



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

Nota Justificativa

Alteração à Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária)

(Proposta de lei)

Após a publicação da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária) em 12 de Novembro de 2012, aqueles que exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário podem requerer junto do Instituto de Habitação licença provisória de mediador imobiliário, empresário comercial, pessoa singular ou licença provisória de mediador imobiliário sociedade comercial, nos termos dos n.ºs 2 e 3 do artigo 41.º.

Na apreciação e aprovação dos requerimentos de licenças provisórias de mediador imobiliário, o Instituto de Habitação constatou que um número reduzido de requerentes não consegue obter a licença provisória de mediador imobiliário por não satisfazer os requisitos previstos na Lei da actividade de mediação imobiliária, no que diz respeito à disposição de estabelecimento comercial. O artigo 5.º da referida lei prevê como um dos requisitos legais para o requerimento da licença de mediador imobiliário, empresário comercial, pessoa singular ou licença provisória de mediador imobiliário sociedade comercial que o requerente tenha “disposição de estabelecimento comercial”; o n.º 1 do artigo 17.º prevê que “Os estabelecimentos comerciais são instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais”.

O disposto na Lei da actividade de mediação imobiliária, quanto a estabelecimentos comerciais dos mediadores imobiliários, tem em consideração a natureza específica da actividade de mediação imobiliária, que deve ser exercida dentro de imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais, de modo a evitar que o exercício da actividade dentro de edifícios residenciais afecte a vida quotidiana dos residentes, e está em conformidade com o disposto na Lei n.º 6/99/M (Disciplina da utilização de prédios urbanos), no que diz respeito aos fins de utilização legais dos prédios.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
行政長官辦公室
Gabinete do Chefe do Executivo

No entanto, já antes da publicação da Lei da actividade de mediação imobiliária, um número reduzido de indivíduos que exerce a actividade de mediação imobiliária o faz no rés-do-chão de edificios (lojas) e que segundo os registos da Conservatória de Registo Predial, esses edificios destinam-se a fins residenciais, habitacionais ou industriais. Tendo em conta que o exercício de actividade de mediação imobiliária é anterior à publicação da Lei da actividade de mediação imobiliária e é feito no rés-do-chão, pouco afectando os outros utilizadores do edificio, sugere-se que sejam alteradas as disposições transitórias da Lei da actividade de mediação imobiliária, permitindo a esses indivíduos, a título excepcional, o requerimento da licença provisória de mediador imobiliário válida até 30 de Junho de 2019, o que lhes concede um período transitório para adequarem os seus estabelecimentos comerciais ao disposto na lei.