

Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária

Documento para consulta

Instituto de Habitação
Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

Índice

Prefácio.....	3
Capítulo I Licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária.....	6
1. Tipos de licença.....	6
2. Requisitos para a obtenção da licença.....	7
3. Suspensão, cassação da licença e seus efeitos.....	11
Capítulo II Exercício da actividade de mediação imobiliária.....	14
1. Comissão.....	14
2. Contrato de mediação imobiliária.....	15
3. Obrigações gerais a cumprir no decurso do exercício da actividade.....	17
Capítulo III Regime de fiscalização e controlo da actividade.....	20
1. Mecanismo para investigação e sanção.....	20
2. Regime de publicidade.....	22
Capítulo IV Disposições transitórias.....	23
Resumo.....	25

Prefácio

Sendo um elemento indispensável para a vida dos residentes em geral e para o desenvolvimento económico, os prédios têm sido considerados bens de elevado valor que se encontram em constante circulação no mercado. Devido à sua importância, existe no sistema jurídico de Macau um regime jurídico notarial e de registo predial para garantir a estabilidade, segurança e alto grau de transparência nas transacções imobiliárias, de forma a garantir com maior eficácia os direitos e interesses das duas partes das transacções.

No entanto, é inegável que muitas transacções relacionadas com a actividade imobiliária (e.g. a compra e venda ou o arrendamento de imóveis) são promovidas pelos mediadores imobiliários. Ao receber a incumbência do cliente, publicitam a mensagem de venda dum determinado imóvel através de diversos meios publicitários, ou procuram o imóvel adequado conforme as indicações do cliente, dão opiniões ao cliente, assim como transmitem mensagens do seu cliente à outra parte, funcionando como uma ponte entre as duas partes da transacção. Sendo profissionais de mediação imobiliária, devem conhecer muito bem o regime jurídico de transacção imobiliária de Macau, nomeadamente os diplomas sobre o registo e notariado, os impostos e a construção, e devem dar a conhecer ao cliente os problemas que podem surgir no decurso da transacção e as questões a ter em conta.

Embora os mediadores imobiliários desempenhem um papel importante no decurso da transacção imobiliária, não existe um regime jurídico específico que regule a sua actividade, ou que estabeleça os requisitos para delimitar o exercício da mesma, o que origina a existência de discrepâncias na qualidade profissional dos actuais agentes de mediação imobiliária, que resulta na insatisfação e apresentação de queixas por parte dos clientes quanto aos serviços prestados pelos agentes.

Assim, o Governo da RAEM criou um Grupo de Trabalho específico para estudar e comparar as experiências dos países e territórios vizinhos da China continental, Taiwan, Hong Kong e Portugal, analisar o regime jurídico das profissões cujo exercício carece da obtenção duma licença e, depois de ouvir as opiniões dos profissionais, elaborar o Projecto do diploma que regula o Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária.

A fim de recolher mais opiniões, é elaborado o presente documento para consulta que contém a proposta, as intenções legislativas e seus fundamentos para que o

público possa tomar conhecimento do mesmo e para que o diploma em causa possa ser executado e cumprido com eficácia depois da sua entrada em vigor. O presente documento está dividido em quatro capítulos: o Capítulo I apresenta os tipos de licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária e os requisitos para a sua obtenção; o Capítulo II explicita as matérias a ter em conta no exercício da actividade de mediação imobiliária; o Capítulo III relata o regime de supervisão e controlo desta actividade; o Capítulo IV refere sucintamente as disposições transitórias depois da entrada em vigor do diploma.

Devido à importância que esta actividade tem em Macau, o desenvolvimento saudável ou não do sector imobiliário tem influência directa sobre o ambiente económico global e de emprego em Macau. Além de ser aplicável aos agentes de mediação imobiliária, o regime jurídico sobre a actividade de mediação imobiliária também regula os direitos e deveres do cliente que é umas das partes na relação mediadora. Por isso, além de consultar as opiniões do sector imobiliário e dos indivíduos de sectores relacionados com a mediação imobiliária, esperamos que o público também apresente as suas opiniões sobre o Projecto, contribuindo assim para a criação de um regime jurídico que, além de ser adequado ao funcionamento e desenvolvimento do sector, também corresponde aos interesses e aspirações da população.

Aproveitamos para solicitar ao público de Macau que, até 13 de Março de 2008, forneça as suas opiniões sobre a proposta anexa a este documento para consulta (que estará disponível também para *download* na página electrónica ou levantamento do mesmo nas secretarias do IHM e da DSAJ), entregando-as através dos seguintes meios:

Instituto de Habitação

Website: www.ihm.gov.mo

E-mail: info@ihm.gov.mo

Fax: 2830 5909

Endereço: Travessa Norte do Patane,
n.º 102, Macau

Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça

Website: www.dsaj.gov.mo

E-mail: info@dsaj.gov.mo

Fax: 2871 0445

Endereço: Rua do Campo, n.º 162,
16.º a 20.º andares, Macau

Se as opiniões forem enviadas pelo correio, faça o favor de especificar no rosto do envelope “Opiniões relativas ao Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária”.

As opiniões e sugestões do público servirão como elementos de consulta para a

elaboração do projecto do diploma. É favor especificar claramente a eventual vontade de confidencialidade relativamente a todas ou partes das opiniões, vontade essa que será respeitada.

Capítulo I Licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária

1. Tipos de licença

No projecto do diploma em concepção, propomos dois tipos de licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária: a licença de mediador imobiliário e a licença de agente imobiliário. O primeiro tipo é emitido aos empresários comerciais, pessoa singular, ou sociedades comerciais, que exercem a actividade de mediação imobiliária¹, e o segundo tipo é concedido aos indivíduos que exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade de empregado do primeiro, ou seja, para exercer a actividade, o portador da licença de agente imobiliário tem de ser contratado por um mediador imobiliário e possuir a qualidade de trabalhador legal em Macau.

Achamos que esta concepção corresponde ao funcionamento real da actividade existente em Macau e que se articula com o regime das regiões vizinhas.

Pela análise dos relatórios do inquérito sobre o serviço de mediação imobiliária realizados pela Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, dos dados estatísticos fornecidos pela Direcção dos Serviços de Finanças e da situação actual de Macau, podemos chegar à conclusão que os indivíduos que exercem a actividade de mediação imobiliária na qualidade de empregador ou por conta própria o fazem através dos dois modelos seguintes: ou pedem o registo na Conservatória do Registo Comercial e de Bens Móveis para constituir uma sociedade comercial e declarar o imposto à Direcção dos Serviços de Finanças, ou declaram apenas a contribuição industrial à Direcção dos Serviços de Finanças² e que exercem a respectiva actividade em nome individual (pessoa singular). A maior parte das vezes, exercem a actividade numa loja ou num escritório, contratando alguns empregados para colaborarem no exercício da actividade de mediação imobiliária.

Segundo, no estudo e consulta dos regimes jurídicos da China continental, Hong Kong e Taiwan, que regulam esta matéria, apercebemo-nos que em todos estes

¹ Conforme a concepção do projecto do diploma, a actividade de mediação imobiliária refere-se sobretudo à actividade destinada a promover transacções, realizadas por parte dos clientes, respeitantes ao direito real (refere-se sobretudo à propriedade) de imóveis ou de arrendamento, conforme as cláusulas estabelecidas no contrato, com o objectivo de obter comissão; através das seguintes formas: 1. emissão e recolha de informações no sentido de encontrar os imóveis que preencham as exigências do cliente; 2. promoção dos imóveis do cliente através de divulgação, publicidade, negociações e mostragens.

² Nos termos do artigo 3.º do Código do Registo Comercial, é facultativo o registo de empresários comerciais, pessoas singulares, e os factos relativos a esses empresários.

locais são emitidas licenças em modelos semelhantes aos indivíduos que pretendam exercer a actividade de mediação imobiliária e que preencham os requisitos específicos. Na China continental, o departamento supervisor da mediação imobiliária emite dois tipos de certificado qualificativo para agente e agente adjunto, consoante o pedido. Em Hong Kong, a *Estate Agents Authority* emite as licenças para o *estate agent* e para o *salesperson*. Em Taiwan, de acordo com o *Real Estate Broking Management Act*, a autoridade emite certificados qualificativos do exercício de actividade para o *broker* e para o *assistant broker*. Embora as designações concretas sejam diferentes, de acordo com as legislações em causa, o segundo tipo de profissional é contratado pelo primeiro tipo, sendo o seu papel ajudar o primeiro a exercer a actividade de mediação imobiliária.

Analisando as experiências legislativas dos territórios vizinhos nesta matéria, tendo em conta a realidade de Macau, consideramos que devem ser concedidas licenças de mediador imobiliário e de agente imobiliário aos empresários comerciais pessoa singular, sociedades comerciais ou agentes que reúnam respectivamente os requisitos de obtenção das licenças, com vista a regular e supervisionar o funcionamento da actividade de mediação imobiliária em Macau. Além disso, o projecto também propõe que a validade para os dois tipos de licença seja de 3 anos, renovável por idênticos períodos. O pedido da renovação deve ser apresentado até ao termo da validade, senão um novo pedido terá de ser efectuado até três meses após o termo desta validade.

2. Requisitos para a obtenção da licença

Uma vez que se propõe a concessão de licenças de mediador imobiliário e de agente imobiliário aos empresários comerciais, pessoa singular/sociedades comerciais ou agentes que reúnam os requisitos de obtenção das licenças, vamos especificar em seguida quais são esses requisitos:

Para poder pedir a licença de mediador imobiliário, a empresa deve preencher os seguintes requisitos:

- a) Estabelecimento da sede na RAEM;
- b) Pelo menos um sócio, administrador ou gerente ter uma licença de agente imobiliário;
- c) A própria empresa, os seus sócios e os administradores serem idóneos.

Quanto ao empresário comercial, pessoa singular, este deve possuir simultaneamente a licença de mediador imobiliário e a de agente imobiliário para

poder exercer a actividade de mediação imobiliária.

Em relação à obtenção da licença de agente imobiliário, sugerem-se os seguintes requisitos:

- a) Ser maior ou emancipado;
- b) Ter capacidade jurídica;
- c) Ter completado o ensino secundário elementar;
- d) Possuir o certificado comprovativo de aproveitamento no exame de habilitação emitido ou reconhecido pelo serviço competente;
- e) Ter idoneidade.

Acresce que, tanto para fazer o exame de habilitação como para requerer a licença, é preciso pagar taxas administrativas.

A fim de esclarecer os requisitos para a obtenção da licença acima referidos, achamos que se convém falar mais sobre os requisitos de habilitações académicas, exame de habilitação e idoneidade.

1. Habilitações académicas

Antes de explicar o requisito relacionado com as habilitações académicas, vamos analisar, em primeiro lugar, como é que se regulam este requisito na ordem jurídica da China continental, Taiwan, Hong Kong e Portugal.

Na China continental, as Disposições Provisórias Relativas ao Regime das Habilitações Profissionais dos Agentes Imobiliárias especificam que um dos pressupostos para ser admitido no exame de habilitação dos agentes é ter completado um curso superior e ter alguma experiência na actividade de mediação imobiliária; para o exame de habilitação dos agentes adjuntos, um dos requisitos é possuir as habilitações académicas do curso secundário complementar. Em Taiwan, de acordo com o disposto nas *Regulations for Junior Qualification Examination for Professional and Technical Personnel in the Category of Realtor*, uma das condições para ser admitido no exame dos agentes de mediação imobiliária é possuir habilitações académicas equivalentes ou superiores ao certificado de graduação na escola profissional do grau superior médio ou superior. Em Hong Kong, de acordo com a *Estate Agents (Licensing) Regulation* (Cap. 511A das Leis de Hong Kong) são exigidas as habilitações académicas correspondentes a 5 anos do curso secundário ou equivalente para a concessão das licenças de *estate agent* e *salesperson*. Em Portugal, o diploma regulador desta matéria (Decreto n.º 211/2004) exige que a empresa que

exerça a actividade de mediação imobiliária tenha pelo menos um administrador com o ensino secundário completo ou equivalente e formação inicial e contínua adequadas.

Da análise das normas jurídicas sobre o exercício da actividade de mediação imobiliária, podemos ver que tanto nos países e regiões vizinhas como em Portugal são exigidas determinadas habilitações académicas para a obtenção de licenças para o exercício da actividade de mediação imobiliária e semelhantes, requisito esse que representa uma das concretizações da profissionalidade desta actividade. No decurso do exercício da actividade, o mediador e o agente imobiliário têm que fornecer opiniões profissionais ao seu cliente, aproveitando os seus conhecimentos sobre as transacções imobiliárias, a matéria fiscal, o registo e o notariado. Caso não exista a exigência de determinadas habilitações académicas, será difícil para os profissionais desta área apreender e dominar tais conhecimentos o que poderá prejudicar os interesses do cliente. Sendo Macau uma região internacional aberta, é necessário que a mesma esteja a par das outras regiões vizinhas e de outros países, melhorando assim a imagem profissional dos indivíduos envolvidos na actividade de mediação imobiliária.

É evidente que o ideal seria exigir habilitações académicas mais elevadas, para permitir o desenvolvimento saudável da actividade e uma melhor garantia dos interesses do cliente. No entanto, na determinação dos requisitos académicos, temos necessariamente de ter em conta a realidade de Macau.

Segundo os Resultados Globais dos Intercensos 2006³, da população residente com idade igual ou superior a 3 anos, 20,9% não possui qualquer escolaridade ou tem o ensino primário incompleto, 22,1% tem o ensino primário completo, 24,5% tem o ensino secundário geral, 21,2% tem o ensino secundário complementar e 11,2% completou o ensino superior.

De acordo com esses dados, podemos ver que 32,4% da população total de Macau completou o ensino secundário complementar ou ensino superior. Caso se exija o requisito de habilitações correspondentes ao ensino secundário complementar ou superior para o exercício da actividade de mediação imobiliária, uma boa parte dos interessados nesta actividade ficarão excluídos. Embora, evidentemente, não possamos diminuir muito os níveis de habilitação exigidas só para satisfazer a

³ Ver a página 32 dos Resultados Globais dos Intercensos 2006 da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos pela página da *internet*:
http://www.dsec.gov.mo/index.asp?src=/chinese/html/c_demgraphic.html

necessidade de emprego.

Assim sendo, sugere-se que as habilitações exigidas para o exercício da actividade de mediação imobiliária sejam o ensino secundário elementar, visto que mais de metade da população total de Macau, ou seja 56,9%, possui este nível de escolaridade. Além disso, cremos que os indivíduos com este nível de escolaridade possuem a capacidade necessária para apreender e dominar os conhecimentos jurídicos e outros relacionados com a actividade em causa e receber a respectiva formação profissional.

II. Exame de habilitação

Sendo a actividade de mediação imobiliária uma actividade especializada, é indubitável que o exame de habilitação é uma condição indispensável. De facto, tanto nas regiões vizinhas como em Portugal, a qualidade de exercício da actividade depende de aproveitamento no exame de habilitação promovido pela autoridade competente, devendo o conteúdo do exame estar relacionado com os conhecimentos jurídicos ou outros conhecimentos ligados às transacções imobiliárias⁴. Em Hong Kong, a fim de garantir que o requerente se lembra dos conhecimentos profissionais reconhecidos pelo exame, a lei até exige que o período entre a data de realização do exame de habilitação com aproveitamento por parte do requerente e a data de apresentação do requerimento para a concessão da licença⁵, não possa exceder 12 meses.

Em Macau, os diplomas relacionados com as actividades cujo exercício carece de licenças também exigem que os interessados devem fazer exames ou cursos de habilitação, só podendo obter as habilitações profissionais necessárias depois de serem aprovados, e.g., agentes e angariadores de seguros, directores técnicos e guias turísticos das agências de viagens, notários privados, etc.

Tendo em conta os dados referidos e a natureza profissional da actividade de mediação imobiliária, afigura-se-nos que é necessário estabelecer um regime de exame de habilitação para garantir o nível profissional dos operadores da actividade.

⁴ Para mais informações, podem consultar:

Da China continental: Disposições sobre o Controlo do Serviço de Mediação Imobiliária Urbana e Disposições Provisórias Relativas ao Regime das Habilitações Profissionais dos Agentes Imobiliárias;

De Hong Kong: *Estate Agents (Licensing) Regulation* (Cap. 511A das Leis de Hong Kong);

De Taiwan: *Real Estate Broking Management Act*.

⁵ Ver o artigo 7.º. (1)(a) da *Estate Agents (Licensing) Regulation*, Cap. 511A das Leis de Hong Kong.

O conteúdo do exame deve estar relacionado com os conhecimentos necessários para o exercício desta actividade. Quanto ao modelo do exame de habilitação, propomos que o mesmo seja feito através da escolha da resposta correcta no computador, e que se realize uma vez em cada trimestre.

É de salientar que os referidos requisitos de habilitação académica e exame de habilitação devem ser aplicados a situação em geral. Sugere-se que se aplique um regime transitório para os indivíduos que já estejam a exercer a actividade de mediação imobiliária e que preencham certas condições. O conteúdo concreto deste regime será apresentado mais à frente.

III. Idoneidade

A idoneidade do requerente é considerada como um requisito essencial para a concessão da licença para o exercício da actividade, tanto nos regimes jurídicos sobre a actividade de mediação imobiliária das regiões vizinhas, como nos diplomas de Macau relativos às actividades cujo exercício depende de licença. Das experiências recolhidas, consideramos que o melhor critério para julgar a idoneidade do requerente deverá residir sobretudo no facto de o mesmo ter ou não boa reputação.

Por exemplo, na China continental, não podem ser agentes imobiliários os indivíduos que tenham registo criminal, que tenham sido punidos criminalmente ou que tenham violado severamente as normas deontológicas ou as disposições de controlo da actividade de mediação. A lei de Hong Kong sobre esta matéria estipula que, ao determinar-se se o requerente possui a licença para o *estate agent* ou para o *salesperson*, a *Estate Agents Authority* deve ter-se em conta a circunstância de o mesmo se encontrar numa situação de falência, de ter alguma vez cometido os crimes de fraude, corrupção ou burla, ou de ter sido condenado por infracção contra a *Estate Agents Ordinance* à pena de prisão.

Com base nas considerações referidas, propomos que na avaliação da idoneidade do requerente, sejam tidos em conta sobretudo os factos de o mesmo ter sido condenado ou acusado por um crime que afecte a sua reputação, ter sido declarado falido ou insolvente, ou ter violado os diplomas reguladores da actividade de mediação imobiliária. Se não existirem tais factos, serão considerados idóneos.

3. Suspensão, cassação da licença e seus efeitos

Tanto no pedido de licença como no decurso da titularidade da licença para o exercício da actividade, o mediador e o agente imobiliário devem reunir os requisitos

para o exercício da actividade, incluindo a capacidade legal para exercer actividades comerciais, certificado comprovativo do exame de habilitação profissional e idoneidade. Isto é um requisito indispensável em qualquer regime de actividade cujo exercício depende de licença, podendo encontrar-se disposições semelhantes nas leis reguladoras da actividade de mediação imobiliária das regiões vizinhas. Por isso, no projecto do diploma também propomos a previsão deste requisito.

Com base neste entendimento, propomos no projecto do diploma que se o mediador ou o agente imobiliário deixarem de preencher os requisitos para o exercício da actividade durante a vigência da licença - o que é uma situação sanável - o serviço competente deve suspender a respectiva licença e estabelecer um prazo durante o qual o mediador ou o agente imobiliário devem sanar o vício em causa. A licença recuperará a sua eficácia depois da sanção e da confirmação do serviço competente. Se o mediador ou o agente imobiliário tiverem praticado um acto ilegal e tiver sido ordenada a suspensão preventiva da actividade num processo de inquérito sancionatório, a sua licença também será suspensa. Além disso, no projecto também é proposto que, se o mediador ou o agente imobiliário tiverem sido condenados a pena de multa pela sua conduta ilegal, e não pagarem voluntariamente a mesma no prazo legal, a sua licença será suspensa. Se a licença for suspensa, o mediador ou o agente imobiliário devem suspender o exercício da sua actividade de mediação imobiliária e devolver a licença e outros documentos relacionados ao serviço competente.

Relativamente à cassação da licença, propomos que a mesma se verifique nos seguintes casos: 1) a mesma é requerida pelo próprio mediador ou agente imobiliário 2) quanto à validade da licença, o mediador ou o agente imobiliário deixam de reunir os requisitos para exercer a actividade, situação que é insanável; 3) nos casos em que houver suspensão da licença e o mediador ou o agente imobiliário não conseguirem sanar um determinado vício de requisito para o exercício da actividade no prazo determinado pelo serviço competente; 4) declaração de falência ou insolvência; 5) condenação à sanção de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária; 6) a licença é adquirida através de falsas declarações ou outros meios ilegais.

Do mesmo modo, o projecto também pretende prever que na cassação da licença, o portador da licença deve terminar logo o exercício da actividade de mediação imobiliária e devolver ao serviço competente a respectiva licença e outros documentos importantes. A sua classificação no exame de habilitação também será cancelada. Além disso, o projecto também propõe tomar a referência das práticas estabelecidas nas regiões vizinhas, se a licença for adquirida através de falsas

declarações ou de outros meios ilegais, além da cassação da licença, o portador não poderá voltar a requerer a licença num determinado período de tempo. Por isso, se uma determinada licença para o exercício da actividade de mediador ou agente imobiliário for cassada por motivo não imputável ao seu titular, terá de decorrer um determinado período de tempo antes de o mesmo poder requer de novo a concessão duma licença para exercer a actividade.

Capítulo II Exercício da actividade de mediação imobiliária

1. Comissão

Sendo uma profissão cujo objecto é a prestação de um serviço, a mediação imobiliária deve implicar o pagamento de uma comissão razoável, a pagar pelo cliente, depois de ter promovido a celebração dum contrato de compra e venda de um imóvel, de arrendamento ou de outro tipo. Por isso, a matéria relacionada com a comissão também se encontra regulada no projecto. Na elaboração das respectivas cláusulas, tomámos por base as disposições jurídicas das regiões vizinhas relativas ao pagamento de comissão aos agentes imobiliários. A seguir vamos fazer uma apresentação sucinta sobre estas disposições.

Em Hong Kong, a *Estate Agents Ordinance* e as respectivas leis complementares exigem ao *estate agent* que, ao celebrar o contrato de mediação imobiliária com o seu cliente, estabeleça claramente a comissão a receber, a qual pode ser representada por uma quantia certa ou uma percentagem do valor da transacção da compra e venda ou do arrendamento, podendo também estipular que a comissão em causa lhe seja paga no momento da celebração do contrato de compra e venda ou no momento da conclusão da transacção imobiliária especificada no contrato de compra e venda. Além disso, ao celebrar o contrato de mediação imobiliária, as duas partes devem acordar sobre a exclusividade da respectiva agência. Se o regime de exclusividade for adoptado, mas o proprietário celebrar com outrem, ainda dentro do prazo de vigência do contrato de mediação imobiliária, um contrato de compra e venda válido, através doutra agência imobiliária, poderá ser exigido a este proprietário que pague comissão à primeira agência⁶.

Na China continental, o instrumento normativo relativo à cobrança de taxas por parte dos agentes imobiliários⁷ determina que o agente imobiliário pode cobrar comissão ao seu cliente, sendo o valor exacto acordado entre as duas partes. Este instrumento também refere que o agente deve cobrar a comissão conforme o critério estabelecido para diferentes tipos de transacção e prevê orientações quanto aos limites das quantias a cobrar a título de comissão relativamente aos serviços de compra e venda de imóveis, arrendamento, alienação do direito de uso da terra e ao regime de exclusividade.

⁶ Ver *Estate Agents Practice (General Duties and Hong Kong Residential Properties) Regulation*, Cap. 511C das Leis de Hong Kong.

⁷ Ver Aviso da Comissão de Contas e do Departamento de Construção do Estado relativo aos Honorários do Serviço de Mediação Imobiliária, que foi publicado e implementado no dia 17 de Julho de 1995.

Com base nas experiências dos regimes de remuneração das regiões vizinhas adaptadas à realidade de Macau, propomos que o mediador imobiliário especifique claramente a quantia da comissão (representada por uma quantia exacta ou por uma percentagem do valor da transacção) quando celebra o contrato de mediação com o seu cliente; só tendo em princípio direito à comissão quando for o mesmo a promover a transacção e esta se encontrar concluída. Não obstante, o mediador imobiliário poderá estipular no contrato de mediação celebrado com o cliente uma cláusula segundo a qual o mesmo terá direito a receber a comissão depois da celebração do contrato-promessa de compra e venda ou de arrendamento.

Vamos dar um exemplo através do caso seguinte:

O proprietário A de um determinado imóvel incumbiu o mediador imobiliário B de promover a venda do imóvel e B conseguiu encontrar um comprador. Se no contrato de mediação não houvesse uma cláusula específica sobre a forma e prazo de pagamento da comissão, o mediador imobiliário só teria direito a cobrar comissão a A depois de este ter celebrado a escritura pública de compra e venda com o comprador. Porém, se ao celebrar o contrato de mediação, ficou estipulado que B teria direito a receber a comissão quando A celebrasse o contrato-promessa de compra e venda, A terá de pagar a comissão prometida.

Na análise desta questão, tivemos em conta os pressupostos jurídicos e as práticas actuais na actividade de mediação imobiliária. Por um lado, analisando do ponto de vista jurídico, depois de recebida a incumbência do cliente, o mediador imobiliário deve acompanhar todo o processo quando promove uma transacção imobiliária, devendo fornecer opiniões profissionais ao seu cliente, responder oportunamente às dúvidas levantadas pelo cliente sobre o imóvel. Por isso, propomos que, em princípio, o mediador imobiliário só tenha direito à comissão quando todo o processo da transacção estiver concluído. Por outro lado, de acordo com a prática da actividade, o mediador imobiliário cobra comissão ao seu cliente logo após a celebração do contrato-promessa de compra e venda ou de arrendamento. Assim sendo, apresentámos a proposta referida depois de ter considerado estas duas vertentes e de ter ponderado a questão.

2. Contrato de mediação imobiliária

Na prática actual, na maior partes das vezes, quando um residente quer vender ou comprar um imóvel através dum mediador imobiliário, não assinaria com este qualquer contrato por escrito sobre a respectiva incumbência. Por razões várias, no

mercado de mediação imobiliária de Macau, não existe um costume de celebração do contrato de mediação imobiliária, o que resulta na insuficiência de fundamentação para delimitar o âmbito dos direitos e deveres das duas partes quando surge um litígio. Devido à existência deste problema, noutros países e territórios, já se exige ao mediador imobiliário e ao cliente que, ao estabelecer a relação comercial, assinem um contrato de mediação por escrito, prevendo na medida possível os direitos a gozar e os deveres a cumprir no contrato.

Na China continental, nas Disposições sobre o Controlo do Serviço de Mediação Imobiliária Urbana, está previsto expressamente que quando o agente de mediação imobiliária exerce uma actividade, esta tem de decorrer unicamente no âmbito da instituição para a qual trabalha. O mediador tem ainda que celebrar um contrato escrito de mediação com o cliente, do qual deverão constar os seguintes elementos: 1) a identificação das partes; 2) a designação, conteúdo, exigências e critérios do serviço de mediação; 3) o prazo do contrato; 4) o valor da comissão e a respectiva forma e prazo de pagamento; 5) o inadimplemento e a forma de dirimir o litígio.

De acordo com a *Estate Agents Ordinance* de Hong Kong, qualquer agente imobiliário que se proponha ou comprometa a efectuar a promoção imobiliária para o cliente tem que celebrar um contrato formal de mediação imobiliária com o mesmo, sob pena de não poder intentar uma acção para recuperar a eventual indemnização ou as despesas que pagou. A forma e conteúdo do contrato de mediação imobiliária encontram-se definidos no anexo ao *Estate Agents Practice Regulation*, onde estão definidos tem os elementos e as informações exigidas pela lei, nomeadamente a aplicação ou não do regime de exclusividade, o prazo de validade do contrato, o preço do imóvel a vender ou da renda, a quantia ou percentagem da comissão, a concordância ou não do proprietário em deixar a chave na agência para as visitas ao imóvel, a agência imobiliária ou o seu empregado agente (exclusivo ao pessoal que trabalhou para aquela propriedade) tem ou não interesse efectivo no imóvel objecto da compra e venda ou aluguer, assim como outros direitos e deveres das duas partes. Em Portugal, existe legislação sobre o contrato de mediação imobiliária, que determina expressamente que a celebração do contrato de mediação imobiliária deve ser feita por escrito, que deve ser realizada a identificação do imóvel e referidas outras características do mesmo, o tipo da transacção a ser feita através da agência, o montante da comissão (representada por uma quantia exacta ou uma percentagem do valor da transacção) e a respectiva forma de pagamento, etc. Além disso, a eventual aplicação do regime de exclusividade da agência também deve ser estipulada no

contrato.

Com base nas experiências das regiões e países referidos, o projecto propõe que o contrato de mediação imobiliária seja feito por escrito, e que o mediador imobiliário celebre este contrato antes de começar a prestar os seus serviços ao cliente.

No contrato deve constar a identificação das duas partes, a identificação das características do imóvel que constitui objecto do contrato, com especificação de todos os ónus e encargos que sobre o mesmo recaiam, o montante da comissão, e os limites mínimo e máximo do preço da transacção. Se o mediador imobiliário e o cliente celebram o contrato sob o regime de exclusividade, este facto deverá constar expressamente no contrato. Também se sugere ao proprietário que, quando celebrar um contrato de mediação com o mediador imobiliário, especifique no contrato se aceita que a mediação imobiliária trabalhe simultaneamente para o transmissário.

A par disto pretendemos que seja elaborado um modelo de contrato de mediação imobiliária que sirva como exemplo ao sector, para que as mediações imobiliárias possam ter condições suficientes para cumprir as disposições jurídicas relativas ao contrato de mediação, evitando assim casos de falta de regulação.

3. Obrigações gerais a cumprir no decurso do exercício da actividade

A fim de defender os interesses do cliente, o desenvolvimento progressivo e saudável da actividade, e melhorar a imagem dos profissionais do sector, é proposto no projecto do diploma ao mediador imobiliário e ao agente imobiliário que cumpram uma série de deveres, alguns dos quais relativos ao cliente, outros relativos às autoridades. A seguir vamos fazer uma apresentação sucinta sobre a proposta quanto aos deveres principais do mediador imobiliário e dos agentes imobiliários:

- a) Durante a vigência do contrato de mediação imobiliária, o mediador deve actuar no interesse do cliente e com a devida prudência, prestando serviços e opiniões ao cliente com sinceridade e objectividade. Ao prestarem serviços, o mediador imobiliário e o agente imobiliário devem ter presentes os interesses do cliente, promovendo as transacções deste com outrem com base nos seus conhecimentos profissionais, não devendo praticar actos que os prejudiquem. Ao mesmo tempo, devem fornecer as suas opiniões profissionais com objectividade e prudência. Além disso, para garantir que a mediação imobiliária actua a favor dos interesses do cliente, o projecto propõe que, por regra, o mediador

imobiliário não possa prestar serviços simultaneamente ao transmitente e ao transmissário, salvo exista concordância expressa do cliente nesse sentido;

- b) Obter junto do cliente com quem celebra o contrato informações relativas à situação jurídica do imóvel, suas características, preço e condições de pagamento, e transmitir claramente e objectivamente tais informações sem erros aos interessados. Isto exige ao mediador imobiliário que, ao celebrar o contrato de mediação com o cliente (sobretudo com o cliente proprietário), lhe solicite informações sobre a localização, composição e outras características do imóvel a vender ou arrendar, a situação jurídica do imóvel (e.g., a sua propriedade) e os eventuais encargos que sobre o mesmo recaiam ou o seu envolvimento em processos (e.g., hipoteca, arresto e penhora), devendo ainda questionar o cliente sobre o preço da transacção e fornecer de forma clara as referidas informações aos interessados na compra ou arrendamento do imóvel;
- c) Verificar, na medida do possível, se as características do imóvel referido no contrato de mediação imobiliária correspondam às fornecidas pelo cliente bem como a situação jurídica do imóvel. Além de inquirir ao proprietário sobre as características e situação jurídica do imóvel a vender ou a arrendar, o mediador imobiliário ou o agente imobiliário deve também verificar a veracidade dessas características e situação jurídica, por exemplo, visitando o imóvel com o consentimento do seu proprietário ou pedindo à Conservatória do Registo Predial informação por escrito relativa ao imóvel por forma a aferirem se as informações dadas correspondem às constantes do sistema do registo predial;
- d) Conservar, durante o prazo legal, todos os processos relativos aos contratos de mediação imobiliária celebrados. Após a celebração de um contrato de mediação, o mediador imobiliário deve conservar o mesmo por forma a poderem ser consultados pelos serviços competentes ou pela autoridade pública no respectivo exercício de funções.
- e) Fornecer aos serviços competentes as informações relativas à actividade exercida. O cumprimento deste dever visa permitir aos serviços competentes a obtenção de informações concretas sobre a situação do sector e o armazenamento de dados.
- f) Fiscalizar a actividade dos agentes imobiliários, nomeadamente o cumprimento dos deveres estabelecidos nos diplomas e nos avisos e orientações emitidos pelos serviços competentes, assim como dos

deveres estipulados nos contratos de mediação imobiliária. Dado que o mediador imobiliário é a entidade patronal, tem o mesmo o dever de fiscalizar o cumprimento pelos seus agentes imobiliários, no exercício das respectivas funções, do disposto nos diplomas, avisos e orientações emitidos pelos serviços competentes, assim como de supervisionar e incentivar o cumprimento dos deveres estipulados nos contratos de mediação imobiliária.

- g) Sujeitar-se à supervisão dos serviços competentes e prestar colaboração com os serviços competentes ou autoridade pública que o requeira no âmbito das suas competência de investigação ou fiscalização.

Capítulo III Regime de fiscalização e controlo da actividade

1. Mecanismo para investigação e sanção

Tendo-se apresentado as licenças para o exercício da actividade de mediação imobiliária e os requisitos exigidos para o seu exercício, vamos focar neste capítulo o regime de fiscalização e controlo dessa actividade. Através do texto apresentado, sabemos que depois da entrada em vigor do diploma o mediador imobiliário tem de cumprir uma série de deveres legalmente previstos, pelo que, caso não exista um mecanismo adequado de investigação e sanção, tais normas jurídicas tornar-se-iam meras estatuições, perdendo a sua razão de ser. Assim, propomos no projecto da actividade de mediação imobiliária a previsão de um mecanismo adequado de investigação e sanção que permita apurar condutas ilegais e a aplicação de diferentes tipos de sanções aos responsáveis, consoante a natureza, efeitos e gravidade da conduta. Primeiro, por forma a permitir tratar e acompanhar com eficácia casos de violação das normas, o projecto propõe que o pessoal do serviço competente com funções de fiscalização deva sempre identificar-se, devendo os proprietários, responsáveis, gerentes e pessoas que se encontrem no estabelecimento autorizar a sua entrada para procederem a inquéritos, entregar-lhes os documentos e dados solicitados que se relacionem com o exercício da actividade de mediação imobiliária, falta de colaboração constitui crime de desobediência. Além disso, no decurso da investigação, deve ser dada a quem se encontre sob investigação a oportunidade de contestar os factos alegados. E após decisão administrativa, o interessado pode impugnar administrativa e contenciosamente no caso de não conformar com a decisão.

Além disso, para que os mediadores imobiliários e os agentes imobiliários possam acompanhar a aplicação do novo regime, propõe-se a criação de um conselho consultivo composto por representantes do sector, de associações e do Governo, ao qual competirá elaborar orientações de trabalho e fornecer orientações sobre os casos concretos.

Relativamente à sanção, dado que a maior parte das infracções previstas são de natureza administrativa, as sanções aplicáveis são sobretudo multas. Aliás, uma parte do projecto é dedicada às sanções correspondentes aos diferentes tipos de infracção. No entanto, tendo em consideração os diferentes tipos de infracções possíveis, apenas a aplicação de multas parece não ser suficiente. cremos que, depois de calculado o valor da multa e o lucro proveniente da infracção, algumas entidades não autorizadas a exercerem a actividade de mediação imobiliária não se importarão de correr o risco de violação das normas aplicáveis, perturbando desta forma o funcionamento do

mercado. Por isso, além da aplicação de multas, propõe-se a aplicação de sanções acessórias de outra natureza, consoante a perversidade, gravidade e resultado da conduta, por exemplo, a inibição do exercício da actividade de mediação imobiliária durante dois anos, encerramento do estabelecimento, etc.

Por outro lado, o objectivo da criação do mecanismo de sanção não se limita a prever as sanções aplicáveis. É, antes de mais, uma forma de dar a conhecer as condutas ilegais, regulando assim o funcionamento da actividade de mediação imobiliária, defendendo os interesses dos operadores que a exercem actividade, e promovendo o desenvolvimento são da própria actividade. Por isso mesmo, relativamente às condutas cujas circunstâncias são menos graves, propõe-se a advertência escrita, suficiente para atingir o objectivo pretendido.

Além disso, e como atrás se referiu, o mediador imobiliário deve supervisionar os agentes imobiliários. Se um agente imobiliário for punido com multa e nada acontecer ao mediador imobiliário, a eficácia do dever de supervisão que sobre ele impende sairá afectada, pelo que se propõe, em certos casos, que o mediador imobiliário seja responsável solidário pelas multas aplicáveis aos seus agentes, tendo, posteriormente, direito de regresso.

Finalmente, entende-se que quando um mediador imobiliário seja condenado com multa, os seus administradores, que podiam impedir a ocorrência do acto ilegal e não o fizeram, sejam responsáveis pessoal e subsidiariamente.

2. Regime de publicidade

Tendo passado revista aos regimes jurídicos sobre a actividade de mediação imobiliária dos países e regiões vizinhas, concluiu-se que o serviço competente da China Continental que supervisiona a actividade de mediação imobiliária introduziu um “regime de arquivo de confiança” sobre os agentes imobiliários e outros operadores da actividade de mediação imobiliária. Este regime consiste, principalmente, em registar os actos do operador, as condutas ilegais e violadoras das normas que regem o mercado imobiliário, a qualidade de serviço prestado, as condutas irregulares apuradas, as queixas do público e a resolução adoptada, etc. Para concretizar o sistema de arquivo, alguns serviços competentes ao nível de província ou cidade disponibilizam tais informações através da Internet por forma a que o público tenha acesso.

O “regime de arquivo de confiança” e a forma adoptada para a sua publicitação podem servir de exemplo numa óptica de regulação da actividade imobiliária e da promoção do seu sã desenvolvimento. A publicitação efectuada por meios idóneos da condenação de determinado agente imobiliário surtirá mais efeitos do que a sanção em si mesma. Assim, considera-se a possibilidade da introdução de um regime de publicidade no projecto para reforçar a regulação do funcionamento do mercado de mediação imobiliária.

Capítulo IV Disposições transitórias

Na elaboração do regime jurídico de mediação imobiliária esteve-se atento ao facto de apesar de muitos agentes não possuírem as habilitações académicas prevista como requisito para o exercício da actividade de mediação imobiliária, acumularam grande experiência e, em princípio, conseguem responder aos problemas que se colocam. Com a aplicação directa do requisito referido, receia-se que muitos agentes imobiliários que já se encontram a exercer a sua actividade não consigam o seu preenchimento, não podendo assim obter a licença para o exercício da actividade. No entanto, tal como já se referiu, o objectivo da criação dum regime jurídico de mediação imobiliária é regulação das condutas relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária, pelo que, na concepção do regime jurídico, além de se considerar a realidade da actividade, foi tida também em conta uma supervisão e regulação eficaz. Assim sendo, introduziremos no projecto algumas disposições transitórias tais como:

- a) Relativamente ao requerimento da licença de mediador imobiliário, se uma sociedade comercial já exerce a actividade de mediação imobiliária em Macau na qualidade de mediador imobiliário na data indicada no diploma, e se, pelo menos um sócio, administrador ou gerente tiver uma licença provisória de agente imobiliário, será concedida uma licença provisória de 3 anos de mediador imobiliário; relativamente ao empresário comercial, pessoa singular, em princípio os requisitos para a concessão da licença provisória de mediador imobiliário são idênticos aos da sociedade comercial, ou seja, para a concessão da licença provisória de mediador imobiliário, este tem de ter primeiro uma licença provisória de agente imobiliário. É de salientar, relativamente à licença provisória de agente imobiliário acima referida que, tanto no caso do empresário comercial, pessoa singular, como no da sociedade comercial, só será concedida formalmente a licença de mediador imobiliário se, findo o período transitório, já tiver sido adquirida a licença de agente imobiliário e se reunirem os requisitos gerais para o requerimento da licença de mediador imobiliário.
- b) Relativamente ao requerimento da licença de agente imobiliário, propõe-se que, desde que o indivíduo em causa já exerça a actividade de mediação imobiliária em Macau na data indicada no diploma, lhe seja concedida uma licença provisória com prazo de validade de 3 anos. A licença de agente imobiliário só lhe será concedida formalmente se o mesmo tiver concluído, durante a vigência da licença provisória, o curso de formação

pelo serviço competente e adquirido o certificado comprovativo de aproveitamento no exame de habilitação.

- c) Depois da entrada em vigor do diploma, haverá um período de transição durante o qual o empresário comercial, pessoa singular, ou o agente de mediação imobiliária podem requerer a respectiva licença de acordo com as disposições gerais ou transitórias, podendo aqueles aos quais não for concedida a licença continuar a exercer temporariamente a actividade de mediação imobiliária com a licença provisória. Findo o período de transição, todos os indivíduos ou empresas que exercem a actividade de mediação imobiliária em Macau são obrigados a adquirir e mater a respectiva licença, sob pena de poderem ser sancionados por exercerem a actividade sem licença, tendo que assumir a correspondente responsabilidade jurídica.

Resumo

A seguir vamos apresentar os pontos essenciais relativos ao conteúdo referido sobre o Projecto do Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária, para que conheçam melhor a concepção deste regime jurídico:

1. Salvo nos casos de aplicação do regime transitório, depois da entrada em vigor do diploma regulador da actividade de mediação imobiliária, qualquer pessoa que pretenda explorar ou exercer a actividade de mediação imobiliária tem de ter a licença correspondente, senão passa a estar numa situação ilegal.
2. Existem dois tipos de licença. Em geral, a licença de mediador imobiliário é emitida aos empresários comerciais, pessoa singular, ou sociedades comerciais que exercem a actividade de mediação imobiliária, enquanto a licença de agente imobiliário é concedida aos indivíduos contratados na qualidade de trabalhador por conta do primeiro.
3. Os requisitos para a obtenção da licença de agente imobiliário são sobretudo os seguintes: a) o requerente ser maior ou emancipado; b) ter capacidade jurídica; c) ter completado o ensino secundário elementar; d) possuir o certificado comprovativo de aproveitamento no exame de habilitação emitido pelo serviço competente; e) ter idoneidade.
4. Para poder requerer a licença de mediador imobiliário, a sociedade comercial deve preencher os seguintes requisitos: a) a sede da empresa estar estabelecida na RAEM; b) pelo menos um sócio, administrador ou gerente ter uma licença de agente imobiliário; c) a própria empresa, os seus sócios e os administradores serem idóneos. É de salientar que o empresário comercial, pessoa singular, deve possuir simultaneamente a licença de mediador imobiliário e a de agente imobiliário para poder exercer a actividade de mediação imobiliária.
5. Se houver suspensão ou cassação das licenças, o mediador imobiliário e o agente imobiliário não podem exercer a actividade de mediação imobiliária, sob pena de ilegalidade. Quando a licença for cassada, a classificação no exame de habilitação também será cancelada.
6. Antes de prestar os seus serviços, o mediador imobiliário deve celebrar um contrato de mediação imobiliária com o cliente, no qual conste a identificação das duas partes, a identificação e outras características do imóvel objecto do contrato, bem como os ónus e encargos que sobre o mesmo recaiam, o montante da comissão, os limites mínimo e máximo do preço da transacção, e a aceitação ou não que o mediador imobiliário represente as duas partes da transacção simultaneamente.

7. Em princípio, o mediador imobiliário só tem direito a receber a comissão quando a transacção estiver concluída, sem prejuízo de o mesmo poder estipular no contrato de mediação celebrado com o cliente uma cláusula segundo a qual a comissão lhe pode ser paga depois da celebração do contrato-promessa de compra e venda ou de arrendamento.
8. As obrigações gerais do mediador imobiliário são: a) actuar no interesse do cliente e com a devida prudência; b) adquirir do cliente informações relativas ao imóvel e transmitir tais informações sem erros aos interessados na transacção; c) verificar as informações sobre o imóvel na medida do possível; d) conservar os contratos de mediação imobiliária celebrados com o cliente; e) sujeitar-se à supervisão do serviço competente.
9. O mediador imobiliário e o agente imobiliário são obrigados a prestar auxílio adequado aos agentes de investigação quando o serviço competente o entender necessário. Quando as normas jurídicas ou as orientações sobre a actividade de mediação imobiliária forem violadas, serão aplicadas sanções diferentes consoante a perversidade subjectiva do agente, o grau de gravidade da conduta, e os efeitos dessa conduta, tais como: a advertência escrita, a multa, a inibição do exercício da actividade de mediação imobiliária durante determinado período, encerramento do estabelecimento, etc. É tido em conta a possibilidade da introdução ao mecanismo do regime de publicidade relativamente aos actos ilegais.
10. Relativamente às disposições transitórias, aos indivíduos que exerçam a actividade de mediação imobiliária em Macau em situação análoga à de mediador ou agente imobiliário na data indicada no diploma, será concedida uma licença provisória com uma validade de 3 anos para que os mesmos possam continuar a exercer a actividade;
11. Apesar desta licença provisória ser de 3 anos, o agente imobiliário deverá sujeitar-se entretanto a um curso de formação e ser aprovado no exame de habilitação para poder obter a licença nos termos gerais. Durante o período de transição, tanto o empresário comercial, pessoa singular, como a sociedade comercial, ou o agente imobiliário, só podem exercer a actividade de mediação imobiliária se forem titulares da respectiva licença provisória. Findo este período, todos os indivíduos ou empresas que pretendam continuar a exercer a actividade de mediação imobiliária são obrigados a obter a respectiva licença, sob pena de incorrer na prática do exercício da actividade sem licença e ter que assumir a correspondente responsabilidade jurídica.

Aos leitores que disponibilizem o seu precioso tempo para ler este documento para consulta e às pessoas que forneçam as suas valiosas opiniões, apresentamos nossos sinceros agradecimentos.

