



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

## REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU

Lei n.º /2011

(Proposta de Lei)

### Lei da Actividade de Mediação Imobiliária

A Assembleia Legislativa decreta, nos termos da alínea 1) do artigo 71.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau, para valer como lei, o seguinte:

#### Capítulo I Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Objecto

A presente lei define as regras relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária na Região Administrativa Especial de Macau, adiante designada por RAEM.

##### Artigo 2.º

##### Definições

1. Para efeitos do disposto na presente lei e no diploma complementar, entende-se por:

- 1) Actividade de mediação imobiliária: a actividade destinada a promover, nos termos definidos em contrato de prestação de serviços e mediante retribuição patrimonial, a celebração, por terceiros, dos seguintes negócios jurídicos:
  - (1) Alienação ou aquisição dos direitos reais sobre imóveis;
  - (2) Arrendamento e permuta de imóveis;
  - (3) Trespasse de estabelecimentos;
  - (4) Cessão da posição contratual nos contratos cujo objecto seja um imóvel;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) Contrato de mediação imobiliária: o contrato de prestação de serviços celebrado entre o mediador imobiliário e o cliente, destinado a definir os direitos e deveres das duas partes e outras matérias importantes, no exercício da actividade de mediação imobiliária;
- 3) Mediador imobiliário: o empresário comercial, pessoa singular, ou sociedade comercial, devidamente credenciado com licença válida para o efeito, que se dedica ao exercício da actividade de mediação imobiliária;
- 4) Agente imobiliário: a pessoa singular, devidamente credenciada com licença válida para o efeito, que exerce a actividade de mediação imobiliária na qualidade de empregado do mediador imobiliário ou na qualidade de director, gerente ou administrador do mediador imobiliário, sociedade comercial;
- 5) Estabelecimento: as instalações destinadas a serem utilizadas para o exercício da actividade de mediação imobiliária pelo mediador imobiliário e pelos agentes a ele subordinados, declaradas junto do Instituto de Habitação, adiante designado por IH, nos termos da presente lei e do diploma complementar;
- 6) Cliente: entidade que celebra o contrato de mediação imobiliária com o mediador imobiliário.

2. As actividades mencionadas na alínea 1) do número anterior incluem, nomeadamente:

- 1) Acções de promoção dos imóveis do cliente através da divulgação, publicação de anúncios, concertação ou inspecção;
- 2) Acções de prospecção do imóvel que satisfaça a pretensão do cliente através da publicitação e recolha de informações.

### **Artigo 3.º**

#### **Exclusividade**

1. O exercício da actividade de mediação imobiliária na RAEM só pode ser efectuado por mediadores e agentes imobiliários.

2. O agente imobiliário não pode ser contratado em simultâneo por mais que um mediador imobiliário para o exercício da actividade de mediação imobiliária.



## Capítulo II Licenciamento

### Secção I Licenciamento de mediador imobiliário

#### Artigo 4.º

##### Licença

1. A licença de mediador imobiliário só pode ser concedida e renovada às entidades que preencham os requisitos previstos na presente lei e no diploma complementar.

2. A licença de mediador imobiliário de sociedade comercial ou de empresário comercial, pessoa singular, é concedida de acordo com a natureza do requerente.

3. A licença de mediador imobiliário é válida pelo prazo de três anos, renovável por iguais períodos.

4. A licença de mediador imobiliário é intransmissível.

#### Artigo 5.º

##### Requisitos para o exercício da actividade

1. Tratando-se de sociedade comercial, a concessão e renovação da licença de mediador imobiliário dependem do preenchimento cumulativo, pela requerente, dos seguintes requisitos:

- 1) Ter a sua sede ou ter um representante com residência habitual na RAEM, designado nos termos da lei, e reunir os demais requisitos legais para o exercício de actividade permanente na RAEM;
- 2) O objecto social abranger o exercício da actividade de mediação imobiliária;
- 3) Pelo menos um dos seus gerentes, directores ou administradores ser titular de licença válida de agente imobiliário;
- 4) Não ter sido declarada falida;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 5) Os titulares dos seus órgãos sociais não terem sido declarados falidos ou insolventes ou não terem sido administradores de sociedades comerciais declaradas falidas;
- 6) Possuir a requerente e os seus gerentes, directores ou administradores idoneidade;
- 7) Dispor de estabelecimento;
- 8) Ter cumprido as suas obrigações fiscais.

2. Tratando-se de empresário comercial, pessoa singular, a concessão e renovação da licença de mediador imobiliário dependem do preenchimento cumulativo, pelo requerente, dos seguintes requisitos, sem prejuízo do disposto na presente lei, no diploma complementar ou em outros diplomas legais:

- 1) Ser titular de licença válida de agente imobiliário;
- 2) Não ter sido declarado falido ou insolvente;
- 3) Dispor de estabelecimento;
- 4) Ter cumprido as suas obrigações fiscais.

3. Durante o prazo de validade da licença, o mediador imobiliário é obrigado a manter preenchidos os requisitos para o exercício da actividade previstos nos n.ºs 1 e 2.

4. Para efeitos das alíneas 4) e 5) do n.º 1 e alínea 2) do n.º 2, a declaração de falência ou insolvência não é levada em conta desde que o interessado tenha sido reabilitado nos termos da lei.

### **Artigo 6.º**

#### **Idoneidade**

1. Para efeitos da alínea 6) do n.º 1 do artigo anterior e da alínea 4) do n.º 1 do artigo 8.º, considera-se verificada a idoneidade, quando relativamente ao interessado não ocorra qualquer uma das seguintes situações:

- 1) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, em pena de prisão superior a 3 anos, excepto nos casos de reabilitação nos termos da lei;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) Ter sido punido com sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária, encontrando-se no período de interdição;
- 3) Ter sido punido, pelo menos três vezes, com multa pela prática de infracções administrativas em violação da presente lei e do diploma complementar.

2. Para efeitos da alínea 3) do número anterior, caso sejam integralmente cumpridas as obrigações decorrentes da aplicação da última sanção e o período de tempo que medeia entre o cumprimento das obrigações e a apresentação do pedido seja superior a cinco anos, a infracção administrativa não é tida em conta.

## Secção II

### Licenciamento de agentes imobiliários

#### Artigo 7.º

##### Licença

1. A licença de agente imobiliário só pode ser concedida e renovada às pessoas singulares que preencham os requisitos previstos na presente lei e no diploma complementar.

2. O disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 4.º é aplicável, com as necessárias adaptações, à licença de agente imobiliário.

#### Artigo 8.º

##### Requisitos para o exercício da actividade

1. Só pode ser concedida ou renovada a licença de agente imobiliário às pessoas singulares que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- 1) Possuam capacidade legal;
- 2) Tenham concluído, com aproveitamento, o ensino secundário complementar;
- 3) Tenham obtido aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária, realizado pela Direcção dos Serviços



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

para os Assuntos Laborais, desde que não tenha decorrido um ano entre a data de emissão do certificado de aproveitamento do exame de habilitação e a data do requerimento de licença;

- 4) Possuam idoneidade;
- 5) Tenham cumprido as suas obrigações fiscais.

2. Durante o prazo de validade da licença, o agente imobiliário é obrigado a manter preenchidos os requisitos para o exercício da actividade previstos no número anterior.

### **Secção III**

#### **Suspensão e cancelamento da licença**

#### **Subsecção I**

##### **Suspensão e cancelamento da licença de mediador imobiliário**

#### **Artigo 9.º**

##### **Suspensão da licença de mediador imobiliário**

A licença de mediador imobiliário é suspensa nas seguintes situações:

- 1) O titular da licença o requeira;
- 2) O titular da licença deixe de preencher os requisitos para o exercício da actividade previstos no artigo 5.º, tratando-se de faltas sanáveis;
- 3) O titular da licença tenha sido punido com sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária, por período inferior a um ano;
- 4) Tenha sido aplicada ao titular da licença a medida de suspensão preventiva de actividade, nos termos da alínea 2) do n.º 3 do artigo 26.º.

#### **Artigo 10.º**

##### **Cancelamento da licença de mediador imobiliário**

1. A licença de mediador imobiliário é cancelada nas seguintes situações:

- 1) O titular da licença o requeira;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) O titular da licença deixe de preencher os requisitos para o exercício da actividade previstos no artigo 5.º, tratando-se de faltas insanáveis;
- 3) Termo do período de suspensão da licença, sem levantamento da suspensão;
- 4) Morte ou extinção do titular da licença ou cessação de actividade;
- 5) Termo do prazo de validade da licença, sem que tenha sido autorizada a renovação;
- 6) Obtenção da licença através da prestação de declarações falsas, elementos falsos ou outros meios ilícitos;
- 7) Aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária, por período de um ano;
- 8) O titular da licença não proceda ao pagamento voluntário da multa aplicada por decisão sancionatória tornada inimpugnável.

2. O encerramento de todos os estabelecimentos por iniciativa do mediador imobiliário durante 90 dias seguidos ou 180 dias interpolados dentro do prazo de validade da licença é considerado cessação de actividade referida na alínea 4) do número anterior.

### Artigo 11.º

#### Efeitos da suspensão e cancelamento da licença

1. Caso seja suspensa a licença de mediador imobiliário, não é permitido ao seu titular o exercício da actividade de mediação imobiliária durante o período de suspensão.

2. Caso seja cancelada a licença de mediador imobiliário, o seu titular é obrigado a cessar imediatamente o exercício da actividade de mediação imobiliária, salvo nas situações em que lhe seja concedida uma nova licença nos termos da presente lei e do diploma complementar.

3. A suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária celebrados entre o mediador imobiliário e os clientes.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

4. A cessação de relação laboral resultante da suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário, é considerada, para todos os efeitos legais, resolução do contrato de trabalho pelo empregador.

**Subsecção II**  
**Suspensão e cancelamento da licença de agente imobiliário**

**Artigo 12.º**  
**Suspensão da licença de agente imobiliário**

A licença de agente imobiliário é suspensa nas seguintes situações:

- 1) O titular da licença o requeira;
- 2) O titular da licença deixe de preencher os requisitos para o exercício da actividade previstos no artigo 8.º, tratando-se de faltas sanáveis;
- 3) O titular da licença tenha sido punido com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária, por período inferior a um ano;
- 4) Tenha sido aplicada ao titular da licença a medida de suspensão preventiva da actividade nos termos da alínea 2) do n.º 3 do artigo 26.º.

**Artigo 13.º**  
**Cancelamento da licença de agente imobiliário**

1. A licença de agente imobiliário é cancelada nas seguintes situações:

- 1) O titular da licença o requeira;
- 2) O titular da licença deixe de preencher os requisitos para o exercício da actividade previstos no artigo 8.º, tratando-se de faltas insanáveis;
- 3) Termo do período de suspensão da licença, sem levantamento da suspensão;
- 4) Morte do titular da licença ou cessação da sua actividade;
- 5) Termo do prazo de validade da licença, sem que tenha sido autorizada a renovação;
- 6) Obtenção da licença através da prestação de declarações falsas, elementos falsos ou outros meios ilícitos;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 7) Aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária, por período de um ano;
- 8) Falta de pagamento voluntário da multa aplicada nos termos de decisão sancionatória por parte do titular da licença.

2. A não contratação do titular da licença de agente imobiliário por mediador imobiliário durante 180 dias seguidos ou 360 dias interpolados dentro do prazo de validade da licença, é considerada cessação de actividade referida na alínea 4) do número anterior.

#### Artigo 14.º

##### Efeitos da suspensão e cancelamento da licença

1. O disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 11.º é aplicável, com as necessárias adaptações, à licença de agente imobiliário.

2. O agente imobiliário que requeira uma nova licença no período de um ano após o cancelamento da sua licença, fica dispensado do preenchimento do requisito para o exercício da actividade previsto na alínea 3) do n.º 1 do artigo 8.º, exceptuando-se os casos em que o cancelamento resultar das situações previstas nas alíneas 6) a 8) do n.º 1 do artigo anterior.

### Capítulo III

#### Actividade de mediação imobiliária

#### Artigo 15.º

##### Instruções

1. Para efeitos da presente lei e do diploma complementar, ouvido o parecer do organismo consultivo previsto no diploma complementar, o IH pode emitir instruções de carácter vinculativo sob a forma de aviso.

2. As instruções referidas no número anterior são publicadas no Boletim Oficial da RAEM.



## Artigo 16.º

### Estabelecimentos

1. Os estabelecimentos são instalados em imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais.

2. O trespasse e a cessão de exploração do estabelecimento para o exercício da actividade de mediação imobiliária dependem da titularidade de licença de mediador imobiliário pela entidade cessionária que ali pretenda continuar a exercê-la.

3. O mediador imobiliário afixa em lugar visível do seu estabelecimento a sua licença de mediador imobiliário ou a sua pública-forma e a certidão do estabelecimento.

## Artigo 17.º

### Direitos do mediador imobiliário

São direitos do mediador imobiliário:

- 1) Exercer a actividade de mediação imobiliária nos termos da lei;
- 2) Exigir ao cliente a apresentação de documentos e a prestação de informações necessárias para o exercício da actividade de mediação imobiliária;
- 3) Receber comissões e ser reembolsado das despesas efectuadas nos termos acordados com o cliente.

## Artigo 18.º

### Deveres em relação aos clientes

1. Para além dos deveres previstos na presente lei, no diploma complementar ou noutros actos normativos, o mediador imobiliário é ainda obrigado a:

- 1) Verificar no acto de celebração do contrato de mediação imobiliária, por todos os meios ao seu alcance, se o cliente tem a capacidade e a legitimidade para a celebração do negócio jurídico que se pretende promover;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 2) Obter informações junto do cliente com quem celebra contrato e fornecê-las de forma clara, objectiva e adequada a outros clientes e interessados, nomeadamente informações sobre a situação jurídica, características, preço e condições de pagamento do imóvel que constitua objecto do contrato;
- 3) Verificar no acto de celebração do contrato de mediação imobiliária, por todos os meios ao seu alcance, a correspondência entre as características do imóvel que constitua objecto do contrato e as fornecidas pelo cliente, bem como se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos;
- 4) Comunicar ao cliente, com exactidão e clareza, os negócios jurídicos de que for encarregue, procedendo de modo a não induzir em erro os interessados;
- 5) Informar de imediato o cliente sobre a existência de interesse no negócio jurídico que constitua objecto do contrato de mediação imobiliária e sobre qualquer facto que ponha em causa a sua celebração, e entregar ao cliente, com a maior brevidade possível, as importâncias que recebeu em seu nome.

2. Não é permitido ao mediador imobiliário transferir os seus clientes para outros mediadores imobiliários, nem divulgar a estes ou aos agentes imobiliários seus subordinados informações sobre os seus clientes e sobre os imóveis que constituam objecto de contrato de mediação imobiliária, salvo com o consentimento destes.

3. O mediador imobiliário só pode empregar pessoas que sejam titulares de licença válida de agente imobiliário para o exercício da actividade de mediação imobiliária.

4. A contratação de agentes imobiliários e a cessação do seu vínculo laboral carece da comunicação prévia pelo mediador imobiliário ao IH.

5. O mediador imobiliário emite um cartão de identificação profissional para os agentes imobiliários a ele subordinados.



## Artigo 19.º

### Remunerações

1. A comissão do mediador imobiliário só é devida com a celebração do negócio jurídico promovida pelo mesmo, nos termos do contrato de mediação imobiliária, salvo nos casos referidos no número seguinte.

2. O mediador imobiliário tem direito a receber comissões, quando:

- 1) O negócio jurídico visado no contrato celebrado entre o mediador imobiliário e o cliente em regime de exclusividade for celebrado por cliente próprio, através de outro mediador imobiliário;
- 2) Se verificarem outras situações previstas no contrato de mediação imobiliária, designadamente nos casos em que o cliente é obrigado a pagar a comissão após a celebração do contrato-promessa referente ao negócio jurídico visado no contrato.

## Artigo 20.º

### Contrato de mediação imobiliária

1. O contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita.

2. Não é permitido ao mediador imobiliário prestar serviços associados à actividade de mediação imobiliária aos clientes, antes da celebração do contrato de mediação imobiliária.

3. Do contrato de mediação imobiliária constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- 1) O nome do mediador imobiliário, número da licença e endereço do estabelecimento;
- 2) O nome do cliente, contactos e outros elementos de identificação;
- 3) O negócio jurídico que se pretende promover;
- 4) A comissão e o valor das despesas acordadas e a forma e condições de pagamento;
- 5) Os elementos de identificação do imóvel que constitua objecto do contrato, sua situação jurídica e outras características;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

6) Outras matérias consideradas adequadas pelo IH e por este indicadas nas instruções referidas no artigo 15.º.

4. A consagração do regime de exclusividade, quando aplicável, consta também expressamente do contrato de mediação imobiliária.

5. Caso o mediador imobiliário tenha celebrado com o cliente o contrato em regime de exclusividade, só ele pode promover a celebração do negócio jurídico visado no contrato durante o prazo de validade do mesmo.

6. Caso o contrato de mediação imobiliária seja omissivo quanto ao seu prazo de validade, este é considerado como sendo de seis meses.

7. O incumprimento do disposto nos n.ºs 1 e 3 do presente artigo gera a nulidade do contrato, não podendo esta ser invocada pelo mediador imobiliário.

### Artigo 21.º

#### Deveres do mediador imobiliário

1. Para além dos deveres previstos na presente lei, no diploma complementar ou noutros actos normativos, o mediador imobiliário é ainda obrigado a:

- 1) Comunicar ao IH a alteração verificada quanto aos requisitos para o exercício da actividade previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º, no prazo de 10 dias a contar da data da alteração ou do conhecimento da mesma;
- 2) Tratando-se de sociedade comercial, comunicar ao IH as alterações verificadas a respeito do pacto social do mediador imobiliário, dos seus estatutos ou dos titulares dos seus órgãos, no prazo de 10 dias a contar da data da alteração;
- 3) Arquivar os contratos de mediação imobiliária celebrados;
- 4) Sujeitar-se à fiscalização do IH e prestar colaboração, facultando aos funcionários do IH, devidamente identificados, o acesso ao estabelecimento, para efeitos de consulta e solicitação dos contratos arquivados referidos na alínea anterior e outros documentos relacionados com a actividade de mediação imobiliária;



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 5) Fornecer, no prazo fixado, informações relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária que lhe sejam solicitadas pelo IH;
- 6) Informar o IH da cessação de actividade;
- 7) Supervisionar o cumprimento da presente lei, do diploma complementar e das instruções emitidas pelo IH referidas no artigo 15.º, pelos agentes imobiliários a ele subordinados;
- 8) Comunicar ao IH o conhecimento da alteração verificada quanto aos requisitos para o exercício da actividade previstos no artigo 8.º preenchidos pelos agentes imobiliários a ele subordinados, no prazo de 10 dias a contar da data do seu conhecimento.

2. Os contratos arquivados nos termos da alínea 3) do número anterior são conservados por um período de cinco anos, a contar da data da sua celebração.

### Artigo 22.º

#### Deveres dos agentes imobiliários

— 1. Para além dos deveres previstos na presente lei, no diploma complementar ou noutros actos normativos, o agente imobiliário é ainda obrigado a:

- 1) Colaborar com o mediador imobiliário a que está subordinado no cumprimento dos deveres previstos no n.º 1 do artigo 18.º;
- 2) Comunicar ao mediador imobiliário a que está subordinado ou ao IH a alteração verificada quanto aos requisitos para o exercício da actividade previstos no artigo 8.º, no prazo de 10 dias a contar da data da alteração;
- 3) Sujeitar-se à fiscalização do IH e prestar colaboração, facultando aos funcionários do IH, devidamente identificados, o acesso ao estabelecimento, para efeitos de consulta e solicitação dos contratos arquivados referidos na alínea 3) do n.º 1 do artigo anterior e outros documentos relacionados com a actividade de mediação imobiliária;
- 4) Fornecer, no prazo fixado, informações relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária que lhe sejam solicitadas pelo IH.

2. Não é permitido ao agente imobiliário transferir os clientes do mediador imobiliário a que está subordinado para outros mediadores imobiliários, nem divulgar a estes ou aos agentes imobiliários a estes subordinados informações sobre esses clientes e sobre os imóveis que constituam objecto do contrato de mediação



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

imobiliária, salvo com o consentimento do mediador imobiliário a que está subordinado e destes clientes.

3. O agente imobiliário é obrigado a comunicar ao IH a sua contratação ou cessação do vínculo laboral com o mediador imobiliário.

4. No exercício da sua actividade, o agente imobiliário é obrigado a ter na sua posse o cartão de identificação profissional previsto no n.º 5 do artigo 18.º.

### **Artigo 23.º**

#### **Dever de sigilo**

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 18.º e no n.º 2 do artigo anterior, o mediador imobiliário e o agente imobiliário estão sujeitos ao dever de sigilo sobre os factos e informações de que tiverem conhecimento no exercício da actividade, excepto nas situações em que as autoridades judiciais e outros serviços ou entidades públicos lhes solicitem informações no exercício das competências previstas na lei.

2. O disposto no número anterior é também aplicável aos sócios, directores, gerentes e administradores de mediador imobiliário, sociedade comercial.

3. As entidades referidas nos números anteriores continuam a estar sujeitas ao dever de sigilo mesmo depois da cessação da actividade ou de funções.

## **Capítulo IV**

### **Fiscalização**

#### **Artigo 24.º**

##### **Autoridade Pública**

1. As entidades que exercem a actividade de mediação imobiliária ou os proprietários ou responsáveis de locais ou estabelecimentos destinados ao exercício da actividade de mediação imobiliária, os seus gerentes, gestores, trabalhadores ou mandatários, estão sujeitos aos seguintes deveres, quando solicitados pelos funcionários devidamente identificados do IH no exercício das funções de fiscalização:



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

- 1) Permitir o acesso e permanência dos funcionários nos locais e estabelecimentos sujeitos à fiscalização até à conclusão da sua missão;
- 2) Apresentar e disponibilizar os documentos e informações solicitados.

2. Os funcionários do IH, que exercem funções de fiscalização nos termos da presente lei e do diploma complementar, gozam de poderes de autoridade pública.

### **Artigo 25.º**

#### **Crime de desobediência**

Aqueles que, sendo obrigados a permitir o acesso e permanência dos funcionários no exercício das suas funções nos locais e estabelecimentos sujeitos à fiscalização nos termos da lei, se recusarem a cumprir esse dever, incorrem no crime de desobediência simples.

### **Artigo 26.º**

#### **Infracção administrativa**

1. Sem prejuízo de outras consequências legalmente previstas e da responsabilidade civil e criminal que ao caso couber, a violação ou incumprimento das disposições da presente lei constitui infracção administrativa.

2. Para além da aplicação de multas, atendendo à gravidade da infracção administrativa e ao grau de culpa do seu autor, podem ainda ser aplicadas a este, isolada ou cumulativamente, as seguintes sanções acessórias, pelo período de um mês a um ano:

- 1) Encerramento do estabelecimento;
- 2) Interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária.

3. Havendo indícios de risco de destruição ou perda de provas ou de prática continuada da infracção, após ponderada a gravidade da infracção e o grau de culpa do seu autor, podem ser aplicadas a este, isolada ou cumulativamente, as seguintes medidas cautelares:

- 1) Encerramento temporário do estabelecimento;
- 2) Suspensão preventiva de actividade.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

4. Os efeitos das medidas cautelares referidas no número anterior mantêm-se:
- 1) Até que sejam canceladas por decisão do IH ou por decisão judicial;
  - 2) Até à aplicação das sanções acessórias de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária ou encerramento do estabelecimento.

5. Sem prejuízo do disposto do número anterior, o prazo máximo das medidas cautelares referidas no n.º 3 é de um ano, contado a partir da data da sua aplicação.

## Capítulo V Disposições finais e transitórias

### Artigo 27.º

#### Disposições transitórias

1. 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 1 do artigo 5.º e pelo menos um dos seus directores, gerentes ou administradores tenha obtido uma licença provisória de agente imobiliário, pode ser concedida uma licença provisória de mediador imobiliário, sociedade comercial.

2. 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 preencham os requisitos para o exercício da actividade previstos nas alíneas 2) a 4) do n.º 2 do artigo 5.º, e tenha obtido uma licença provisória de agente imobiliário, pode ser concedida uma licença provisória de mediador imobiliário, empresário comercial, pessoa singular.

3. Àqueles que à data da publicação da presente lei exerçam a actividade de mediação imobiliária na qualidade similar à de agente imobiliário, desde que preencham os requisitos de exercício da actividade previstos nas alíneas 1), 4) e 5) do n.º 1 do artigo 8.º, pode ser concedida uma licença provisória de agente imobiliário.



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

4. O prazo de validade da licença provisória referida nos n.ºs 1 a 3 é de três anos, a contar da data de entrada em vigor da presente lei.

5. O titular da licença provisória só pode continuar a exercer a actividade de mediação imobiliária se preencher os requisitos para o exercício da actividade previstos na presente lei e lhe for concedida a licença referida no artigo 4.º ou no artigo 7.º dentro do prazo de validade referido no número anterior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

6. O titular da licença provisória de agente imobiliário, referida no n.º 3, que exerça a actividade de mediação imobiliária de forma contínua há três anos à data da publicação da presente lei e tenha obtido aproveitamento no exame do curso de formação realizado para o efeito por instituição educativa do ensino superior da RAEM, pode ser dispensado do preenchimento dos requisitos para o exercício da actividade previstos na alínea 2) do n.º 1 do artigo 8.º.

7. Caso o titular da licença provisória de agente imobiliário, referida no n.º 3, exerça a actividade de mediação imobiliária de forma contínua há cinco anos à data da publicação da presente lei e tenha completado 40 anos de idade e participado no curso de formação realizado para o efeito, pode ser dispensado do preenchimento dos requisitos para o exercício da actividade previstos nas alíneas 2) e 3) do n.º 1 do artigo 8.º.

8. O período de exercício da actividade de mediação imobiliária, referido nos n.ºs 6 e 7, pode ser comprovado por documento emitido por entidade pública ou privada ou por qualquer outro documento comprovativo que o IH considere adequado.

9. A licença provisória referida no presente artigo caduca, quando:

- 1) Se verifique o termo do prazo de validade; ou
- 2) Tenha sido concedida ao seu titular a licença referida no artigo 4.º ou no artigo 7.º.



## Artigo 28.º

### Diploma complementar

1. O diploma complementar necessário ao desenvolvimento e aplicação da presente lei é aprovado por regulamento administrativo.

2. Para além de outras disposições necessárias para a aplicação da presente lei, o diploma complementar prevê ainda as seguintes matérias:

- 1) Procedimentos administrativos relacionados com o pedido para a concessão de licenças e a sua renovação, suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento, bem como o pedido para a concessão de licenças provisórias;
- 2) Regras complementares sobre o exercício da actividade de mediação imobiliária;
- 3) Fiscalização quanto ao cumprimento da presente lei e diploma complementar, bem como infracções administrativas e regime sancionatório correspondentes;
- 4) Constituição, composição e funcionamento do organismo consultivo do sector de mediação imobiliária.

## Artigo 29.º

### Entrada em vigor

1. A presente lei entra em vigor 180 dias após a sua publicação.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior os artigos 27.º e 28.º, os quais entram em vigor no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

Aprovada em      de      de 2011.

O Presidente da Assembleia Legislativa, \_\_\_\_\_

Lau Cheok Va



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
行政長官辦公室  
Gabinete do Chefe do Executivo

Assinada em     de             de 2011.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, \_\_\_\_\_

Chui Sai On