



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 pela Sra. Deputada à Assembleia Legislativa, Kwan Tsui Hang

Em cumprimento do despacho do Chefe do Executivo, apresento a seguinte resposta à interpelação escrita da Sra. Deputada Kwan Tsui Hang, de 18 de Outubro de 2013, enviada a coberto do Ofício n.º 17/E7/V/GPAL/2013 da Assembleia Legislativa, de 22 de Outubro de 2013 e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo, em 23 de Outubro de 2013:

Devido ao desenvolvimento rápido da economia de Macau e ao crescimento rápido das transacções imobiliárias, não existia um diploma que regulamentasse o sector de mediação imobiliária em Macau, que permitisse garantir os direitos e protegesse interesses dos consumidores e o desenvolvimento de forma ordenado do respectivo sector. No intuito de garantir os direitos e interesses legais de todos os intervenientes nas transacções imobiliárias, após a comparação com dos diplomas relativos ao sector de mediação imobiliária definidos pelos outros países e algumas regiões, o Governo da RAEM publicou, respectivamente, a Lei da actividade de mediação imobiliária e a Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária, estes diplomas, estipulam que só é possível o exercício da respectiva actividade após a obtenção de uma licença, a regulamentação da



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 procura elevar o nível profissional dos serviços agentes imobiliários.

Após a entrada em vigor da Lei da actividade de mediação imobiliária, os agentes imobiliários devem ser titulares da respectiva licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária. De modo a que os agentes imobiliários possam passar, com sucesso, o período de transição, a respectiva lei definiu algumas disposições transitórias, para que, aqueles que à data da publicação da lei, que exercem a actividade de mediação imobiliária na qualidade semelhante à de mediador imobiliário possam requerer a licença provisória, estes requerentes podem ser dispensados do preenchimento de alguns requisitos para o exercício da actividade para obtenção da licença, assim, podemos afirmar que a lei não pretende eliminar a sobrevivência dos operadores já existentes.

De acordo com a lei acima referida, o estabelecimento destinado ao exercício da actividade de mediação imobiliária deve corresponder à actividade da sua exploração, em simultâneo, este estabelecimento tem que estar de acordo com os termos da Lei n.º 6/99/M, (Disciplina da utilização de prédios urbanos), vigente, nomeadamente, a não utilização dos prédios urbanos de forma inadequada, incluindo: os fins diversos daqueles a que se destinam. Quanto à administração eficiente de longo prazo, o respectivo regulamento do estabelecimento comercial de mediação imobiliária permite promover mais a imagem profissional deste sector. Mais ainda, nos termos do artigo 5.º da Lei



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

da Actividade de mediação imobiliária, um dos requisitos para o exercício da actividade em relação à concessão da licença de mediação imobiliária é dispor 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.

Durante a discussão do conceito legislativo desta lei, a Assembleia Legislativa defendeu que os estabelecimentos, onde são desenvolvidas as actividades de mediação imobiliária, não podem ser instalados nos edificios industriais ou habitacionais, pelo que, definiu uma natureza comercial deste tipo de estabelecimentos, de forma a confirmar claramente as características dos mesmos e evitar interpretações erradas ou incorrectas caso os estabelecimentos fossem instalados nos edificios industriais ou habitacionais. Além disso, esta lei regulamentou apenas os fins dos estabelecimentos comerciais instalados em bens imóveis, não estabelecendo um limite para a área, piso ou equipamentos dentro das instalações. Caso o estabelecimento comercial seja instalado num local com a natureza de terreno urbano exibida no registo predial, sem fixação de finalidade, o Instituto de Habitação procederá, de forma flexível, à avaliação e eventual aprovação do pedido.

A Lei da Actividade de mediação imobiliária entrou em vigor no dia 1 de Julho do ano de 2013. Até ao dia 31 de Dezembro, foram deferidas 1 667 licenças, nas modalidades de licenças provisórias e de licenças de mediadores



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

imobiliários, 4 969 licenças, nas modalidades de licenças provisórias e de licenças de agentes imobiliários e 1 785 notas informativas dos estabelecimentos comerciais de mediadores imobiliários.

De acordo com os dados referentes aos pedidos, existem 83 casos relativos aos problemas dos pedidos dos estabelecimentos comerciais. Os dados do registo incluem estabelecimentos a exercerem a actividade em terrenos rústicos, parques de estacionamento, espaços públicos, residências, espaços industriais e oficinas não reunindo inicialmente os requisitos quanto aos fins exigidos pela lei. Após nova apresentação dos requerimentos pelos estabelecimentos e respectiva análise dos serviços, foram concedidas 43 licenças. Os restantes 40 requerimentos não foram deferidos, porque os estabelecimentos continuavam a não reunir os requisitos exigidos pela lei, incluindo fins se destinavam a habitação, parques de estacionamento, oficinas ou industriais, representando estes 2,2% do total dos casos deferidos. Mais ainda, nestes casos, 17 casos pertencem às propriedades em arrendamento.

A Presidente do IH, Subst.^a,

Kuoc Vai Han

21 de 01 de 2014