

“Código de Práticas” para Sectores de Exploração de Serviços de Mediação Imobiliária

Com o objective de prestart serviços de qualidade aos consumidores, o Conselho de Consumidores da Região Administrativa Especial de macau estabeleceu o “Código de Práticas” destinado aos sectores de exploração de serviços de mediação imobiliária que fazem parte das “lojas certificadas”

1. Cumprir rigorosamente as leis da Região Administrativa Especial de Macau, nomeadamente, o disposto na Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária), alterada pela Lei n.º 7/2014, e no Regulamento Administrativo n.º 4/2013 (Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária), alterado pelo Regulamento Administrativo n.º 17/2014.
2. O mediador imobiliário deve assinar o contrato de mediação imobiliária com o cliente (*Obs. 1) por forma a proteger os interesses de ambas as partes, e explicar claramente ao cliente o conteúdo das cláusulas estabelecidas no referido contrato. O contrato deve ser redigido numa das línguas oficiais de Macau, o qual pode ser acompanhado de tradução em inglês em caso de uma ou ambas das partes não dominarem uma das línguas oficiais de Macau, para que as mesmas possam compreender claramente o conteúdo do respectivo contrato.
3. No contrato de mediação imobiliária deve constar o prazo de vigência, as atribuições do mediador imobiliário na prestação de serviços de mediação para a compra e venda ou arrendamento de imóvel, o montante da comissão convencionada entre o mediador imobiliário e o cliente, o montante do sinal acordado no contrato promessa de compra e venda, o prazo e o meio para o pagamento da comissão e do sinal, bem como, os elementos exigidos na Lei da Actividade de Mediação Imobiliária.
4. O mediador imobiliário (que pode pedir colaboração do vendedor) deve solicitar ao comprador a prestação de informações relativas à titularidade da respectiva propriedade, incluindo o contrato promessa de compra e venda da respectiva propriedade*, informações escritas de registo predial (Busca) ou certidão do registo predial emitidas pela Conservatória do Registo Predial, e, os elementos referentes às despesas de modificação e reparação da respectiva propriedade (se houver).
*A recolha, a conservação, o tratamento e a transferência de dados pessoais pelo mediador imobiliário devem ser efectuados de acordo com o disposto na Lei n.º 8/2005.
5. O mediador imobiliário deve fornecer cópia de todos os documentos assinados ao cliente.
6. O mediador imobiliário deve solicitar ao cliente (vendedor) a prestação de instruções claras e precisas, especialmente no acto da proposta ou contraproposta efectuadas durante o processo de negociação.

7. O mediador imobiliário após receber, com autorização, o montante do sinal ou qualquer verba relacionada, (quando se trata de um contrato que o cliente conceda autorização de assinatura, é obrigatório apresentar uma procuração legal à contra parte) é obrigatório comunicar e dar conhecimento do incidente de imediato ao cliente, bem como, emitir ao comprador e vendedor um comprovativo que consta a assinatura do agente imobiliário e o número da sua licença, e que especifica claramente todos os montantes devidamente recebidos.
8. Só é válido o negócio de compra e venda ou arrendamento de imóvel, quando o proprietário ou o senhorio apresentar as informações escritas de registo predial (Busca) ou certidão do registo predial.
9. No acto de transacção de imóvel, o comprador e o vendedor devem pagar a comissão ao mediador imobiliário que prestou o respectivo serviço, ao abrigo do contrato.
 - (1) No acto de pagamento do sinal, o comprador e o vendedor têm a obrigação de pagar uma parte da comissão ao mediador imobiliário, salvo este tiver acordo diferente; o montante remanescente deve ser liquidado no acto de assinatura do contrato-promessa de compra e venda ou no acto de transferência do imóvel, cujo titular do imóvel é o promotor, no cartório notarial ou na advocacia.
 - (2) O montante parcial da comissão paga pelo comprador e vendedor ao mediador imobiliário não pode ser restituído, salvo este tiver acordo diferente ou quando infringir o disposto na Lei da Actividade de Mediação Imobiliária e o presente “Código de práticas”.
 - (3) O montante da comissão paga pelo comprador e vendedor ao mediador imobiliário não pode ser restituído após o pagamento do sinal na celebração do respectivo contrato, mesmo que o comprador “desista do sinal” ou o vendedor compense o sinal depositado, e, ambas as partes têm a obrigação de liquidar o montante remanescente da comissão ao mediador imobiliário, salvo este tiver acordo diferente.
10. Após o fecho do contrato de arrendamento de imóvel, o senhorio e o inquilino devem pagar a comissão ao mediador imobiliário que prestou o respectivo serviço, ao abrigo do contrato celebrado com o mesmo.
 - (1) No acto de pagamento do depósito, o senhorio e o inquilino têm a obrigação de pagar uma parte da comissão ao mediador imobiliário, salvo este tiver acordo diferente, e, o montante remanescente deve ser liquidado no acto de assinatura do contrato definitivo de arrendamento. O montante parcial ou total da comissão paga pelo senhorio e inquilino ao mediador imobiliário não pode ser restituído, salvo este infringir o disposto na Lei da Actividade de Mediação Imobiliária e o presente “Código de práticas”.

- (2) O montante da comissão paga pelo senhorio e inquilino ao mediador imobiliário não pode ser restituído após o pagamento do depósito na celebração do respectivo contrato de arrendamento, mesmo que o inquilino “desista do depósito” ou o senhorio compense o valor do depósito, e, ambas as partes têm a obrigação de liquidar o montante remanescente da comissão ao mediador imobiliário, salvo este tiver acordo diferente.
11. Após consenso na negociação da compra e venda de imóvel, o comprador deve pagar o imposto de selo, a taxa para escritura do imóvel, a taxa de registo e os encargos de notário. O vendedor, antes de efectuar a transferência do imóvel, deve cobrir os encargos relativos à contribuição predial, foro, entre outras despesas (incluindo as tarifas de condomínio, água, electricidade, GPL centralizado, entre outros).
 12. Todas as divulgações e promoções de imóveis tem de estar em consonância com a certidão do registo predial e a realidade, e não podem conter informações duvidosas ou enganosas.
 13. Todos os anúncios de venda e arrendamento de imóveis (incluindo aqueles que estão afixados dentro do respectivo estabelecimento) devem ser actualizados atempadamente, evitando publicar informações susceptíveis de induzir o interessado em erro, nomeadamente, imóveis que já foram vendidos ou arrendados.
 14. O preço deve ser descrito em patacas, o qual deve ter prevalência em relação a outra moeda. A descrição do preço em outras moedas, designadamente, o dólar de hong kong, serve apenas como referência.
 15. Sempre que houver descrições de preço por pé quadrado de um imóvel, deve-se especificar claramente a sua base de cálculo, indicando claramente se o cálculo teve em conta a área de utilização ou a área de construção do respectivo imóvel.
 16. Todos os sectores imobiliários devem submeter-se às regras de boa conduta moral e profissional, valorizar o profissionalismo e a honestidade, bem como, prestar a melhor qualidade de serviços possível.
 17. No caso de o respectivo mediador imobiliário não cumprir o presente “Código de práticas” no exercício da sua actividade, o cliente pode informar ou apresentar reclamação junto do Conselho de Consumidores.

*Obs. (1): Entende-se por cliente a pessoa singular que celebre o contrato de mediação imobiliária com o mediador imobiliário, incluindo condómino ou seu representante, pessoas interessadas em adquirir o imóvel, ou, arrendatário do imóvel ou seu representante.

Em caso de qualquer divergência entre a versão chinesa e a tradução portuguesa, a versão chinesa prevalecerá na interpretação.