



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 pelo Sr. Deputado à Assembleia Legislativa, José Pereira Coutinho

Em cumprimento do despacho do Chefe do Executivo, apresento a seguinte resposta à interpelação escrita do Sr. Deputado José Pereira Coutinho, de 29 de Janeiro de 2014, enviada a coberto do Ofício n.º 104/E89/V/GPAL/2014 da Assembleia Legislativa, de 12 de Fevereiro de 2014 e recebida pelo Gabinete do Chefe do Executivo, em 13 de Fevereiro de 2014:

— Para garantir os direitos e interesses legais dos vários intervenientes nas transacções imobiliárias, o Governo da RAEM elaborou e concretizou, a “Lei da actividade de mediação imobiliária” e a “Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária”, tendo como objectivo garantir os direitos e interesses dos compradores e vendedores, bem como desenvolvimento de forma ordenada deste sector, pelo que, regulando que só pode ser exercida a respectiva actividade após a obtenção de licença, para regular a actividade de mediação imobiliária e elevar o nível profissional dos trabalhadores deste sector.

A “Lei da actividade de mediação imobiliária” entrou em vigor no dia 1 de Julho de 2013, regula que o exercício da actividade de mediação imobiliária depende da titularidade da respectiva licença. Desde a data da promulgação desta lei até o presente data, através da coordenação do respectivo sector, foi adaptada,
— de forma gradual, esta lei, cumprindo as respectivas disposições.



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

De acordo com as disposições vigentes, àqueles que, à data da publicação da “Lei da actividade de mediação imobiliária”, exerciam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário, podiam requerer, junto do Instituto de Habitação (IH), a concessão da licença provisória de mediador imobiliário, empresário comercial, pessoa singular, ou de sociedade comercial. Nos termos do artigo 5.º da respectiva lei, um dos requisitos legais para o requerimento da licença de mediador imobiliário, empresário comercial, pessoa singular, ou de sociedade comercial é “Dispor de estabelecimento comercial”. E de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 17.º da mesma lei, “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.

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



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

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. 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.

— No entanto, 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 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



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

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, 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