujeitos à fiscalização até conclusão da acção fiscalizadora; 2) apresentar e disponibilizar os documentos e informações relacionadas com o exercício da actividade de mediação imobiliária que lhes forem solicitados.**

- **O pessoal do IH, no exercício de funções de fiscalização, goza de poderes de autoridade pública, podendo solicitar, nos termos da lei, às autoridades policiais e administrativas a colaboração que se mostre necessária, designadamente nos casos de oposição ou resistência ao exercício das suas funções.**

- **As pessoas que, sendo obrigadas a permitir o acesso e permanência do pessoal do IH, no exercício das suas funções, nos locais e estabelecimentos comerciais sujeitos à fiscalização nos termos da presente lei, se recusarem a cumprir esta obrigação, incorrem no crime de desobediência simples.**

- **A violação das disposições da "Lei da actividade de mediação imobiliária", da "Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária" e das instruções de carácter vinculativo e obrigatório, previstas na presente lei, que sejam estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em Boletim Oficial da RAEM, constitui infracção administrativa.**

- **Os mediadores imobiliários são solidariamente responsáveis pelo pagamento das multas aplicadas aos seus agentes imobiliários, no exercício da sua actividade, sem prejuízo do direito de regresso.**

Infracções	Regime sancionatório
Quem exercer a actividade de mediação imobiliária na qualidade de mediador imobiliário sem ser titular de licença válida	Multa: É punido com multa de 50 000 a 300 000 patacas Ou/e Sanções acessórias: Encerramento do estabelecimento comercial pelo período de um mês a um ano, ou/e interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de um mês a um ano
Quem exercer a actividade de mediação imobiliária na qualidade de agente imobiliário sem ser titular de licença válida	Multa: É punido com multa de 20 000 a 100 000 patacas Ou/e Sanções acessórias: Interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de um mês a um ano
O mediador imobiliário contratar pessoal sem ser titular de licença válida de agente imobiliário para o exercício da actividade de mediação imobiliária	Multa: É punido com multa de 30 000 a 150 000 patacas, por cada agente imobiliário contratado sem licença válida Ou/e Sanções acessórias: Encerramento do estabelecimento comercial pelo período de um mês a um ano, ou/e interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de um mês a um ano

Infracções	Regime sancionatório
1. **Os estabelecimentos comerciais não serem instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais;** 2. **O mediador imobiliário prestar aos clientes serviços associados à actividade de mediação imobiliária antes da celebração do contrato de mediação imobiliária;** 3. **O mediador imobiliário não cumprir as obrigações para com os clientes;** 4. **O mediador imobiliário não arquivar e conservar, por um período de cinco anos, os contratos de mediação imobiliária celebrados;** 5. **O mediador imobiliário não se sujeitar à fiscalização do IH nem 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;** 6. **O mediador imobiliário não fornecer, no prazo fixado, informações relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária que lhe sejam solicitadas pelo IH;**	Multa: É punido com multa de 20 000 a 100 000 patacas Ou/e Sanções acessórias: Encerramento do estabelecimento comercial pelo período de um mês a um ano, ou/e interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de um mês a um ano

Infracções	Regime sancionatório
7. O mediador imobiliário não supervisiona que os seus agentes imobiliários cumpram a "Lei da actividade de mediação imobiliária", a "Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária" e as instruções de carácter vinculativo e obrigatório, previstas na presente lei, que sejam estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da RAEM.	Multa: É punido com multa de 20 000 a 100 000 patacas Ou/e Sanções acessórias: Encerramento do estabelecimento comercial pelo período de um mês a um ano, ou/e interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de um mês a um ano
1. O agente imobiliário prestar os seus serviços para mais do que um mediador imobiliário, sem autorização expressa do mediador; **2. O agente imobiliário não colaborar com o mediador imobiliário a que está subordinado no cumprimento das obrigações em relação aos clientes.**	Multa: É punido com multa de 10 000 a 50 000 patacas. Ou/e Sanções acessórias: Encerramento do estabelecimento comercial pelo período de um mês a um ano, ou/e interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de um mês a um ano
Quem violar outras disposições da "Lei da actividade de mediação imobiliária", a "Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária" ou não cumprir as instruções de carácter vinculativo e obrigatório, previstas na presente lei, que sejam estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em Boletim Oficial da RAEM.	Multa: É punido com multa de 5 000 a 25 000 patacas

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.



6.ª Parte

Disposições transitórias

- **Áqueles que à data da publicação da "Lei da actividade de mediação imobiliária" exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário de empresário comercial, pessoa singular, ou de sociedade comercial, ou de agente imobiliário, desde que preencham os requisitos para o exercício da actividade indicados, podem requerer, junto do IH, a concessão de licença provisória de mediador imobiliário ou de agente imobiliário.**

- **O prazo de validade da licença provisória é de três anos, a contar da data de entrada em vigor da presente lei.**

- **Requisitos da licença provisória de mediador imobiliário para o exercício da actividade (sociedade comercial)**
  - O objecto social abranger o exercício da actividade de mediação imobiliária;
  - Pelo menos um dos seus administradores, directores ou gerentes ser titular de licença provisória de agente imobiliário;
  - Não ter sido declarada falida;
  - Os titulares dos seus órgãos sociais não terem sido declarados falidos ou insolventes ou os seus administradores, directores ou gerentes não terem tido responsabilidade pelos actos que conduziram à declaração da falência;
  - Possuírem a sociedade e os seus administradores, directores ou gerentes idoneidade;
  - Dispor de estabelecimento comercial;
  - Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos

- **Requisitos da licença provisória de mediador imobiliário para o exercício da actividade (empresário comercial, pessoa singular)**
  - Ter sido concedida a licença de agente imobiliário;
  - Não ter sido declarado falido ou insolvente;
  - Dispor de estabelecimento comercial;
  - Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

- **Requisitos da licença provisória de agente imobiliário para o exercício da actividade**
  - Possuir capacidade de exercício de direitos;
  - Possuir idoneidade;
  - Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

- **Disposições especiais para aqueles que actualmente estão a exercer a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de agente imobiliário:**
  - Ao requerer a concessão de licença de agente imobiliário, o titular da licença provisória de agente imobiliário, que tenha obtido aproveitamento no exame do curso de formação, com a duração de 96 horas, realizado para o efeito pelo Instituto Politécnico de Macau, pode ser dispensado do preenchimento do requisito de conclusão, com aproveitamento, do ensino secundário complementar para o exercício da actividade;
  - Ao requerer a concessão de licença de agente imobiliário, o titular da licença provisória de agente imobiliário, que exerça a actividade de mediação imobiliária de forma contínua há cinco anos à data da publicação da "Lei da actividade de mediação imobiliária" e tenha completado quarenta anos de idade e participado no curso de formação, com a duração de 30 horas, realizado para o efeito pela DSAL, pode ser dispensado do preenchimento dos requisitos para o exercício da actividade, referentes à conclusão, com aproveitamento, do ensino secundário complementar e à aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária, realizado pela DSAL.

- **Período transitório e disposições subsequentes**
  - Data da publicação da Lei (12 de Novembro de 2012)
    Àqueles que à data da publicação da presente lei exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário de empresário comercial, pessoa singular, ou sociedade comercial, ou de agente imobiliário, desde que preencham os requisitos para o exercício da actividade indicados, podem requerer a concessão de licença provisória.
  - Período transitório
    A partir do dia seguinte ao da publicação do Regulamento Administrativo n.º 4/2013(Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária) e até ao dia 30 de Junho de 2013, os requerentes habilitados podem requerer, junto do IH, a concessão das licenças provisórias de agente imobiliário e de mediador imobiliário.

A partir da data da entrada em vigor da lei (1 de Julho de 2013) até ao termo do prazo de validade da licença provisória (30 de Junho de 2016)

- A actividade de mediação imobiliária só pode ser exercida pelos titulares das licenças válidas de mediador imobiliário ou de agente imobiliário. Contudo, os titulares das licenças provisórias só podem continuar a exercer a actividade de mediação imobiliária se preencherem todos os requisitos para o exercício da actividade e lhes forem concedidas as licenças antes da caducidade das respectivas licenças provisórias.
- A partir do dia 1 de Julho de 2016, a actividade de mediação imobiliária só pode ser exercida pelos titulares das licenças de mediador imobiliário ou de agente imobiliário.

Referências

- **Lei n.º 16/2012, Lei da actividade de mediação imobiliária**
- **Regulamento Administrativo n.º 4/2013, Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária**
- **Despacho do Chefe do Executivo n.º 60/2013, Aprova a tabela de taxas cobradas pela emissão de licenças provisórias ao abrigo do Regulamento Administrativo n.º 4/2013 (Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária)**
- **Despacho do Chefe do Executivo n.º 61/2013, Aprova os modelos da licença provisória de agente imobiliário e da licença provisória de mediador imobiliário**
- **Despacho do Chefe do Executivo n.º 90/2013, Aprova os modelos da licença de mediador imobiliário, da licença de agente imobiliário e da nota informativa do estabelecimento comercial**
- **Despacho do Chefe do Executivo n.º 91/2013, Aprova a tabela de taxas cobradas ao abrigo do Regulamento Administrativo n.º 4/2013 (Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária)**
- **Despacho do Chefe do Executivo n.º 178/2013, Aprova o modelo do cartão de identificação para uso exclusivo dos funcionários do Instituto de Habitação, quando no exercício das funções de fiscalização ao abrigo da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária).**

Data de edição: Junho de 2014



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

詳情請聯絡房屋局

Para mais informações, poderão contactar o IH.

地址：澳門沙梨頭北街238號
網頁：www.ihm.gov.mo
電話：(853)2859 4875

Endereço: Rua Norte do Patane, n.º 238, Macau
Website: www.ihm.gov.mo
Telefone: (853) 2859 4875