

澳門特別行政區

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE MACAU

澳門特別行政區

第 16/2012 號法律

房地產中介業務法

REGIÃO ADMINISTRATIVA ESPECIAL
DE MACAU

Lei n.º 16/2012

Lei da actividade de mediação imobiliária

立法會根據《澳門特別行政區基本法》第七十一條（一）項，制定本法律。

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:

第一章

一般規定

第一條

標的

本法律規範准入及從事涉及位於澳門特別行政區的不動產的房地產中介業務。

第二條

定義

一、為適用本法律及補充法規的規定，下列用詞的定義為：

（一）房地產中介業務：為着客戶的利益透過房地產中介合同，促成他人訂立以下法律行為的商業活動：

- （1）取得或轉讓不動產物權；
- （2）不動產租賃；
- （3）商業或工業場所的取得或轉讓；

（4）合同地位的讓與，而該合同的標的物為不動產，不論其形式為何；

（二）房地產中介合同：房地產中介人與客戶訂立房地產中介範疇內的有償提供勞務合同，當中尤其訂定雙方的權利及義務；

（三）房地產中介人：具備相應的有效准照而從事房地產中介業務的商業企業主；

（四）房地產經紀：具備相應的有效准照，為房地產中介人的利益及以其名義，尤其是以僱員、行政管理機關成員、董事、經理或輔助人員身份，從事房地產中介業務的自然人；

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

A presente lei regula o acesso e o exercício da actividade de mediação imobiliária que incida sobre bens imóveis situados 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 comercial destinada a promover, por conta e no interesse do cliente e mediante contrato de mediação imobiliária, a celebração, por terceiros, dos seguintes negócios jurídicos:

- (1) Aquisição ou alienação dos direitos reais sobre bens imóveis;
- (2) Arrendamento de bens imóveis;
- (3) Aquisição ou alienação de estabelecimentos comerciais ou industriais;

(4) Cessão da posição contratual nos contratos cujo objecto seja um bem imóvel, independentemente da forma assumida.

2) Contrato de mediação imobiliária: o contrato de prestação remunerada de serviços, no âmbito de mediação imobiliária, celebrado entre o mediador imobiliário e o cliente, nele se estipulando, designadamente, os direitos e deveres de ambas as partes;

3) Mediador imobiliário: o empresário comercial, possuidor de licença válida para o efeito, que exerce a actividade de mediação imobiliária;

4) Agente imobiliário: a pessoa singular, possuidora de licença válida para o efeito, que exerce a actividade de mediação imobiliária por conta e em nome do mediador imobiliário, designadamente, na qualidade de trabalhador, administrador, director, gerente ou auxiliar;

(五) 商業營業場所：供房地產中介人及其房地產經紀從事房地產中介業務的設施；

(六) 客戶：與房地產中介人訂立房地產中介合同的自然人或法人。

二、上款(一)項所指的活動尤其包括：

(一) 藉參觀、宣傳、刊登廣告或協商，推介客戶的不動產；

(二) 藉刊登廣告或收集訊息，搜尋符合客戶要求的不動產。

第三條 專屬性

一、僅房地產中介人及房地產經紀可從事房地產中介業務。

二、房地產經紀僅可為唯一一名房地產中介人提供服務，但獲該中介人明示許可的情況除外。

第二章 准照

第一節 房地產中介人准照

第四條 准照

一、房地產中介人准照發給和續期予符合本法律規定的要件的自然人或法人。

二、按申請人性質，發給屬自然人商業企業主或屬公司的房地產中介人准照。

三、房地產中介人准照的有效期為三年，可按相同期間續期。

四、房地產中介人准照不可移轉。

五、如轉讓商業企業或將其租賃他人，擬在該場所繼續經營房地產中介業務的自然人或法人須持有房地產中介人准照。

第五條 從業要件

一、須同時符合下列要件，方獲發給及續發屬自然人商業企業主的房地產中介人准照：

(一) 具有有效的房地產經紀准照；

5) Estabelecimento comercial: as instalações utilizadas no exercício da actividade de mediação imobiliária pelo mediador imobiliário e pelos seus agentes imobiliários;

6) Cliente: pessoa singular ou colectiva que celebra o contrato de mediação imobiliária com o mediador imobiliário.

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

1) Acções de promoção dos bens imóveis do cliente através de visita, divulgação, publicitação ou concertação;

2) Acções de prospecção do bem imóvel que satisfaça a pretensão do cliente, através da publicitação e recolha de informações.

Artigo 3.º

Exclusividade

1. A actividade de mediação imobiliária só pode ser exercida por mediadores e agentes imobiliários.

2. O agente imobiliário presta os seus serviços, em exclusivo, para um único mediador imobiliário, salvo autorização expressa do mediador.

CAPÍTULO II

Licenciamento

SECÇÃO I

Licenciamento de mediador imobiliário

Artigo 4.º

Licença

1. A licença de mediador imobiliário só é concedida e renovada às pessoas singulares ou colectivas que preencham os requisitos previstos na presente lei.

2. A licença de mediador imobiliário de empresário comercial, pessoa singular, ou de sociedade comercial 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.

5. A alienação ou a locação da empresa comercial para o exercício da actividade de mediação imobiliária depende da titularidade de licença de mediador imobiliário pela pessoa singular ou colectiva que ali pretenda continuar a exercê-la.

Artigo 5.º

Requisitos para o exercício da actividade

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

1) Ser titular de licença válida de agente imobiliário;

(二) 未被宣告破產或無償還能力；

(三) 具備商業營業場所；

(四) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

二、須同時符合下列要件，方獲發給及續發屬公司的房地產中介人准照：

(一) 住所或一名按法律委任的代表的常居地設於澳門特別行政區，以及符合在澳門特別行政區長期從事業務的其他法定要件；

(二) 公司所營事業包括從事房地產中介業務；

(三) 至少一名行政管理機關成員、董事或經理具有有效的房地產經紀准照；

(四) 未被宣告破產；

(五) 公司機關據位人未被宣告破產或無償還能力，或該公司的行政管理機關成員、董事或經理不曾為導致宣告破產的行為而負責；

(六) 公司及其行政管理機關成員、董事或經理具備適當資格；

(七) 具備商業營業場所；

(八) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

三、在准照有效期內，房地產中介人亦須符合第一款或第二款規定的從業要件。

四、為適用第一款(二)項，以及第二款(四)及(五)項的規定，即使利害關係人曾被宣告破產或無償還能力，但依法已獲恢復權利，則不予考慮有關宣告。

第六條 適當資格

一、為適用上條第二款(六)項及第十二條第一款(四)項的規定，如利害關係人無發生以下任一情況，則視為具備適當資格：

(一) 被確定裁判處三年以上徒刑，但依法已獲恢復權利者除外；

(二) 被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且正處於禁止期間內；

(三) 曾三次或以上違反本法律規定的行政違法行為而被科罰款。

2) Não ter sido declarado falido ou insolvente;

3) Dispor de estabelecimento comercial;

4) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

2. Tratando-se de sociedade comercial, a concessão e a renovação da licença de mediador imobiliário dependem do preenchimento cumulativo 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 administradores, directores ou gerentes ser titular de licença válida de agente imobiliário;

4) Não ter sido declarada falida;

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

6) Possuírem a sociedade e os seus administradores, directores ou gerentes idoneidade;

7) Dispor de estabelecimento comercial;

8) Não estar em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

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 ou 2.

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

Artigo 6.º

Idoneidade

1. Para efeitos da alínea 6) do n.º 2 do artigo anterior e da alínea 4) do n.º 1 do artigo 12.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 três anos, excepto nos casos de reabilitação nos termos da lei;

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, três ou mais vezes, com sanção de multa pela prática de infracções administrativas em violação da presente lei.

二、為適用上款（三）項的規定，如已完全履行因最後一次處罰而產生的義務，且履行義務與提出申請之間的期間超過五年，則不予考慮有關行政違法行為。

第七條 中止准照

一、在下列情況下，中止房地產中介人准照：

- （一）應准照持有人提出申請；
- （二）准照持有人不再符合第五條第一款（一）、（三）或（四）項，或者第二款（一）、（二）、（三）、（七）或（八）項規定的從業要件；
- （三）准照持有人被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且有關處罰的期間為一個月至九個月；
- （四）對准照持有人採用第三十五條（二）項所指的防範性停業措施。

二、應准照持有人按上款（一）項的規定提出中止准照申請，該中止期間不得在其准照有效期內連續或間斷超過十二個月。

三、如屬第一款（二）項規定的情況，須通知准照持有人導致中止的原因、補正的方式及期限，但該期限不得超過一個月。

第八條 取消中止

在下列情況下，應房地產中介人准照持有人的申請，可取消中止准照：

- （一）如屬上條第一款（一）項規定的情況，在中止期間屆滿後，持有人欲再從事業務；
- （二）如屬上條第一款（二）項規定的情況，持有人已補正導致中止的不當情事；
- （三）如屬上條第一款（三）及（四）項規定的情況，中止期間已屆滿。

第九條 註銷准照

一、在下列情況下，註銷房地產中介人准照：

- （一）應准照持有人提出申請；

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 infração administrativa não é tida em consideração.

Artigo 7.º

Suspensão da licença

1. 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 nas alíneas 1), 3) e 4) do n.º 1 ou nas alíneas 1), 2), 3), 7) e 8) do n.º 2 do artigo 5.º;
- 3) O titular da licença tenha sido punido com sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de um a nove meses;
- 4) Tenha sido aplicada ao titular da licença a medida de suspensão preventiva de actividade, nos termos da alínea 2) do artigo 35.º

2. O prazo de suspensão da licença a pedido do titular, nos termos do disposto na alínea 1) do número anterior, não pode ser superior a doze meses, seguidos ou interpolados, dentro do prazo de validade da licença.

3. Nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1, o titular da licença é notificado dos motivos da suspensão e da forma e prazo, não superior a um mês, para a respectiva sanação.

Artigo 8.º

Levantamento da suspensão

A suspensão da licença de mediador imobiliário é levantada a pedido do seu titular:

- 1) No caso previsto na alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior, quando este pretenda retomar o exercício da actividade, decorrido o prazo da suspensão;
- 2) Nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1 do artigo anterior, quando tenham sido sanadas as irregularidades que originaram a suspensão;
- 3) Nos casos previstos nas alíneas 3) e 4) do n.º 1 do artigo anterior, decorrido o prazo da suspensão.

Artigo 9.º

Cancelamento da licença

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

- 1) O titular da licença o requeira;

(二) 准照持有人不再符合第五條第一款(二)項或者第二款(四)、(五)或(六)項規定的從業要件；

(三) 中止准照的期限屆滿且未取消中止；

(四) 准照持有人死亡、消滅或終止其業務；

(五) 准照有效期屆滿且未獲准續期；

(六) 藉提供虛假聲明、虛假資料或其他不法途徑獲發准照；

(七) 被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且該處罰的期間為九個月至一年；

(八) 准照持有人未自願繳付按本法律作出的且已轉為不可申訴的處罰決定所科的罰款。

二、如房地產中介人在其准照有效期內連續一百八十日或間斷三百六十日主動關閉其全部商業營業場所，則為適用上款(四)項的規定，視為終止業務。

第十條

中止和註銷准照的效果

一、如房地產中介人准照被中止，則准照持有人不得在中止期間內從事房地產中介業務。

二、如房地產中介人准照被註銷，則准照持有人須立即終止從事房地產中介業務，但如符合本法律規定的要件，不影響其可重新申請發給准照。

三、中止或註銷房地產中介人准照，導致其已訂立的房地產中介合同失效。

第二節

房地產經紀准照

第十一條

准照

一、房地產經紀准照發給和續期予符合本法律規定的要件的自然人士。

二、第四條第三款及第四款的規定經必要配合後，適用於房地產經紀准照。

2) O titular da licença deixe de preencher os requisitos para o exercício da actividade previstos na alínea 2) do n.º 1 ou nas alíneas 4), 5) e 6) do n.º 2 do artigo 5.º;

3) Termo do período de suspensão da licença, sem que tenha sido levantada a suspensão;

4) Morte ou extinção do titular da licença ou cessação da sua actividade;

5) Termo do prazo de validade da licença, sem que tenha sido autorizada a sua renovação;

6) Obtenção da licença através da prestação de falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos;

7) Aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária por período de nove meses a um ano;

8) O titular da licença não proceda ao pagamento voluntário da multa aplicada ao abrigo da presente lei, por decisão sancionatória que se tenha tornado inimpugnável.

2. O encerramento pelo mediador imobiliário de todos os seus estabelecimentos comerciais durante cento e oitenta dias seguidos ou trezentos e sessenta dias interpolados, dentro do prazo de validade da licença, é considerado cessação de actividade para efeitos do disposto na alínea 4) do número anterior.

Artigo 10.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, sem prejuízo de poder requerer a concessão de uma nova licença, desde que preencha os requisitos previstos na presente lei.

3. A suspensão ou cancelamento da licença de mediador imobiliário implica a caducidade dos contratos de mediação imobiliária por si celebrados.

SECÇÃO II

Licenciamento de agente imobiliário

Artigo 11.º

Licença

1. A licença de agente imobiliário é concedida e renovada às pessoas singulares que preencham os requisitos previstos na presente lei.

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

第十二條
從業要件

一、須同時符合下列要件的自然人，方獲發給及續發房地產經紀准照：

- (一) 具有法定行為能力；
- (二) 合格完成高中教育；
- (三) 通過由主管實體舉辦的房地產中介業務職業技能鑑定；
- (四) 具備適當資格；
- (五) 未因任何稅捐及稅項而結欠澳門特別行政區債務。

二、在准照有效期內，房地產經紀亦須符合上款規定的從業要件。

第十三條
中止准照

一、在下列情況下，中止房地產經紀准照：

- (一) 應准照持有人提出申請；
- (二) 准照持有人不再符合上條第一款(五)項規定的從業要件；
- (三) 准照持有人被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且有關處罰的期間為一個月至九個月；
- (四) 對准照持有人採用第三十五條(二)項所指的防範性停業措施。

二、應准照持有人按上款(一)項的規定提出中止准照申請，該中止期間不得連續或間斷超過十二個月。

三、如屬第一款(二)項規定的情況，須通知准照持有人導致中止的原因、補正的方式及期限，但該期限不得超過一個月。

第十四條
取消中止

在下列情況下，應房地產經紀准照持有人的申請，可取消中止准照：

- (一) 如屬上條第一款(一)項規定的情況，在中止期間屆滿後，持有人欲再從事業務；

Artigo 12.º

Requisitos para o exercício da actividade

1. A licença de agente imobiliário é concedida e renovada às pessoas singulares que preencham, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- 1) Possuam capacidade de exercício de direitos;
- 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 entidade competente;
- 4) Possuam idoneidade;
- 5) Não estarem em dívida com a RAEM por quaisquer contribuições e impostos.

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.

Artigo 13.º

Suspensão da licença

1. 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 o requisito para o exercício da actividade previsto na alínea 5) do n.º 1 do artigo anterior;
- 3) O titular da licença tenha sido punido com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de um a nove meses;
- 4) Tenha sido aplicada ao titular da licença a medida de suspensão preventiva da actividade nos termos da alínea 2) do artigo 35.º

2. O prazo de suspensão da licença a pedido do titular, nos termos do disposto na alínea 1) do número anterior, não pode ser superior a doze meses, seguidos ou interpolados.

3. Nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1, o titular da licença é notificado dos motivos da suspensão, da forma e prazo, não superior a um mês, para a respectiva sanção.

Artigo 14.º

Levantamento da suspensão

A suspensão da licença de agente imobiliário é levantada a pedido do seu titular:

- 1) No caso previsto na alínea 1) do n.º 1 do artigo anterior, quando este pretenda retomar o exercício da actividade, decorrido o prazo da suspensão;

(二) 如屬上條第一款(二)項規定的情況，持有人已補正導致中止的不當情事；

(三) 如屬上條第一款(三)及(四)項規定的情況，中止期間已屆滿。

第十五條

註銷准照

一、在下列情況下，註銷房地產經紀准照：

(一) 應准照持有人提出申請；

(二) 准照持有人不再符合第十二條第一款(一)或(四)項規定的從業要件；

(三) 中止准照的期限屆滿且未取消中止；

(四) 准照持有人死亡或終止其業務；

(五) 准照有效期屆滿且未獲准續期；

(六) 藉提供虛假聲明、虛假資料或其他不法途徑獲發准照；

(七) 被科處禁止從事房地產中介業務的附加處罰，且該處罰的期間為九個月至一年；

(八) 准照持有人未自願繳付按本法律作出的且已轉為不可申訴的處罰決定所科的罰款。

二、如房地產經紀在其准照有效期內連續一百八十日或間斷三百六十日未有從事業務，則為適用上款(四)項的規定，視為終止業務，但有合理解釋及獲具房地產中介範疇職責的主管實體接納的例外情況除外。

第十六條

中止和註銷准照的效果

一、第十條第一款及第二款的規定經作出必要配合後，適用於房地產經紀准照。

二、如房地產經紀准照因上條第一款(六)至(八)項規定的情況而被註銷，導致由主管實體發出的通過房地產中介業務職業技能鑒定的證明文件失效。

2) No caso previsto na alínea 2) do n.º 1 do artigo anterior, quando tenham sido sanadas as irregularidades que originaram a suspensão;

3) Nos casos previstos nas alíneas 3) e 4) do n.º 1 do artigo anterior, decorrido o prazo da suspensão.

Artigo 15.º

Cancelamento da licença

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 nas alíneas 1) e 4) do n.º 1 do artigo 12.º;

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 falsas declarações, elementos falsos ou outros meios ilícitos;

7) Aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade de mediação imobiliária pelo período de nove meses a um ano;

8) O titular da licença não proceda ao pagamento voluntário da multa aplicada ao abrigo da presente lei, por decisão sancionatória que se tenha tornado inimpugnável.

2. O não exercício da actividade de agente imobiliário durante cento e oitenta dias seguidos ou trezentos e sessenta dias interpolados, dentro do prazo de validade da licença, é considerada cessação de actividade para efeitos do disposto na alínea 4) do número anterior, salvo em casos excepcionais devidamente justificados e aceites pela entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária.

Artigo 16.º

Efeitos da suspensão e cancelamento da licença

1. O disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 10.º é aplicável, com as necessárias adaptações, à licença de agente imobiliário.

2. O cancelamento, que resulte das situações previstas nas alíneas 6) a 8) do n.º 1 do artigo anterior, determina a caducidade do documento comprovativo referente à aprovação no exame de habilitação técnico-profissional da actividade de mediação imobiliária, emitido pela entidade competente.

第三章 房地產中介業務

第十七條 商業營業場所

一、商業營業場所須設於作商業、服務、寫字樓或從事自由職業用途的不動產內。

二、房地產中介人須在其商業營業場所顯眼處張貼其房地產中介人准照或認證繕本及商業營業場所說明書。

第十八條 佣金

房地產中介人僅在其按房地產中介合同的規定促成客戶訂立相關的法律行為後，方有權收取佣金，但房地產中介合同訂明的其他情況除外，尤其客戶須就該合同的標的物所指法律行為訂立預約合同後支付佣金。

第十九條 房地產中介合同

一、房地產中介合同須以書面方式訂立。

二、在訂立房地產中介合同前，房地產中介人不得向客戶提供涉及房地產中介業務的服務，但屬諮詢、提供或使了解市場狀況及可供參觀的不動產的資訊者不在此限。

三、房地產中介合同須載明下列事項：

(一) 房地產中介人的名稱、准照編號及商業營業場所地址；

(二) 客戶的名稱、聯絡方法及其他識別資料；

(三) 擬促成的法律行為的標的物；

(四) 佣金及其他約定的費用，以及其支付方式和條件；

(五) 不動產的識別資料、法律狀況及其他特徵說明，如合同旨在推介客戶的不動產；

(六) 倘有的由一個中介人代表雙方的情況。

四、如屬由一個中介人代表雙方的情況，中介人應：

(一) 以書面方式將收取第二位被代表人的佣金數額通知首位被代表人；

CAPÍTULO III

Actividade de mediação imobiliária

Artigo 17.º

Estabelecimentos comerciais

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

2. O mediador imobiliário afixa em lugar visível do seu estabelecimento comercial a sua licença de mediador imobiliário ou a sua pública-forma e a nota informativa do estabelecimento comercial.

Artigo 18.º

Comissão

A comissão do mediador imobiliário só é devida com a celebração do negócio jurídico por si promovida, nos termos do contrato de mediação imobiliária, salvo quando se verificarem outras situações previstas no contrato de mediação imobiliária, designadamente nos casos em que o cliente está obrigado a pagar a comissão após a celebração do contrato-promessa referente ao negócio jurídico objecto do contrato.

Artigo 19.º

Contrato de mediação imobiliária

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

2. Não é permitido ao mediador imobiliário prestar aos clientes serviços associados à actividade de mediação imobiliária antes da celebração do contrato de mediação imobiliária, salvo nos casos de carácter consultivo, prestação de informações ou esclarecimento sobre as condições do mercado e disponibilização de visita aos bens imóveis.

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

1) O nome do mediador imobiliário, número da licença e endereço do estabelecimento comercial;

2) O nome, outros elementos de identificação e contactos do cliente;

3) O objecto do 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 bem imóvel, a sua situação jurídica e outras características, quando o contrato vise a promoção de bem imóvel do cliente;

6) A situação em que ambas as partes são representadas pelo mesmo mediador, quando aplicável.

4. Na situação em que ambas as partes são representadas pelo mesmo mediador imobiliário, o mediador deve:

1) Comunicar, por escrito, ao primeiro representado o valor da comissão a receber do segundo representado;

(二) 得到首位被代表人的明示同意與第二位被代表人訂立房地產中介合同；

(三) 以書面方式將該代表關係及已收取或將收取首位被代表人的佣金數額通知第二位被代表人。

五、如未訂明房地產中介合同的有效時期，則視之為六個月。

六、不遵守第一款、第三款及第四款的規定，導致房地產中介合同無效，但房地產中介人不得主張該無效。

第二十條

房地產中介人的權利

房地產中介人的權利為：

- (一) 依法從事房地產中介業務；
- (二) 要求客戶提交及提供從事房地產中介業務所需的文件及資訊；
- (三) 收取佣金及按與客戶的約定獲償還已支付的費用；
- (四) 保留由其支配的款項及文件以確保收取佣金款項；
- (五) 拒絕有損其業務或不法的委託。

第二十一條

房地產中介人對客戶的義務

一、除本法律、補充法規及第二十五條所指的指引所規定的義務外，房地產中介人尚須履行下列義務：

- (一) 在訂立房地產中介合同時，進行一切合理程序並採取一切應有的措施核實客戶是否具備訂立擬促成的法律行為的能力及正當性；
- (二) 從與其訂立合同的客戶取得關於不動產的資訊，尤其不動產的法律狀況、特徵、價格及付款條件，並將該等資訊以清楚、客觀及適當的方式提供予其他客戶及利害關係人；
- (三) 在訂立房地產中介合同時，進行一切合理程序並採取一切應有的措施核實不動產的特徵是否與客戶提供的一致，以及不動產是否設有任何責任或負擔；
- (四) 以不使人誤解的方式將其負責促成的法律行為準確及清楚地告知客戶；

2) Obter o consentimento expresso do primeiro representado para celebração do contrato de mediação imobiliária com o segundo representado;

3) Comunicar, por escrito, ao segundo representado a existente relação de representação e o valor da comissão recebida ou a receber do primeiro representado.

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

6. O incumprimento do disposto nos n.ºs 1, 3 e 4 gera a nulidade do contrato de mediação imobiliária, não podendo esta ser invocada pelo mediador imobiliário.

Artigo 20.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 o valor da comissão e ser reembolsado das despesas efectuadas, nos termos acordados com o cliente;
- 4) Reter os valores e documentos em seu poder para garantia efectiva do recebimento do valor da sua comissão;
- 5) Recusar mandatos que depreciem a sua actividade ou que sejam ilícitos.

Artigo 21.º

Obrigações do mediador imobiliário em relação aos clientes

1. Para além das obrigações previstas na presente lei, no diploma complementar e nas instruções referidas no artigo 25.º, o mediador imobiliário é ainda obrigado a:

- 1) Verificar no acto de celebração do contrato de mediação imobiliária, tendo adoptado todos os procedimentos razoáveis e feito todas as diligências devidas, se o cliente tem capacidade e legitimidade para a celebração do negócio jurídico que se pretende promover;
- 2) Obter informações junto do cliente com quem celebra o 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 bem imóvel;
- 3) Verificar no acto de celebração do contrato de mediação imobiliária, tendo adoptado todos os procedimentos razoáveis e feito todas as diligências devidas, a correspondência entre as características do bem imóvel 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;

(五) 即時向客戶匯報有關與房地產中介合同所指法律行為為有利害關係的事實及任何影響該法律行為的訂立的事實。

二、房地產中介人不得將其客戶轉介予其他房地產中介人，亦不得將客戶及不動產的資料披露予其他房地產中介人或其房地產經紀，但獲該客戶同意者除外。

第二十二條 房地產中介人的其他義務

除本法律、補充法規及第二十五條所指的指引所規定的義務外，房地產中介人尚須遵守下列義務：

(一) 將下列事實通知具房地產中介範疇職責的主管實體：

(1) 第五條第一款及第二款所規定的從業要件的遵守情況有變更，須自發生變更之日或獲悉變更之日起十日內通知；

(2) 第十二條規定的房地產經紀的從業要件的遵守情況有變更，須自獲悉之日起十日內通知；

(3) 僱用房地產經紀及終止其勞務聯繫的事實，須自發生之日起十日內通知；

(4) 終止其業務，須自終止之日起十日內通知。

(二) 如屬公司，當公司合同、章程或公司機關據位人有變更時，須自發生變更之日起十日內通知上項所指的實體；

(三) 將已訂立的房地產中介合同存檔及保存五年；

(四) 須服從(一)項所指的實體的監察，並讓其適當表明身份的工作人員進入商業營業場所查閱及索取存檔合同及其他與房地產中介活動有關的文件；

(五) 在指定的期限內，向(一)項所指的實體提供其所要求的與從事房地產中介業務有關的資料；

(六) 監管其房地產經紀遵守本法律、補充法規及第二十五條所規定的指引；

(七) 僅僱用持有有效房地產經紀准照的人員從事房地產中介業務。

5) Informar de imediato o cliente sobre factos com interesse para o negócio jurídico visado no contrato de mediação imobiliária e sobre qualquer facto que ponha em causa a sua celebração.

2. Não é permitido ao mediador imobiliário transferir os seus clientes para outros mediadores imobiliários, nem divulgar a estes ou aos seus agentes imobiliários informações sobre os seus clientes e sobre os bens imóveis, salvo com o consentimento destes.

Artigo 22.º

Outras obrigações do mediador imobiliário

Para além das obrigações previstas na presente lei, no diploma complementar e nas instruções referidas no artigo 25.º, o mediador imobiliário é ainda obrigado a:

1) Comunicar à entidade competente com atribuições no âmbito da actividade de mediação imobiliária:

(1) A alteração verificada quanto ao cumprimento dos requisitos para o exercício da actividade previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 5.º, no prazo de dez dias a contar da data da alteração ou do conhecimento da mesma;

(2) A alteração verificada quanto aos requisitos para o exercício da actividade previstos no artigo 12.º de cumprimento obrigatório pelos seus agentes imobiliários, no prazo de dez dias a contar da data do seu conhecimento;

(3) A contratação de agentes imobiliários e a cessação do seu vínculo laboral, no prazo de dez dias a contar da data de ocorrência do facto;

(4) A cessação da sua actividade, no prazo de dez dias a contar da data da cessação.

2) Tratando-se de sociedade comercial, comunicar à entidade prevista na alínea anterior as alterações ao contrato, aos estatutos ou aos titulares dos órgãos sociais, no prazo de dez dias a contar da data da respectiva alteração;

3) Arquivar e conservar, por um período de cinco anos, os contratos de mediação imobiliária celebrados;

4) Sujeitar-se à fiscalização da entidade prevista na alínea 1) e facultar aos seus trabalhadores, devidamente identificados, o acesso ao estabelecimento comercial, para efeitos de consulta e solicitação dos contratos arquivados e outros documentos relacionados com a actividade de mediação imobiliária;

5) Fornecer, no prazo fixado, informações relativas ao exercício da actividade de mediação imobiliária que lhe sejam solicitadas pela entidade prevista na alínea 1);

6) Supervisionar o cumprimento da presente lei, do diploma complementar e das instruções previstas no artigo 25.º pelos seus agentes imobiliários;

7) Empregar somente pessoal que seja titular de licença válida de agente imobiliário para o exercício da actividade de mediação imobiliária.

第二十三條

房地產經紀的義務

一、除本法律、補充法規及第二十五條所指的指引所規定的義務外，房地產經紀尚須遵守下列義務：

(一) 協助其所屬的房地產中介人履行第二十一條第一款所規定的義務；

(二) 如第十二條所規定的從業要件的遵守情況有變更，須自發生變更之日起十日內通知其所屬的房地產中介人。

二、房地產經紀不得將其所屬的房地產中介人的客戶轉介予其他房地產中介人，亦不得將客戶或不動產的資料披露予其他房地產中介人或其房地產經紀，但獲其所屬的房地產中介人及該客戶同意者除外。

三、房地產經紀在從事業務時，須佩帶由房地產中介人發出的工作證。

第二十四條

保密義務

一、房地產中介人及其全體僱員，包括行政管理機關成員、董事、經理或輔助人員，以及房地產經紀，須就從事業務時直接或間接所知悉的事實、資訊及個人資料遵守保密義務。

二、保密義務僅在司法當局行使職權或具房地產中介範疇的主管實體執行監察職務時而中止。

三、第一款所指的人士，在其業務或職務終止後，仍須遵守保密義務。

第二十五條

指引

可透過由公佈於《澳門特別行政區公報》的行政長官批示，就涉及本法律規定的下列事項訂定具約束力及強制性的指引：

(一) 房地產中介人及房地產經紀推介客戶的不動產的活動；

(二) 房地產中介人及房地產經紀搜尋符合客戶要求的不動產的活動；

(三) 房地產中介人及房地產經紀履行有關義務的準則。

Artigo 23.º

Obrigações dos agentes imobiliários

1. Para além das obrigações previstas na presente lei, no diploma complementar e nas instruções referidas no artigo 25.º, o agente imobiliário é ainda obrigado a:

1) Colaborar com o mediador imobiliário a que está subordinado no cumprimento das obrigações previstas no n.º 1 do artigo 21.º;

2) Comunicar ao mediador imobiliário a que está subordinado a alteração verificada quanto aos requisitos para o exercício da actividade previstos no artigo 12.º, no prazo de dez dias a contar da data da alteração.

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 seus agentes imobiliários informações sobre esses clientes e sobre os bens imóveis, salvo com o consentimento do mediador imobiliário a que está subordinado e destes clientes.

3. No exercício da sua actividade, o agente imobiliário é obrigado a ter na sua posse o cartão de identificação profissional emitido pelo mediador imobiliário.

Artigo 24.º

Dever de sigilo

1. Os mediadores imobiliários e todos os seus trabalhadores, incluindo os administradores, directores, gerentes ou auxiliares, bem como os agentes imobiliários, estão sujeitos ao dever de sigilo sobre os factos, informações e dados pessoais de que, directa ou indirectamente, tiverem conhecimento no exercício da actividade.

2. O dever de sigilo só cede perante as autoridades judiciais ou a entidade competente com atribuições de fiscalização no âmbito da mediação imobiliária.

3. As pessoas referidas no n.º 1 continuam sujeitas ao dever de sigilo após a cessação da actividade ou de funções.

Artigo 25.º

Instruções

Por despacho do Chefe do Executivo, a publicar em *Boletim Oficial* da Região Administrativa Especial de Macau, podem ser estabelecidas instruções de carácter vinculativo e obrigatório relacionadas com as seguintes matérias, previstas na presente lei:

1) Actuação do mediador imobiliário e do agente imobiliário no âmbito da promoção de bens imóveis do cliente;

2) Actuação do mediador imobiliário e do agente imobiliário no âmbito da prospecção de bem imóvel que satisfaça a pretensão do cliente;

3) Critérios sobre o cumprimento das obrigações do mediador imobiliário e do agente imobiliário.

第四章 監察及處罰制度

第二十六條 合作義務

在具房地產中介範疇職責的主管實體的人員執行監察職務並適當表明其身份時，房地產中介人及其全體僱員，包括行政管理機關成員、董事、經理或輔助人員，以及房地產經紀必須：

（一）讓工作人員進入須受監察的地點及商業營業場所，並在其內逗留直至完成監察工作為止；

（二）出示和提供所要求與從事房地產中介業務有關的文件及資訊。

第二十七條 公共當局的權力

具房地產中介範疇職責的主管實體的人員在執行監察職務時，享有公共當局的權力，尤其在執行此職務時遇到反對或抗拒的情況時，可依法請求警察當局及行政當局提供所需的協助。

第二十八條 違令罪

根據本法律有義務但拒絕讓執行職務的具房地產中介範疇職責的主管實體的人員進入受監察的地點及商業營業場所及其內逗留者，構成普通違令罪。

第二十九條 行政違法行為

一、違反本法律、補充法規的規定以及第二十五條所指的指引構成行政違法行為。

二、科處行政違法行為的處罰屬具房地產中介範疇職責的主管實體的領導的職權。

第三十條 未持有有效准照而從事業務

一、未持有有效准照而以房地產中介人身份從事房地產中介業務者，科澳門幣五萬元至三十萬元罰款。

CAPÍTULO IV

Fiscalização e regime sancionatório

Artigo 26.º

Dever de colaboração

Os mediadores imobiliários e todos os seus trabalhadores, incluindo os administradores, directores, gerentes ou auxiliares, bem como os agentes imobiliários, estão obrigados perante o pessoal da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, no exercício de funções de fiscalização, quando devidamente identificado, a:

1) Permitir o seu acesso e permanência nos locais e estabelecimentos comerciais sujeitos à fiscalização até à conclusão da acção fiscalizadora;

2) Apresentar e disponibilizar os documentos e informações relacionados com o exercício da actividade de mediação imobiliária que lhes forem solicitados.

Artigo 27.º

Poderes de autoridade pública

O pessoal da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, no exercício de funções de fiscalização, goza de poderes de autoridade pública, podendo solicitar, nos termos da lei, às autoridades policiais e administrativas a colaboração que se mostre necessária, designadamente nos casos de oposição ou resistência ao exercício das suas funções.

Artigo 28.º

Crime de desobediência

As pessoas que, sendo obrigadas a permitir o acesso e permanência do pessoal da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, no exercício das suas funções, nos locais e estabelecimentos comerciais sujeitos à fiscalização nos termos da presente lei, se recusarem a cumprir esta obrigação, incorrem no crime de desobediência simples.

Artigo 29.º

Infracção administrativa

1. A violação das disposições da presente lei, do diploma complementar e das instruções referidas no artigo 25.º, constitui infracção administrativa.

2. Compete ao dirigente da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária a aplicação das sanções pelas infracções administrativas.

Artigo 30.º

Exercício de actividade sem licença válida

1. 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.

二、未持有有效准照而以房地產經紀身份從事房地產中介業務者，科澳門幣二萬元至十萬元罰款。

三、違反第二十二條（七）項規定者，按其所僱用的每一未持有有效房地產經紀准照的人，科澳門幣三萬元至十五萬元罰款。

第三十一條 其他違法行為

一、違反第十七條第一款、第十九條第二款、第二十一條第一款以及第二十二條（三）至（六）項的規定者，科澳門幣二萬元至十萬元罰款。

二、違反第三條第二款、第二十三條第一款（一）項的規定者，科澳門幣一萬元至五萬元罰款。

三、違反本法律的其他規定或補充法規或不遵守第二十五條所指指引者，科澳門幣五千元至二萬五千元罰款。

第三十二條 法人的責任

一、法人，即使其屬不合規範設立者，須對其機關或代表以其名義且為其集體利益而作出本法律所定的行政違法行為承擔責任。

二、如行為人違抗有權者的明示命令或指示而作出行為，則排除上款所指的責任。

三、第一款所指法人的責任不排除相關行為人的責任。

第三十三條 連帶責任

房地產中介人須對其房地產經紀在從事有關業務時所被科處罰款之繳納負連帶責任，但不影響求償權。

第三十四條 附加處罰

除罰款外，對於第三十條及第三十一條第一款及第二款所規定的行政違法行為，尚可按行政違法行為的嚴重性及其行為人的過錯程度單獨或一併科處以下附加處罰，為期一個月至一年：

- （一）關閉商業營業場所；
- （二）禁止從事房地產中介業務。

2. 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.

3. 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.

Artigo 31.º

Outras infracções

1. Quem violar o disposto no n.º 1 do artigo 17.º, n.º 2 do artigo 19.º, n.º 1 do artigo 21.º e alíneas 3) a 6) do artigo 22.º, é punido com multa de 20 000 a 100 000 patacas.

2. Quem violar o disposto no n.º 2 do artigo 3.º e na alínea 1) do n.º 1 do artigo 23.º, é punido com multa de 10 000 a 50 000 patacas.

3. Quem violar outras disposições da presente lei ou o diploma complementar ou não cumprir as instruções referidas no artigo 25.º, é punido com multa de 5 000 a 25 000 patacas.

Artigo 32.º

Responsabilidade das pessoas colectivas

1. 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.

2. A responsabilidade referida no número anterior é excluída quando o agente tiver actuado contra ordens ou instruções expressas de quem de direito.

3. A responsabilidade das pessoas colectivas referidas no n.º 1 não exclui a responsabilidade dos respectivos agentes.

Artigo 33.º

Responsabilidade solidária

Os mediadores imobiliários são solidariamente responsáveis pelo pagamento das multas aplicadas aos seus agentes imobiliários, no exercício da sua actividade, sem prejuízo do direito de regresso.

Artigo 34.º

Sanções acessórias

Para além da aplicação de multas, nas infracções administrativas previstas no artigo 30.º e nos n.ºs 1 e 2 do artigo 31.º, atendendo à gravidade da infracção administrativa e ao grau de culpa do seu autor, pode levar à aplicação a este, isolada ou cumulativamente, das seguintes sanções acessórias, pelo período de um mês a um ano:

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

第三十五條

保全措施

如有跡象顯示存在毀壞或滅失證據的風險或繼續作出違法行為，經考慮違法行為的嚴重性及其行為人的過錯程度後，可對違法者單獨或一併適用以下保全措施：

- (一) 暫時關閉商業營業場所；
- (二) 防範性停業。

第三十六條

累犯

一、在違法行為的行政處罰決定已轉為不可申訴後兩年內，再作出相同性質的行政違法行為者，視為累犯。

二、如違法者為累犯，須將最低罰款額提高四分之一，最高罰款額則維持不變。

第三十七條

履行尚未履行的義務

如行政違法行為是因未履行應為義務而產生，且尚有可能履行該義務，則科處處罰及繳付罰款不免除違法者履行該義務。

第三十八條

程序

一、一旦發現作出行政違法行為，具房地產中介範疇職責的主管實體將組成卷宗和提出控訴，並將控訴通知違法者。

二、控訴通知內須訂定十五日的期限，以便違法者提出辯護。

三、罰款須在作出處罰決定通知之日起計十五日內繳付。

四、罰款所得為具房地產中介範疇職責的主管實體的收入。

第五章

最後及過渡規定

第三十九條

通知方式

一、所有的通知均按《行政程序法典》的規定作出，但不影響以下各款的特別規定的適用。

Artigo 35.º

Medidas cautelares

Havendo indícios de risco de destruição ou perda de provas ou de prática continuada da infracção, 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:

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

Artigo 36.º

Reincidência

1. Considera-se reincidência a prática de infracção administrativa da mesma natureza no prazo de dois anos após a decisão administrativa sancionatória se ter tornado inimpugnável.

2. Em caso de reincidência, o valor mínimo da multa é elevado de um quarto e o valor máximo permanece inalterado.

Artigo 37.º

Cumprimento da obrigação omitida

Caso a infracção administrativa resulte da omissão de obrigações e estas obrigações ainda sejam susceptíveis de serem cumpridas, a aplicação das sanções e o pagamento das multas não dispensam o infractor do cumprimento dessas obrigações.

Artigo 38.º

Procedimento

1. Verificada a prática de uma infracção administrativa, a entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária procede à instrução do processo e deduz acusação, a qual é notificada ao infractor.

2. Na notificação da acusação é fixado um prazo de quinze dias para que o infractor apresente a sua defesa.

3. As multas são pagas no prazo de quinze dias, contados da data da notificação da decisão sancionatória.

4. O produto das multas constitui receita da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária.

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 39.º

Formas de notificação

1. Sem prejuízo das disposições especiais previstas nos números seguintes, todas as notificações são efectuadas nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

二、通知可以單掛號信作出，並推定被通知人自信件掛號日起第三日接獲通知，如第三日並非工作日，則推定自緊接該日的首個工作日接獲通知：

(一) 具房地產中介範疇職責的主管實體的檔案所載的住所，如被通知人為房地產經紀；

(二) 具房地產中介範疇職責的主管實體的檔案所載的最後住所，如被通知人為房地產中介人；

(三) 被通知人曾在本法律所定的行政違法行為程序中指定的通訊地址或住址。

三、僅因可歸咎於郵政服務的事由而令被通知人在推定接獲通知的日期後方接獲通知的情況下，方可由被通知人推翻上款所指的推定。

第四十條 個人資料

一、本法律規定的收集、保存、處理及轉移個人資料應符合第8/2005號法律的規定。

二、具房地產中介範疇職責的主管實體的人員須就其於執行職務時根據本法律的規定所知悉的個人資料，遵守職業保密義務，不得將之透露或用於非為執行本法律所定的監察職務的其他目的，即使在終止勞務聯繫後亦然。

第四十一條 過渡性規定

一、在本法律公佈之日，以類似房地產經紀身份從事房地產中介業務者，如符合第十二條第一款（一）、（四）及（五）項規定的從業要件，則可獲發房地產經紀臨時准照。

二、在本法律公佈之日，以類似屬自然人商業企業主的房地產中介人身份從事房地產中介業務者，如符合第五條第一款（二）至（四）項規定的從業要件及已獲發房地產經紀臨時准照，則可獲發屬自然人商業企業主的房地產中介人臨時准照。

三、在本法律公佈之日，以類似屬公司的房地產中介人身份從事房地產中介業務者，如符合第五條第二款（二）及（四）至（八）項規定的從業要件，且至少一名行政管理機關

2. As notificações podem ser feitas por carta registada sem aviso de recepção e presumem-se realizadas no terceiro dia posterior ao do registo, ou no primeiro dia útil seguinte nos casos em que o referido terceiro dia não seja dia útil, caso sejam efetuadas para:

1) O domicílio constante do arquivo da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, se o notificando for agente imobiliário;

2) A última sede constante dos arquivos da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária, se o notificando for mediador imobiliário;

3) O endereço de contacto ou a morada indicados no procedimento de infracção administrativa referido na presente lei pelo próprio notificando.

3. A presunção prevista no número anterior só pode ser ilidida pelo notificando quando a recepção da notificação ocorra em data posterior à presumida, por razões imputáveis aos serviços postais.

Artigo 40.º

Dados pessoais

1. A recolha, conservação, tratamento e transferência de dados pessoais ao abrigo da presente lei deve respeitar o disposto na Lei n.º 8/2005.

2. O pessoal da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária está obrigado a guardar sigilo profissional, mesmo após o termo do seu vínculo laboral, relativamente aos dados pessoais cujo conhecimento advenha do exercício das suas funções nos termos da presente lei, não os podendo revelar ou utilizar para outro fim que não seja o cumprimento das funções de fiscalização previstas na presente lei.

Artigo 41.º

Disposições transitórias

1. 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 para o exercício da actividade previstos nas alíneas 1), 4) e 5) do n.º 1 do artigo 12.º, pode ser concedida uma licença provisória de agente imobiliário.

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 1 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 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

成員、董事或經理已獲發房地產經紀臨時准照，則可獲發屬公司的房地產中介人臨時准照。

四、自本法律生效之日起計，臨時准照有效期為三年。

五、臨時准照持有人在上款所指的有效期限內，符合本法律規定的從業要件，並獲發第四條或第十一條所指准照時，方可繼續從事房地產中介業務，但不影響第六款及第七款規定的適用。

六、第一款所指的房地產經紀臨時准照持有人，在參加由澳門特別行政區高等教育機構為此目的而開辦的培訓課程並通過考試後，可獲豁免第十二條第一款（二）項規定的從業要件。

七、如第一款所指的房地產經紀臨時准照持有人，在本法律公佈之日前已連續從事房地產中介業務達五年且年滿四十周歲，在參加為此目的而開辦的培訓課程後，可獲豁免第十二條第一款（二）及（三）項規定的從業要件。

八、第一至三款所指的類似房地產中介人或房地產經紀的身份及上款所指從事房地產中介業務的期間，應透過公共實體發出的文件或任何其他適當的證明文件證明。

九、在下列任一情況下，本條所指的臨時准照即告失效：

- （一）有效期屆滿；
- （二）臨時准照持有人獲發第四條或第十一條所指准照。

第四十二條 補充法規

一、為執行本法律所需的補充法規，由行政法規制定。

二、行政法規尤其對下列事宜作出規範：

- （一）指定具房地產中介範疇職責的主管實體；
- （二）本法律規定准照的發給、續期、中止、取消中止及註銷的行政程序；
- （三）從事房地產中介業務的補充規則；

seus administradores, directores ou gerentes tenha obtido uma licença provisória de agente imobiliário, pode ser concedida uma licença provisória de mediador imobiliário sociedade comercial.

4. O prazo de validade da licença provisória 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 11.º dentro do prazo de validade referido no número anterior, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 6 e 7.

6. O titular da licença provisória de agente imobiliário, referida no n.º 1, que 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 12.º

7. Caso o titular da licença provisória de agente imobiliário, referida no n.º 1, exerça a actividade de mediação imobiliária de forma contínua há cinco anos à data da publicação da presente lei e tenha completado quarenta 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 12.º

8. A qualidade similar à de mediador imobiliário ou agente imobiliário, referida nos n.ºs 1 a 3, e o período de exercício da actividade de mediação imobiliária, referido no número anterior, devem ser comprovados por documento emitido por entidade pública ou por qualquer outro documento comprovativo idóneo.

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 11.º

Artigo 42.º

Diploma complementar

1. O diploma complementar necessário à execução da presente lei é aprovado por regulamento administrativo.

2. O regulamento administrativo prevê, designadamente, as seguintes matérias:

- 1) Designação da entidade competente com atribuições no âmbito da mediação imobiliária;
- 2) Procedimentos administrativos para concessão, renovação, suspensão, levantamento da suspensão e cancelamento das licenças previstas na presente lei;
- 3) Regras complementares sobre o exercício da actividade de mediação imobiliária;

(四) 監察對本法律、補充法規以及第二十五條規定的指引的遵守情況。

第四十三條
補充法律

對本法律未特別規定的事宜，因應有關內容的屬性，補充適用《民法典》、《商法典》、《行政程序法典》及《刑法典》及《行政上之違法行為之一般制度及程序》的規定。

第四十四條
生效

一、本法律自二零一三年七月一日起生效。

二、上款的規定不適用於第四十一條及第四十二條，該等條文分別自二零一三年一月一日及自本法律公佈翌日起生效。

二零一二年十月十八日通過。

立法會主席 劉焯華

二零一二年十一月七日簽署。

命令公佈。

行政長官 崔世安

第 46/2012 號行政命令

行政長官行使《澳門特別行政區基本法》第五十條（四）項規定的職權，並根據九月十五日第39/97/M號法令第九條的規定，發佈本行政命令。

第一條
修改第24/2012號行政命令

經第42/2012號行政命令及第44/2012號行政命令修改的第24/2012號行政命令第一條修改如下：

“第一條
許可

許可“威尼斯人澳門股份有限公司”（葡文名稱為“Venetian Macau, S.A.”）以風險自負形式在名為“金沙城中心娛樂場”的經營幸運博彩及其他方式博彩的地點經營九個兌換櫃檯。”

4) Fiscalização quanto ao cumprimento da presente lei, do diploma complementar e das instruções previstas no artigo 25.º

Artigo 43.º

Direito subsidiário

Em tudo o que não se ache especialmente regulado na presente lei, aplicam-se, subsidiariamente, consoante a natureza das matérias, o Código Civil, o Código Comercial, o Código do Procedimento Administrativo, o Código Penal e o Regime geral das infracções administrativas e respectivo procedimento.

Artigo 44.º

Entrada em vigor

1. A presente lei entra em vigor no dia 1 de Julho de 2013.

2. Exceptuam-se do disposto no número anterior os artigos 41.º e 42.º, os quais entram em vigor, respectivamente, no dia 1 de Janeiro de 2013 e no dia seguinte ao da publicação da presente lei.

Aprovada em 18 de Outubro de 2012.

O Presidente da Assembleia Legislativa, *Lau Cheok Va*.

Assinada em 7 de Novembro de 2012.

Publique-se.

O Chefe do Executivo, *Chui Sai On*.

Ordem Executiva n.º 46/2012

Usando da faculdade conferida pela alínea 4) do artigo 50.º da Lei Básica da Região Administrativa Especial de Macau e nos termos do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 39/97/M, de 15 de Setembro, o Chefe do Executivo manda publicar a presente ordem executiva:

Artigo 1.º

Alteração à Ordem Executiva n.º 24/2012

O artigo 1.º da Ordem Executiva n.º 24/2012, com as alterações introduzidas pelas Ordens Executivas n.ºs 42/2012 e 44/2012, passa a ter a seguinte redacção:

«Artigo 1.º

Autorização

A Venetian Macau, S. A., em chinês «威尼斯人澳門股份有限公司», é autorizada a explorar, por sua conta e risco, nove balcões de câmbios instalados no local de exploração de jogos de fortuna ou azar ou outros jogos denominado «Casino Sands Cotai Central».