



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

## **Resposta à interpelação escrita apresentada pelo Sr. Deputado à Assembleia Legislativa, Leong Veng Chai**

Em cumprimento das instruções do Chefe do Executivo, apresento a seguinte resposta à interpelação escrita do Sr. Deputado Leong Veng Chai, de 17 de Março de 2015, enviada a coberto do Ofício n.º 261/E208/V/GPAL/2015 da Assembleia Legislativa, de 18 de Março de 2015, e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo em 19 de Março de 2015:

A Lei da Actividade de Mediação Imobiliária, que entrou em vigor em Julho de 2013, regula o acesso e o exercício da actividade de mediação imobiliária, assegurando a legalidade, a segurança e a alta transparência dos procedimentos das transacções imobiliárias, e tem como finalidade promover o desenvolvimento estável do sector e elevar o nível dos profissionais deste sector, de modo a proteger os legítimos direitos e interesses dos intervenientes na transacção imobiliária.

O IH, através dos trabalhos de inspecção, investigação e acompanhamento das queixas e participações feitas pelos residentes e pelo sector, fiscaliza e combate à situação em que os mediadores e agentes imobiliários exercem actividade sem as respectivas licenças. Desde Julho de 2013 até Março do corrente ano, o IH realizou mais de 5000 inspecções às empresas que exercem a



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

actividade de mediação imobiliária e o procedimento sancionatório foi instaurado a mais de 100 casos suspeitos da prática de infracção administrativa, incluindo casos de mediadores e agentes imobiliários que exerciam actividade sem as devidas licenças.

Nos termos das alíneas 2) e 3) do n.º 1 do artigo 21.º e da alínea 1) do n.º 1 do artigo 23.º da Lei da Actividade de Mediação Imobiliária, aquando de prestação de informações sobre os imóveis aos clientes, o agente imobiliário é obrigado a colaborar com o mediador imobiliário a que está subordinado no cumprimento das obrigações em relação aos clientes, incluindo 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. Simultaneamente, deve verificar no acto de celebração do contrato de mediação imobiliária a correspondência entre as características do bem imóvel e as fornecidas pelo cliente e se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos, através de todos os procedimentos razoáveis e das diligências devidas. Relativamente às informações sobre determinado bem imóvel que as pessoas podem obter por vias legais, o agente imobiliário terá que cumprir as obrigações acima referidas e fornecer as informações aos clientes.





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

Contudo, caso o agente imobiliário já tenha cumprido as obrigações previstas no n.º 1 do artigo 21.º da Lei da Actividade de Mediação Imobiliária, não precisará de assumir responsabilidades em relação às informações que este e os clientes não consigam obter.

O IH vai continuar a proceder aos trabalhos de emissão de licenças de mediador imobiliário e de fiscalização, de modo a assegurar que o exercício daquela actividade seja realizado de acordo com a lei. Simultaneamente, o IH vai continuar, por diferentes meios, a realizar acções de promoção junto dos mediadores, agentes imobiliários e cidadãos para lhes inculcar o espírito de observância da lei.

O IH adverte quem pretenda exercer a actividade de mediador imobiliário para a necessidade de primeiramente requerer uma licença válida de acordo com a lei e os residentes para salvaguardarem os seus direitos e interesses, escolhendo mediadores e agentes imobiliários com licenças válidas para procederem às transacções de mediação imobiliária. Os casos de indivíduos que estejam alegadamente a exercer a actividade de mediação imobiliária sem licença devem ser participados de imediato ao IH, de modo que a situação seja investigada e acompanhada.



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

A Lei da Actividade de Mediação Imobiliária, para além de regular as obrigações que os mediadores imobiliários têm em relação aos clientes, também salvaguarda os direitos e interesses dos mediadores imobiliários. A lei regula que é necessário que o mediador imobiliário celebre o contrato de mediação imobiliária com os clientes, antes de prestar serviços associados à essa actividade. Nesse sentido, através desse contrato, o mediador imobiliário pode receber a comissão consoante o acordado relativamente ao valor e forma de pagamento, salvaguardando assim a retribuição pelos serviços prestados. Caso haja incumprimento das obrigações referidas no contrato, a parte interessada pode interpor acção judicial.

O Presidente do IH,

Jeong Kam Wa

24 de 4 de 2015