



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 Sr.ª Deputada à Assembleia Legislativa, Kwan Tsui Hang

Em cumprimento do despacho do Chefe do Executivo, apresento a seguinte resposta à interpelação escrita da Sr.ª Deputada Kwan Tsui Hang, de 12 de Março de 2014, enviada a coberto do Ofício n.º 196/E166/V/GPAL/2014 da Assembleia Legislativa, de 14 de Março de 2014 e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo, em 17 de Março de 2014:

— O Governo elaborou e concretizou a Lei da actividade de mediação imobiliária e a Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária com o objectivo de regular a actividade de mediação imobiliária, garantir os direitos e interesses do consumidor e elevar o nível profissional dos trabalhadores deste sector. A Lei da actividade de mediação imobiliária foi apreciada e aprovada pela Assembleia Legislativa no ano de 2012, entrando em vigor no dia 1 de Julho de 2013. A partir desta data, o exercício da actividade de mediação imobiliária em Macau depende da titularidade da respectiva licença.

De acordo com os termos do artigo 5.º da Lei da actividade de mediação imobiliária, dispor de estabelecimento comercial é um dos requisitos para o exercício da actividade para a concessão da licença de mediador imobiliário.



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房 屋 局
Instituto de Habitação

Também nos termos do n.º 1 do artigo 17.º, os estabelecimentos comerciais são instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais.

Está legalmente estabelecido na lei que o estabelecimento para o exercício da actividade de mediação imobiliária deve adequar-se à sua actividade exercida. O estabelecimento deve ainda estar em conformidade com os termos da Lei n.º 6/99/M (Disciplina da utilização de prédios urbanos), vigente, nomeadamente, é proibida a utilização indevida de prédio urbano, diferente da prevista nos fins a que se destina. Além disso, a Lei da actividade de mediação imobiliária regula apenas em que bens imóveis os estabelecimentos comerciais podem ser instalados, mas não regulando a área, piso ou equipamentos instalados. De facto, caso o estabelecimento comercial esteja instalado num local com a natureza de terrenos urbanos exibida no registo predial, sem fixação de finalidade, o Instituto de Habitação (IH) procederá de forma flexível à avaliação e eventual aprovação dos pedidos.

De modo a considerar os trabalhadores deste sector que exerciam a actividade antes da entrada em vigor da lei, foram fixadas disposições transitórias nesta lei para que aqueles que à data da publicação da lei exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário poder ser concedida uma licença provisória de mediador imobiliário, e ainda poder ser



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

dispensado do preenchimento de alguns requisitos para o exercício da actividade para a concessão de uma licença de mediador imobiliário quando requererem a concessão de uma licença provisória. Na elaboração da lei houve a preocupação de não só considerar a situação prática do sector tomando as devidas medidas, como também garantir aos donos de lojas existentes dentro dos limites razoáveis e adequados.

Na apreciação dos pedidos de concessão de licença provisória de mediador imobiliário, o IH verificou que um número reduzido de donos de loja exercia a actividade de mediação imobiliária no rés-do-chão dos edifícios (lojas localizadas no rés-do-chão), no momento anterior à data da publicação da Lei da actividade de mediação imobiliária. De acordo com os registos da Conservatória do Registo Predial, esses edifícios destinam-se a fins residenciais, habitacionais ou industriais, pelo facto de estes donos de loja estarem a exercer a actividade, em violação dos requisitos exigidos pela lei, não lhes foram concedidas as licenças provisórias de mediador imobiliário.

Considerando que a actividade de mediação imobiliária já vinha sendo exercida antes da publicação da Lei da actividade de mediação imobiliária e era exercida no rés-do-chão, pouco afectando os outros utilizadores do edifício, o Governo elaborou o projecto de proposta de lei sobre a “Alteração da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária) para efeitos de alteração das



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
房 屋 局
Instituto de Habitação

respectivas disposições, após ouvidas as opiniões da sociedade. A proposta de lei prevê que sejam alteradas as disposições transitórias da Lei da actividade de mediação imobiliária, no sentido de permitir a esses donos possam requerer a licença provisória de mediador imobiliário, concedendo-se assim um período transitório para adequarem os seus estabelecimentos de acordo com o disposto na lei. Mas só àqueles que exerciam a actividade de mediação imobiliária naqueles locais, à data da publicação da Lei da actividade de mediação imobiliário, possam ser concedidos a licença provisória de mediador imobiliário, empresário comercial, pessoa singular, ou de sociedade comercial. A respectiva licença é válida até 30 de Junho de 2019, caducando esta logo após o termo do prazo de — validade. Após a caducidade destas licenças provisórias, os titulares destas devem preencher os requisitos legais exigidos no artigo 5.º da Lei da actividade de mediação imobiliário, nomeadamente, o disposto do n.º 1 do artigo 17.º: “Os estabelecimentos comerciais são instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais,” e só pode ser concedida a licença de mediador imobiliário, após o preenchimento do respectivo requisito legal. O respectivo projecto de proposta de lei foi aprovado na generalidade pela Assembleia Legislativa (AL), estando neste momento na fase de apreciação na especialidade.

Segundo os dados, até 30 de Junho do corrente ano, o IH emitiu 1 704 licenças provisórias de mediador imobiliário e licenças de mediador imobiliário,

vb



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

sendo 1 485 licenças provisórias e 219 licenças. Foram emitidas ainda 5 175 licenças provisórias de agente imobiliário e licenças de agente imobiliário de mediador imobiliário, sendo 4 540 licenças provisórias e 635 licenças e 2 047 notas informativas do estabelecimento comercial.

A Presidente do IH, Subst.^a,

Kuoc Vai Han

15 de Julho de 2014