



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

Lei da Actividade de Mediação Imobiliária

(Proposta de Lei)

Constituindo um factor indispensável na vida da população em geral e no desenvolvimento sócio-económico, os bens imóveis têm sido considerados um dos activos mais valiosos que circulam no mercado. Devido à importância destes bens, encontram-se em vigor no ordenamento jurídico de Macau um regime notarial e de registo predial que regula os procedimentos para as transacções de imóveis, de modo a assegurar eficazmente a estabilidade, a segurança e a transparência dessas operações.

No entanto, não se pode deixar de constatar que, na realidade, a maioria das transacções de bens imóveis tem sido promovida por profissionais que exercem a actividade da mediação imobiliária, funcionando estes profissionais como uma ponte de ligação nessas operações imobiliárias. Na qualidade de profissionais do sector da mediação imobiliária, estes devem entender o ordenamento jurídico de Macau no tocante às operações imobiliárias e dar a conhecer aos interessados os problemas e informações inerentes às transacções, permitindo aos mesmos uma tomada de decisão correcta. Acontece, porém, que até à data não existe ainda nenhum diploma legal regulador do sector da mediação imobiliária, situação que nada favorece a protecção dos direitos do consumidor e o desenvolvimento ordenado do sector em apreciação.

Nesta perspectiva, foi feito um estudo comparativo dos diplomas legais que regulam o exercício da actividade de mediação imobiliária no continente chinês, na Região Administrativa Especial de Hong Kong, Taiwan, Portugal e noutros países ou regiões, e analisada a legislação sobre certas actividades cujo exercício em Macau depende de licenciamento.

Com base nesses estudos, o governo da RAEM elaborou um documento para recolha de opiniões, procedendo a uma consulta pública que teve a duração de três meses. Durante esse período de consulta, realizaram-se sessões de esclarecimento, de modo a que o sector de mediação imobiliária e os cidadãos interessados melhor



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

entendessem o teor material, intenção legislativa e fundamento do projecto contido no documento para consulta. Foram analisadas e estudadas as opiniões e sugestões recolhidas na consulta, tendo sido algumas destas, em virtude da sua viabilidade, integradas no presente projecto-lei, nomeadamente as seguintes:

1. Classificação dos profissionais do sector. Tendo em conta a diferente natureza dos profissionais deste sector, optou-se no projecto-lei pela classificação dos mesmos em duas categorias, designadamente mediadores e agentes imobiliários, assim como a fixação dos requisitos para o exercício das respectivas actividades.
2. Estabelecimento do regime de requerimento para concessão de licença. Cabe à autoridade competente conceder a esses dois tipos de profissionais a respectiva licença para o exercício da actividade de acordo com o disposto no projecto-lei. Propõe-se ainda que o exercício da actividade de mediação imobiliária seja apenas permitido aos indivíduos ou entidades que tenham obtido licença para o efeito.
3. Definição das regras relativas aos direitos e deveres das entidades que exercem a actividade de mediação imobiliária.
4. Instituição de mecanismos de fiscalização. O projecto-lei estabelece mecanismos de fiscalização, atribui à autoridade competente o estatuto e o poder de autoridade pública no exercício das funções de fiscalização e estipula as medidas cautelares e as sanções acessórias aplicáveis às infracções verificadas em processos de fiscalização.
5. Consagração de um regime transitório para as entidades que exercem actualmente a actividade de mediação imobiliária.