



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

1.ª COMISSÃO PERMANENTE

Parecer n.º 2/V/2014

Assunto: Proposta de Lei denominada «Alteração à Lei n.º 16/2012».

Introdução

1. O Governo da Região Administrativa Especial de Macau (daqui em diante designada por RAEM) apresentou, em 28 de Abril de 2014, a proposta de lei intitulada «Alteração à Lei n.º 16/2012», a qual foi no dia 16 de Junho do corrente admitida pelo Presidente da Assembleia Legislativa.
2. A referenciada proposta de lei foi apresentada, discutida e aprovada na generalidade em reunião Plenária do dia 30 de Junho de 2014, com 29 votos a favor, 1 abstenção e sem votos contra.
3. Em 1 de Julho de 2014, a proposta de lei agora em exame foi distribuída a esta Comissão para efeitos de exame e emissão de parecer até 15 de Agosto do corrente, nos termos do Despacho do Presidente da Assembleia Legislativa n.º 812/V/2014 e ao Grupo de Trabalho B da Assessoria para efeitos de apoio na análise e apreciação, nos termos do Despacho n.º 15/V/2014.
4. A Comissão, para o efeito, reuniu em 4 e 14 de Julho e em 4 de Agosto de 2014 para proceder à análise exaustiva da Proposta de Lei *supra* mencionada. Na reunião de dia 14 de Julho o Governo fez-se representar pelo Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Engenheiro Lau Si Io, o Director da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Dr. Cheong Weng Chon, a presidente substituta do Instituto da Habitação, dra. Kuoc Vai Han, a vice-presidente substituta do Instituto da Habitação, dra. Ieong Kam Va, o Assessor Jurídico do Gabinete do Secretário para os Transportes e Obras Públicas, Dr. Joaquim Adelino, o chefe de Departamento de Inspeção e Contencioso da Direcção dos Serviços de Assuntos de Justiça, Dr. Lam Chi Long, o chefe de Departamento de



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

美 MS
之 CR
A
H
ca
宋
deu

Licenciamento e Fiscalização do Instituto da Habitação, Cheang Sek Lam e o chefe de Divisão de Assuntos Jurídicos do Instituto da Habitação, Dr. lam Lei Leng.

5. Em 25 de Julho de 2014, o Executivo apresentou uma versão final da proposta de lei que reflecte as opiniões expressas pelos membros Comissão.

6. No presente Parecer, as referências ao articulado serão feitas com base na versão final da proposta de lei.

7. Discutido o articulado da proposta de lei e consideradas as opções e soluções propostas na mesma, cumpre à Comissão pronunciar-se, emitindo o seu parecer, o que faz observando a seguinte sistemática, para facilidade da exposição e comodidade de referência, nos termos e para os efeitos do artigo 117.º do Regimento:

I – Apresentação;

II – Apreciação na generalidade;

III – Apreciação na especialidade; e

IV – Conclusões.

I
Apresentação

8. Nos termos da Nota Justificativa que acompanha a presente proposta de lei refere o proponente que «*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.º¹*»

9. No entanto, «*Na apreciação e aprovação dos requerimentos de licenças provisórias de mediador imobiliário, o Instituto de Habitação constatou que um número reduzido de*

¹ Cfr. Nota Justificativa pág. 1.



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

Handwritten signatures and initials in the top right corner, including names like 'JCS' and 'A'.

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”.²»

10. Esclarece o Executivo que «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.³»

11. Ainda assim o proponente reconhece que «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 edifícios (lojas) e que segundo os registos da Conservatória de Registo Predial, esses edifícios 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 edifício, 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.⁴»

² *Idem*

³ *Ibidem*

⁴ Cfr. Nota Justificativa pág. 2.



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

美 AS
JCS
A
ca
D

12. No decurso da apresentação da *supra* mencionada proposta de lei, o Secretário para os Transportes e Obras Públicas frisou que «O Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária entrou em vigor em 1 de Julho de 2013, após um ano de implementação, este regime tem regulado de forma eficaz os direitos e os deveres dos profissionais e das entidades do sector de mediação imobiliária, a fiscalização do sector e o regime de administração, para no sentido de proteger os direitos e interesses legítimos dos profissionais do sector de mediação imobiliária e dos consumidores, favorecendo deste modo as condições para o desenvolvimento sustentável do sector do mercado imobiliário.⁵»

13. Neste sentido, afirmou ainda o Secretário para os Transportes e Obras Públicas que «Actualmente, com a cooperação do sector na implementação do Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária, os respectivos trabalhos têm sido desenvolvidos de forma ordenada. Até 20 de Junho de 2014, foram autorizadas 1 735 licenças de mediador imobiliário (incluindo as licenças provisórias), 5 300 licenças de agente imobiliário (incluindo as licenças provisórias) e 2 093 notas informativas do estabelecimento comercial.⁶»

14. O mesmo governante sublinhou que «na transacção de imóveis, é necessário que os profissionais de mediação imobiliária facultem as respectivas informações e observações relativas à transacção. A lei estabeleceu as disposições transitórias aos profissionais que já se encontravam a exercer a actividade de mediação imobiliária, no entanto, na apreciação dos pedidos de concessão de licença provisória de mediador imobiliário, o Instituto de Habitação (IH) verificou que um número reduzido de requerentes não preenchia o requisito relativo ao estabelecimento. Nos termos da lei, os estabelecimentos são instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais. Contudo, na apreciação do pedido de licença, verificou-se que, antes da data da publicação da lei, existiam lojas a exercer a actividade de mediação imobiliária, situadas no rés-do-chão de edifícios que, de acordo com os registos da Conservatória do Registo Predial, se destinam a fins residenciais, habitacionais ou industriais. Devido ao facto de não estarem previstas disposições transitórias para estes estabelecimentos que se encontram a exercer a actividade nestas condições especiais, os respectivos operadores não preenchem os requisitos legais para

⁵ Cfr. «Apresentação à Assembleia Legislativa sobre a proposta de alteração da lei do Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária – Secretário para os Transportes e Obras Públicas – 30 de Junho de 2014», pág. 1.

⁶ *Idem*



Handwritten signatures and initials in the right margin, including names like 'Luis' and 'Alfonso'.

obter a licença provisória, daí não poderem continuar a exercer de forma regular as suas actividades.⁷»

15. Perante este quadro, entendeu o Executivo que «após a auscultação de opiniões e sugestões do sector e da sociedade e considerando que os respectivos operadores destas lojas já exerciam a actividade de mediação imobiliária antes da publicação da lei e eram exercidas no rés-do-chão dos edifícios, assim pouco afectando os outros utilizadores dos edifícios, propõe-se a alteração das disposições transitórias do Regime jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária, no sentido de permitir a esses operadores que possam requerer a licença válida até 30 de Junho de 2019, concedendo-se assim um período transitório para adequarem os seus estabelecimentos comerciais de acordo com o disposto na lei.⁸»

II

Apreciação na generalidade

16. A Lei n.º 16/2012 representa uma medida legislativa da maior importância e é entendimento desta Comissão que a disciplina jurídica alcançada pela sua normação permite assegurar quer a protecção dos consumidores quer o estabelecimento de um regime de subordinação legal para um sector de actividade profissional que assume uma evidente influência económica e social.

17. A disciplina material que está revelada no n.º 1 do artigo 17.º não foi uma matéria que levantasse dúvidas quer na sessão plenária destinada à apreciação e votação na generalidade quer na de apreciação e de votação na especialidade da proposta de lei que deu origem à Lei n.º 16/2012 e no douto Parecer n.º 3/IV/2012, da 1ª Comissão Permanente desta Assembleia Legislativa, não se encontra qualquer referência que permita deduzir que se tratou de matéria contestada.

18. De resto, o mesmo Parecer⁹, em sede da generalidade, vem esclarecer o conteúdo do requisito legal plasmado no artigo 5.º da Lei n.º 16/2012: «Dispor de estabelecimento

⁷ «Apresentação à Assembleia Legislativa sobre a proposta de alteração da lei do Regime Jurídico da Actividade de Mediação Imobiliária – Secretário para os Transportes e Obras Públicas – 30 de Junho de 2014», pág. 2.

⁸ *Idem*

⁹ Cfr. Pág. 25.



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

comercial. E, a natureza comercial do estabelecimento, que foi aditada ao texto do artigo anda bem recentemente, destina-se a vincar de forma clara essa apetência do estabelecimento. Evitando-se, desse modo, interpretações erróneas ou incorrectas de admissibilidade de estabelecimentos em edifícios com apetência industrial ou habitacional.»

19. Isto é, tanto esta Comissão como o Governo entendem que a disciplina do n.º 1 do artigo 17.º da Lei n.º 16/2012 é correcta e espelha uma opção de política legislativa que não merece reparo.

20. Assim, não podem restar quaisquer dúvidas que o legislador da Lei n.º 16/2012 quis vincar que os estabelecimentos comerciais onde decorre a actividade de mediação imobiliária não podem estar instalados em bens imóveis destinados a fins residenciais, habitacionais ou industriais.

21. E é assim porque, recorde-se, ao tempo da feitura da Lei n.º 16/2012 já a instalação e a manutenção de estabelecimentos comerciais de mediação imobiliária em edifícios residenciais, habitacionais ou industriais representava uma desconformidade com a Lei n.º 6/99/M, punida via seu artigo 10.º. No mesmo sentido, registre-se a norma da alínea b) do n.º 2 do artigo 1325.º (Limitação ao exercício de direitos) do Código Civil que estatui que «É especialmente vedado aos condóminos: (...); b) Dar à fracção uso diverso do fim a que a mesma é destinada; (...)»

22. Isto é, com a entrada em vigor da Lei n.º 16/2012, a determinação do legislador só pode ser interpretada como sendo dirigida a proibir a existência de estabelecimentos comerciais de mediação imobiliária em bens imóveis residenciais, habitacionais ou industriais, de resto numa esteira normativa anterior e reiterada.

23. Tanto mais que o proponente menciona na Nota Justificativa que «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.»



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

Handwritten notes and signatures in the right margin, including the characters '笑', '3', '07', and several illegible signatures.

24. Esta determinação mantém-se e merece o acolhimento desta Comissão.

25. Dito isto, esta Comissão e o Governo reconhecem agora que a disciplina transitória desenhada para o artigo 41.º da Lei n.º 16/2012 requer um ajustamento na medida em que a situação dos mediadores imobiliários que anteriormente à produção da Lei n.º 16/2012 já tinham os seus estabelecimentos comerciais instalados no rés-do-chão de edifícios de finalidade residencial, habitacional e industrial deveria ter merecido atenção no sentido de lhes reconhecer um prazo para se poderem adaptar ao novo enquadramento legal resultante da Lei n.º 16/2012.

26. Com efeito, nos termos do artigo 4.º da Lei n.º 16/2012 a licença de mediador imobiliário só é concedida e renovada às pessoas singulares ou colectivas que preencham os requisitos previstos nesta lei.

27. Um dos requisitos imperativos da *supra* mencionada lei, via artigos 5.º, n.º 1 alínea 3) e n.º 2 alínea 7), e 17.º é inequivocamente o de os estabelecimentos comerciais onde decorre a actividade de mediação imobiliária estarem instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais.

28. Ora, com a entrada em vigor da Lei n.º 16/2012 verificou-se, como reconhece agora o proponente na Nota Justificativa da presente proposta de lei, que «*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.*».

29. A instalação de estabelecimentos comerciais dedicados à actividade de mediação imobiliária em edifícios com fins residenciais, habitacionais ou industriais, ainda que contrária à disciplina legal da Lei n.º 6/99/M e, eventualmente, à alínea b) do n.º 2 do artigo 1325.º do Código Civil, é na opinião desta Comissão e do Governo, uma situação herdada da história¹⁰ que merece acolhimento em sede da disciplina transitória do artigo 41.º da Lei n.º 16/2012.

¹⁰ De acordo com a informação prestada pelo Governo, a solicitação desta Comissão, estão registadas na Conservatória do Registo Predial, até 15 de Julho do corrente, 2 768 fracções autónomas destinadas a fins habitacionais e 250 destinadas a fins industriais em pisos térreos em edifícios em Macau. Estes números



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

美 M
3 C3
A
A
C
A
A

30. Significa isto que a disciplina do n.º 1 do artigo 17.º da Lei n.º 16/2012 não é objecto de revogação.

31. O que se opera neste tocante, via alteração do artigo 41.º da Lei n.º 16/2012, é tão só a consagração, através do aditamento de um novo n.º 9 a este artigo, de um prazo legal ao abrigo do qual se permite que até 31 de Agosto de 2019 os mediadores imobiliários,

correspondem assim ao número total de fracções consideradas autónomas que estão situadas nos pisos térreos de edifícios na Região. É neste universo total que se verificará a existência de diversos estabelecimentos comerciais dedicados a diversas actividades.



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

alcançados pela disciplina transitória^{11 12} do artigo 41.º da Lei n.º 16/2012, que dispõem de estabelecimentos comerciais instalados no rés-do-chão de imóveis destinados a fins

¹¹ Recordem-se aqui alguns trechos da anotação na especialidade ao artigo 41.º da Lei n.º 16/2012 no douto Parecer n.º 3/IV/2012 da 1ª Comissão Permanente:

«Artigo 41.º (Disposições transitórias)

Este artigo estipula o regime transitório para aqueles que actualmente exercem a actividade de mediação imobiliária.

A Comissão dá muita importância a esta matéria, uma vez que tem implicações com milhares de profissionais da mediação imobiliária. A Comissão realça que deve ser criado um regime adequado e de fácil execução, por forma a não criar obstáculos ao ingresso na profissão àqueles que se encontram a exercer a actividade de mediação imobiliária.

De acordo com este artigo, àqueles que à data da publicação da presente lei exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de agente imobiliário, desde que possuam capacidade de exercício de direitos, possuam idoneidade e não estejam em dívida para com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos, pode ser concedida uma licença provisória de agente imobiliário com prazo de validade de três anos.

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 não tenha sido declarado falido ou insolvente, disponha de estabelecimento comercial, não esteja em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos, e tenha obtido uma licença provisória de agente imobiliário, pode ser concedida uma licença provisória de mediador imobiliário, empresário comercial, pessoa singular.

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.

Os referidos titulares da licença provisória só podem continuar a exercer a actividade de mediação imobiliária se lhes for concedida licença formal dentro do referido prazo de três anos. Mas há que ter em atenção que as normas relativas à licença provisória aplicam-se, sem prejuízo, àqueles que à data da publicação da presente lei exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de agente imobiliário ou mediador imobiliário e tenham requerido directamente a licença formal, no pressuposto de que preenchem os requisitos previstos na presente lei.

Os números 6 e 7 do presente artigo criam um mecanismo específico para a obtenção de licença formal pelos titulares de licença provisória de agente imobiliário que não tenham concluído, com aproveitamento, o ensino secundário complementar, isto é, no prazo de três anos, os titulares de licença provisória de agente imobiliário que tenham participado no respectivo curso de formação¹¹ e tenham obtido aproveitamento no respectivo exame, podem ser dispensados do preenchimento do requisito de conclusão com aproveitamento do ensino secundário



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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the name 'Alan' at the bottom.

complementar para o exercício da actividade.

Os titulares da licença provisória de agente imobiliário que tenham exercido a actividade de mediação imobiliária de forma contínua há cinco anos e que tenham completado quarenta anos de idade e participado no respectivo curso de formação¹¹, podem também ser dispensados do preenchimento dos requisitos de habilitação do ensino secundário complementar e da aprovação no exame de habilitação técnico-profissional para o exercício da actividade.

A Comissão concorda com tal e entende que assim se consegue ir de encontro às opiniões dos profissionais do sector, expressas junto da Assembleia Legislativa, que esperam ver reduzidos os impactos da proposta de lei junto daqueles que têm já idade avançada e baixas habilitações, e se encontram actualmente a trabalhar no sector.

A Comissão propôs alterar a ordem dos números 1 e 3 da versão inicial da proposta de lei, porque segundo a lógica, a licença provisória de mediador imobiliário depende da concessão da licença provisória de agente imobiliário, assim sendo, deve-se posicionar-se a norma relativa à concessão da licença provisória de agente imobiliário no número 1.

A Comissão propôs também a introdução de alterações à redacção dos números 4 a 7, e o Governo aceitou.

O número 8 da versão inicial da proposta de lei estipula que o período de exercício da actividade de mediação imobiliária pode ser comprovado por documento emitido por entidade pública ou privada. A Comissão receia que a exigência de comprovativos seja muito pouco rigorosa e nada clara, pois parece que qualquer entidade privada pode emitir documentos comprovativos do período de exercício da actividade de mediação imobiliária, como por exemplo, associações do sector ou até agentes imobiliários.

O proponente aceitou a proposta da Comissão e alterou para "devem ser comprovados por documento emitido por entidade pública ou por qualquer outro documento comprovativo idóneo". No entanto, há que ter em atenção que a idoneidade do documento comprovativo deve ser avaliada pela entidade competente, isto é, pela entidade responsável pela concessão da licença.

[...]

Alguns Deputados desejam que o Governo estipule claramente na lei os critérios para aferir do número daqueles que à data da publicação da presente lei exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de agente imobiliário ou de mediador imobiliário. O Governo explicou por várias vezes que isso se verifica com base nas informações relativas ao pagamento de impostos, facultadas pela Direcção dos Serviços de Finanças, acabando assim a lei por não definir claramente os respectivos critérios.

Alguns Deputados entendem que é grande a falta de rigor quando se recorre às informações do pagamento de impostos para aferir do número daqueles que exercem a actividade de mediação imobiliária, receando que, no prazo de três anos, não se realizem cursos de formação em número suficiente para formar aqueles profissionais, e isso vai ter influências na frequência de cursos de formação pelos profissionais que se encontram efectivamente a exercer aquela actividade.

Os representantes do Governo realçaram que vão organizar cursos de formação tendo em conta os dados



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

residenciais, habitacionais ou industriais e pretendam continuar a exercer a actividade de mediação imobiliária nesses mesmos estabelecimentos possam ainda beneficiar da concessão de licença provisória até ao fim daquele prazo legal.

32. Tanto esta Comissão como o Governo entendem, porém, que o acolhimento desta situação histórica só deve abranger os estabelecimentos comerciais que estejam situados no rés-do-chão de imóveis destinados a fins residenciais, habitacionais ou industriais. Realmente entendem esta Comissão e o Governo que a existência de estabelecimentos comerciais de mediação imobiliária no piso do rés-do-chão daqueles imóveis pouco afecta os outros utilizadores desses edifícios.

33. A razão desta medida legislativa prende-se, segundo entendimento desta Comissão e do Governo, com a necessidade de assegurar a sobrevivência dos mediadores imobiliários que instalaram, ainda que em desconformidade com a Lei n.º 16/2012, os seus estabelecimentos comerciais no rés-do-chão imóveis destinados a fins residenciais, habitacionais ou industriais.

34. Realmente, reconhecem esta Comissão e o Governo que estes mediadores imobiliários devem merecer um regime de favor para que possam dispor de tempo suficiente para se adaptar ao enquadramento legal firmado pela Lei n.º 16/2012: assim até 31 de Agosto de 2019 dispõem de tempo suficiente para adequarem a instalação dos seus estabelecimentos comerciais ao Direito vigente na RAEM.

35. É esta a razão pela qual se lhes atribui o prazo de 5 anos contados da entrada em vigor da futura lei.

36. Razão pela qual a proposta de lei agora em apreço inscreve na alteração ao n.º 4 do artigo 41.º tão só o prazo de 3 anos para a validade da licença provisória para aqueles mediadores imobiliários que já cumprem o n.º 1 do artigo 17.º. Com efeito, estes mediadores imobiliários, na opinião desta Comissão e do Governo, não terão que sofrer os inconvenientes de ajustar a sua actividade negocial a este normativo, designadamente o que se prende com uma eventual perda de clientela.

disponibilizados pela Direcção dos Serviços de Finanças, salvaguardando uma transição sem sobressaltos para os que estão neste momento a exercer aquela actividade.»

¹² Quanto aos cursos organizados, transitoriamente, para agentes imobiliários o Governo prestou a esta Comissão os dados informativos que compõem o Anexo 1 a este Parecer.



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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the characters '榮' and '的', and several illegible signatures.

37. Estes inconvenientes terão que ser suportados pelos mediadores imobiliários que tendo historicamente os seus estabelecimentos comerciais no rés-do-chão de imóveis destinados a fins residenciais, habitacionais ou industriais, se verão agora na contingência de se adaptar e de procurar minimizar o impacte negativo que uma mudança de estabelecimento comercial necessariamente acarreta.

38. A Lei n.º 16/2012 entrou em vigor em 1 de Julho de 2013 e mais de 12 meses depois pretende agora o proponente:

1 - Através da alteração do n.º 4 do seu artigo 41.º que o prazo de validade da licença provisória de 3 anos passe a ser contado a partir da data de entrada em vigor da futura lei, cuja proposta agora se aprecia¹³ - sem prejuízo de o prazo de validade da licença provisória poder ser de 5 anos¹⁴ se se tratar de entidades que à data da entrada em vigor da futura lei tenham já os seus estabelecimentos comerciais instalados, em desconformidade com o n.º 1 do artigo 17.º da Lei n.º 16/2012, no rés-do-chão de imóveis destinados a fins residenciais, habitacionais ou industriais e pretendam (continuar a) exercer a actividade de mediação imobiliária naquele local;

2 - Através da alteração do n.º 5 do seu artigo 41.º que o titular da licença provisória só possa continuar a exercer a actividade de mediação imobiliária se preencher os requisitos para o exercício da actividade de mediação imobiliária previstos na Lei n.º 16/2012 e lhe for concedida a licença de mediador imobiliário¹⁵ ou a licença de agente imobiliário¹⁶ dentro dos prazos de validade referidos no número anterior e no n.º 9;

¹³ Ao abrigo do n.º 4 do artigo 41.º da Lei n.º 16/2012 esse prazo começou a correr em 1 de Julho de 2013.

¹⁴ Nos termos do novo n.º 9 que se pretende aditar ao artigo 41.º «licença provisória válida até 31 de Agosto de 2019».

¹⁵ Nos termos do artigo 4.º da Lei n.º 16/2012.

¹⁶ Nos termos do artigo 11.º da Lei n.º 16/2012.



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

3 - Através do aditamento de um novo n.º 9 ao artigo 41.º da Lei n.º 16/2012 nos termos do qual, afinal, as entidades referidas nos n.ºs 2 e 3¹⁷ do mesmo artigo que à data da publicação da futura lei (ainda tenham ou) já tenham os seus estabelecimentos comerciais instalados no rés-do chão de imóveis destinados a fins residenciais, habitacionais ou industriais e pretendam (iniciar ou continuar a) exercer a actividade de mediação imobiliária naquele local, possam beneficiar de uma licença provisória cujo prazo de validade é de 5 anos - «válida até 31 de Agosto de 2019».

39. Entendem esta Comissão e o Governo que as alterações ao artigo 41.º da Lei n.º 16/2012 que agora se analisam estão justificadas pela necessidade de transitoriamente permitir um período de ajustamento para que «um número reduzido de requerentes [que] não [conseguiu] 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» possam dispor da oportunidade legal de se conformar à disciplina criada pela Lei n.º 16/2012.

III

Apreciação na especialidade

40. A Comissão, nos termos do artigo 119.º do Regimento da Assembleia Legislativa, ponderou e analisou a adequação das soluções concretas aos princípios subjacentes à presente proposta de lei no sentido de assegurar a perfeição técnico-jurídica das disposições legais.

41. A versão final da proposta de lei, entregue pelo proponente a esta Assembleia Legislativa em 25 de Julho do corrente, regista um aperfeiçoamento, acordado entre esta Comissão e o Governo, ao novo n.º 9 do artigo 41.º da Lei n.º 16/2012 no sentido do prazo ali fixado passar a ser o de 31 de Agosto de 2019.

¹⁷Aqueles que à data da publicação da Lei n.º 16/2012, isto é 12 de Novembro de 2012, exerciam a actividade de mediação mobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário, empresário comercial, pessoa singular, desde que preencham os requisitos para o exercício da actividade e tenham obtido uma licença provisória de agente imobiliário, bem como que aqueles que em 12 de Novembro de 2012 exerciam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário sociedade comercial, desde que preencham os requisitos para o exercício da actividade e tenham obtido uma licença provisória de mediador imobiliário.



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

42. Com efeito, a versão originária da presente proposta de lei apontava no novo n.º 9 do artigo 41.º da Lei n.º 16/2012 o prazo de 30 de Junho de 2019.

43. Ora a intenção legislativa do Governo, que mereceu acolhimento por parte desta Comissão, era a de atribuir um período de 5 anos, contados a partir da entrada da futura lei em vigor, aos mediadores imobiliários cujos estabelecimentos comerciais estão instalados no rés-do-chão de imóveis destinados a fins residenciais, habitacionais ou industriais para ajustarem a sua situação ao novo enquadramento legal imposto pela Lei n.º 16/2012.

44. Ora o decurso do processo legislativo e a previsível entrada em vigor da futura lei só em Agosto do corrente ano iria traduzir-se num prazo inferior a 5 anos, assim entenderam o Governo e esta Comissão em fixar no novo n.º 9 do artigo 41.º da presente proposta de lei o novel fim do prazo em 31 de Agosto de 2019.

IV
Conclusões

45. Em conclusão, apreciada e analisada a proposta de lei, a Comissão:

- 1) É de parecer que a proposta de lei denominada «*Alteração à Lei n.º 16/2012*» reúne os requisitos necessários para a apreciação e a votação, na especialidade, pelo Plenário; e
- 2) Mais sugere que, na reunião plenária destinada à votação na especialidade da presente proposta de lei, o Governo se faça representar, a fim de poderem ser prestados os esclarecimentos necessários.

Macau aos 4 de Agosto de 2014.



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

A Comissão,

Kwan Tsui Hang
(Presidente)

Chan Melinda Mei Yi
(Secretária)

Kou Hoi In

Leonel Alberto Alves

Tsui Wai Kwan

Au Kam San



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

Ho Ion Sang

Chan Iek Lap

Ma Chi Seng

Song Pek Kei