



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

Am
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

1.ª COMISSÃO PERMANENTE

PARECER N.º 3/IV/2012

Assunto: Proposta de lei intitulada «Lei da Actividade de Mediação Imobiliária».

I

INTRODUÇÃO

1. A proposta de lei identificada em epígrafe foi apresentada, em 17 de Fevereiro de 2011, pelo Governo da Região Administrativa Especial de Macau, esta doravante RAEM, tendo sido admitida, nos termos da alínea c) do artigo 9.º do Regimento da Assembleia Legislativa por Despacho do Senhor Presidente da Assembleia Legislativa, n.º 198/IV/2011, do dia 21 de Fevereiro de 2011, tendo sido distribuída nesta mesma data.

2. Em reunião plenária realizada no 28 de Fevereiro de 2011, a proposta de lei foi apresentada no Plenário e debatida na generalidade, tendo merecido a aprovação formal também na generalidade.



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

2

美

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

3. Por Despacho do Senhor Presidente da Assembleia Legislativa, n.º 236/IV/2011, datado de 28 de Fevereiro de 2011, foi a sobredita proposta de lei distribuída à 1ª Comissão Permanente para feitos de exame e emissão de parecer, até ao dia 31 de Março de 2011. Posteriormente, a Comissão, considerando nomeadamente a carga de trabalho legislativo que tinha em mãos, solicitou a prorrogação daquele prazo até ao 15 de Agosto de 2011.

Atendendo à complexidade da matéria e, bem assim, aos problemas sérios que afectavam a proposta de lei, nomeadamente, mas não apenas, a desconformidade com o sistema de fontes de direito estabelecido pela Lei Básica e pela Lei n.º 13/2009, foi necessário prorrogar ainda mais o prazo com vista a procurar resolver os diversos problemas e sensibilizar o proponente quanto à necessidade da sua adequada solução. Assim, foram solicitadas sucessivas prorrogações até 31 de Agosto de 2012.

4. Dava-se deste modo por concluída esta primeira fase da tramitação formal do processo legislativo, passando-se, destarte, a um momento seguinte com a intervenção da Assembleia Legislativa centrada agora na comissão especializada competente.

5. A Comissão reuniu formalmente nos dias 11 de Março, 7, 13 e 27 de Abril, 16 de Maio, 13 de Julho, de 2011, 3 e 16 de Janeiro de 2012, 29 de Maio, 16, 20, 24, 27 e 30 de Agosto de 2012, tendo contado com a presença de diversos representantes do Governo em oito dessas reuniões, para análise da proposta de lei, nomeadamente quanto aos seus aspectos técnico-jurídicos e, também, quanto à filosofia enformadora do diploma.



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

3

Após a reunião da Comissão realizada no dia 11 de Março de 2011 foi enviado ao proponente um texto intitulado «Resumo das opiniões apresentadas pela 1.^a Comissão Permanente acerca da proposta de lei intitulada 'Lei da Actividade da Mediação Imobiliária'», onde várias questões importantes foram, desde logo, sinalizadas e apresentando-se ainda um conjunto de sugestões, aí se condensando a análise até então feita, quer de um ponto de vista de política legislativa, quer de apreciação técnica na generalidade e também na especialidade sobre o articulado do Executivo.

6. É mister dizer que, para além das referidas reuniões formais, foram realizadas diversas reuniões de trabalho entre a assessoria desta Assembleia Legislativa e representantes do Executivo de que resultaram vários benefícios técnicos, sobremaneira espelhados em versão intercalar e, alguns, mantidos na versão final.

7. Merece ainda referência uma reunião levada a cabo pela Comissão com representantes das várias associações do sector, a qual teve lugar no dia 16 de Maio de 2011, tendo aquelas associações apresentado diversas opiniões e sugestões que mereceram a devida ponderação por parte da Comissão.

Por outro lado, à Comissão chegaram também, no decurso deste tempo, contributos, no âmbito da política de abertura desta Assembleia Legislativa e que se traduz em «Os residentes podem fazer chegar à Assembleia Legislativa as suas opiniões sobre os projectos e propostas de lei por escrito ou através de e-mail»¹.

¹ http://www.al.gov.mo/Po/po_main.htm.



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

4

8. No decurso das reuniões supra referidas nos pontos 5 e 6 foram discutidas várias questões e foram apresentadas diversas sugestões importantes reportadas a vários domínios da proposta de lei.

Ao jeito de síntese antecipatória é mister sublinhar que é entendimento da Comissão que a versão final do articulado da proposta de lei em apreciação se acha, em várias matérias, melhorada no domínio técnico-jurídico, por referência à versão originalmente entregue e, ademais, algumas sugestões formuladas no seio da Comissão encontraram também devido eco na versão final da proposta de lei.

É de notar ainda um evidente crescimento da proposta de lei cifrado, quantitativamente, de 29 para 44 artigos.

Assinale-se, todavia, que em dado momento, o texto de trabalho recebido pela Comissão continha 57 artigos, sendo que esta versão espelhava a concretização de um acto normativo que emprestava uma grande unidade (e compreensão) de tratamento desta relevante matéria, assim dando adequadamente acolhimento a bons princípios de técnica legislativa.

Posteriormente, no entanto, o Executivo decidiu eliminar muitos desses artigos, e por fim, decidiu ainda eliminar a identificação da entidade competente.

Isto é, na versão original identificava-se o Instituto de Habitação (IH) como entidade competente, em sede de Plenário foi tal situação reafirmada mas, posteriormente, as referências ao IH foram eliminadas.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' and several other illegible marks.



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

5

9. Apesar das opiniões divergentes entre a Comissão e o Governo, relativamente a determinadas normas constantes da proposta de lei e da Lei n.º 13/2009, *Regime jurídico de enquadramento das fontes normativas internas* e não obstante o longo tempo de resposta de que o Governo usava, é desejo, quer deste quer da Comissão, tentar um esforço adicional procurando finalizar a apreciação até finais de Agosto, por forma a levar esta proposta de lei a Plenário para aprovação na especialidade, dada a sua relevância para a sociedade local, para a definição do estatuto dos mediadores e agentes imobiliários e para a protecção dos consumidores.

No dia 20 de Agosto ao final da tarde foi recebida a versão final formal, por via do ofício n.º 595/D141/IV/GPAL/2012.

Em ordem a concluir o projecto de parecer foi necessário um extraordinário e imenso esforço por parte da assessoria e da tradução para permitir a conclusão dos trabalhos.

Assinale-se, em particular, que para além do trabalho e esforço desenvolvido pelos membros dos grupos de trabalho A e H, os senhores assessores Dr. Paulo Taipa, Dr. Luís Pessanha e Dr.ª Inês Marinho, se voluntariaram e colaboraram na feitura do parecer².

² Colaboraram também neste esforço solidário a Dr.ª Teresa Tam Mio Lei, Dr.ª Amanda Jiang Yan, Dr.ª Karen Leong Lai Peng, e Dr.ª Ester Lo Man Si, para além, naturalmente, do esforço conjunto do Gabinete de Tradução que se dedicou quase em exclusivo a este processo nos dias antecedentes à assinatura do presente Parecer.



II
APRESENTAÇÃO, CONTEXTUALIZAÇÃO E APRECIÇÃO NA
GENERALIDADE

10. O Governo, na Nota Justificativa da proposta de lei, expõe as motivações que presidiram à sua elaboração e apresentação, sendo de utilidade para a melhor compreensão de algumas das questões abordadas pela proposta de lei, razão pela qual e para comodidade de referência, se transcrevem alguns trechos relevantes.

Prossiga-se então a apresentação e contextualização por recurso primacial à Nota Justificativa.

11. Justifica o proponente a apresentação da proposta de lei nos seguintes termos: «*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, afirma a Nota Justificativa, «*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.».

12. E, nessa 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.».

E, «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 entendessem o teor material, intenção legislativa e fundamento do projecto contido no documento para consulta.».

13. Destaca o proponente, na Nota Justificativa que vimos acompanhando, o seguinte conjunto de sugestões e opiniões recolhidas na sobredita consulta e que mereceram acolhimento no articulado da proposta de lei:

«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

Handwritten notes and signatures on the right margin, including a vertical list of marks and several signatures.



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.».

14. Recordada a Nota Justificativa é mister avançar nesta sede de apresentação, contextualização e apreciação na generalidade da proposta de lei em apreço apontando, desde logo, a total justificação, na opinião desta Comissão, de uma medida legislativa sobre este sector sobremaneira tendo em vista a protecção do consumidor e o estabelecimento de uma necessária disciplina no exercício de tão relevante actividade profissional, ademais num local onde a terra e o imobiliário assumem vincado protagonismo económico e social.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' and several other illegible marks.



Sublinhe-se também que a figura do contrato comercial de mediação não é uma figura desconhecida ou ausente do ordenamento jurídico de Macau.

Com efeito, os artigos 708.º a 719.º do Código Comercial estabelecem, em geral, o regime do contrato de mediação³. Aí se estabelece, por exemplo, no artigo artigo 708.º (Mediador) «É considerado mediador quem põe em contacto dois ou mais interessados para a celebração de um negócio, sem estar ligado a qualquer dos interessados por uma relação jurídica de colaboração, de dependência ou de representação.⁴», no Artigo 709.º (Comissão) «1. O mediador tem direito ao percebimento de uma comissão paga pelos contraentes, se o negócio vier a ser celebrado como resultado da sua intervenção. 2. O montante da comissão e a proporção em que deve ser suportada por cada uma das partes, na falta de convenção, de tarifas profissionais ou de usos, são determinados pelo tribunal segundo a equidade.» no artigo 713.º (Obrigação de comunicação de circunstâncias relativas ao negócio) «O mediador é obrigado a comunicar às partes as circunstâncias dele conhecidas, relativas à avaliação e à segurança do negócio, que possam ser de molde a influir sobre a celebração do mesmo.», e, todavia, no Artigo 719.º (Leis especiais) «O disposto no presente título aplica-se a todos os contratos de mediação, sem prejuízo do disposto em leis especiais.». É, precisamente, o que sucede com o caso em apreço.

Pode, basicamente, afirmar-se que, «Em sentido amplo, diz-se mediação o acto ou efeito de aproximar voluntariamente duas ou mais pessoas, de modo a que, entre elas, se

³ Anote-se que a inclusão da regulação expressa do contrato de mediação em geral no Código Comercial resultou de uma sugestão da Assembleia Legislativa, veja-se, Parecer n.º 1/99 da Comissão Eventual Destinada a Acompanhar e Participar na Elaboração dos Projectos Relativos aos Código Civil, Processual Civil e Comercial, cfr. ainda, PAULO CARDINAL, *Memorando sobre o Código Comercial de Macau*, ambos em Colectânea sobre os Grandes Códigos – Código Comercial, Assembleia Legislativa.

⁴ Cfr., «Mediador (propriamente dito) é o sujeito (pessoa singular ou ente colectivo) que estabelece a ligação entre vários outros sujeitos – aos quais não se vincula por relações de colaboração estável –, promovendo a celebração de negócios entre eles.», JORGE COUTINHO ABREU, *Curso de Direito Comercial*, vol. I, 2009, página 143.



estabeleça uma relação de negociação eventualmente conducente à celebração de um contrato definitivo. Em sentido técnico ou estrito, a mediação exige ainda que o mediador não represente nenhuma das partes a aproximar e, ainda, que não esteja ligado a nenhuma delas por vínculos de subordinação.»⁵

Como também se explicita que: «Trata-se de contrato preparatório. Pressupõe universo negocial amplo. O desenvolvimento do comércio criou a necessidade de intermediários. (...) É contrato oneroso, porque pressupõe eventual remuneração do mediador. Aleatório, porque depende de acontecimento falível para que essa remuneração seja exigível, qual seja, a concretização do negócio principal. Fica, portanto, subordinado ao implemento de condição suspensiva. O mediador suporta o risco do não-implemento dessa condição. Há incerteza de que o mediador venha a realizar a aproximação útil, porque depende da vontade de terceiros.»⁶

Estas definições permitem distingui-la de figuras afins como o mandato, a agência e o contrato de trabalho, e com elas não se confundindo⁷.

A ideia geral de mediação⁸ tem resultado num movimento de especialização da mediação. Assim, por exemplo, a mediação imobiliária⁹.

⁵ MENEZES CORDEIRO, *Do contrato de mediação*, O Direito, 2007, página 517. Veja-se também, idem, *Manual de Direito Comercial*, 2007, páginas 584 e seguintes, CARLOS LACERDA BARATA, *Contrato de Mediação*, Estudos do Instituto do direito de Consumo, vol. I, 2002.

⁶ SÍLVIO VENOSA, *Contrato de corretagem no novo Código Civil*, Valor Económico, 2012 (note-se que, no original em português do Brasil mediador surge como corretor.).

⁷ Cfr. MENEZES CORDEIRO, *Do contrato de mediação*, O Direito, 2007, páginas 545 e seguintes.

⁸ Com efeito, «Toda atividade lícita admite a mediação. O objeto ilícito ou imoral evidentemente a inibe, como em qualquer outro negócio jurídico.», SÍLVIO VENOSA, *Contrato de corretagem no novo Código Civil*, Valor Económico, 2012.

⁹ Entre outros, por exemplo, mediação mobiliária, mediação dos seguros, mediação monetária. Para mais desenvolvimentos veja-se, MENEZES CORDEIRO, *Do contrato de mediação*, O Direito, 2007, páginas 529 e seguintes.

Handwritten signatures and marks on the right margin of the page.



A este propósito assinala-se que, por exemplo, na legislação de Portugal, «*A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização de negócio que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posição em contratos cujo objecto seja um bem imóvel.*».¹⁰

15. Para além dos traços essenciais e da motivação da proposta de lei, já referidos nesta sede de apresentação e contextualização da proposta de lei, é importante dar notícia das principais alterações verificadas entre a versão original da proposta de lei e o articulado final submetido a esta Assembleia Legislativa. É o que se fará de seguida.

Esclareça-se que, doravante e salvo indicação expressa em contrário, as referências ao articulado da proposta de lei são feitas ao texto final da proposta de lei e não ao constante da versão originalmente apresentada.

16. Uma das alterações mais significativas e que merece ser salientada prende-se com a concretização, ainda que incompleta, do esquema de repartição de competências normativas exposto pela Lei n.º 13/2009 - *Regime jurídico de enquadramento das fontes normativas internas*¹¹ - em desenvolvimento do regime traçado pela Lei Básica.

¹⁰ Artigo 2.º n.º 1, do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, após a reforma levada a cabo pelo Decreto Lei n.º 69/2011, de 15 de Junho. Muito identicamente também a definição constante da Lei n.º 14/12, de 4 de Maio, de Angola, vide, PAULO ANJO/ISABEL PINHEIRO TORRES, *Mediação imobiliária em Angola vs. Mediação imobiliária em Portugal*, Confidencial Imobiliário, 2012, página 36.

¹¹ Incontornável, nesta matéria, o *Parecer N.º 3/III/2009*, da 1.ª Comissão Permanente, relativo à lei parâmetro e ordenadora das fontes normativas internas. QIAO XIAOYANG, afirma que «*Depois da transferência de poderes de Macau e devido a hábitos do passado, o órgão executivo assumiu um poder algo excessivo no que respeita à regulamentação através de regulamentos administrativos. Daí a Assembleia Legislativa ter, por exemplo, no ano passado, definido o Regime jurídico de enquadramento das fontes*



Na verdade, quer quanto à questão das fontes do direito do ordenamento jurídico local e sua arrumação em geral, quer quanto à questão das infracções administrativas – como se consabe, matéria que poderá, nos termos e limites daquela Lei n.º 13/2009, constar ora de lei ora de regulamento administrativo independente – a versão inicial da proposta de lei merecia alguns reparos e suscitava diversas dúvidas, as quais, foram parcialmente resolvidas na versão final do articulado¹².

Com efeito, os artigos 4.º e 7.º da versão original da proposta de lei suscitavam reservas face à referida Lei n.º 13/2009. Em síntese, esses artigos previam que a concessão e renovação de licenças têm que preencher os requisitos previstos na presente lei e no diploma complementar. No entanto, a emissão de licenças implica a restrição do direito e da liberdade fundamental de escolha de trabalho, tratando-se, portanto, de matérias que devem ser regulamentadas por Lei e não por diploma complementar, nomeadamente regulamento administrativo¹³. Acresce ainda a omissão de algumas matérias que deveriam também constar da lei e não de regulamento administrativo complementar como é o caso do levantamento da suspensão das licenças. Algumas destas questões foram, como se disse, satisfatoriamente solucionadas.

normativas internas, o que veio assim a resolver, e bem, essa questão.», *Aprofundar o estudo e o debate sobre a Lei Básica e empenhar esforços na elevação do nível de qualidade dos trabalhadores da Administração Pública*, 2010. Veja-se ainda, para além da doutrina citada naquele Parecer e dos textos que se acham inseridos na *Colectânea de Legislação sobre o Regime Jurídico de Enquadramento das Fontes Normativas Internas*, Assembleia Legislativa, http://www.al.gov.mo/lei/col/lei-10/col_po.htm, JOÃO ALBUQUERQUE, *Regime geral das leis e regulamentos administrativos*, BFD, páginas 77 e seguintes, PAULO CARDINAL/ZHEN WEI, *A Questão das Infracções Administrativas no Âmbito do Sistema das Fontes Normativas Internas Estatuído pela Lei Básica e Desenvolvido pela Lei N.º 13/2009*, em curso de publicação na revista *Administração*.

¹² E que se achavam plenamente resolvidas na versão de 8 de Julho de 2011.

¹³ Cfr, Lei n.º 13/2009:

«Artigo 6.º

Leis

A normação jurídica das seguintes matérias é feita por leis:

1) *Regime jurídico dos direitos e liberdades fundamentais, e suas garantias, previstos na Lei Básica e em outros actos legislativos;*»

Am
[Handwritten signatures and initials]



Por outro lado, no artigo 15.º da versão original, previa-se que o Instituto de Habitação (IH) pudesse emitir instruções de carácter vinculativo. Porém, não existiam, na proposta de lei, quaisquer limitações acerca das matérias que essas instruções pudessem regulamentar e, colocava-se a questão de saber se seria admissível a criação de um novo tipo de acto normativo. Esta questão foi igualmente satisfatoriamente solucionada, cometendo-se esta competência ao Chefe do Executivo, e devidamente balizada, nos termos do artigo 25.º.

17. Um outro problema importante nesta sede era o das infracções administrativas porquanto, no esquema original da proposta de lei, esta matéria surgia somente parcialmente regulada em forma de (futura) lei, deixando-se o restante para regulamento administrativo complementar.

A este propósito vale a pena aqui recordar que, nos termos conjugados da alínea 6) do artigo 6.º e da alínea 6), do n.º 1 do artigo 7.º da Lei n.º 13/2009, a matéria das infracções administrativas está reservada à Lei e, em determinadas circunstâncias – isto é, infracções administrativas e respectivas multas que não excedam 500 000,00 (quinhentas mil patacas) - pode ser objecto de regulamentos administrativos independentes. Mas não de regulamentos administrativos complementares. Ou seja, a lei pode regular toda e qualquer matéria relativa às infracções administrativas sendo objecto de reserva de lei, nomeadamente, todas as infracções administrativas não pecuniárias, por exemplo, encerramento de estabelecimento ou interdição de exercício de actividade, e as infracções administrativas pecuniárias que excedam as quinhentas mil patacas. Por outro lado, infracções administrativas pecuniárias que não excedam aquele referido montante podem ser objecto de regulamento independente.

Am
/s
/s
/s
/s
/s
/s
/s
/s
/s



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

14

Note-se que ao regulamento administrativo complementar não é permitida a estatuição de infracções administrativas ainda que pecuniárias e ainda que não excedam aquele montante.¹⁴ *Recorde-se, «A matéria das infracções administrativas, artigo 13.º da Proposta de Lei, prevista na presente iniciativa legislativa, empresta cumprimento ao binómio formado pela Lei Básica e pela Lei n.º 13/2009 (Regime jurídico de enquadramento das fontes normativas internas), satisfazendo assim o princípio geral de que não há infracções administrativas em regulamento administrativo complementar. Este aspecto tem sido plenamente cumprido pelas leis desta Assembleia Legislativa.»*¹⁵

18. Como se referiu, a proposta inicial enfermava de vários problemas, uma versão intermédia – de Julho de 2011 – dava resposta capaz e cabal e, a versão final da proposta de lei, com menos artigos, redundava num solucionar parcial de problemas. Isto é, permite dar alguma configuração necessária do regime jurídico da actividade de mediação imobiliária, em medida superior à versão original, mas pauta-se pela ausência de algumas normas necessárias e adequadas ao preenchimento daquele regime e, agrava esta situação com a supressão das referências ao IH.

19. Quanto à eliminação da identificação em concreto da entidade competente, isto é, o IH, não se alcançam benefícios desta opção. Mesmo a questão de, porventura, ser necessário agilizar procedimentos de eventual alteração da entidade competente, também

¹⁴ É o que resulta do regime da Lei n.º 13/2009 e que bem se compreende quer pelo recorte de matérias entre lei e regulamento administrativo quer pela diferença entre os dois tipos de regulamentos administrativos e ainda pela boa técnica legislativa de concentrar num único diploma o regime sancionatório da dada matéria; daí se admitir a consagração de determinadas infracções administrativas de um regime sancionatório «independente» precisamente em sede de regulamentos também eles independentes. Veja-se, por exemplo, PAULO CARDINAL/ZHEN WEI, *A Questão das Infracções Administrativas no Âmbito do Sistema das Fontes Normativas Internas Estatuido pela Lei Básica e Desenvolvido pela Lei N.º 13/2009*, em curso de publicação na revista *Administração*.

¹⁵ 1.ª Comissão Permanente, Parecer n.º 2/IV/2012.



não colhe – poderá sempre apresentar-se uma proposta de lei com pedido de urgência e de prioridade no agendamento nos termos regimentais.

Como é mister sublinhar que, nos termos do artigo 25.º se identifica, e bem, a entidade competente para o efeito do estabelecimento de instruções – precisamente o Chefe do Executivo.

Ademais, sublinhe-se a imensidão de propostas de lei que – correctamente – identificam a entidade competente. Seja esta entidade competente o Chefe do Executivo ou uma qualquer direcção de serviços. Os exemplos são, como se disse, imensos, podendo dar-se nota apenas de uma lei recente que também estabelece o IH como entidade competente – Lei n.º10/2011, *Lei da habitação económica* – e de uma proposta de lei em apreciação - *Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção*¹⁶.

III

APRECIACÃO NA ESPECIALIDADE

A apreciação na especialidade que se segue, contrariamente ao que é habitual, apenas se debruçará sobre alguns aspectos mais relevantes não se pronunciando, pois, sobre a totalidade dos preceitos. A escassez de tempo assim o ditou.

¹⁶ A qual, refira-se, preconiza, no seu artigo 14.º, regras sobre mediação imobiliária estabelecendo uma necessária inscrição prévia na DSSOPT para efeitos de autorização de promoção de celebração de negócios jurídicos aí previstos, obrigando ainda os mediadores imobiliários a proceder à entrega na DSSOPT dos contratos de mediação celebrados.



Refira-se, todavia e em geral, que várias benfeitorias técnicas e de linguagem foram introduzidas e, por outro lado, procurou-se fornecer, na medida do possível, elementos de clarificação e explicitação que possam, eventualmente, ser de utilidade para a futura concretização prática da lei, muito em particular nas questões de maior relevo, inovação ou complexidade.

Artigo 1.º (Objecto)

A redacção deste artigo foi tecnicamente aperfeiçoada por forma a melhor definir o objecto da futura lei.

A versão original da Proposta caracterizava o objecto da futura lei, de modo bastante vago e pouco conciso, pela definição das regras relativas ao exercício da actividade imobiliária na Região Administrativa de Macau.

Anote-se que a nova redacção do artigo é mais feliz, na medida em que define de forma mais precisa o objecto da futura lei, caracterizando-o como a regulamentação do acesso e do exercício da actividade de mediação imobiliária que incida sobre bens imóveis situados na Região Administrativa de Macau.

A este propósito do âmbito espacial de aplicação desta legislação é possível surpreender regimes distintos numa análise de direito comparado¹⁷.

¹⁷ Por exemplo, em Hong Kong, nos termos da Estate Agents Ordinance (chapter 511), em vários passos se descortinam referências sobre estas questões, por exemplo, section 36, «*every licensed estate agent shall, as regards every property (whether situated in Hong Kong or elsewhere)...*», sendo, pois, que algumas normas se aplicam quanto a mediação de negócios de imóveis localizados fora da RAEHK.

Em Portugal (Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, que estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária, alterado pelo Decreto-Lei n.º 69/2011, de 15 de Junho), «Artigo 1.º - Âmbito - 1. O exercício das actividades de mediação imobiliária e de



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' and several other illegible marks.

Artigo 2.º (Definições)

As definições elencadas neste artigo foram alvo de benfeitorias e aperfeiçoamentos por forma a dotá-las de clarificação, precisão e concisão.

Assim, no n.º 1, 1), na definição de actividade de mediação imobiliária, aditou-se a sua característica «*comercial*», sublinhando-se a diversidade do contrato de mediação comercial pela inclusão de «*por conta e no interesse do cliente*» e estabelecendo-se, desde já, a obrigatoriedade - prevista no artigo 19.º da Proposta - da existência do «*contrato de mediação imobiliária*».¹⁸

No que diz respeito aos negócios jurídicos promovidos por esta actividade comercial, elencados nos parágrafos (1), (2), (3) e (4), do n.º 1, alínea 1), também existiu necessidade de proceder a aperfeiçoamentos de índole técnica-jurídica.

No parágrafo (1), acrescentou-se a aquisição, paralelamente à alienação, dos direitos reais sobre bens imóveis. Realçando-se, desse modo, a aptidão do mediador imobiliário para oferecer os seus serviços quer ao interessado vendedor, quer ao interessado comprador.

angariação imobiliária em território nacional fica sujeito ao regime estabelecido no presente diploma, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2. O exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária por entidades com sede ou domicílio principal noutra Estado do espaço económico europeu está sujeito ao presente diploma sempre que a actividade incida sobre imóveis situados em território nacional e se verifique uma das seguintes situações:

- a) Conexão a cliente ou interessado com residência ou sede em Portugal;*
- b) Promoção do negócio visado no mercado português.».*

¹⁸ Recorde-se, a este propósito, que nestes casos, por se tratar de um mediador, portanto um comerciante, a mediação é necessariamente comercial, MENEZES CORDEIRO, *Do contrato de mediação*, O Direito, 2007, página 542.



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

No parágrafo (2) foi retirada a previsão de permuta de bens imóveis, prevendo a futura lei apenas o arrendamento de bens imóveis¹⁹. De facto, a permuta não deve cair no âmbito das competências da actividade comercial exercida pelo mediador imobiliário até pelo facto de a permuta, assumir quase sempre a função de pagamento, total ou parcial, do preço do contrato de compra e venda de imóveis. Ora, a forma e o modo de pagamento do contrato de compra e venda de um bem imóvel apenas respeita às partes contratantes e adentro do seu amplo poder de liberdade contratual.

No parágrafo (3) foi substituída a expressão “*trespasse*” por “*aquisição ou alienação*”, como ao deante melhor se explanará, e clarificaram-se os estabelecimentos de comerciais e industriais.

No parágrafo (4), a cessão de posição contratual nos contratos cujo objecto seja um bem imóvel, independentemente da forma assumida, também pode ser objecto da actividade de mediação imobiliária.

Na alínea n.º 2 deste artigo, na definição de contrato de mediação imobiliária, esclareceu-se que este contrato de prestação de serviços é remunerado e, deve conter o elenco dos direitos e deveres de ambas as partes.

Na alínea n.º 3 deste artigo, que define o mediador imobiliário, procedeu-se a alterações de redacção substituindo-se as expressões “*devidamente credenciado*” por “*possuidor de licença*”, que se afiguram mais precisas e claras.

¹⁹ Para uma panorâmica do contrato de arrendamento, sua noção, conteúdos contratuais, etc., DELFIM AGUIAR, *Manual dos Senhorios e Inquilinos*, Elcla, páginas 15 e seguintes.



de imóveis, que pode ser feita não só pelo mediador imobiliário, mas também pela empresa construtora e pelo proprietário, enquanto a presente proposta de lei apenas regula sobre os mediadores imobiliários.

Para além disso, a regulação da publicidade sobre imóveis é da competência da Direcção dos Serviços de Economia, não sendo intenção do Executivo alterar hábitos. Assim, procedeu-se à alteração das alíneas 1) e 2) do n.º 2 do presente artigo da proposta de lei inicial, nomeadamente do termo “publicitação”, que passou a “publicação”.

Todavia, posteriormente a essa alteração, os representantes do Governo voltaram a preferir o termo publicitação e justificaram em uma reunião com a Comissão que o Instituto de Habitação (na versão final da proposta de lei designado por entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária) deve supervisionar as actividades publicitárias dos mediadores e agentes imobiliários, mas quanto a outras actividades publicitárias relativas a imóveis, devem continuar a ser supervisionadas pela Direcção dos Serviços de Economia, não se afectando, assim, as atribuições de competências conferidas pela referida Lei n.º 7/89/M àquela Direcção. Assim, como visto, na versão final da proposta de lei voltou a ser utilizado o termo “publicitação”.

A Comissão considera que as actividades publicitárias dos mediadores imobiliários são necessárias e importantes no âmbito da promoção dos seus serviços, devendo por isso a presente proposta de lei regulamentar tais actos. E assim sendo, a Comissão concorda com a posição do Governo e com a última versão apresentada.

alínea c) do n.º 1 do artigo 17.º da Lei n.º 7/89/M, de 4 de Setembro, deve entender-se como a área bruta de utilização que é obtida pelo somatório das áreas afectas a um determinado fogo ou fracção autónoma, delimitadas pelas suas paredes exteriores, incluindo a sua espessura ou metade desta quando a parede for comum a outro fogo ou fracção autónoma, adicionado das áreas das varandas, incluindo nestas a espessura das suas guardas.».



No n.º 2 deste artigo as acções de promoção e acções de prospecção de bens imóveis incluem-se na actividade de mediação imobiliária. Contudo, foi retirada a acção de inspecção de imóvel, porquanto seria inapropriada. É certo que o mediador imobiliário está obrigado, como veremos ao deante, a verificar se o bem imóvel possui as características anunciadas pelo seu cliente. Mas, esta verificação do bem imóvel, realizada pelo mediador imobiliário, não pode ser qualificada como inspecção, como acto de examinar ou submeter a exame. Parece, pois, curial a eliminação dessa terminologia.

Artigo 3.º (Exclusividade)

Este artigo estabelece que a actividade imobiliária só pode ser exercida por mediadores e agentes imobiliários. Isto é, é a actividade comercial de mediação imobiliária que só pode ser exercida, exclusivamente, por mediadores e agentes imobiliários.

Naturalmente que qualquer pessoa que pretenda vender ou comprar um bem imóvel não está obrigado a recorrer, e a contratar, os serviços de um mediador ou agente imobiliário, pois que nesse caso estaremos perante um contrato de compra e venda de bem imóvel, de natureza particular e, portanto regulado pelos artigos 865.º e seguintes do Código Civil.

Aqui, isto é, nos termos da futura lei, é a actividade comercial de mediação imobiliária que só pode ser exercida por pessoas qualificadas para o exercício dessa mesma actividade, devidamente licenciadas e, em exclusividade.

No n.º 2 deste artigo, impõe-se uma outra exclusividade: a da prestação dos serviços do agente imobiliário para com um único mediador imobiliário, salvo autorização expressa deste.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including 'Am', '3', and others.



Poderia, e deveria, ir mais além a redacção deste artigo, no sentido de explicitar, com clareza, que essa autorização do mediador imobiliário devesse ser prestada por escrito. De forma a evitar eventuais conflitos futuros, que se prevêem dada a forte concorrência comercial existente, actualmente, no mercado imobiliário da RAEM. Esta foi, aliás, uma repetida sugestão da Comissão.

Artigo 4.º (Licença)

O n.º 1 deste artigo foi tecnicamente aperfeiçoado em ordem a clarificar que os requisitos para concessão da licença de mediador imobiliário são aqueles que resultam exclusivamente da normação da futura lei que agora se cuida de editar²¹. Realmente, na versão originária da Proposta de Lei, o proponente apontava numa diferente direcção ao pretender que a matéria daqueles requisitos resultasse, quer da sua inscrição em sede da futura lei, quer da sua edição por diploma complementar.

Foi entendimento desta Comissão que a opção originária não reflectia fielmente o princípio da integralidade das leis, conforme decorre do n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 13/2009²², nem respeitava a reserva de lei que resulta de se tratar de matéria relativa ao exercício da iniciativa económica e livre escolha de profissão conforme se prevê e se infere do artigo 35.º da Lei Básica²³ estando assim revestido de natureza de direito fundamental.

²¹ A Proposta de Lei distingue para o exercício da actividade de mediador mobiliário entre os requisitos aplicáveis às pessoas singulares (n.º 1 do artigo 5.º) e os requisitos previstos para as pessoas colectivas (n.º 2 do artigo 5.º).

²² «A lei deve ter um conteúdo determinado, preciso e suficiente que inclua uma prescrição clara dos comandos que se destinam a criar normas jurídicas de conduta para os particulares, regras de acção para a administração e padrões de controlo para a decisão judiciária de litígios».

²³ Que estabelece, «Os residentes de Macau gozam da liberdade de escolha de profissão e de emprego.».



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several smaller ones, and a vertical line of marks.

Mais se deve ainda acrescentar que o artigo 6.º do Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais²⁴ garante o direito à livre escolha de profissão e de trabalho assumindo a sua dimensão de direito fundamental também por via do artigo 40.º da Lei Básica²⁵.

Merece igualmente referência neste normativo a alteração que se regista na versão final da Proposta de Lei nos termos da qual a licença de mediador imobiliário pode ser atribuída a pessoas singulares ou pessoas colectivas abandonando-se assim a expressão «entidades» prevista na versão originária da Proposta que se entendia ser tecnicamente menos adequada.

Este aperfeiçoamento reflecte-se igualmente no n.º 2 deste artigo que distingue entre a licença de mediador imobiliário detida por empresário comercial ou por uma sociedade comercial, conforme se trate de pessoa singular ou de pessoa colectiva.

Aditou-se na versão final da Proposta de Lei um normativo, novo n.º 5 deste artigo, que corresponde com algumas alterações ao n.º 2 do artigo 16.º da versão originária, que pretende reforçar a regra da intransmissibilidade da licença de mediador imobiliário (prevista no n.º 4 deste artigo) através da determinação que em caso de alienação ou locação de empresa comercial que exerça actividade de mediação imobiliária o adquirente ou locatário, pessoa singular ou pessoa colectiva, seja titular de uma licença de mediador

²⁴ «Artigo 6.º - 1 - Os Estados Partes no presente Pacto reconhecem o direito ao trabalho, que compreende o direito que têm todas as pessoas de assegurar a possibilidade de ganhar a sua vida por meio de um trabalho livremente escolhido ou aceite, e tomarão medidas apropriadas para salvaguardar esse direito.», Cfr., Aviso do Chefe do Executivo n.º 15/2001, Respeitante à continuação da aplicação, na RAEM, do Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais.

²⁵ «As disposições, que sejam aplicáveis a Macau, do Pacto Internacional sobre os Direitos Cívicos e Políticos, do Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais, bem como das convenções internacionais de trabalho, continuam a vigorar e são aplicadas mediante leis da Região Administrativa Especial de Macau.

Os direitos e as liberdades de que gozam os residentes de Macau, não podem ser restringidos excepto nos casos previstos na lei. Tais restrições não podem contrariar o disposto no parágrafo anterior deste artigo.»



imobiliário. Foi preocupação desta Comissão que os apertados requisitos para o exercício da actividade, nomeadamente os relativos à idoneidade profissional (artigo 6.º), não fossem contornados abusivamente por via de uma simples cedência de um estabelecimento comercial que exerça a actividade de mediação imobiliária.

Relativamente a este artigo, note-se que a expressão «*trespasse de estabelecimentos*», usada na versão original da proposta de lei foi substituída por «*alienação de estabelecimentos comerciais*»²⁶. Realce-se que em causa está somente uma questão de terminologia jurídica que não de alteração do conteúdo da norma. Com efeito, a expressão «*trespasse*» é clássica e era a expressão regra no direito anterior de Macau. Todavia, a expressão de referência, no Código Comercial, é diversa. Aliás, a doutrina local refere-se a esta questão como, por exemplo, «*alienação definitiva da empresa, (vulgo trespasse)*»²⁷. Entendeu-se que se deveria aproveitar o ensejo para, também nesta sede, se harmonizar a terminologia legal com a norma jurídica de referência.

Artigo 5.º (Requisitos para o exercício da actividade)

A redacção deste artigo foi alvo de aperfeiçoamento, por ordem a clarificar e melhor definir os requisitos para o exercício da actividade da mediação imobiliária. Desde logo note-se que o seu n.º 1 passou agora a referir-se ao mediador imobiliário enquanto

²⁶ Com efeito, na versão originária da Proposta aquele n.º 2 do artigo 16.º referia-se ao *trespasse* e à cessão de exploração do estabelecimento para o exercício da actividade da mediação imobiliária. No âmbito do exame na especialidade entendeu-se por bem alterar estas referências, visando aproximar a terminologia técnica da Proposta à do Código Comercial, que prevê a alienação ou a locação da empresa comercial, ao invés do uso da expressão «*trespasse*» que consta, entre outros, no Código Civil, no Decreto-Lei n.º 97/99/M, de 13 de Dezembro, Regime Jurídico da Propriedade Industrial, na Lei n.º 8/2001, Alterações ao Regulamento do Imposto do Selo e à Tabela Geral do Imposto do Selo, no Código Processo Civil, no Código Registo Predial e no Código Registo Comercial. Deve dizer-se que este aperfeiçoamento técnico não visa introduzir uma alteração material nesta normação mas tão só conformar o texto do articulado.

²⁷ AUGUSTO TEIXEIRA GARCIA, *Lições de Direito Comercial, Macau, passim*.



pessoa singular, enquanto que o seu n.º 2 consagra agora a regulação relativa aos requisitos aplicáveis ao mediador imobiliário pessoa colectiva.

Tratando-se de empresário comercial, ou pessoa singular, a concessão e a renovação da licença de mediador imobiliário dependem do preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- Ser titular de licença válida de agente imobiliário;

- Não ter sido declarado falido ou insolvente. Naturalmente que a declaração de falência concerne ao empresário comercial e a declaração de insolvência respeitará à pessoa singular não comerciante;

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

- Não estar em dívida para com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos. Esta nova redacção, mais clara, precisa e concreta, substituiu a anterior que dispunha: «*Ter cumprido as suas obrigações fiscais*». Ora, é consabido que o cumprimento de uma obrigação, ou de um dever, nem sempre implica a respectiva exoneração, porquanto o cumprimento da obrigação tanto poderá ser parcial, como até mesmo defeituoso. Pelo que, indubitavelmente, a redacção ora adoptada é a mais adequada, do ponto de vista técnico-jurídico.

Am
João
3
J
M
C
M



Tratando-se de sociedade comercial, a concessão e a renovação da licença de mediador imobiliário dependem do preenchimento cumulativo de vários requisitos. Também aqui -- n.º 2 do artigo - se procedeu a profundas alterações para aperfeiçoamento técnico-jurídico do preceito legal, por forma a torná-lo mais claro, preciso e conciso.

Os requisitos, de verificação cumulativa, realce-se, consistem em:

- Possuir sede ou ter um representante com residência habitual na RAEM, designado nos termos da lei, e que reunir os demais requisitos legais para o exercício de actividade permanente na RAEM - o que possibilita a entrada de profissionais de fora do Território da RAEM no acesso ao exercício desta actividade comercial;

- O objecto social da sociedade abranger o exercício da actividade de mediação imobiliária;

- Pelo menos um dos seus administradores, directores ou gerentes possuir licença de agente imobiliário;

- Não ter sido a sociedade declarada falida;

- Os titulares dos órgãos sociais não terem sido declarados falidos ou insolventes e os seus administradores, directores ou gerentes não terem tido responsabilidade pelos actos que conduziram à declaração de falência;

- A sociedade, e os seus administradores, directores e gerentes possuírem idoneidade;

- Dispor a sociedade comercial de estabelecimento com apetência comercial;

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a signature below it, a signature below that, a signature below that, a signature below that, and a signature below that.



- Não estar a sociedade comercial em dívida para com a RAEM por quaisquer contribuições ou impostos.

Durante o prazo de validade da licença, o mediador é obrigado a manter preenchidos os requisitos para o exercício da actividade; o empresário comercial e a pessoa singular, os previstos no n.º 1 deste artigo, a sociedade comercial os previstos no n.º 2.

O n.º 4 estabelece uma excepção ao regime-regra previsto nos números anteriores deste artigo. Isto é, a declaração de falência ou de insolvência perde a qualidade enquanto requisito, caso tenha havido reabilitação do falido ou do insolvente nos termos da lei.

Ainda nesta sede é importante mencionar que houve deputados que mostraram preocupação pelo facto de a proposta de lei não restringir a credenciação de mediadores e agentes imobiliários a residentes da Região Administrativa Especial de Macau. O Governo justificou que não é sua intenção impor essa restrição, e referiu que nem no Interior da China, nem em Hong Kong e nem mesmo em Portugal a respectiva legislação impõe esse requisito para os mediadores e agentes imobiliários.

Vários membros da Comissão concordaram plenamente com a ideia e consideram que a credenciação dos mediadores e agentes imobiliários apenas reconhece que detêm requisitos profissionais para a prestação de serviços nessa área, o que não significa que podem exercer a sua profissão. Não se dá resposta à vontade dos mediadores imobiliários não residentes, pois estes continuam a necessitar de uma autorização de permanência de acordo com a “Lei da contratação de trabalhadores não residentes”.²⁸

²⁸ Lei n.º 21/2009.



Para além disso, tendo em conta a concretização da cooperação económica regional, só é benéfico não impor tal restrição ao referido pedido de credenciação, caso contrário, teria de resolver a questão dos trabalhadores não residentes que se encontram actualmente a trabalhar no sector imobiliário.

Artigo 6.º (Idoneidade)

O artigo 6.º, sob a epígrafe “idoneidade”, estabelece os critérios de aferição da mesma para efeitos do exercício da actividade de mediação imobiliária.

Importa, desde logo, sublinhar a importância desta matéria no âmbito da proposta de lei *sub judice* já que, caso ocorra alguma das situações referidas no artigo em análise – condenação, por decisão transitada em julgado, em pena de prisão superior a três anos; punição com sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária; punição, por três ou mais vezes, com a sanção de multa pela prática de infracções administrativas por violação da proposta de lei²⁹ -, considera-se que o mediador (ou interessado no exercício da actividade de mediação imobiliária) não é idóneo e, conseqüentemente, não estarão reunidas as condições para a concessão ou renovação da respectiva licença de mediação, como resulta da leitura conjugada deste artigo 6.º e dos artigos 5.º e 12.º da proposta de lei.

A idoneidade (nos termos estabelecidos neste artigo 6.º) das pessoas singulares³⁰ ou colectivas³¹ é, pois, condição *sine qua non* para o exercício da actividade de mediação imobiliária. A *ratio legis* deste regime jurídico encontra-se, como facilmente se compreende,

²⁹ Cfr. alíneas 1) a 3) do n.º 1 do artigo 6.º da proposta de lei.

³⁰ Cfr. alínea 4) do n.º 1 do artigo 12.º lida com a alínea 1) do n.º 1 do artigo 5.º da proposta de lei.

³¹ Cfr. alínea 6) do n.º 2 do artigo 5.º da proposta de lei.



na necessidade de proteger quem recorre aos mediadores imobiliários, sendo que, por via do contrato de mediação³², estão em causa bens “*indispensáveis na vida da população em geral e no desenvolvimento sócio-económico*” e que “*têm sido considerados um dos activos mais valiosos que circulam no mercado*”³³: bens imóveis.

Esta protecção passa por exigir garantias de seriedade e honestidade aos mediadores imobiliários (ou daqueles que estão interessados no exercício da actividade de mediação), ou, por outras palavras, que da conduta destes não transpareça, *ad minimum*, o desrespeito pela legislação reguladora da actividade de mediação imobiliária (*cfr.* alínea 3) do n.º 1 do artigo 6.º lido conjugadamente com o artigo 29.º da proposta de lei) ou, *in extremis*, a prática de crimes punidos com uma moldura penal de 3 ou mais anos, ou, em concreto e (ainda) no decurso do respectivo cumprimento, com uma sanção acessória de interdição da actividade de mediação imobiliária (*cfr.* alíneas 1) e 2) do n.º 1 deste artigo 6.º).

Note-se, contudo, que o legislador procurou estabelecer um equilíbrio entre os interesses em presença. Assim, no caso da condenação pela prática de um crime, a sentença terá de ter transitado já em julgado e, por outro lado, como já afirmado, deverá estar em causa a aplicação de uma pena de prisão de três ou mais anos, afastando-se assim os casos de condenação por criminalidade menor³⁴.

No que concerne os casos da aplicação de uma sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária, deverá o período de interdição estar a

³² Conforme se retira do artigo 2.º da proposta de lei.

³³ Veja-se nota justificativa que acompanhou a proposta de lei, pág. 1 da versão portuguesa.

³⁴ Note-se que a solução preconizada pela proposta de lei é singular, sendo que, em outros ordenamentos jurídicos, como seja o português, que influenciou decisivamente a proposta de lei em apreço (*cfr.* artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 211/2004), é feita uma listagem concreta dos crimes que são relevantes para efeitos da aferição da “*idoneidade comercial*” em sede da mediação imobiliária, ao invés de se recorrer à remissão para a medida da pena aplicada.



decorrer no momento em que é solicitada a concessão da licença ou a renovação da mesma, isto é, se este período já tiver sido ultrapassado, a aplicação da sanção de interdição não relevará para efeitos de aferição da idoneidade do mediador (ou interessado no exercício da actividade de mediação imobiliária).

Finalmente, no caso da aplicação de multas por infracções administrativas decorrentes da violação da proposta de lei (cfr. alínea 3) do n.º 1 deste artigo 6.º), relevam apenas os casos de aplicação reiterada de multas (três ou mais vezes) e, se as obrigações decorrentes da aplicação das multas estiverem integralmente cumpridas e tiver decorrido um período de cinco anos entre este cumprimento e o pedido de licença ou renovação de licença, as infracções administrativas em causa não serão consideradas (n.º 2 do artigo 6.º).

Uma nota adicional deve ser feita ainda quanto às infracções administrativas enquanto critério de aferição de idoneidade, já que na versão final da alínea 3) do n.º 1 deste artigo 6.º, o Executivo restringiu os casos em que estas infracções deverão ser relevantes. De facto, do confronto da letra da alínea 3) do n.º 1 deste artigo 6.º com a do artigo 29.º da Proposta de Lei, verifica-se que apenas nos casos de punição por *violação da proposta de lei* (e não, sublinhe-se, por violação do diploma complementar ou das instruções referidas no artigo 25.º da proposta de lei) é que se considera que não se verifica a idoneidade do mediador (ou interessado no exercício da actividade de mediação imobiliária). Por outras palavras, para efeitos de aferição da idoneidade, apenas são consideradas as infracções administrativas por violação da proposta de lei, não sendo relevantes as infracções administrativas por violação do diploma complementar ou das instruções referidas no artigo 25.º da proposta de lei.

Esta é uma alteração de cariz material a sugestão da Comissão, reduzindo assim os critérios de aferição de idoneidade, assegurando contudo uma maior certeza jurídica, já que, neste âmbito restrito – a aferição da idoneidade dos mediadores ou interessados no exercício da actividade de mediação imobiliária – o regime jurídico aplicável encontra-se, todo ele,



regulado na proposta de lei. Neste *ponto específico*, observa-se o necessário, adequado e devido respeito pelo princípio da integralidade da lei consagrado na Lei n.º 13/2009 – preocupação esta que foi reiteradamente transmitida pela Comissão.

Explanado que está o conteúdo material deste artigo e assinalada a alteração substancial introduzida pelo proponente, na versão de 20 de Agosto de 2012 desta proposta de lei, importa salientar que foram ainda introduzidas alterações de cariz formal.

Desde logo, enquanto consequência lógica de modificações introduzidas em outras disposições da proposta de lei, procedeu-se à actualização das remissões plasmadas neste artigo 6, passando agora a remeter-se, no proémio do n.º 1 deste artigo 6.º, para a alínea 6) do n.º 2 do artigo 5.º e para a alínea 4) do n.º 1 do artigo 12.º³⁵.

Mais, foi substituída, no n.º 2 *in fine* deste artigo 6.º, a expressão “*em conta*” por “*em consideração*”, expurgando assim a norma em análise de marcas de oralidade, como ditam as melhores práticas no que concerne à legística formal. Esta Comissão sublinha a importância de se garantir uma redacção das leis o mais aperfeiçoada e rigorosa possível.

Artigo 7.º (Suspensão da licença)

A epígrafe deste artigo foi alterada, tendo-se suprimido a referência ao mediador imobiliário para evitar a duplicação com o título da Secção I do Capítulo II.

³⁵ Ao invés de se mencionar, respectivamente, a alínea 6) do n.º 2 do artigo 5.º e a alínea 4) do n.º 1 do artigo 8.º, como acontecia na versão original da proposta de lei.



Este artigo corresponde com pequenas alterações remissivas ao artigo 9.º da versão originária. Com efeito, tome-se a melhor nota da alteração à alínea 2) do n.º 1 deste artigo na medida em que na versão originária da Proposta (artigo 9.º) remetia-se em bloco para o artigo 5.º ressaltando-se apenas que a suspensão, e não o cancelamento, da licença de mediador imobiliário tomaria lugar quando as faltas em questão fossem meramente sanáveis. Ao passo que nos termos da alínea 2) do n.º 1 do artigo 10.º da versão originária o cancelamento da licença ocorria, também nas situações previstas no artigo 5.º, quando as faltas fossem insanáveis. A versão final passa a distinguir em termos expressos entre as faltas que são tidas por menos graves e, portanto, apenas determinadoras da suspensão da licença (alíneas 1), 3) e 4) do n.º 1 ou alíneas 1), 2), 3), 7) e 8) do n.º 2 do artigo 5.º) e aquelas que são tidas por mais graves e que, por conseguinte, implicam o cancelamento da licença (que correspondem apenas a situações de falência ou insolvência e ainda a casos de falta de idoneidade – alínea 2) do n.º 1 ou alíneas 4), 5) e 6) do n.º 2 do artigo 5.º).

Na alínea 3) do n.º 1 deste artigo (artigo 9.º da versão originária) repare-se que o período de interdição imposto por sanção acessória foi alterado para de um ano a nove meses do período de até um ano da versão originária da Proposta.

Na alínea 4) do n.º 1 deste artigo (artigo 9.º da versão originária) mencione-se a actualização da remissão para o regime da suspensão preventiva de actividade, que estava originalmente prevista na alínea 2) do n.º 3 do artigo 26.º para a alínea 2) do artigo 35.º.

Aditou-se um novo n.º 2 a este artigo que passou a prever (ao contrário do que sucedia com o artigo 9.º da versão originária) que quando a licença de mediador imobiliário seja suspensa a pedido do seu titular o período de suspensão não pode exceder doze meses.

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the letter 'A' and various illegible signatures.



Aditou-se igualmente um novo n.º 3 a este artigo que inscreve que quando o titular da licença de mediador imobiliário for notificado que deixou de preencher os requisitos previstos na alínea 2) do n.º 1 deste artigo, que constituem faltas sanáveis, tem apenas um prazo de um mês para proceder à respectiva sanção, ocorrendo, logicamente, de outro modo o cancelamento da licença de mediador imobiliário.

Artigo 8.º (Levantamento da suspensão)

Trata-se de uma nova norma que consagra a possibilidade da suspensão da licença de mediador imobiliário, a pedido do seu titular, poder ser levantada. Tal pode ocorrer em três circunstâncias:

(i) quando a licença tenha sido suspensa a pedido do titular e este pretenda retomar a actividade, ainda que aparentemente apenas após decorrido o prazo da suspensão por si requerida;

(ii) quando as irregularidades que determinaram a suspensão (nos termos da alínea 2) do n.º 1 do artigo 7.º) tenham sido sanadas³⁶; e,

(iii) quando tenha decorrido o prazo de suspensão quando o titular da licença tenha sido punido por sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária por período até nove meses ou tenha sido alvo de uma medida cautelar de suspensão de actividade.

³⁶ Parece desnecessária a dupla remissão material aqui operada, primeiro para a alínea 2) do n.º 1 do artigo 7.º, que por sua vez remete para as alíneas 1), 3) e 4) do n.º 1 e para as alíneas 1), 2), 3), 7) e 8) do n.º 2 do artigo 5.º.



No que respeita ao primeiro dos casos *supra* referidos que permite o levantamento da suspensão, mas que refere que tal seja possível apenas após o decurso do prazo de suspensão, merece reservas que se exija ao titular da licença que aguarde até ao termo deste prazo. Por quanto a lógica das coisas deveria permitir ao titular dispor do direito de retomar a sua actividade a qualquer momento, dentro do período de validade da sua licença, dado que a suspensão está na sua disponibilidade e não é aqui o resultado de uma eventual sanção.

Artigo 9.º (Cancelamento da licença)

A epígrafe deste artigo foi alterada, tendo-se suprimido a referência ao mediador imobiliário para evitar a duplicação com o título da Secção I do Capítulo II.

Este artigo (artigo 10.º da versão originária) foi sujeito a ligeiras alterações, destacando-se aqui a alínea 2) do n.º 1 onde agora se referem as faltas mais graves previstas no artigo 5.º da Proposta que determina o cancelamento, e não apenas a suspensão, da licença do mediador imobiliário. Acresce ainda a alteração à alínea 7) do n.º 1 onde também agora se passou a prever que o período da sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária é de nove meses a um ano e não somente de um ano conforme se previa na versão originária desta Proposta. Em último lugar refira-se que a alínea 8) do n.º 1 vinca agora que o não pagamento voluntário da multa que seja aplicável ao abrigo da presente lei, onde a matéria sancionatória deve estar exaustivamente regulada, é também causa de cancelamento da licença.

No n.º 2 deste artigo saliente-se que o prazo de encerramento pelo mediador imobiliário do seu estabelecimento comercial, que justifica nos termos da alínea 4) do n.º 1 deste artigo o cancelamento da licença por cessação da actividade foi alargado para cento e



oitenta dias seguidos ou trezentos e sessenta interpolados, dentro do prazo de validade da licença, duplicando o período de encerramento que determina o cancelamento da licença previsto na versão originária da Proposta.

Artigo 10.º (Efeitos da suspensão e cancelamento da licença)

Assinale-se quanto ao n.º 2 deste artigo, (artigo 11.º da versão originária), uma alteração tributária da que se verificou no âmbito do n.º 1 do artigo 4.º da Proposta. Conforme *supra* se esclareceu esta Comissão decidiu clarificar que os requisitos para concessão da licença de mediador imobiliário são aqueles que resultam exclusivamente da normação da futura lei que agora se cuida de editar³⁷. Realmente na versão originária da Proposta de Lei o proponente apontava numa diferente direcção ao pretender que a matéria daqueles requisitos resultasse quer da sua inscrição em sede da futura lei quer da sua edição por diploma complementar.

Conforme já aqui se disse foi entendimento desta Comissão que a opção originária não reflectia fielmente o princípio da integralidade das leis, conforme decorre do n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 13/2009³⁸, nem respeitava a reserva de lei que resulta de se tratar de matéria relativa ao exercício da iniciativa económica e livre escolha de profissão conforme se prevê e se infere do artigo 35.º da Lei Básica estando assim revestido de natureza de direito fundamental. Mais se deve ainda acrescentar que o artigo 6.º do Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais garante o direito à livre escolha de

³⁷ A Proposta de Lei distingue para o exercício da actividade de mediador mobiliário entre os requisitos aplicáveis às pessoas singulares (n.º 1 do artigo 5.º) e os requisitos previstos para as pessoas colectivas (n.º 2 do artigo 5.º).

³⁸ «A lei deve ter um conteúdo determinado, preciso e suficiente que inclua uma prescrição clara dos comandos que se destinam a criar normas jurídicas de conduta para os particulares, regras de acção para a administração e padrões de controlo para a decisão judiciária de litígios».



profissão e de trabalho assumindo a sua dimensão de direito fundamental também por via do artigo 40.º da Lei Básica.

Ora a redacção do n.º 2 deste artigo em conformidade com a alteração *supra* mencionada sofreu um aperfeiçoamento reflexo daquela alteração.

O n.º 3 deste artigo dispõe: «*A suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados*».

É compreensível a inserção desta disposição no presente articulado. Como a actividade, comercial, de mediação imobiliária só pode ser exercida por mediadores imobiliários devidamente licenciados³⁹, caso ocorra a suspensão ou o cancelamento daquele licenciamento ocorre também a caducidade dos contratos de mediação entretanto celebrados.

Os contratos de mediação cessam a sua eficácia por caducidade⁴⁰. É um efeito jurídico decorrente da verificação de um facto jurídico *stricto sensu*. Num negócio jurídico o contrato caduca quando, por exemplo, tenha um prazo certo, pela verificação de um facto jurídico *stricto sensu* que é o decurso de tempo, em que o contrato deixa de produzir efeitos⁴¹.

Naturalmente, aqui a caducidade apenas opera para o futuro, e todos os efeitos produzidos pelo contrato até ao momento da verificação do prazo, ou do evento de caducidade, são preservados.

³⁹ Vide artigo 3 (Exclusividade) da proposta de lei.

⁴⁰ Sobre o regime geral da caducidade, artigos 320.º e seguintes do Código Civil; cfr., J. DIAS MARQUES/PAULO ALMEIDA, *Noções elementares de Direito Civil*, páginas 112 e seguintes.

⁴¹ Veja-se, a título de exemplo, que o contrato de mediação imobiliária caduca no prazo de seis meses, se outro prazo mais longo não for acordado *ex vi* do n.º 5, do artigo 19.º da Proposta de lei.



2/2006⁴³ (Prevenção e repressão do crime de branqueamento de capitais) e na Lei n.º 3/2006⁴⁴ (Prevenção e repressão dos crimes de terrorismo).

A eliminação deste normativo consiste somente na supressão da referência expressa àquele princípio geral, que continua plenamente aplicável a situações de cessação da relação de trabalho decorrentes da suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário.

Artigo 11.º (Licença)

Este artigo (artigo 7.º da versão originária) relativo ao licenciamento dos agentes imobiliários sofreu alterações que são desde logo o reflexo da modificação que se verificou no âmbito do n.º 1 do artigo 4.º da Proposta. Conforme *supra* se esclareceu esta Comissão decidiu clarificar no n.º 1 deste artigo 11.º que os requisitos para concessão da licença de agente imobiliário, tal como os aplicáveis para a concessão da licença de mediador imobiliário, são aqueles que resultam exclusivamente da normação da futura lei que agora se cuida de editar⁴⁵. Realmente na versão originária da Proposta de Lei o proponente apontava numa diferente direcção ao pretender que a matéria daqueles requisitos resultasse quer da sua inscrição em sede da futura lei quer da sua edição por diploma complementar.

⁴³ Cfr. artigo 5.º, n.º 10. «A cessação da relação laboral que ocorra em virtude da aplicação da pena de dissolução judicial ou de qualquer das penas acessórias previstas no n.º 8, considera-se, para todos os efeitos, como sendo rescisão sem justa causa da responsabilidade do empregador.»

⁴⁴ Cfr. artigo 10.º, n.º 10. «A cessação da relação laboral que ocorra em virtude da aplicação da pena de dissolução judicial ou de qualquer das penas acessórias previstas no n.º 8, considera-se, para todos os efeitos, como sendo rescisão sem justa causa da responsabilidade do empregador.»

⁴⁵ A Proposta de Lei distingue para o exercício da actividade de mediador mobiliário entre os requisitos aplicáveis às pessoas singulares (n.º 1 do artigo 5.º) e os requisitos previstos para as pessoas colectivas (n.º 2 do artigo 5.º).



Conforme já aqui se disse foi entendimento desta Comissão que a opção originária não reflectia fielmente o princípio da integralidade das leis, conforme decorre do n.º 2 do artigo 4.º da Lei n.º 13/2009⁴⁶, nem respeitava a reserva de lei que resulta de se tratar de matéria relativa ao exercício da iniciativa económica e livre escolha de profissão conforme se prevê e se infere do artigo 35.º da Lei Básica estando assim revestido de natureza de direito fundamental. Mais se deve ainda acrescentar que o artigo 6.º do Pacto Internacional sobre os Direitos Económicos, Sociais e Culturais garante o direito à livre escolha de profissão e de trabalho assumindo a sua dimensão de direito fundamental também por via do artigo 40.º da Lei Básica.

Artigo 12.º (Requisitos para o exercício da actividade)

Este artigo (artigo 8.º da versão originária) foi objecto de alguns aperfeiçoamentos durante o exame na especialidade. Refira-se em particular que na alínea 1) do seu n.º 1 se substituiu a expressão «*capacidade legal*» pela expressão «*capacidade de exercício de direitos*» considerada tecnicamente mais adequada.

Na alínea 3) do mesmo n.º 1 o Executivo decidiu na versão final omitir a referência à entidade competente para realizar os exames de habilitação técnico-profissional de mediação imobiliária, que na versão originária estava identificada como a Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais. Igualmente omissa da versão final é a referência que se encontrava na versão originária a que a aprovação no exame de habilitação técnico-profissional mencionado teria a validade de apenas um ano após a emissão do certificado de aproveitamento no exame de habilitação para efeitos de requerimento de licença de

⁴⁶ «A lei deve ter um conteúdo determinado, preciso e suficiente que inclua uma prescrição clara dos comandos que se destinam a criar normas jurídicas de conduta para os particulares, regras de acção para a administração e padrões de controlo para a decisão judiciária de litígios».



agente imobiliário. Merece ser reconhecido que efectivamente é adequado que um exame de apreciação das competências técnico-profissionais na área da mediação imobiliária tenha uma validade temporalmente limitada.

É ainda importante referir que, na versão chinesa da alínea 3) do n.º 1 do presente artigo, utilizou-se o termo “鑒定” (peritagem), enquanto na versão portuguesa se utilizou o termo “exame”. Assim, é mais adequado utilizar o termo “測試” (exame) na versão chinesa, uma vez que é o termo mais usual e correspondente ao utilizado na versão portuguesa.

Artigo 13.º (Suspensão da licença)

A epígrafe deste artigo foi alterada, tendo-se suprimido a referência ao agente imobiliário para evitar a duplicação com o título da Secção II do Capítulo II.

Em lugar paralelo ao que ocorreu no artigo 7.º da versão final da Proposta de Lei procederam-se a vários ajustamentos, sendo de mencionar em particular: (i) na alínea 2) do n.º 1 deste artigo passa a clarificar-se que as faltas sanáveis que justificam apenas a suspensão, e não o cancelamento, da licença de agente imobiliário correspondem apenas ao não pagamento de quaisquer contribuições e impostos; (ii) na alínea 3) do n.º 1 deste artigo o período de interdição do exercício da actividade da mediação imobiliária decorrente da aplicação de sanção acessória passou para de um a nove meses, enquanto que na versão originária era apenas referido um período inferior a um ano e (iii) na alínea 4) do n.º 1 deste artigo foi actualizada a remissão para a medida cautelar da suspensão preventiva da actividade.

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large 'A', a scribble, and several other illegible marks.



No que respeita à nova redacção da alínea 2) do n.º 1 deste artigo note-se que a versão originária consagrava um regime mais flexível de suspensão no que respeita aos requisitos para o exercício da actividade de agente imobiliário, dado que se deixava em aberto que qualquer destes requisitos poderia ou não ser sanável. Na versão final passou a entender-se que a falta de capacidade de exercício, a não conclusão do ensino secundário complementar, a não aprovação no exame de habilitação técnico-profissional ou falta de idoneidade são sempre fundamentos para o cancelamento da licença de agente imobiliário e nunca para a simples suspensão.

Aditou-se na versão final da Proposta um novo n.º 2 a este artigo onde se estipula que em caso de suspensão da licença de agente imobiliário a pedido do seu titular, o prazo de suspensão não pode ser superior a doze meses.

Um novo n.º 3 foi igualmente aditado na versão final onde se refere que o titular da licença é notificado dos motivos da suspensão quando esta decorra da existência de uma dívida de contribuição ou imposto, nos termos da alínea 5) do n.º 1 do artigo 12.º da versão final, sendo dado um prazo não superior a um mês para a respectiva sanção. Conforme *supra* se teve oportunidade de mencionar a versão final da Proposta optou por considerar que apenas este requisito fiscal pode ser sanável pelo agente imobiliário alvo de uma suspensão da sua licença, ainda que tal não seja necessariamente a solução mais adequada, dado que seria expectável que outros dos requisitos para o exercício da actividade fossem também passíveis de sanção. Parece também que a regra da notificação dos motivos da suspensão, nos termos gerais do procedimento administrativo, se terá que ter como aplicável para qualquer causa de suspensão da licença de agente imobiliário.

Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large 'A' and several illegible signatures.



Artigo 14.º (Levantamento da suspensão)

Trata-se de um novo artigo aditado na versão final da Proposta e que regula o levantamento da suspensão da licença de agente imobiliário, que poderá ocorrer quando: (i) o agente imobiliário, nos termos da alínea 1) deste artigo, tenha obtido a suspensão da licença a seu pedido e pretenda retomar a actividade, ainda que tal aparentemente apenas seja possível decorrido o prazo da suspensão; (ii) tenham sido sanadas, nos termos da alínea 2) deste artigo, as faltas de pagamentos das contribuições e impostos que motivaram a suspensão⁴⁷; e (iii) tenha decorrido o prazo da suspensão, nos termos da alínea 3) deste artigo, de actividade imposto por sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária ou por medida cautelar suspensiva da actividade.

Retome-se, conforme já aqui se disse em anotação ao artigo 8.º que no que respeita ao primeiro dos casos *supra* referidos, que permite o levantamento da suspensão, mas que refere que tal seja possível apenas após o decurso do prazo de suspensão, pode questionar-se que se exija ao titular da licença que aguarde até ao termo deste prazo. Por quanto a lógica das coisas deveria permitir ao titular dispor do direito de retomar a sua actividade a qualquer momento, dentro do período de validade da sua licença, dado que a suspensão está na sua disponibilidade e não é aqui o resultado de uma eventual sanção.

Artigo 15.º (Cancelamento da licença)

A epígrafe deste artigo foi alterada, tendo-se suprimido a referência ao agente imobiliário para evitar a duplicação com o título da Secção II do Capítulo II.

⁴⁷ Parece desnecessária a dupla remissão material aqui operada, primeiro para a alínea 2) do n.º 1 do artigo 13.º, que por sua vez remete para a alínea 5) do n.º 1 do artigo 12.º.



Conforme *supra* se disse em anotação ao artigo 9.º da versão final introduziram-se várias alterações passando a entender-se que as faltas insanáveis decorrentes da omissão de requisitos para o exercício da actividade de agente imobiliário, previstos no artigo 12.º da versão final, integram a falta de capacidade para o exercício de direitos, a não conclusão do ensino secundário complementar, a falta de aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliário e a falta de idoneidade. Remete-se aqui para as considerações já feitas a propósito deste regime rígido quanto às irregularidades que, na versão final da Proposta, determinam necessariamente o cancelamento e não a suspensão da licença.

Acresce ainda a alteração à alínea 7) do n.º 1 onde também agora se passou a prever que o período da sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária é de nove meses a um ano e não somente de um ano conforme se previa na versão originária desta Proposta. Em último lugar refira-se que a alínea 8) do n.º 1 vinca agora que o não pagamento voluntário da multa que seja aplicável ao abrigo da presente lei, onde a matéria sancionatória deve estar exaustivamente regulada, é também causa de cancelamento da licença.

No n.º 2 deste artigo saliente-se que o prazo para o não exercício da actividade de agente imobiliário, que justifica nos termos da alínea 4) do n.º 1 deste artigo o cancelamento da licença por cessação da actividade foi alargado para cento e oitenta dias seguidos ou trezentos e sessenta interpolados, dentro do prazo de validade da licença, duplicando o período de encerramento que determina o cancelamento da licença previsto na versão originária da Proposta. Também neste n.º 2 deve mencionar-se que se aditou uma referência a que em casos «*excepcionais devidamente justificados*» e que sejam enquanto tais aceites pela entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, que na versão final ao invés da versão originária não surge identificada, não se



considera o não exercício da actividade de agente imobiliário para efeitos de cancelamento da licença nos termos gerais.

A futura lei não fornece os critérios objectivos que devam ser alvo de consideração pela entidade competente aquando da tomada desta decisão discricionária que permite um arrastamento, por prazo indeterminado, de uma situação excepcional de não exercício da actividade de agente imobiliário, sem que tal implique um cancelamento da licença.

Artigo 16.º (Efeitos da suspensão e do cancelamento da licença)

Este artigo (artigo 14.º da versão originária) foi objecto de várias actualizações de remissões.

Saliente-se que o seu n.º 2 foi alvo de uma alteração de redacção. Com efeito originalmente o proponente previa que o agente imobiliário que quisesse requerer uma nova licença de agente imobiliário no período de um ano após o cancelamento da sua licença ficaria dispensado de obter aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária realizado pela Direcção dos Serviços para os Assuntos Laborais nos termos da alínea 3) do n.º 1 do artigo 8.º da versão originária. Tal pressuponha que durante o período de um ano após o cancelamento da licença o agente imobiliário não teria que demonstrar novamente a sua capacidade técnico-profissional.

Este regime era excepcionado apenas quando se verificasse as situações de cancelamento-sanção decorrente da obtenção da licença pela prestação de declarações ou outros elementos falsos, pela aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária ou por falta de pagamento voluntário de multa aplicada

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.



nos termos da presente Proposta de Lei, conforme resulta das alíneas 6) a 8) do n.º 1 do artigo 13.º da versão originária.

O n.º 2 deste artigo na versão final da Proposta contém o mesmo sentido normativo, prevendo o cancelamento da licença de agente imobiliário decorrente das situações de cancelamento-sanção *supra* referenciadas implicam a caducidade do documento comprovativo da habilitação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária emitido pela entidade competente. Desta redacção resulta indirectamente que o cancelamento da licença não se reconduza às alíneas 6) a 8) do n.º 1 do artigo 15.º da versão final da Proposta permita o aproveitamento do exame técnico-profissional realizado, não caducando o respectivo documento comprovativo.

Artigo 17.º (Estabelecimentos comerciais)

A epígrafe deste artigo⁴⁸ foi alterada na versão final desta Proposta em ordem a clarificar a natureza comercial da actividade de mediação imobiliária que decorre nestes estabelecimentos.

Na versão originária desta Proposta⁴⁹, o n.º 2 deste artigo corresponde materialmente ao novo n.º 5 do artigo 4.º da versão final da Proposta com as alterações de que *infra* se deu conta.

A redacção final do n.º 2 deste artigo sofreu alterações passando a exigir-se a afixação da «*nota informativa do estabelecimento comercial*» ao invés da respectiva certidão.

⁴⁸ Artigo 16.º da versão originária da Proposta de Lei.

⁴⁹ Artigo 16.º da versão originária da Proposta de Lei.



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A', a signature, a signature, a signature, a signature, and a signature.

Artigo 18.º (Comissão)

Antes de mais importa aqui fazer um reparo quanto à epígrafe deste artigo. Efectivamente, nem sempre o mediador imobiliário auferes uma comissão para pagamento dos seus serviços⁵⁰, entendendo-se comissão como um pagamento ou gratificação proporcional ao serviço prestado ou ao do valor do negócio que promoveu⁵¹.

É verdade que não poucas vezes o mediador não auferes uma comissão pelos serviços prestados (no sentido de proporcionalidade ao valor do negócio promovido) mas sim um valor pré-definido com o seu cliente. Veja-se, por exemplo, o caso da promoção para arrendamento de bem imóvel, no qual é acordado entre o mediador e o cliente uma remuneração determinada, ou o valor da primeira renda mensal. Por isso, a terminologia “remuneração” para definir o pagamento dos serviços prestados pelo mediador imobiliário talvez fosse a mais adequada.

Feito este reparo, realce-se a relevante e profunda alteração deste artigo que na sua versão inicial se apresentava algo confusa, prevendo-se variadas hipóteses para o pagamento da comissão do mediador imobiliário, existência de contratos de mediação com e sem de exclusividade, incumprimento do contrato de mediação imobiliária por parte do cliente, etc., etc..

⁵⁰ Por outro lado, «Na mediação, existe uma obrigação de resultado. Sem este não há direito à remuneração.», porquanto «O objeto da mediação não é uma conduta propriamente dita, mas o resultado de um serviço.», SILVIO VENOSA, *Contrato de corretagem no novo Código Civil*, Valor Económico, 2012 (note-se que, no original em português do Brasil mediador surge como corretor.).

⁵¹ Para mais desenvolvimentos sobre a comissão do mediador imobiliário, DELFIM AGUIAR, *O direito à comissão do mediador imobiliário*, revista bimestral da A.M.I.N., n.º 4.



美

A

0

1

3

4

5

6

7

A redacção do actual artigo 18.º é mais feliz por que mais precisa e concisa. O artigo estabelece um princípio geral: a comissão do mediador imobiliário só é devida com a celebração do negócio jurídico por si promovida. Todavia, as partes - o mediador imobiliário e o seu cliente - podem afastar aquela regra geral, no próprio contrato de mediação imobiliária, estabelecendo qualquer outro regime ou forma de pagamento da comissão diferente do regime geral previsto neste artigo.

Na proposta de lei existe mais um aspecto de relevo a considerar, que é o facto desta não impor limites mínimo e máximo para as comissões.

Alguns deputados consideram que no mercado dos mediadores imobiliários as práticas são muitas e diversas, e que a presente proposta de lei deve estabelecer um valor mínimo para as comissões, prevenindo assim a concorrência desleal ao mesmo tempo que se protegem os direitos dos mediadores e agentes imobiliários. Deputados houve que afirmaram ainda que o próprio sector gostaria que fosse definido este limite mínimo.

Alguns deputados entendem que, quando se ponderou a possibilidade de impor limites mínimo e máximo para as comissões, deveriam ter sido tidos em conta os métodos praticados nas regiões vizinhas e noutros ordenamentos jurídicos.

Assim, por exemplo, refira-se que em Hong Kong e em Portugal não existem limites para as comissões, contrariamente ao que se verifica no Interior da China, onde se impõem limites mínimo e máximo para as comissões a cobrar pelos diferentes serviços⁵². Em Taiwan existe um limite máximo para a tarifa de serviços, sendo o respectivo valor

⁵² De acordo com o "Comunicado da Comissão Estatal do Planeamento e Desenvolvimento sobre as tarifas de serviços dos mediadores imobiliários", as comissões para o arrendamento de apartamentos devem ter como padrão entre 15 dias a um mês de renda, exigindo-se o respectivo consentimento das duas partes. A tarifa de serviços referente à compra e venda do imóvel é calculada entre 0.5% a 2.5% do valor da transacção do imóvel, sendo a tarifa máxima de serviços de 3% caso o imóvel seja representado apenas por um mediador.



indicado pelo mediador de acordo com o princípio da concorrência justa, contudo, esse valor não pode ultrapassar o limite máximo estipulado⁵³.

Mas o Governo da RAEM salienta que não tenciona intervir no mercado, e que as comissões devem ser livremente ajustadas pelo próprio mercado. Por outro lado, se a proposta de lei estabelecesse limites mínimo e máximo para as comissões, seria necessário estabelecer um mecanismo sancionatório, para penalizar os mediadores infractores. Mas a realidade é que é difícil supervisionar estas situações e aplicar as devidas sanções. Assim sendo, a proposta de lei não estabelece limites mínimo e máximo para as comissões, por isso, tanto os valores das comissões como quem as paga são definidos no contrato do mediador.

A maioria dos deputados concorda com esta posição.

Artigo 19.º - Contrato de mediação imobiliária

O n.º 1 deste artigo estipula a obrigatoriedade da forma escrita para o contrato de mediação imobiliária, por ordem a garantir a segurança e a transparência no comércio jurídico dos bens imóveis⁵⁴.

No n.º 2 estabelece-se a proibição de prestação dos serviços da actividade de mediação imobiliária antes da celebração do respectivo contrato, com excepção das

⁵³ De acordo com o “Indicador de cálculo dos honorários do mediador imobiliário”, o mediador ou agente imobiliário pode receber honorários de uma ou das duas partes sobre a compra e venda do imóvel, honorários esses que não podem exceder 6% do valor da transacção ou um mês e meio de renda em caso de arrendamento. Taiwan tenciona alterar o limite máximo da percentagem dos honorários para a compra e venda, através do estabelecimento de um sistema de escalões.

⁵⁴ Esta é, pois, uma (justificada) especificidade de regime, em oposição ao princípio da liberdade de forma, veja-se, CARLOS LACERDA BARATA, *Contrato de Mediação*, Estudos do Instituto do direito de Consumo, vol. I, 2002, páginas 210 e 211.



diligências referentes a consultas, prestação de informações, esclarecimentos sobre o mercado imobiliário e possibilidade de visitas aos bens imóveis a promover.

O n.º 3 deste artigo elenca as menções e cláusulas obrigatórias do contrato de mediação imobiliária. Para além das cláusulas que as partes por bem entenderem acordar, o contrato de mediação imobiliária conterà, obrigatoriamente:

- A identificação do mediador imobiliário, o número da licença e o endereço do estabelecimento comercial, na alínea 1);
- A identificação e contactos do cliente, na alínea 2);
- O objecto do negócio jurídico que se pretende promover e os elementos de identificação do respectivo bem imóvel, nas alíneas 3) e 5);
- A comissão e o valor das despesas acordadas e, bem assim, a forma e condições de pagamento, na alínea 4) e,
- A menção de o mediador representar ambas as partes, nas situações em que tal ocorra, na alínea 6).

Esta alínea 6) do n.º 3 deste artigo, é uma benfeitoria adoptada pela Comissão e pelo Executivo, pois que a versão inicial da Proposta de Lei, não previa a hipótese do exercício da actividade de mediação imobiliária por conta e no interesse de ambas as partes representadas, pelo que foi necessário estabelecer algumas obrigações ao mediador imobiliário sempre que represente ambas as partes interessadas no mesmo negócio jurídico. Essas obrigações estão elencadas no n.º 4 deste artigo. Assim, sempre que ocorra a situação prevista na alínea 6), do n.º 3, o mediador imobiliário está obrigado a: obter



consentimento expreso do primeiro representado para a celebração do contrato de mediação imobiliária com o segundo representado, comunicar, por escrito, ao primeiro representado o valor da comissão a receber do segundo representado, comunicar, por escrito, ao segundo representado a existente relação de representação e o valor da comissão recebida do primeiro representado.

Tratam-se pois de obrigações do mediador destinadas a conferir transparência na actividade comercial da mediação imobiliária, evitando-se conflitos de interesses, ou pelo menos, desconhecimento dos factos por parte de seus clientes e representados.

O n.º 5 do artigo estabelece, supletivamente, o prazo de validade de seis meses para os contratos de mediação imobiliária, quando as partes não tenham estipulado o respectivo prazo de duração.

Quanto ao n.º 6, assinale-se que o incumprimento do disposto nos números 1, 3 e 4 gera a nulidade do contrato de mediação imobiliária, e não podendo esta ser invocada pelo mediador imobiliário.

Note-se que há, neste âmbito, a consagração de uma especial – ao lado da obrigação geral de informação prevista no Código Civil⁵⁵ - obrigação de informação,

⁵⁵ Recorde-se, «Artigo 567.º

(Obrigação de informação)

A obrigação de informação existe, sempre que o titular de um direito tenha dívida fundada acerca da sua existência ou do seu conteúdo e outrem esteja em condições de prestar as informações necessárias.»

Em legislação especial, por exemplo, Lei n.º 17/92/M, de 28 de Setembro, Cláusulas contratuais gerais, «Artigo 5.º

(Dever de comunicação)

1. *As cláusulas contratuais gerais devem ser comunicadas na íntegra àqueles que se limitem a subscrevê-las ou aceitá-las.*

2. *A comunicação deve ser realizada de modo adequado e com a antecedência necessária para que, tendo em conta a importância do contrato e a extensão e complexidade das cláusulas, se torne possível o seu conhecimento completo e efectivo por quem use de comum diligência.*



alicerçada no princípio da boa fé⁵⁶. «*Em toda a relação de mediação, haverá que observar o princípio da boa fé (...), com todos os deveres acessórios que daí decorrentes.*»⁵⁷.

Um dos aspectos que merece referência neste artigo é o da sanção civil de invalidade, na modalidade de nulidade, do contrato quando em falta estejam determinados elementos injuntivos. As modalidades típicas de invalidade civil são a nulidade – *grosso modo*, mais grave nas suas consequências, de alegação com legitimidade alargada e sem limite temporal – e a anulabilidade – *grosso modo*, menos grave, de alegação com legitimidade mais restrita e limitada temporalmente. Haverá, ainda, um conjunto de nulidades mistas e de anulabilidades mistas no âmbito do género invalidade⁵⁸.

Em geral⁵⁹, o direito civil traça a nulidade do negócio jurídico do seguinte modo: «*A nulidade é invocável a todo o tempo por todos os interessados e pode ser invocada oficiosamente pelo tribunal. Tem como efeitos a restituição de tudo o que tiver sido prestado, ou, não sendo possível essa restituição, o valor correspondente;*»⁶⁰, sendo que o negócio jurídico ferido de nulidade acha-se impedido de produzir quaisquer efeitos jurídicos.

3. O ónus da prova da comunicação das cláusulas contratuais gerais, efectuada nos termos dos números anteriores, incumbe ao contratante que delas se prevaleça.»

⁵⁶ «*A obrigação de informação e apresentação de coisas e documentos são obrigações de prestação de facto que emergem em geral do princípio da boa fé, como deveres de cooperação com o titular de um direito no seu exercício e que expressamente se consagram na lei.*», MANUEL M. E. TRIGO, *Lições Preliminares de Direito das Obrigações II*, Macau, página 28. Veja-se ainda, por exemplo, MÁRIO ALMEIDA COSTA, *Direito das Obrigações*, Almedina, página 669.

⁵⁷ MENEZES CORDEIRO, *Do contrato de mediação*, O Direito, 2007, página 549.

⁵⁸ Para desenvolvimentos e exemplificações, OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Teoria Geral*, vol. II, Coimbra Editora, páginas 315 e seguintes, ANTÓNIO KATCHI, *Dicionário da Parte Geral do Código Civil Português*, Almedina, páginas 13 e seguintes e 147 e seguintes.

⁵⁹ Vide, nomeadamente, artigos 279.º, 282.º a 287.º, e 212.º do Código Civil.

⁶⁰ MANUEL M. E. TRIGO, *Lições Preliminares de Direito das Obrigações II*, Macau, página 43. Para mais desenvolvimentos, OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito Civil – Teoria Geral*, vol. II, Coimbra Editora, páginas 320 e seguintes.



Todavia, há regimes especiais - por exemplo no âmbito do regime dos ditos contratos de adesão e das cláusulas contratuais gerais⁶¹, onde a protecção ao consumidor se manifesta com particular pujança - com desvios de excepção àquela regulação geral, em diversos aspectos, em maior ou menor medida. Este é, precisamente, um desses casos.

Esclareça-se que a previsão deste efeito civil de invalidade não prejudicará, evidentemente, a possibilidade de serem cominadas outras consequências a outros níveis de responsabilidade. Isto é, pode a conduta que gera a invalidade do contrato ser também sancionada por via de uma infracção administrativa, como neste caso sucede. São dois campos de natureza e propósitos distintos⁶².

Artigo 20.º (Direitos do mediador imobiliário)

⁶¹ Lei n.º 17/92/M, de 28 de Setembro, em particular:

«Artigo 14.º (Efeitos)

1. As cláusulas contratuais gerais proibidas são nulas nos termos previstos nesta lei.
2. As nulidades são invocáveis nos termos gerais.

Artigo 15.º

(Subsistência dos contratos singulares)

1. Aquele que subscreva ou aceite cláusulas contratuais gerais pode optar pela manutenção dos contratos singulares quando algumas dessas cláusulas sejam nulas.
2. A manutenção de tais contratos implica a vigência, na parte afectada, das normas supletivas aplicáveis, com recurso, se necessário, às regras de integração dos negócios jurídicos.»

Sobre estas importantes questões em geral - nulidades, protecção do consumidor, etc., ANA PRATA, *Contratos de adesão e cláusulas contratuais gerais*, Almedina, v.g., páginas 309 e seguintes e 590 e seguintes e, abordando o regime de Macau, J. SOUSA RIBEIRO, *Regulations on unfair contract terms in Macanese and Portuguese Law: a comparative analysis*, em *Studies on Macau civil, commercial, constitutional and criminal law*, LexisNexis, Hong Kong, JORGE GODINHO (ed.) 2010, páginas 121 e seguintes.

⁶² J. DIAS MARQUES/PAULO ALMEIDA, *Noções elementares de Direito Civil*, escrevem, a propósito, «A nulidade, sendo a inaptidão intrínseca do negócio para criar os efeitos jurídicos que o Direito atribui como consequência à fattispecie respectiva (efeitos típicos), não exclui a possibilidade de ele produzir algum efeito estranho àquela sua configuração legal típica, como seja, por exemplo, a responsabilidade civil, criminal ou disciplinar dos que neles intervieram.», página 96.



Este artigo corresponde, com alterações e aditamentos, ao artigo 17.º da versão originária.

Com efeito esta Comissão considerou ser particularmente importante densificar, exemplificativamente, o catálogo de direitos que assiste ao mediador imobiliário. Neste sentido foram aditadas duas novas alíneas – 4) e 5) – que prevêem expressamente que o mediador imobiliário possa reter as cauções e os documentos que lhe sejam entregues para garantia do efectivo pagamento da sua comissão e que lhe assiste o direito de recusar mandatos ilícitos ou que sejam depreciativos da sua actividade, nomeadamente por merecerem censura ética ou serem contrários à deontologia profissional.

Houve quem da Comissão que procurou sensibilizar o Executivo para a bondade de uma ainda maior ampliação deste elenco, mas o Governo entendeu que tal não seria necessário.

Artigo 21.º (Obrigações do mediador imobiliário em relação aos clientes)

As obrigações do mediador imobiliário para com os seus clientes foram objecto de especial atenção por parte da Comissão e, com a colaboração do Executivo procedeu-se a profundas alterações, relativamente ao texto da Proposta de lei inicial.

Para além das obrigações previstas nesta Proposta, no futuro diploma complementar e nas instruções referidas no artigo 25.º, o mediador está ainda obrigado:

- Ao dever de legalidade, (alínea 1), do n.º 1) procedendo a todas as diligências necessárias para certificação da capacidade e da legitimidade do seu cliente, para a celebração do negócio jurídico que se pretende promover;



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' and several other illegible marks.

- Ao dever de correcção, (alínea 2), do n.º 1) prestando ao seu cliente as informações, de forma clara, objectiva e adequada, sobre a informação jurídica, características, preço e condições de pagamento do bem imóvel;

- Ao dever de fiscalização, (alínea 3), do n.º 1) verificando a correspondência das características do bem imóvel e as fornecidas pelo seu cliente e, bem assim, a existência de quaisquer ónus ou encargos que incidam sobre o bem;

- Ao dever de lealdade, (alínea 4), do n.º 1) comunicando, com clareza e exactidão, os negócios jurídicos de que for encarregue, procedendo de modo a não induzir em erro os interessados;

- Ao dever de cooperação, (alínea 5), do n.º 1) informando o cliente de qualquer facto com interesse para o negócio jurídico visado no contrato de mediação imobiliária e sobre qualquer facto que ponha em causa a sua celebração.

A alínea 6), do n.º 1, em versão anterior da Proposta de lei, previa uma outra obrigação por parte do mediador imobiliário relativamente ao seu cliente, a saber: a entrega, com a maior brevidade possível, das importâncias recebidas em seu nome. A Comissão entendeu que este assunto deveria ser entregue ao cuidado da vontade das partes. Estas, adentro do princípio da liberdade contratual haverão, de comum acordo e de forma expressa no contrato de mediação imobiliária, acordar a forma e condições das quantias recebidas pelo mediador imobiliário em nome do seu cliente. Deste modo, a Comissão e o Executivo concordaram na eliminação da mencionada alínea 6), do n.º 1, deste artigo.



Handwritten initials: 吳 A

Por respeito ao princípio de exclusividade, plasmado no artigo 3.º desta proposta de lei, o n.º 2 deste artigo, não permite a transferência de clientes, excepto com o consentimento destes.

Handwritten signature

Por outro lado, a segunda parte do corpo deste artigo, estabelece uma outra obrigação aos mediadores imobiliários – um dever de sigilo - traduzido na proibição de divulgação, quer a outros mediadores quer aos seus próprios agentes, de informações sobre os clientes e sobre os bens imóveis.

Handwritten signature

Handwritten number: 3

Handwritten signature

Artigo 22.º (Outras obrigações do mediador imobiliário)

Diferentemente das obrigações enunciadas no artigo anterior - de natureza contratual pois que são decorrentes da celebração do contrato de mediação imobiliária; antes da outorga deste o mediador apenas presta esclarecimentos, dá informações e procede a visitas, como supra se viu – já as obrigações elencadas neste artigo são índole administrativa, condicionam o próprio exercício de actividade de mediação imobiliária e, decorrem da emissão da própria licença de mediação imobiliária referida no artigo 4.º desta Proposta de lei.

Handwritten signature

Handwritten signature

Assim o mediador imobiliário deve comunicar à entidade competente os seguintes factos:

- As alterações dos requisitos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º, e no prazo de dez dias a contar do respectivo conhecimento.

- A contratação de agentes imobiliários e a cessação do seu vínculo laboral no prazo de dez dias da data da ocorrência do facto.



- A alteração de qualquer um requisito para o exercício da actividade de um seu agente imobiliário, no prazo de dez dias a contar da data do seu conhecimento.

- A cessação definitiva da actividade, no prazo de dez dias a contar da data da cessação.

Tratando-se o mediador imobiliário de sociedade comercial, qualquer alteração ao contrato, aos estatutos e/ou dos órgãos sociais, também deve ser comunicada, no prazo de dez dias a contar da data da alteração, é o que prescreve a alínea 2) deste artigo.

Os mediadores imobiliários estão ainda obrigados a arquivar e a conservar, pelo prazo de cinco anos, os contratos de mediação imobiliária celebrados, nos termos do disposto na alínea 3) deste artigo. Os mediadores imobiliários estão também obrigados a fornecer informações que forem solicitadas e a sujeitar-se a fiscalização, pela entidade, e seus funcionários, supra mencionada.

Por fim, o mediador imobiliário, para o exercício da actividade de mediação imobiliária apenas pode contratar pessoal que seja titular de licença válida de agente imobiliário.

Artigo 23.º (Obrigações dos agentes imobiliários)

Este artigo foi profundamente alterado relativamente à versão inicial da Proposta de lei. A redacção actual do artigo estabelece quatro obrigações aos agentes imobiliários, para além das obrigações previstas na presente proposta, e porventura no diploma complementar e nas instruções referidas no artigo 25.º, e que são:



Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller ones below.

- Dever de colaboração - com o mediador imobiliário a que está subordinado no cumprimento das obrigações previstas no n.º 1, do artigo 21.º;

- Dever de legalidade - na comunicação ao mediador imobiliário quanto à alteração de qualquer requisito para o exercício da actividade de agente imobiliário, e no prazo de dez dias a contar da data da alteração;

- Dever de lealdade e sigilo - proibição de transferência de clientes do mediador a que está subordinado para outros mediadores e proibição de divulgação de informações sobre esses clientes e sobre os bens imóveis, excepto se expressamente autorizado;

- Dever de identificação - no exercício da sua actividade, o agente imobiliário está obrigado a ter em sua posse, e exibir quando solicitado - presume-se - o cartão de identificação profissional.

Foram assim eliminadas algumas obrigações do agente imobiliário, previstas em anterior versão da proposta, nomeadamente a de se sujeitar à fiscalização da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, facultar o acesso ao estabelecimento, fornecer informações e elementos aos funcionários daquela entidade etc. Isto é, obrigações do mediador imobiliário mas já não do agente imobiliário o qual trabalha sob as ordens, direcção e instruções daquele.

Artigo 24.º (Dever de sigilo)

Este artigo corresponde, com alterações e aditamentos, ao artigo 23.º da versão originária.



Em termos de dever de sigilo deve notar-se o alargamento dos destinatários desta obrigação de reserva, que passa agora a abranger não apenas os agentes imobiliários e os mediadores imobiliários, mas também todos os trabalhadores, administradores, directores, gerentes ou auxiliares (note-se que parcialmente, ainda que apenas e por lapso somente para as sociedades comerciais, esta matéria se encontrava regulada no n.º 2 deste artigo na sua versão originária) que colaborem com os agentes imobiliários. Ademais alargou-se o âmbito deste dever de sigilo passa a incluir os dados pessoais, bem como os factos e as informações que directa ou indirectamente, são conhecidos, em virtude do exercício da actividade de mediação.

No entanto, face à extensão do âmbito do dever de sigilo a todos os trabalhadores incluindo os auxiliares, a redacção da norma não espelhará porventura a totalidade este objectivo, visto que, para além dos mediadores e agentes imobiliários licenciados, os restantes trabalhadores e auxiliares não exercem a actividade, mas sim funções nos termos dos respectivos contratos de trabalho, ou seja, estão sujeitos ao dever de sigilo sobre os factos, informações e dados pessoais de que, directa ou indirectamente, tiverem conhecimento no exercício das suas funções.

Por outro lado, também de deve considerar incluído nos objectivos protectores desta norma as situações em que o dever de sigilo se impõe não apenas quando alguém está no exercício de funções directamente mas quando acede a informações por causa do exercício das funções.⁶³

Afigura-se, destarte, que se poderia substituir a expressão “no exercício da actividade” pela expressão “no exercício das funções”, cujo âmbito é mais vasto, aplicável

⁶³ Por exemplo alguém da empresa de mediação imobiliária a quem compete fazer limpeza e que, ao proceder à limpeza das instalações, acede a determinado documento.



a todos os sujeitos ao dever de sigilo, como ocorre, por exemplo, no artigo 40.º, sob epígrafe «Dados Pessoais»⁶⁴. Ainda que não se altere a redacção deste preceito sempre se deverá fazer a sua interpretação nos termos agora explicitados, sendo esta a intenção legislativa, quer desta Assembleia Legislativa, quer do proponente.

O n.º 2 deste artigo passou a prever que o dever de sigilo só cede perante as autoridades judiciárias, nos termos da lei, ou perante a entidade competente para fiscalizar a mediação imobiliária.

Artigo 25.º (Instruções)

No artigo 15.º da versão original, previa-se que o Instituto de Habitação (IH) pudesse emitir instruções de carácter vinculativo. Porém, não existiam, na proposta de lei, quaisquer limitações acerca das matérias que essas instruções pudessem regulamentar e, colocava-se a pertinente questão de saber se seria admissível, em face da Lei Básica e da Lei n.º13/2009, a criação de um novo tipo de acto normativo emanado de uma outra entidade.

Esta questão foi igualmente solucionada, cometendo-se esta competência ao Chefe do Executivo, e fica a competência regulamentar devidamente balizada, nos termos expostos neste artigo 25.º.

Artigo 27.º (Poderes de autoridade pública)

⁶⁴ Cfr. o competente segmento da norma inserta no artigo 40.º n.º2: «relativamente aos dados pessoais cujo conhecimento advenha do exercício das suas funções».



Em sede do Capítulo IV que passou a intitular-se «fiscalização e regime sancionatório» deve chamar-se a atenção para a autonomização dos «poderes de autoridade pública» da entidade competente na área da mediação imobiliária que estava referida no n.º 2 do artigo 24.º da versão originária, em termos parcialmente remissivos para diploma complementar, passando agora a integrar norma autónoma e completa neste novo artigo 27.º da versão final da Proposta. Fica agora assim claro que os «poderes de autoridade pública» aqui mencionados se limitam ao exercício de funções de fiscalização, nos termos da futura lei, e que caso seja necessário vencer oposição ou resistência ao exercício destas funções se revela necessário recorrer às autoridades policiais e administrativas, cuja colaboração se mostre necessária, para remover os obstáculos que sejam colocados ao regular exercício fiscalizador.

Esta Comissão julga que esta solução permite encontrar um equilíbrio adequado entre os poderes de fiscalização da autoridade competente e as competências próprias das polícias, conforme de resto tem sido consagrado sistematicamente no nosso ordenamento jurídico.

Artigo 28.º - Crime de desobediência

Recorde-se somente que o crime de desobediência está previsto e punido pelo artigo 312.º do Código Penal⁶⁵.

⁶⁵ «Artigo 312.º
(Desobediência)

1. Quem faltar à obediência devida a ordem ou mandado legítimos, regularmente comunicados e emanados de autoridade ou funcionário competentes, é punido com pena de prisão até 1 ano ou com pena de multa até 120 dias se:

a) Uma disposição legal cominar, no caso, a punição da desobediência simples; ou

b) Na ausência de disposição legal, a autoridade ou o funcionário fizerem a correspondente cominação.

2. A pena é de prisão até 2 anos ou de multa até 240 dias nos casos em que uma disposição legal cominar a punição da desobediência qualificada.»



A redacção deste preceito sofreu algumas alterações de redacção, motivadas sobremaneira, pela eliminação da identificação da entidade competente, que tornaram pouco escorreita a sua leitura.

Artigos 29.º a 38.º - Regime das infracções administrativas

Estes artigos consagram um conjunto de preceitos relativos ao regime das infracções administrativas. Recorde-se que estavam quase totalmente ausentes na versão original, tendo esta deficiência sido corrigida em muitos aspectos. Por exemplo com a estatuição concreta de infracções administrativas, e não apenas de sanções acessórias e medidas cautelares, com a estatuição da responsabilidade das pessoas colectivas, da responsabilidade solidária, do regime da reincidência.

O artigo 29.º, **Infracção administrativa**, ao estabelecer que a violação das disposições da presente lei, do diploma complementar e das instruções referidas no artigo 25.º, constitui infracção administrativa e, no seu número 2 que compete ao dirigente da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária a aplicação das sanções pelas infracções administrativas, na sua aparente simplicidade, transporta algumas dúvidas ou perplexidades.

Assim, trata aparentemente de igual pé violações a normas legais, a normas regulamentares estabelecidas em regulamento administrativo e em normas menores como o são as denominadas instruções. Esta opção transporta riscos ao sancionar condutas que, à partida, não são conhecidas, pelo que não é possível a esta Comissão apreciar a sua

美
A
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



gravidade, relevância e justiça. Isto é, será necessário que as sanções estejam adequadas à censura ética e social que merecerão os comportamentos alvo de futura penalização.

Por outro lado, a norma não indica qual a entidade competente pela execução da presente lei.

No **artigo 30.º Exercício de actividade sem licença válida** prevê-se que quem exercer a actividade de mediação imobiliária na qualidade de mediador imobiliário sem ser titular de licença válida, é punido com multa de 50 000 a 300 000 patacas. E, quem exercer a actividade de mediação imobiliária na qualidade de agente imobiliário sem ser titular de licença válida, é punido com multa de 20 000 a 100 000 patacas.

O n.º 3 estabelece que quem violar o disposto na alínea 7) do artigo 22.º, é punido com multa de 30 000 a 150 000 patacas, por cada agente imobiliário contratado sem licença válida.

Anote-se o montante elevado das penalidades pecuniárias que, segundo o Executivo, se justificarão pelos também elevados montantes envolvidos nas transacções a mediar.

O **artigo 31.º, Outras infracções**, estabelece o sancionamento da violação de outras normas da futura lei, mas também, do diploma complementar e das referidas instruções, isto é, normas de que se desconhece, no presente, o conteúdo.

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



O artigo 32.º, **Responsabilidade das pessoas colectivas**, estabelece, de forma clara, o princípio de que as pessoas colectivas, mesmo que irregularmente constituídas, respondem pela prática das infracções administrativas previstas na presente lei quando cometidas pelos seus órgãos ou representantes em seu nome e no interesse colectivo.

Este artigo foi aditado em conformidade com as sugestões da Comissão. Como a lei permite que a pessoa colectiva seja objecto do dever jurídico, obrigando-se a observar os respectivos deveres, significa então isso que é possível também à pessoa colectiva violar esses deveres⁶⁶. Mais ainda, existe já em Macau legislação que determina a responsabilidade a assumir pela pessoa colectiva quando comete alguma infracção administrativa.⁶⁷ Note-se que esta norma não abrange apenas as pessoas colectivas⁶⁸ enquanto sujeitos activos e passivos que gozam de personalidade jurídica, inclui ainda associações sem personalidade jurídica e comissões especiais.

Mais se estatui que a responsabilidade referida no número anterior é excluída quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito e, no número 3, a responsabilidade das pessoas colectivas referidas no n.º 1 não exclui a responsabilidade dos respectivos agentes.

No artigo 33.º, **Responsabilidade solidária**, estabelece-se, de uma forma expressa, que os mediadores imobiliários são solidariamente responsáveis pelo pagamento das

⁶⁶ Cfr. Parecer n.º 1/IV/2010 da 1.ª Comissão Permanente. Ainda, GONÇALO M. BANDEIRA, *Responsabilidade Penal Económica e Fiscal dos Entes Colectivos*, Almedina, Coimbra, 2004, páginas 366-367. Extraída do Parecer n.º 1/III/2008 da 3.ª Comissão Permanente sobre a Proposta de lei intitulada «Lei das relações de trabalho».

⁶⁷ Por exemplo: artigo 3.º da Lei n.º 6/96/M «Regime jurídico das infracções contra a saúde pública e contra a economia»; artigo 52.º da Lei n.º 7/2003 «Lei do Comércio Externo»; artigo 29.º da Lei 21/2009 «Lei da contratação de trabalhadores não residentes»; artigo 82.º da Lei n.º 7/2008 «Lei das relações de trabalho».

⁶⁸ Nos termos do artigo 141.º do Código Civil, a aquisição da personalidade jurídica da pessoa colectiva depende da constituição pela forma legal.



multas aplicadas aos seus agentes imobiliários, no exercício da sua actividade, sem prejuízo do direito de regresso.

Cumpra não confundir este dispositivo com a questão da responsabilidade solidária no âmbito da responsabilidade civil.⁶⁹

Por seu turno, o **artigo 34.º, Sanções acessórias**, vem estatuir que para além da aplicação de multas, somente nas infracções administrativas previstas no artigo 30.º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 31.º, e sendo necessário atender à gravidade da infracção administrativa e bem como ao grau de culpa do seu autor, pode levar à aplicação a este, isolada ou cumulativamente, das sanções acessórias, pelo período de um mês a um ano de encerramento do estabelecimento comercial e/ou de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária.

Anote-se estarem aqui em causa direitos fundamentais pelo que a aplicação destas sanções acessórias deverá, precisamente, atender com juízos de proporcionalidade e adequação à gravidade da infracção e à culpa do agente.

Relativamente ao **artigo 35.º, Medidas cautelares**, recorde-se que, havendo indícios de risco de destruição ou perda de provas ou de prática continuada da infracção, e depois de ponderados a gravidade da infracção e o grau de culpa do seu autor, podem ser aplicadas a este, isolada ou cumulativamente, as seguintes medidas cautelares:

⁶⁹ De notar que não há na lei previsão expressa de que se o infractor for pessoa colectiva, pelo pagamento da multa respondem, solidariamente com aquela, os administradores ou quem por qualquer outra forma a represente, quando sejam julgados responsáveis pela infracção administrativa. Assim sucede, por exemplo, com o artigo 13.º da Lei n.º 3/2010, «Proibição de prestação ilegal de alojamento», o artigo 30.º da Lei n.º 21/2009 «Lei da contratação de trabalhadores não residentes»; artigo 83.º da Lei n.º 7/2008 «Lei das relações de trabalho». Veja-se, a propósito, Parecer n.º 1/IV/2010 da 1.ª Comissão Permanente.



encerramento temporário do estabelecimento comercial; suspensão preventiva de actividade.

É incontornável sublinhar que, ao contrário do que ocorre em legislação similar e que desta foi fonte de inspiração⁷⁰, e como sugerido pela Comissão, inexistiu período taxativo limitativo das medidas cautelares como não se acha consagrada expressamente a ocorrência de facto posterior que, verificado e de *per se*, importem a sua cessação. Ganhar-se-ia clareza e certeza e segurança jurídicas se tais situações viessem tipificadas expressamente nesta futura lei.

As medidas cautelares por natureza são provisórias e acessórias do procedimento administrativo em curso, não sendo admissível a sua perpetuação para além do limite do estritamente necessário para acautelar a eficácia daquele procedimento. Estas medidas terão também que respeitar o princípio da necessidade, adequação e proporcionalidade entre os interesses dos particulares sacrificados com a sua decretação e o interesse público subjacente à sua adopção⁷¹.

O artigo 36.º, **Reincidência**, estabelece que se considera reincidência a prática de infracção administrativa da mesma natureza no prazo de dois anos após a decisão

⁷⁰ A já referida lei portuguesa, que no artigo 43.º, epígrafado Medidas cautelares, estabelece: «2. As medidas determinadas nos termos do número anterior vigoram, consoante os casos: a) Até ao seu levantamento pelo presidente do conselho directivo do InCI, I. P., ou por decisão judicial; b) Até ao início da aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade ou de encerramento de estabelecimento. 3. Não obstante o disposto no número anterior, as medidas cautelares referidas no n.º 1 têm a duração máxima de um ano contado a partir da data da decisão que as imponha.». Identicamente a referida lei Angolana, veja-se PAULO ANJO/ISABEL PINHEIRO TORRES, *Mediação imobiliária em Angola vs. Mediação imobiliária em Portugal*, *Confidencial Imobiliário*, 2012, página 40.

⁷¹ Cfr. LUÍS PESSANHA, *Algumas notas soltas sobre a tutela cautelar no contencioso administrativo de Macau*, BFD, n.º 28, 2009, páginas 145 a 188. A este propósito afirma o autor, «Merece ainda ser referido que mais recentemente se sente uma crescente preocupação com a ponderação dos interesses em jogo como critério orientador para efeitos da decisão cautelar. Tal é uma decorrência da aplicação de critérios formais com grande rigidez levar em muitos casos a resultados desequilibrados e injustos.», página 155.



administrativa sancionatória se ter tornado inimpugnável. E, em caso de reincidência, o valor mínimo da multa é elevado de um quarto e o valor máximo permanece inalterado.

Dá-se por finalizada a análise ao regime das infracções administrativas, importando prosseguir o exame das restantes normas da proposta de lei em apreço.

Artigo 39.º (Formas de notificação)

Aditou-se o presente artigo ao Capítulo V da Proposta (Disposições finais e transitórias) relativo ao regime de notificação das decisões administrativas a serem tomadas pela entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária. Primeiramente note-se que se opera uma remissão para o regime geral das notificações previsto nos artigos 68.º e seguintes do Código de Procedimento Administrativo.

Em segundo lugar, consagram-se regras especiais que presumem a notificação no terceiro dia após o registo de carta registada sem aviso de recepção, enquanto que no regime geral de notificação administrativa não se presume a notificação das decisões administrativas. Por outro lado admite-se que a notificação seja feita em alternativa a uma de três moradas possíveis: (i) para o domicílio profissional do agente imobiliário; (ii) para a sede do mediador imobiliário; e (iii) para o endereço indicado pelo próprio em sede de procedimento sancionatório.

Deve entender-se que sempre que o notificado manifestar preferência por uma morada para efeitos de notificação a entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária tenha que proceder à notificação na morada assim indicada e não em nenhuma das outras legalmente admitidas. Por fim este artigo estabelece que a presunção

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.



de notificação apenas pode ser ilidida quando «a recepção da notificação ocorre em data posterior à presumida, por razões imputáveis aos serviços postais».

Sobre este aspecto merece que se clarifique que este regime também se aplica aos casos da falta de notificação e não apenas aos casos de mora na notificação. Acresce que o notificado não pode fazer valer outros fundamentos para a falta de notificação tempestiva, para além das razões que sejam imputadas aos serviços postais, que mesmo quando ocorram serão de difícil demonstração e prova pelo notificado que terá que solicitar aos serviços postais a colaboração na comprovação de um erro que seja imputado aos próprios serviços.

Assinala-se que, nestes termos, se consagra um regime de notificação menos garantístico que o regime geral, saldando-se assim numa perda de protecção para os notificados que muitas vezes poderão ser presumidos notificados, sem na realidade terem sido realmente notificados.

Artigo 40.º - Dados pessoais

Esta norma foi aditada por sugestão da Comissão e assinala-se que esta é, sem dúvida, matéria nobre e de relevo elevado, quer de um ponto de vista teórico, quer sobremaneira, de um ponto de vista prático e da vida de todo e qualquer cidadão. Não é, nunca, demais, sublinhar este ponto.

Artigo 41.º (Disposições transitórias)

Este artigo estipula o regime transitório para aqueles que actualmente exercem a

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' and several other illegible marks.



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.

5
4
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z



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 formação⁷² e tenham obtido aproveitamento no respectivo exame, podem ser dispensados do preenchimento do requisito de conclusão com aproveitamento do ensino secundário 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 formação⁷³, 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

⁷² De acordo com os dados disponibilizados pelo Governo, cerca de 96 horas é a duração prevista para o “Curso complementar para o exame de habilitação de agente imobiliário”.

⁷³ Cerca de 30 horas é a duração prevista para o “Curso complementar para a licença de agente imobiliário”.



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

70

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.

A Comissão solicitou por várias vezes aos representantes do Governo que lhes fossem facultados dados sobre os profissionais em exercício naquela actividade. O Governo refere que, de acordo com os dados facultados pela Direcção dos Serviços de Finanças, estão actualmente a exercer a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de



mediador imobiliário 4 920 empresas, e que 16 474 pessoas se encontram a exercer a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de agente imobiliário. Mas segundo adiantou o Governo, nem todos exercem a actividade de mediação imobiliária, uma vez que alguns trabalham a tempo parcial.

O Governo reconheceu ainda que, de acordo com os dados estatísticos da Direcção dos Serviços de Estatística e Censos, actualmente são 1 723 as empresas que exercem a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de mediador imobiliário, e 2 400 as pessoas que exercem a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de agente imobiliário.

A Comissão manifesta a sua preocupação quanto à diferença entre os referidos dados estatísticos, pois na sua opinião trata-se de um facto que vai ter implicações com a justiça e eficácia da aplicação da lei.

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.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A' and several other illegible marks.



Os representantes do Governo realçaram que vão organizar cursos de formação tendo em conta os dados disponibilizados pela Direcção dos Serviços de Finanças, salvaguardando uma transição sem sobressaltos para os que estão neste momento a exercer aquela actividade.

Artigo 42.º - Diploma complementar

Assinale-se, singela mas simbolicamente que, a sugestão da Comissão, a nova redacção espelha mais fielmente o regime estatuído pelo binómio Lei Básica/Lei n.º 13/2009. Assim, eliminou-se a referência a «desenvolvimento» da lei, ficando apenas «execução», e foi também eliminada a referência «para além de outras disposições necessárias para a aplicação da presente lei.».

Artigo 44.º (Entrada em vigor)

Julga-se que por mero lapso o proponente omitiu na versão final da Proposta a indicação em concreto da data de entrada em vigor no n.º 1 deste artigo bem como, no seu n.º 2, da ressalva da entrada em vigor em data posterior dos artigos 41.º e 42.º da Proposta. Na versão originária previa-se um *vacatio legis* de 180 dias, o que esta Comissão entendeu e entende ser perfeitamente adequado para dar o devido tempo para a Administração e os particulares se preparem para a entrada em vigor deste regime jurídico.

Esta omissão deve ser esclarecida e resolvida no Plenário de apreciação, de discussão e de votação na especialidade de modo a permitir que em sede de redacção final sejam indicadas em concreto aquelas datas.



Handwritten signatures and initials on the right margin, including the number 73.

IV CONCLUSÕES

A apreciação da presente proposta de lei decorreu durante cerca de ano e meio, sem se terem registado grandes discussões acerca do seu conteúdo, e relativamente aos problemas técnicos, estes também não foram difíceis de ultrapassar. No entanto, houve um problema que nunca deixou de incomodar tanto a Comissão como o Governo, que foi a interpretação da Lei n.º 13/2009, *Regime jurídico de enquadramento das fontes normativas internas*; isto é, as matérias de reserva da lei, a regulamentação das infracções administrativas e a questão da respectiva competência, bem como, o âmbito dos regulamentos administrativos, independente e complementar, etc..

Tanto para esta Assembleia Legislativa como para o Governo, o referido problema transformou-se no maior obstáculo à apreciação da presente proposta de lei, visto que as discussões que suscitou provocaram quase uma paralisia total dos trabalhos de apreciação.

Só posteriormente, tendo em consideração a importância da proposta de lei para a sociedade e após os esforços das diversas partes, é que pararam as discussões e começaram a envidar-se grandes esforços na procura de consenso, no sentido de se finalizar a apreciação da proposta de lei.

Esperamos que, daqui para a frente, a Assembleia Legislativa e o Governo envidem maiores esforços para se chegar a um consenso final acerca da Lei n.º 13/2009, *Regime*



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

74

jurídico de enquadramento das fontes normativas internas, a fim de se eliminarem os obstáculos à apreciação das propostas de lei.

Tratando-se de um novo regime, a Comissão sugere que, após a entrada em vigor da lei e atendendo a eventuais problemas deparados durante a sua execução, se proceda à respectiva revisão em tempo útil.

Apreciada e analisada a presente Proposta de Lei intitulada «*Lei da Actividade de Mediação Imobiliária*», a Comissão:

1 – É de parecer que a Proposta de Lei intitulada reúne os requisitos necessários para a apreciação e votação, na especialidade, pelo Plenário desta Assembleia Legislativa;

2 – Mais sugere que, na competente reunião plenária, o Governo seja convidado a fazer-se representar, no sentido de poderem ser prestados os esclarecimentos que se entendam necessários.

Macau, aos 30 de Agosto de 2012.

A Comissão,



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

75

美

Kwan Tsui Hang
(Presidente)

Ung Choi Kun
(Secretário)

Kou Hoi In

Leonel Alberto Alves

Tsui Wai Kwan



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

76 美

Au Kam San

Sio Chi Wai

Ho Ion Sang

Chan Melinda Mei Yi