Conhecer a «Lei da actividade de mediação imobiliária»



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

Prefácio

As transacções imobiliárias são feitas principalmente através dos profissionais do sector de mediação imobiliária. Para regular o processo das respectivas transacções e garantir os direitos e interesses de todos os intervenientes , o Governo da Região Administrativa Especial de Macau promulgou a Lei n.º 16/2012 «Lei da actividade de mediação imobiliária» e o Regulamento Administrativo n.º 4/2013 «Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária» em 2012 e 2013. Enquanto entidade competente no âmbito da mediação imobiliária, o Instituto de Habitação (IH) supervisiona o cumprimento das obrigações dos mediadores imobiliários e dos agentes imobiliários de acordo com a legislação acima referida, procurando tornar este sector mais profissional, e assim garantir melhor os direitos e interesses de todos os intervenientes no processo das transacções imobiliárias.

O IH tem mantido uma boa comunicação com os diferentes sectores da sociedade. A fim de continuar a promover as respectivas disposições da Lei da actividade de mediação imobiliária junto do público, foi elaborada, especialmente, esta brochura, deste modo pretende-se aumentar o conhecimento relativamente aos residentes, ao sector imobiliário e aos grupos relacionados com a mediação imobiliária em relação à lei, e assim garantir os direitos e interesses de todos os intervenientes de uma forma mais eficaz. Os exemplos de simulação referidos na brochura merecem especial atenção, na medida em que possibilitam uma melhor compreensão, pelo público, da Lei da actividade de mediação imobiliária.

Índice

Contrato de mediação imobiliária 6

Licenciamento do mediador imobiliário, nota informativa do estabelecimento comercial 9

Cartão de identificação profissional do agente imobiliário 11

Direitos e obrigações do mediador imobiliário e do agente imobiliário 12

Colaboração em conjunto entre os mediadores imobiliários 20

Queixas ou denúncias 22

Infracções e correspondentes sanções 23

Contrato de mediação imobiliária

Breve introdução

O contrato de mediação imobiliária é um 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.
(Artigo 19.º da «Lei da actividade de mediação imobiliária»)

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.

Exemplo 1



O Sr. Lau queria comprar uma fracção habitacional (própria) e dirigiu-se à Agência Imobiliária Tai Man, no dia 15 de Julho de 2013. O agente, Chan Tai Man desta agência solicitou que o Sr. Lau assinasse um contrato de mediação imobiliária antes de visitar as habitações. No entanto, o Sr. Lau não queria assinar o contrato e prometeu que iria pagar a comissão a esta agência, depois da execução bem sucedida da transacção. A fim de satisfazer o cliente, este agente não celebrou o contrato de mediação imobiliária e levou-o a visitar as habitações.

Depois, o Sr. Lau pretendeu comprar a Fracção C, do Edifício Mei Lai, e informou este agente que queria comprar essa fracção e também queria efectuar mais uma visita. Desta vez, durante a visita, o proprietário da fracção estava presente. Depois de visitar a fracção, o Sr. Lau informou o agente que já não queria comprar a fracção. Poucos dias depois, este agente soube que o Sr. Lau e o proprietário da Fracção C do edifício acima referido chegaram a transacção privadamente, e solicitou ao Sr. Lau o pagamento da respectiva comissão. Porém, nesse momento, o Sr. Lau disse que não tinha assinado o contrato de mediação imobiliária, pelo que se recusou pagar a comissão.





Respectiva legislação

1. Para definir os direitos e deveres das partes do contrato, o mediador imobiliário deve celebrar, por escrito, o contrato de mediação imobiliária com o cliente, relativamente ao qual presta os serviços de mediação imobiliária.

2. Caso o mediador imobiliário preste aos clientes serviços associados à actividade de mediação imobiliária antes da celebração do contrato de mediação imobiliária, é punido com multa.

Atenção

Benefícios da celebração do contrato de mediação imobiliária:

Mediador imobiliário

1. Clarifica a fixação do montante da comissão e a forma de pagamento para garantir os direitos e deveres do sector;

2. Serve de base legal para efeitos de indemnização civil por eventuais prejuízos causados;

3. Esclarece as responsabilidades relativas aos mandatos para reduzir os conflitos;

4. Tem como obrigação de indicar, de forma clara e exacta, a situação jurídica e as características do bem imóvel, para evitar que os mediadores imobiliários assumam responsabilidades legais desnecessárias.

Consumidor

1. Clarifica as obrigações do mediador imobiliário e do agente imobiliário em relação aos clientes;
2. Garante os direitos e interesses dos consumidores.

Exemplo 2

A Sr.ª Zim queria comprar imóvel em Macau, pelo que se dirigiu à Agência Imobiliária Ngawang para proceder à respectiva escolha. Ela tinha interesse numa fracção e queria visitá-la, por isso, celebrou o contrato de mediação imobiliária com esta agência. Depois de negociações orais entre as partes do contrato de mediação imobiliária, acordaram e expressaram, no contrato, o montante da comissão e o valor das despesas e a forma e condições de pagamento.



Respectiva legislação

Do contrato de mediação imobiliária, constam, obrigatoriamente, a comissão, o valor das despesas acordadas e a forma e condições de pagamento.

Atenção

1. A comissão e o valor das despesas acordadas e a forma e condições de pagamento podem ser negociados, entre o mediador imobiliário e o cliente, mas devem constar no contrato de mediação imobiliária.
2. O montante concreto respeitante à comissão e o valor das despesas acordadas podem ser negociados, entre o mediador imobiliário e o cliente.

Licenciamento do mediador imobiliário, nota informativa do estabelecimento comercial

Breve introdução

Quando o requerente apresenta o pedido relativo à licença de mediador imobiliário e à nota informativa do estabelecimento comercial ao IH, desde que preencha os requisitos previstos na lei, pode ser concedida a licença de mediador imobiliário e a nota informativa do estabelecimento comercial. A licença de mediador imobiliário é válida pelo prazo de três anos, renovável por iguais períodos, a licença de mediador imobiliário é intransmissível. (Artigos 4.º, 5.º, e 17.º da «Lei da actividade de mediação imobiliária»)

Exemplo

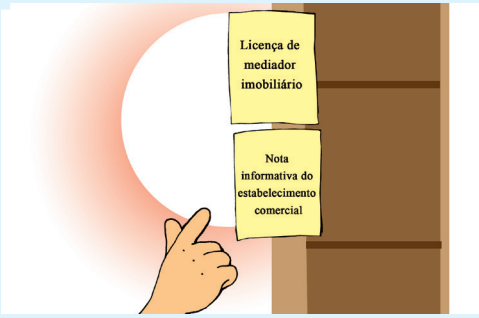
O Sr. Lei e a sua mulher pretendiam comprar uma fracção e dirigiram-se à Agência Imobiliária Tai Man no dia 3 de Julho de 2013, para visitarem as habitações. Através de ampla divulgação do IH, souberam que a «Lei da actividade de mediação imobiliária» entrou em vigor no dia 1 de Julho de 2013. Visto que eles são residentes cumpridores da lei, pretendiam fazer consulta junto de uma empresa imobiliária titular da respectiva licença.





Quando o Sr. Lei e a sua mulher entraram na Agência Imobiliária Tai Man, não conseguiram encontrar a licença de mediador imobiliário e a nota informativa do estabelecimento comercial na agência, e pensaram que esta era uma empresa sem licença, por isso telefonaram para o IH para fazer a denúncia.

O IH enviou os fiscais para investigarem a Agência Imobiliária Tai Man. Depois da investigação, verificaram que a Agência Imobiliária Tai Man era titular da licença de mediador imobiliário e a nota informativa do estabelecimento comercial, e tinha afixado os documentos acima referidos nesta agência, contudo, tinha apenas afixado estes em lugar não muito visível.



Respectiva legislação

Nos termos da «Lei da actividade de mediação imobiliária», 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.

Atenção

1. Caso o mediador imobiliário possua mais do que um estabelecimento, pode tratar da pública-forma da licença de mediador imobiliário no Cartório Notarial, e afixar em lugar visível nos outros estabelecimentos a pública-forma da licença.
2. A pública-forma da licença de mediador imobiliário deve mostrar a página impressa com a licença de mediador imobiliário, carimbada com o selo branco, e deve ser afixada em lugar visível para ser verificada pelos fiscais.

Cartão de identificação profissional do agente imobiliário

Breve introdução

A licença de agente imobiliário e o cartão de identificação profissional do agente imobiliário são diferentes. A respectiva licença é concedida pelo IH e o cartão é concedido pelo mediador imobiliário. Do cartão de identificação profissional, constam 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 nos termos do artigo 14.º da Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária.

Exemplo

Um dia, o fiscal do IH dirigiu-se à Agência Imobiliária Tai Man para fazer a fiscalização de rotina. Durante a fiscalização, o fiscal solicitou que Chan Tai Man exibisse o seu cartão de identificação profissional. Após a verificação, o fiscal notou que do seu cartão constavam apenas o nome do agente imobiliário, o número da sua licença, e a sua fotografia. Devia ser criado um novo cartão de identificação profissional, visto que não estavam reunidos os requisitos, relativos ao cartão de identificação profissional, exigidos pela lei.



Respectiva legislação

Nos termos da «Lei da actividade de mediação imobiliária», o cartão de identificação profissional do agente imobiliário deve ser criado pelo mediador imobiliário, por outro lado, além das obrigações previstas na lei, no exercício da sua actividade, o agente imobiliário é obrigado a ter na sua posse o cartão de identificação profissional emitido pelo mediador imobiliário.

Do cartão de identificação profissional acima referido, constam 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.

Atenção

1. Do cartão de identificação profissional, constam 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.
2. Caso o cartão de identificação profissional do agente imobiliário não reúna os requisitos legais, o seu mediador imobiliário tem obrigação de criar um novo cartão.

Direitos e obrigações do mediador imobiliário e do agente imobiliário

(1) Direitos e obrigações do mediador imobiliário

Breve introdução

Direitos do mediador imobiliário (Artigo 20.º da «Lei da actividade de mediação imobiliária»)

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 (n.º 2 do artigo 17. º, n.º 2 do artigo 19.º, artigo 21.º e artigo 22.º da «Lei da actividade de mediação imobiliária»)

1. 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.
2. O contrato de mediação imobiliária deve ser celebrado, por escrito, com os clientes antes de prestar os serviços associados à actividade de mediação imobiliária.
3. Obrigações em relação aos clientes:
   a) Verificar no acto da 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 a correspondência entre as características do bem imóvel e as fornecidas pelo cliente, bem como se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos;
   b) 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;
   c) Comunicar ao cliente, com exactidão e clareza, os negócios jurídicos de que for encarregue, procedendo de modo a não induzir em erro os interessados;
   d) 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.

e) 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.

4. Comunicar ao IH a alteração verificada quanto aos requisitos para o exercício da atividade de cumprimento obrigatório pelos seus agentes imobiliários e seus mediadores imobiliários, a cessação da actividade do mediador imobiliário, a contratação de agentes imobiliários e a cessação do seu vínculo laboral, e as alterações ao contrato, aos estatutos da sociedade comercial ou aos titulares dos órgãos sociais, no prazo de dez dias a contar da data prevista nas alíneas 1) e 2) do artigo 22.º da «Lei da actividade de mediação imobiliária».
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, referidas na «Lei da actividade de mediação imobiliária», estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar no Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau, 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.
8. Fornecer, no prazo fixado, informações relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária que lhe sejam solicitadas pelo IH.
9. 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;

Exemplo 1

A Sr.ª Lau encarregou o mediador imobiliário para vender a sua fracção. Durante a venda, disse ao Agente Lam que tinha alterado a varanda para permitir que esta fosse uma parte da sala, e tinha construído uma gaiola, mais ainda, solicitou que aquele agente informasse o promitente-comprador desta situação e que estes factos constassem no contrato de mediação imobiliária.



Depois, o Agente Lam assinou o contrato de mediação imobiliária com o Sr. Wong, e levou-o a visitar a fracção da Sr.ª Lau, mas não informou o Sr. Wong sobre a situação relativa à obra ilegal da propriedade, e no contrato, não consta esta situação. Depois da visita, o Sr. Wong achou que a área da fracção era maior do que a sua imaginação, e o preço era razoável, por isso queria comparar a fracção e perguntou ao Agente Lam sobre o estado desta propriedade e se nesta havia qualquer obra ilegal. O Agente Lam disse-lhe para comprar esta fracção o mais rápido possível e não precisava de ter preocupações, visto que muitas pessoas queriam comprá-la.





Finalmente, depois de muita insistência pelo Agente Lam, o Sr. Wong decidiu comparar a respectiva fracção e assinou o contrato-promessa. Depois, verificou-se que uma parte da sala foi formada pela varanda, então, solicitou a este agente o cancelamento da transacção e a restituição do depósito e da comissão.

Respectiva legislação

O mediador imobiliário é obrigado a 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. Deve fornecer as informações relativas ao bem imóvel de forma clara, objectiva e adequada, proceder de modo a não induzir em erro os interessados, sob pena de serem violadas as obrigações do mediador imobiliário em relação aos clientes, exigidas pela «Lei da actividade de mediação imobiliária».

Atenção

1. O mediador imobiliário deve exigir ao cliente a apresentação de informações relativas ao bem imóvel e verificar a situação jurídica e características do bem imóvel, e comunicar ao cliente os factos de que o mediador imobiliário tiver conhecimento.

2. Caso existam problemas relacionados com as alterações ou edificações ilegais no bem imóvel, o mediador imobiliário e o cliente devem indicar, claramente, os respectivos factos no contrato de mediação imobiliária para esclarecer as responsabilidades e garantir os direitos e interesses de cada uma das partes.

(2) Obrigações dos agentes imobiliários

(Artigo 23.º na «Lei da actividade de mediação imobiliária»)

1. Colaborar com o mediador imobiliário a que está subordinado no cumprimento das obrigações para os 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. 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.
4. No exercício da sua actividade, o agente imobiliário é obrigado a ter na sua posse o cartão de identificação profissional emitido pelo mediador imobiliário.

Exemplo 2



Um dia, o Sr. Hung dirigiu-se à Agência Imobiliária Siu Men para consultar os assuntos sobre a venda da sua fracção. Depois de comunicar com o Agente Siu Men, o Sr. Hung decidiu encarregar a Agência Imobiliária Siu Men para vender a sua fracção, sita na Taipa. Em seguida, o Sr. Hung assinou

o contrato de mediação imobiliária, no entanto, este agente não teve na sua posse o cartão de identificação profissional durante todo o processo. Neste momento, o fiscal do IH estava a fazer a fiscalização de rotina, e verificou que este agente não tinha na sua posse o cartão durante a venda. O fiscal explicou-lhe a situação imediatamente e registou o facto ilegal deste agente.

Respectiva legislação

Nos termos da «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.

Atenção

No exercício da sua actividade, o agente imobiliário é obrigado a ter na sua posse o cartão de identificação profissional.

(I) Obrigações comuns dos mediadores imobiliários e todos os seus trabalhadores

(Artigos 23.º, 24.º e 26.º da «Lei da actividade de mediação imobiliária»)

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 acimas referidas continuam sujeitas ao dever de sigilo após a cessação da actividade ou de funções.
2. Os mediadores imobiliários e todos os seus trabalhadores são 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, e 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, nem é permitido ao agente imobiliário transferir os clientes de mediador imobiliário a que está subordinado para outros mediadores imobiliários. O mediador imobiliário e o agente imobiliário não podem divulgar aos outros mediadores imobiliários ou aos seus agentes imobiliários informações sobre os clientes e sobre os bens imóveis, salvo com o consentimento do mediador imobiliário a que está subordinado e destes clientes.

Exemplo 3

Chan Siu Men é o agente da Agência Imobiliária Siu Men. Devido ao grande encargo familiar, queria encontrar um trabalho em tempo parcial para completar as despesas familiares. Sem a autorização do patrão da Agência Imobiliária Siu Men, ele foi trabalhar como agente a tempo parcial na Agência Imobiliária Tai Hung.

Depois, Chan Siu Men ofereceu à Agência Imobiliária Tai Hung todas as informações sobre os seus clientes e sobre os bens imóveis recebidos por ele na Agência Imobiliária Siu Men mas o seu acto não foi consentido pela Agência Imobiliária Siu Men e pelos seus clientes.



Após a aquisição das informações relativas aos clientes, o patrão da Agência Imobiliária Tai Hung telefonou a cada cliente para lhe perguntar se queria vender a sua fracção, e disse-lhe ainda que ele tinha a informação relativa à sua fracção, e o proprietário precisava apenas de assinar o contrato de mediação imobiliária, sendo assim uma formalidade simples. Mas, isso causou a insatisfação de um cliente, e este queixou-se ao IH da Agência Imobiliária Siu Men e do seu agente, Chan Siu Men que divulgaram as informações sobre o bem imóvel e sobre o cliente sem o seu consentimento.



Respectiva legislação

Nos termos da «Lei da actividade de mediação imobiliária», o agente imobiliário presta os seus serviços, em exclusivo, para um único mediador imobiliário, salvo autorização expressa do mediador.

Nos termos da «Lei da actividade de mediação imobiliária», 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.

Atenção

1. Caso o agente imobiliário queira servir dois ou mais mediadores imobiliários, pode apenas prestar os seus serviços para outros mediadores imobiliários com o consentimento do mediador a que está subordinado.
2. Os mediadores imobiliários e todos os seus trabalhadores, incluindo os administradores, directores, gerentes ou auxiliares, bem como os agentes imobiliários continuam sujeitos ao dever de sigilo após a cessação da actividade ou de funções. Ainda que sejam contratados posteriormente pelas outras empresas, não podem divulgar as informações sobre os bens imóveis e sobre os seus clientes.
3. O mediador imobiliário deve alertar os seus trabalhadores para guardarem sigilo quanto às informações relativas aos seus clientes, incluindo os trabalhadores recentemente recrutados e os que se demitirem.
4. Apesar de ter o dever público de sigilo, o mediador imobiliário e o agente imobiliário são obrigados, perante as autoridades judiciárias ou o pessoal da entidade competente com atribuições de fiscalização no âmbito da mediação imobiliária, a proceder à colaboração e a disponibilizar as respectivas informações.

Colaboração em conjunto entre os mediadores imobiliários

Breve Introdução

Na "Lei da actividade de mediação imobiliária" , é permitida a colaboração em conjunto entre os mediadores imobiliários. Após a implementação da nova lei, a colaboração em conjunto entre os mediadores imobiliários é viável. Com o consentimento expresso dos clientes, os mediadores imobiliários podem chegar a um acordo para venda dos imóveis em conjunto. Também se propõe que do contrato de mediação imobiliária conste a relação de colaboração entre os mediadores.

Caso o cliente pretenda encarregar mais do que um mediador imobiliário para vender o seu bem imóvel, mas não queira divulgar as suas informações a vários mediadores, do contrato, pode constar "a permissão de venda em conjunto entre o primeiro outorgante (o mediador imobiliário) e outros mediadores" , ou especificar os nomes dos mediadores imobiliários com quem colabora e as informações básicas sobre as fracções, durante a celebração do contrato entre o cliente e o primeiro outorgante (o mediador imobiliário). Ainda se propõe que o primeiro outorgante (o mediador imobiliário) celebre o acordo de colaboração com outros mediadores imobiliários.

Exemplo

Chan Tai Man é o titular da licença do mediador imobiliário da Agência Imobiliária Tai Man. Um dia, ele recebeu uma chamada do agente titular da licença, que trabalhava na Agência Imobiliária Siu Ming, e o agente disse-lhe que o proprietário tinha assinado, na Agência Imobiliária Siu Ming, o contrato de mediação imobiliária, no qual consta a permissão de venda em conjunto, entre a Agência Imobiliária Siu Ming e outros mediadores imobiliários. Depois de reflectir, Chan Tai Man concordou em colaborar com a Agência Imobiliária Siu Ming para vender a respectiva fracção,pelo que assinou o acordo de colaboração com a Agência Imobiliária Siu Ming.



No dia seguinte, Chan Tai Man afixou as informações sobre esta fracção no mostruário, e muitos clientes vieram para consultar o seu preço. Alguns

dias depois, o fiscal do IH chegou à Agência Imobiliária Tai Man para fazer uma fiscalização aleatória, e solicitou a Chan Tai Man que mostrasse o contrato de mediação imobiliária desta fracção (documento para a venda). O proprietário dessa fracção só autorizou, de forma expressa, a venda em conjunto entre a Agência Imobiliária Siu Ming e outros mediadores imobiliários, e não assinou, de forma directa, o contrato de mediação imobiliária com Chan Tai Man, pelo que Chan Tai Man mostrou apenas o acordo de colaboração com a Agência Imobiliária Siu Ming.



O fiscal do IH leu cuidadosamente o acordo de colaboração, no qual constam, claramente, os nomes dos mediadores imobiliários com quem colabora, as informações detalhadas da fracção para a venda em conjunto , as assinaturas dos mediadores imobiliários e os carimbos das empresas. Após a investigação detalhada, verificou-se que a venda desta fracção podia ser feita em conjunto com outros mediadores imobiliários, com o consentimento do cliente. Por isso, Chan Tai Man podia continuar a afixar as respectivas informações no seu mostruário.



Atenção

1. Nos termos da «Lei da actividade de mediação imobiliária»,o mediador imobiliário deve celebrar o contrato de mediação imobiliária, antes de prestar aos clientes serviços associados à actividade de mediação imobiliária.
2. Caso o cliente permita a colaboração em conjunto entre o mediador imobiliário e outros mediadores imobiliários, propõe-se que o consentimento seja dado de forma escrita. Simultaneamente, propõe-se que seja assinado um acordo de colaboração entre os mediadores imobiliários. Assim, durante a fiscalização do pessoal do IH, os respectivos mediadores imobiliários podem mostrar o respectivo acordo para garantir os direitos e interesses de ambas as partes.
3. Um modelo e um conteúdo sobre o acordo de colaboração não são previstos pela lei, pelo que as partes dispõem de liberdade para elaborar o conteúdo relativo ao acordo. No entanto, deste conteúdo devem constar os elementos de identificação do bem imóvel e dos mediadores imobiliários bem como a sua relação de colaboração.

Queixas ou denúncias

Breve introdução

Quando os residentes pensem que os actos do mediador imobiliário ou do agente imobiliário violam a Lei da actividade de mediação imobiliária e as respectivas leis, podem fazer queixas ou denúncias junto do IH. A autoridade administrativa irá proceder aos respectivos tratamentos nos termos da lei. Mas, caso os actos não se enquadrem no âmbito de aplicação da Lei da actividade de mediação imobiliária e na sua Regulamentação, propõe-se que deva ser solicitado a indemnização dos prejuízos causados através da via judicial.

Exemplo

Quando o Sr. Lam visitou uma nova fracção posta à venda, notou que alguns agentes imobiliários não tinham, nas suas posses, os cartões de identificação profissional durante a promoção das fracções. o Sr. Lam sabe que no exercício da sua actividade, o agente imobiliário é obrigado a ter na sua posse o respectivo cartão, pelo que, o Sr. Lam apresentou queixa ao IH.





Atenção

Caso se veriquem os actos de violações da «Lei da actividade de mediação imobiliária» e da «Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária», devem ser feitas denúncias. Em geral, as denúncias podem ser realizadas por telefone, cartas ou podem ser apresentadas, pessoalmente, ao IH. Caso sejam apresentadas as informações detalhadas, pode ser prestado apoio na investigação e na recolha de provas.

Infracções e correspondentes sanções

Tabela de referência

Irregularidades	Penalidades e sanções acessórias
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.
Se o mediador imobiliário contratar pessoal que não seja 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.

Irregularidades	Penalidades e sanções acessórias
1. Os estabelecimentos comerciais que não estejam instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais;	
2. O mediador imobiliário que preste aos clientes serviços associados à actividade de mediação imobiliária antes da celebração do contrato de mediação imobiliária;	
3. O mediador imobiliário que não cumpra as obrigações em relação aos clientes;	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.
4. O mediador imobiliário que não arquive e conserve, 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 que não forneça, no prazo fixado, informações relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária que lhe sejam solicitadas pelo IH;	

Irregularidades	Penalidades e sanções acessórias
7. O mediador imobiliário que não supervisione o cumprimento da "Lei da actividade de mediação imobiliária", do diploma complementar e das instruções de carácter vinculativo e obrigatório referidas na presente lei, estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau pelos seus agentes imobiliários;	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 que preste os seus serviços para mais do que um mediador imobiliário, sem autorização expressa do mediador; **2. O agente imobiliário que não colabore 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 presente lei ou o diploma complementar ou não cumprir as instruções de carácter vinculativo e obrigatório relacionadas com as actividades de mediação imobiliária, que sejam estabelecidas por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em Boletim Oficial da Região Administrativa Especial de Macau.	Multa É punido com multa de 5 000 a 25 000 patacas.

Notas: Nos termos do 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.

O conteúdo constante nesta brochura serve apenas para referência informativa, pelo que não dispensa a consulta da Lei n.º 16/2012 «Lei da actividade de mediação imobiliária» e o Regulamento Administrativo n.º 4/2013 «Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária».

Data de Publicação：Fevereiro de 2014

Contacto:

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

Telefone: 2859 4875

Fax: 8299 4222

E-mail: info@ihm.gov.mo

Website: https://www.ihm.gov.mo