



**第16/2012號法律**  
**Lei n.º 16/2012**

**房地產中介業務法**  
**Lei da Actividade de Mediação Imobiliária**

**(經第7/2014號法律修改)**  
**(Alterada pela Lei n.º 7/2014)**

**澳門特別行政區立法會**  
Assembleia Legislativa da  
Região Administrativa Especial de Macau

**REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
DE MACAU  
Lei n.º 16/2012**

**Lei da actividade de mediação imobiliária**

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

**CAPÍTULO I  
Disposições gerais**

**Artigo 1.º  
Objecto**

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.

**Artigo 2.º  
Definições**

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

1) 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.

2) 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;

3) Mediador imobiliário: o empresário comercial, possuidor de licença válida para o efeito, que exerce a actividade de mediação imobiliária;

4) 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;

5) Estabelecimento comercial: as instalações utilizadas no exercício da actividade de mediação imobiliária pelo mediador imobiliário e pelos seus agentes imobiliários;

6) Cliente: pessoa singular ou colectiva que celebra o contrato de mediação imobiliária com o mediador imobiliário.

2. As actividades mencionadas na alínea 1) do número anterior incluem, designadamente:

1) Acções de promoção dos bens imóveis do cliente através de visita, divulgação, publicitação ou concertação;

2) Acções de prospecção do bem imóvel que satisfaça a pretensão do cliente, através da publicitação e recolha de informações.

### **Artigo 3.º**

#### **Exclusividade**

1. A actividade de mediação imobiliária só pode ser exercida por mediadores e agentes imobiliários.

2. O agente imobiliário presta os seus serviços, em exclusivo, para um único mediador imobiliário, salvo autorização expressa do mediador.

## **CAPÍTULO II**

### **Licenciamento**

#### **SECÇÃO I**

#### **Licenciamento de mediador imobiliário**

### **Artigo 4.º**

#### **Licença**

1. A licença de mediador imobiliário só é concedida e renovada às pessoas singulares ou colectivas que preencham os requisitos previstos na presente lei.

2. A licença de mediador imobiliário de empresário comercial, pessoa singular, ou de sociedade comercial é concedida de acordo com a natureza do requerente.

3. A licença de mediador imobiliário é válida pelo prazo de três anos, renovável por iguais períodos.

4. A licença de mediador imobiliário é intransmissível.

5. 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.

## **Artigo 5.º**

### **Requisitos para o exercício da actividade**

1. Tratando-se de empresário comercial, pessoa singular, a concessão e a renovação da licença de mediador imobiliário dependem do preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

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

2. Tratando-se de sociedade comercial, a concessão e a renovação da licença de mediador imobiliário dependem do preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- 1) 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;

2) O objecto social abranger o exercício da actividade de mediação imobiliária;

3) Pelo menos um dos seus administradores, directores ou gerentes ser titular de licença válida de agente imobiliário;

4) Não ter sido declarada falida;

5) 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;

6) Possuírem a sociedade e os seus administradores, directores ou gerentes idoneidade;

7) Dispor de estabelecimento comercial;

8) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

3. Durante o prazo de validade da licença, o mediador imobiliário é obrigado a manter preenchidos os requisitos para o exercício da actividade previstos nos n.ºs 1 ou 2.

4. Para efeitos da alínea 2) do n.º 1 e das alíneas 4) e 5) do n.º 2, a declaração de falência ou insolvência não é tida em consideração, desde que o interessado tenha sido reabilitado nos termos da lei.

## **Artigo 6.º**

### **Idoneidade**

1. Para efeitos da alínea 6) do n.º 2 do artigo anterior e da alínea 4) do n.º 1 do artigo 12.º, 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.

2. Para efeitos da alínea 3) do número anterior, 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.

## **Artigo 7.º**

### **Suspensão da licença**

1. A licença de mediador imobiliário é suspensa nas seguintes situações:

1) O titular da licença o requeira;

2) O titular da licença deixe de preencher os requisitos para o exercício da actividade previstos nas alíneas 1), 3) e 4) do n.º 1 ou nas alíneas 1), 2), 3), 7) e 8) do n.º 2 do artigo 5.º;

3) O titular da licença tenha sido punido com sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de um a nove meses;

4) Tenha sido aplicada ao titular da licença a medida de suspensão preventiva de actividade, nos termos da alínea 2) do artigo 35.º

2. O prazo de suspensão da licença a pedido do titular, nos termos do disposto na alínea 1) do número anterior, não pode ser superior a doze meses, seguidos ou interpolados, dentro do prazo de validade da licença.

3. Nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1, o titular da licença é notificado dos motivos da suspensão e da forma e prazo, não superior a um mês, para a respectiva sanção.

## **Artigo 8.º**

### **Levantamento da suspensão**

A suspensão da licença de mediador imobiliário é levantada a pedido do seu titular:

1) No caso previsto na alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior, quando este pretenda retomar o exercício da actividade, decorrido o prazo da suspensão;

2) Nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1 do artigo anterior, quando tenham sido sanadas as irregularidades que originaram a suspensão;

3) Nos casos previstos nas alíneas 3) e 4) do n.º 1 do artigo anterior, decorrido o prazo da suspensão.

## **Artigo 9.º**

### **Cancelamento da licença**

1. A licença de mediador imobiliário é cancelada nas seguintes situações:

1) O titular da licença o requeira;



2) O titular da licença deixe de preencher os requisitos para o exercício da actividade previstos na alínea 2) do n.º 1 ou nas alíneas 4), 5) e 6) do n.º 2 do artigo 5.º;

3) Termo do período de suspensão da licença, sem que tenha sido levantada a suspensão;

4) Morte ou extinção do titular da licença ou cessação da sua actividade;

5) Termo do prazo de validade da licença, sem que tenha sido autorizada a sua renovação;

6) Obtenção da licença através da prestação de falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos;

7) Aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária por período de nove meses a um ano;

8) O titular da licença não proceda ao pagamento voluntário da multa aplicada ao abrigo da presente lei, por decisão sancionatória que se tenha tornado inimpugnável.

2. 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 da licença, é considerado cessação de actividade para efeitos do disposto na alínea 4) do número anterior.

## **Artigo 10.º**

### **Efeitos da suspensão e cancelamento da licença**

1. Caso seja suspensa a licença de mediador imobiliário, não é permitido ao seu titular o exercício da actividade de mediação imobiliária durante o período de suspensão.

2. Caso seja cancelada a licença de mediador imobiliário, o seu titular é obrigado a cessar imediatamente o exercício da actividade de mediação imobiliária, sem prejuízo de poder requerer a concessão de uma nova licença, desde que preencha os requisitos previstos na presente lei.

3. A suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados.

## **SECÇÃO II**

### **Licenciamento de agente imobiliário**

#### **Artigo 11.º**

##### **Licença**

1. A licença de agente imobiliário é concedida e renovada às pessoas singulares que preencham os requisitos previstos na presente lei.

2. O disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 4.º é aplicável, com as necessárias adaptações, à licença de agente imobiliário.

#### **Artigo 12.º**

##### **Requisitos para o exercício da actividade**

1. A licença de agente imobiliário é concedida e renovada às pessoas singulares que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

1) Possuam capacidade de exercício de direitos;

2) Tenham concluído, com aproveitamento, o ensino secundário complementar;

3) Tenham obtido aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária, realizado pela entidade competente;

4) Possuam idoneidade;

5) Não estarem em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

2. Durante o prazo de validade da licença, o agente imobiliário é obrigado a manter preenchidos os requisitos para o exercício da actividade previstos no número anterior.

### **Artigo 13.º**

#### **Suspensão da licença**

1. A licença de agente imobiliário é suspensa nas seguintes situações:

1) O titular da licença o requeira;

2) O titular da licença deixe de preencher o requisito para o exercício da actividade previsto na alínea 5) do n.º 1 do artigo anterior;

3) O titular da licença tenha sido punido com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de um a nove meses;

4) Tenha sido aplicada ao titular da licença a medida de suspensão preventiva da actividade nos termos da alínea 2) do artigo 35.º

2. O prazo de suspensão da licença a pedido do titular, nos termos do disposto na alínea 1) do número anterior, não pode ser superior a doze meses, seguidos ou interpolados.

3. Nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1, o titular da licença é notificado dos motivos da suspensão, da forma e prazo, não superior a um mês, para a respectiva sanção.

## **Artigo 14.º**

### **Levantamento da suspensão**

A suspensão da licença de agente imobiliário é levantada a pedido do seu titular:

1) No caso previsto na alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior, quando este pretenda retomar o exercício da actividade, decorrido o prazo da suspensão;

2) No caso previsto na alínea 2) do n.º 1 do artigo anterior, quando tenham sido sanadas as irregularidades que originaram a suspensão;

3) Nos casos previstos nas alíneas 3) e 4) do n.º 1 do artigo anterior, decorrido o prazo da suspensão.

## **Artigo 15.º**

### **Cancelamento da licença**

1. A licença de agente imobiliário é cancelada nas seguintes situações:

1) O titular da licença o requeira;

2) O titular da licença deixe de preencher os requisitos para o exercício da actividade previstos nas alíneas 1) e 4) do n.º 1 do artigo 12.º;

3) Termo do período de suspensão da licença, sem levantamento da suspensão;

4) Morte do titular da licença ou cessação da sua actividade;

5) Termo do prazo de validade da licença, sem que tenha sido autorizada a renovação;

6) Obtenção da licença através da prestação de falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos;

7) Aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de nove meses a um ano;

8) O titular da licença não proceda ao pagamento voluntário da multa aplicada ao abrigo da presente lei, por decisão sancionatória que se tenha tornado inimpugnável.

2. 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 para efeitos do disposto na alínea 4) do número anterior, salvo em casos excepcionais devidamente justificados e aceites pela entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária.

## **Artigo 16.º**

### **Efeitos da suspensão e cancelamento da licença**

1. O disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 10.º é aplicável, com as necessárias adaptações, à licença de agente imobiliário.

2. O cancelamento, que resulte das situações previstas nas alíneas 6) a 8) do n.º 1 do artigo anterior, determina a caducidade do documento comprovativo referente à aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária, emitido pela entidade competente.

## **CAPÍTULO III**

### **Actividade de mediação imobiliária**

#### **Artigo 17.º**

##### **Estabelecimentos comerciais**

1. Os estabelecimentos comerciais são instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais.

2. 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.

#### **Artigo 18.º**

##### **Comissão**

A comissão do mediador imobiliário só é devida com a celebração do negócio jurídico por si promovida, nos termos do contrato de mediação imobiliária, salvo quando se verificarem outras situações previstas no contrato de mediação imobiliária, designadamente nos casos em que o cliente está obrigado a pagar a comissão após a celebração do contrato-promessa referente ao negócio jurídico objecto do contrato.

#### **Artigo 19.º**

##### **Contrato de mediação imobiliária**

1. O contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita.

2. 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.

3. 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.

4. 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 expreso 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.

5. Caso o contrato de mediação imobiliária seja omissivo quanto ao seu prazo de validade, este é considerado como sendo de seis meses.

6. O incumprimento do disposto nos n.ºs 1, 3 e 4 gera a nulidade do contrato de mediação imobiliária, não podendo esta ser invocada pelo mediador imobiliário.

## **Artigo 20.º**

### **Direitos do mediador imobiliário**

São direitos do mediador imobiliário:

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.

## **Artigo 21.º**

### **Obrigações do mediador imobiliário em relação aos clientes**

1. Para além das obrigações previstas na presente lei, no diploma complementar e nas instruções referidas no artigo 25.º, o mediador imobiliário é ainda obrigado a:

1) 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;

2) 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;

3) 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;

4) Comunicar ao cliente, com exactidão e clareza, os negócios jurídicos de que for encarregue, procedendo de modo a não induzir em erro os interessados;

5) 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.

2. 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.

## **Artigo 22.º**

### **Outras obrigações do mediador imobiliário**

Para além das obrigações previstas na presente lei, no diploma complementar e nas instruções referidas no artigo 25.º, o mediador imobiliário é ainda obrigado a:

1) Comunicar à entidade competente com atribuições no âmbito da actividade de mediação imobiliária:

(1) A alteração verificada quanto ao cumprimento dos requisitos para o exercício da actividade previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º, 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 previstos no artigo 12.º 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.

2) Tratando-se de sociedade comercial, comunicar à entidade prevista na alínea anterior as alterações ao contrato, aos estatutos ou aos titulares dos órgãos sociais, no prazo de dez dias a contar da data da respectiva alteração;

3) Arquivar e conservar, por um período de cinco anos, os contratos de mediação imobiliária celebrados;

4) Sujeitar-se à fiscalização da entidade prevista na alínea 1) 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;

5) Fornecer, no prazo fixado, informações relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária que lhe sejam solicitadas pela entidade prevista na alínea 1);

6) Supervisionar o cumprimento da presente lei, do diploma complementar e das instruções previstas no artigo 25.º 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.

## **Artigo 23.º**

### **Obrigações dos agentes imobiliários**

1. Para além das obrigações previstas na presente lei, no diploma complementar e nas instruções referidas no artigo 25.º, o agente imobiliário é ainda obrigado a:

1) Colaborar com o mediador imobiliário a que está subordinado no cumprimento das obrigações previstas no n.º 1 do artigo 21.º;

2) Comunicar ao mediador imobiliário a que está subordinado a alteração verificada quanto aos requisitos para o exercício da actividade previstos no artigo 12.º, no prazo de dez dias a contar da data da alteração.

2. 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.

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

## **Artigo 24.º**

### **Dever de sigilo**

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.

2. O dever de sigilo só cede perante as autoridades judiciárias ou a entidade competente com atribuições de fiscalização no âmbito da mediação imobiliária.

3. As pessoas referidas no n.º 1 continuam sujeitas ao dever de sigilo após a cessação da actividade ou de funções.

## **Artigo 25.º**

### **Instruções**

Por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau, podem ser estabelecidas instruções de carácter vinculativo e obrigatório relacionadas com as seguintes matérias, previstas na presente lei:

1) Actuação do mediador imobiliário e do agente imobiliário no âmbito da promoção de bens imóveis do cliente;

2) Actuação do mediador imobiliário e do agente imobiliário no âmbito da prospecção de bem imóvel que satisfaça a pretensão do cliente;

3) Critérios sobre o cumprimento das obrigações do mediador imobiliário e do agente imobiliário.

## **CAPÍTULO IV**

### **Fiscalização e regime sancionatório**

#### **Artigo 26.º**

##### **Dever de colaboração**

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 da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, 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 à conclusão da acção fiscalizadora;
- 2) Apresentar e disponibilizar os documentos e informações relacionados com o exercício da actividade de mediação imobiliária que lhes forem solicitados.

#### **Artigo 27.º**

##### **Poderes de autoridade pública**

O pessoal da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, 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.

## **Artigo 28.º**

### **Crime de desobediência**

As pessoas que, sendo obrigadas a permitir o acesso e permanência do pessoal da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, 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.

## **Artigo 29.º**

### **Infracção administrativa**

1. A violação das disposições da presente lei, do diploma complementar e das instruções referidas no artigo 25.º, constitui infracção administrativa.

2. Compete ao dirigente da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária a aplicação das sanções pelas infracções administrativas.

## **Artigo 30.º**

### **Exercício de actividade sem licença válida**

1. Quem exercer a actividade de mediação imobiliária na qualidade de mediador imobiliário sem ser titular de licença válida, é punido com multa de 50 000 a 300 000 patacas.

2. Quem exercer a actividade de mediação imobiliária na qualidade de agente imobiliário sem ser titular de licença válida, é punido com multa de 20 000 a 100 000 patacas.

3. Quem violar o disposto na alínea 7) do artigo 22.º, é punido com multa de 30 000 a 150 000 patacas, por cada agente imobiliário contratado sem licença válida.

### **Artigo 31.º**

#### **Outras infracções**

1. Quem violar o disposto no n.º 1 do artigo 17.º, n.º 2 do artigo 19.º, n.º 1 do artigo 21.º e alíneas 3) a 6) do artigo 22.º, é punido com multa de 20 000 a 100 000 patacas.

2. Quem violar o disposto no n.º 2 do artigo 3.º e na alínea 1) do n.º 1 do artigo 23.º, é punido com multa de 10 000 a 50 000 patacas.

3. Quem violar outras disposições da presente lei ou o diploma complementar ou não cumprir as instruções referidas no artigo 25.º, é punido com multa de 5 000 a 25 000 patacas.

### **Artigo 32.º**

#### **Responsabilidade das pessoas colectivas**

1. As pessoas colectivas, mesmo que irregularmente constituídas, respondem pela prática das infracções administrativas previstas na presente lei quando cometidas pelos seus órgãos ou representantes em seu nome e no interesse colectivo.

2. A responsabilidade referida no número anterior é excluída quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito.

3. A responsabilidade das pessoas colectivas referidas no n.º 1 não exclui a responsabilidade dos respectivos agentes.

## **Artigo 33.º**

### **Responsabilidade solidária**

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.

## **Artigo 34.º**

### **Sanções acessórias**

Para além da aplicação de multas, nas infracções administrativas previstas no artigo 30.º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 31.º, atendendo à gravidade da infracção administrativa e ao grau de culpa do seu autor, pode levar à aplicação a este, isolada ou cumulativamente, das seguintes sanções acessórias, pelo período de um mês a um ano:

- 1) Encerramento do estabelecimento comercial;
- 2) Interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária.

## **Artigo 35.º**

### **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.



## **Artigo 36.º**

### **Reincidência**

1. Considera-se reincidência a prática de infracção administrativa da mesma natureza no prazo de dois anos após a decisão administrativa sancionatória se ter tornado inimpugnável.

2. Em caso de reincidência, o valor mínimo da multa é elevado de um quarto e o valor máximo permanece inalterado.

## **Artigo 37.º**

### **Cumprimento da obrigação omitida**

Caso a infracção administrativa resulte da omissão de obrigações e estas obrigações ainda sejam susceptíveis de serem cumpridas, a aplicação das sanções e o pagamento das multas não dispensam o infractor do cumprimento dessas obrigações.

## **Artigo 38.º**

### **Procedimento**

1. Verificada a prática de uma infracção administrativa, a entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária procede à instrução do processo e deduz acusação, a qual é notificada ao infractor.

2. Na notificação da acusação é fixado um prazo de quinze dias para que o infractor apresente a sua defesa.

3. As multas são pagas no prazo de quinze dias, contados da data da notificação da decisão sancionatória.

4. O produto das multas constitui receita da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária.

## **CAPÍTULO V**

### **Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 39.º**

##### **Formas de notificação**

1. Sem prejuízo das disposições especiais previstas nos números seguintes, todas as notificações são efectuadas nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

2. As notificações podem ser feitas por carta registada sem aviso de recepção e presumem-se realizadas no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte nos casos em que o referido terceiro dia não seja dia útil, caso sejam efectuadas para:

1) O domicílio constante do arquivo da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, se o notificando for agente imobiliário;

2) A última sede constante dos arquivos da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, se o notificando for mediador imobiliário;

3) O endereço de contacto ou a morada indicados no procedimento de infracção administrativa referido na presente lei pelo próprio notificando.

3. A presunção prevista no número anterior só pode ser ilidida pelo notificando quando a recepção da notificação ocorra em data posterior à presumida, por razões imputáveis aos serviços postais.

## **Artigo 40.º**

### **Dados pessoais**

1. A recolha, conservação, tratamento e transferência de dados pessoais ao abrigo da presente lei deve respeitar o disposto na Lei n.º 8/2005.

2. O pessoal da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária está obrigado a guardar sigilo profissional, mesmo após o termo do seu vínculo laboral, relativamente aos dados pessoais cujo conhecimento advenha do exercício das suas funções nos termos da presente lei, não os podendo revelar ou utilizar para outro fim que não seja o cumprimento das funções de fiscalização previstas na presente lei.

## **Artigo 41.º**

### **Disposições transitórias**

1. Àqueles que à data da publicação da presente lei exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de agente imobiliário, desde que preencham os requisitos para o exercício da actividade previstos nas alíneas 1), 4) e 5) do n.º 1 do artigo 12.º, pode ser concedida uma licença provisória de agente imobiliário.

2. Àqueles que à data da publicação da presente lei exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário, empresário comercial, pessoa singular, desde que preencham os requisitos para o exercício da actividade previstos nas alíneas 2) a 4) do n.º 1 do artigo 5.º, e tenha obtido uma licença provisória de agente

imobiliário, pode ser concedida uma licença provisória de mediador imobiliário, empresário comercial, pessoa singular.

3. Àqueles que à data da publicação da presente lei exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário sociedade comercial, desde que preencham os requisitos para o exercício da actividade previstos nas alíneas 2) e 4) a 8) do n.º 2 do artigo 5.º e pelo menos um dos seus administradores, directores ou gerentes tenha obtido uma licença provisória de agente imobiliário, pode ser concedida uma licença provisória de mediador imobiliário sociedade comercial.

4. O prazo de validade da licença provisória é de três anos, a contar da data da entrada em vigor da presente lei, sem prejuízo do disposto no n.º 9. \*

5. O titular da licença provisória só pode continuar a exercer a actividade de mediação imobiliária se preencher os requisitos para o exercício da actividade previstos na presente lei e lhe for concedida a licença referida no artigo 4.º ou no artigo 11.º dentro dos prazos de validade referidos no número anterior e no n.º 9, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 6 e 7. \*

6. O titular da licença provisória de agente imobiliário, referida no n.º 1, que tenha obtido aproveitamento no exame do curso de formação realizado para o efeito por instituição educativa do ensino superior da RAEM, pode ser dispensado do preenchimento dos requisitos para o exercício da actividade previstos na alínea 2) do n.º 1 do artigo 12.º

7. Caso o titular da licença provisória de agente imobiliário, referida no n.º 1, exerça a actividade de mediação imobiliária de forma contínua há cinco anos à data da publicação da presente lei e tenha completado quarenta anos

---

\* Alterado pela Lei n.º 7/2014.

de idade e participado no curso de formação realizado para o efeito, pode ser dispensado do preenchimento dos requisitos para o exercício da actividade previstos nas alíneas 2) e 3) do n.º 1 do artigo 12.º

8. A qualidade similar à de mediador imobiliário ou agente imobiliário, referida nos n.ºs 1 a 3, e o período de exercício da actividade de mediação imobiliária, referido no número anterior, devem ser comprovados por documento emitido por entidade pública ou por qualquer outro documento comprovativo idóneo.

9. Às entidades referidas nos n.ºs 2 e 3 que à data da publicação da presente lei já tenham os seus estabelecimentos comerciais instalados no rés-do-chão de imóveis destinados a fins residenciais, habitacionais ou industriais e pretendam exercer a actividade de mediação imobiliária naquele local, pode ainda ser concedida a correspondente licença provisória válida até 31 de Agosto de 2019. \*

10. A licença provisória referida no presente artigo caduca, quando:\*

- 1) Se verifique o termo do prazo de validade; ou
- 2) Tenha sido concedida ao seu titular a licença referida no artigo 4.º ou no artigo 11.º

## **Artigo 42.º**

### **Diploma complementar**

1. O diploma complementar necessário à execução da presente lei é aprovado por regulamento administrativo.

---

\* Alterado pela Lei n.º 7/2014.

2. O regulamento administrativo prevê, designadamente, as seguintes matérias:

1) Designação da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária;

2) Procedimentos administrativos para concessão, renovação, suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento das licenças previstas na presente lei;

3) Regras complementares sobre o exercício da actividade de mediação imobiliária;

4) Fiscalização quanto ao cumprimento da presente lei, do diploma complementar e das instruções previstas no artigo 25.º

### **Artigo 43.º**

#### **Direito subsidiário**

Em tudo o que não se ache especialmente regulado na presente lei, aplicam-se, subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o Código Civil, o Código Comercial, o Código do Procedimento Administrativo, o Código Penal e o Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento.

### **Artigo 44.º**

#### **Entrada em vigor**

1. A presente lei entra em vigor no dia 1 de Julho de 2013.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior os artigos 41.º e 42.º, os quais entram em vigor, respectivamente, no dia 1 de Janeiro de 2013 e no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

Aprovada em 18 de Outubro de 2012.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *Lau Cheok Va*.

Assinada em 7 de Novembro de 2012.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, *Chui Sai On*.