

Processo n.º 562/2023

(Autos de recurso de decisões jurisdicionais do TA)

Relator: Fong Man Chong

Data : 16 de Novembro de 2023

Assuntos:

- Imóvel destinado a actividade hoteleira e similar onde se pretende instalar um estabelecimento de agência de mediação imobiliária

SUMÁRIO:

I – O artigo 17º/1 da Lei nº16/2012 (*Lei da actividade de mediação imobiliária*), de 12 de Novembro, manda que os estabelecimentos comerciais das agências de mediação imobiliária sejam instalados “em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais,” e relativamente à situação transitória, a norma transitória constante do artigo 41º/9 da citada Lei manda: “ Às entidades referidas nos n.ºs 2 e 3 que à data da publicação da presente lei já tenham os seus estabelecimentos comerciais instalados no rés-do-chão de imóveis destinados a fins residenciais, habitacionais ou industriais e pretendam exercer a actividade de mediação imobiliária naquele local, pode ainda ser concedida a correspondente licença provisória válida até 31 de Agosto de 2019. “

II – É de concluir que a norma do n.º 1 do artigo 17.º da Lei n.º 16/2012, abrange no seu âmbito os prédios que se destinam às finalidades referidas nas

alíneas c) e d), do n.º 1, do artigo 1.º da Lei n.º 6/99/M (utilização de prédios urbanos), de 17 de Dezembro, arredando, desse modo, a possibilidade os mediadores imobiliários instalarem os seus estabelecimentos comerciais nos prédios destinados às finalidades previstas nas demais alíneas do n.º 1 do artigo 1.º da citada Lei, neles se incluindo, portanto, os prédios destinados à actividade hoteleira e similar

O Relator,

Fong Man Chong

Processo n.º 562/2023

(Autos de recurso de decisões jurisdicionais do TA)

Data : 16 de Novembro de 2023

Recorrente : **Companhia de Fomento Predial A, Limitada (A 置業有限公司)**

Entidade Recorrida : **Presidente do Instituto de Habitação (房屋局局長)**

*

ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA RAEM:

I - RELATÓRIO

Companhia de Fomento Predial A, Limitada (A 置業有限公司), devidamente identificada nos autos, não se conformando com a sentença proferida pelo Tribunal Administrativo, datada de 20/04/2023, veio, em 09/05/2023, recorrer jurisdicionalmente para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 74 a 78, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 上訴人針對**房屋局局長**在第 2109300001/DL 號公函中, 通知上訴人其申請發出商業營業場所說明書的申請不獲批准的決定(下稱“被訴行為”)提起了確認權利或受法律保護之利益之訴。

2. 在被訴行為中, **房屋局局長**認為上訴人擬將其商業營業場所設於用作五星級酒店用途的不動產的申請, 因該不動產不符合房地產中介法第 5 條第 2 款第 7 分項, 結合同一法律第 17 條之規定而不予批准。

3. 上訴人主張其商業營業場所擬變更的該不動產, 其用途為用作五星級酒店, 當中包含了從事“輔助服務”的用途, 而由於立法者並未將之明確定義, 且“房地產中介服務”應亦可視

作“輔助服務”之一，故該不動產應屬“服務”用途的不動產，符合房地產中介法第 17 條之規定。

4. 根據相關法律條文的規定，房地產中介人(即上訴人)的商業營業場所得設於商業、服務、寫字樓或是從事自由職業等任一用途的不動產內。

5. 在法律上，並未就“輔助服務”作出一明確定義，其目的是因為凡是在酒店住宿的人有可能需要的服務，均可被列作“輔助服務”，立法者實在無法將之作出盡數列舉。

6. 立法者並未排除酒店的“輔助服務”中包括為酒店使用者提供房地產中介服務的可能性，故得將房地產中介服務視作酒店的“輔助服務”之一。

7. 根據修改第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》的第 7/2014 號法律的立法理由陳述第 1 頁，為了確保房地產中介業務的經營不會影響居民的日常生活，立法者明確表示了禁止在住宅經營房地產中介業務，而在本身即用作提供各類型服務的酒店內開設房地產中介的商業營業場所並不會使其經營影響居民的日常生活，明顯就不屬於立法者希望禁止的範圍。

8. 且根據第 7/2014 號法律新增的《房地產中介業務法》規定，明確陳述不能用作地產中介人商業營業場所僅為住宅、居住或工業用途的不動產，進一步顯示立法者並沒有意圖排除酒店作為房地產中介“服務”的場所。

9. 考慮到酒店為提供服務的場所，且立法意見中沒有明確排除酒店作為房地產中介“服務”的場所，故不應將該不動產排除在房地產中介法第 17 條規定的不動產之外。

10. 綜上所述，基於被訴行為存在法律解釋的錯誤，應廢止原審法院作出的判決，並將卷宗發還予原審法院以便其作出裁判。

*

Presidente do Instituto de Habitação (房屋局局長), ofereceu a resposta constante de fls. 83 a 85, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 陳述人認為原審法院之判決並不存在任何對法律錯誤解釋之情況，因此，應予以維持。

2. 上訴人主要認為房地產中介業務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，而酒店為可提供“輔助服務”之場所，立法者亦沒有明確排除酒店作為房地產中介商業營業場所，故可於酒店進行商業營業場所之經營，陳述人應發出商業營業場所說明書。

3. 然而，正如陳述人曾在原審法院答辯狀內表達的觀點，第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 17 條第 1 款規定了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。

4. 而就不動產之用途分類規範在第 6/99/M 號法律《都市房地產的使用規範》第 1 條第 1 款。

5. 在作對比後可見，第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 17 條第 1 款規定的用作“商業、服務、寫字樓或從事自由職業用途的不動產”就是屬於上述都市房地產用途分類中的 c)商業用途及 d)服務、寫字樓及自由職業用途。而上訴人申請擬變更之商業場所地址位於一間用作酒店用途的五星級酒店，顯然是不符合《房地產中介業務法》第 17 條第 1 款的規定。

6. 同時，根據《都市房地產的使用規範》第 3 條至第 5 條之規定，法律已禁止將已指定房地產特定用途之都市房地產同時或一併用於其他用途。

7. 另一方面，上訴人又認為根據 4 月 1 日第 16/96/M 號法令第 5 條第 1 款及第 3 款之規定，因酒店為兼備住宿、膳食等主要服務及輔助服務之場所，而房地產中介業務應歸類為該“輔助服務”，故可於酒店進行房地產中介業務的商業營業場所之經營。

8. 上訴人又進一步指根據第 16/2012 號《房地產中介業務法》41 條第 9 款規定，對於商業營業場所已設於作住宅、居住或工業用途的不動產的中介業務者，可發給臨時准照，從而認為法律沒有排除在酒店內進行商業營業場所之經營。

9. 然而，正如原審法院裁決所述，酒店是否能提供房地產中介業務的“輔助服務”與其申請設定的房地產中介商業營業場所是否符合《房地產中介業務法》第 17 條第 1 款規定是無關，因其並不屬於不動產的用途分類類別之一。

10. 況且，酒店之輔助服務只是以主服務為中心的有限度延伸，不應被無限擴張，甚至延伸至房地產中介業務，否則任何類型服務均可被界定為酒店的輔助服務。

11. 再者，第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 17 條第 1 款已將可設定房地產中介商業營業場所的不動產進行明確規定，亦沒有必要透過反推而確定酒店是否能作為房地產中介商業營業場所。

12. 故無論如何，上訴人的申請均不可能符合第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 17 條第 1 款的規定。

13. 綜上所述，原審法院裁決與被訴行為均不存在任何錯誤解釋的瑕疵，陳述人不批准上訴人的申請發出商業場所說明書的決定並無不妥，應予維持。

*

O Digno. Magistrado do Ministério Público junto do TSI emitiu o douto parecer constante de fls. 110 a 112 dos autos, pugnando pelo improvimento do presente recurso jurisdicional.

* * *

Foram colhidos os vistos legais.

Cumpre analisar e decidir.

* * *

II – PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade “*ad causam*”.

Não há exceções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS

São os seguintes elementos considerados assentes pelo TA, extraídos do processo principal e do processo administrativo com interesse para a decisão

da causa:

- 聲請人為在澳門註冊的從事房地產業務的有限公司，持有房地產中介人執照，編號為...（見行政卷宗一第 2 頁及第 10 頁及背頁）。

- 2021 年 8 月 25 日，聲請人向澳門房屋局申請將商業營業場所地址變更為氹仔...，位於澳門 B 酒店內（見行政卷宗一第 1 至 4 頁）。

- 澳門 B 酒店現所在位置的一氹仔東亞運大馬路第 924 號至第 998 號—的土地用於建造樓高十三層，包括地下及一至十二樓，用作五星級酒店用途（見行政卷宗一第 7 頁至第 9 頁）。

- 2021 年 9 月 8 日，房屋局透過第 2109060002/DL 號公函通知司法上訴人就其商業營業場所說明書之申請提交書面解釋及有助於審查該商業營業場所之證明文件（見行政卷宗一第 13 頁）。

- 2021 年 9 月 28 日，聲請人向房屋局遞交書面解釋文件（見行政卷宗一第 26 頁至第 29 頁）。

- 2021 年 10 月 11 日，被聲請實體於編號 CL1549/DLF/DL/2021 審核報告上作出“不批准”的批示，不批准聲請人有關變更商業營業場所的申請，理由如下：

“按照申請人所提供的商業營業場所資料（物業登記標示編號：...），根據物業登記局物業登記資訊顯示，其性質為都市用地，作五星級酒店用途。根據經第7/2014號法律修改的第16/2012號法律《房地產中介業務法》（下稱“《房地產中介業務法》”）第17條（商業營業場所）第1款規定，“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。”又房屋局業務監察處稽查人員於2021年8月30日無法根據現場環境及現有資料核實申請表地址（氹仔...）的範圍及其用途。其後申請人於2021年9月7日補交兩份澳門B酒店—建築工程一樓平面圖及一樓局部平面圖影印本（黃色部份為有關申請擬變更後之商業營業場所位置），但兩份平面圖均未能顯示有關商業營業場所符合《房地產中介業務法》第17條第1款之規定。故此，房屋局於2021年9月8日透過第2109060002/DL號公函通知申請人須提交書面解釋及有助於審查該商業營業場所之證明文件，以證明符合《房地產中介業務法》第17條第1款之規定，“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。”

根據經第7/2014號法律修改的第16/2012號法律《房地產中介業務法》第39條第2款及澳門郵政網頁內郵件查詢之資料顯示，於2021年9月13日已成功派遞上述書面解釋通知予申請

人。而申請人須於2021年9月28日前補交書面解釋及有助於審查該商業營業場所之證明文件。其後，申請人於2021年9月28日向房屋局遞交書面解釋文件（IHEN*20210029031*）。

申請人在書面解釋中表示根據第16/96/M號法令的規定，酒店為兼備住宿、膳食等主要服務及輔助服務之場所，並以「...日間醫院」曾開設於渡假村內作為例子，認為房地產中介業務之商業營業場所可設於酒店內，第16/96/M號法令是訂定對澳門地區酒店場所及同類場所發出執照及進行監察之行政規定，在澳門地區從事以私人制度提供衛生護理服務所需執照之發出亦有專門的法律法規規範，而《房地產中介業務法》規範准入及從事涉及位於澳門特別行政區的不動產之房地產中介業務，申請人所述的法令和所舉的例子涉及的法律規範、標的及範圍等與房地產中介業務完全不同，不能混為一談，且根據第6/99/M號法律《都市房地產的使用規範》第1條（房地產的一般用途）第1款的規定“一、都市房地產，不妨礙其他指定合法用途，可一般用於：a) 住宅或居住用途；b) 工業用途，包括根據三月二十二日第11/99/M號法令規定從事的工業場所及工業單位的活動，以及作為倉庫用途；c) 商業用途；d) 服務、寫字樓及自由職業用途；e) 酒店及同類活動用途；.....”，房地產的一般用途有明確的規範，顯然服務、寫字樓用途的不動產與酒店用途的不動產是有別的。

由於房地產中介人准照的發給受《房地產中介業務法》及《房地產中介業務法施行細則》所規範，根據《房地產中介業務法》第17條第1款的規定，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。而申請人於書面解釋提出的法令和所舉的例子涉及的法律規範、標的及範圍等與房地產中介業務完全不同，且未能符合上述法律之規定，故建議不接納申請人之書面解釋。

綜上所述，由於未能證明申請人符合《房地產中介業務法》第17條第1款之規定，“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。”建議不批准有關變更商業營業場所之申請。根據《房地產中介業務法施行細則》第2條第2款(1)項的規定，**房屋局局長**具權限就商業營業場所的申請作出決定。倘不批准本申請，須將申請人已按照《房地產中介業務法施行細則》第18條第1款及第91/2013號行政長官批示附件收費表的規定所繳付因發出商業營業場所說明書所需之費用澳門幣壹仟元（MOP1,000）退還予申請人。”

（見行政卷宗二第 30 頁至第 31 頁）。

- 2021 年 11 月 18 日，聲請人透過訴訟代理人針對上述決定向本院提起本訴訟。

* * *

IV - FUNDAMENTOS

Como o presente recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal Administrativo, importa ver o que este decidiu. Este proferiu a dought decision with base nos seguintes argumentos:

I. Relatório

Requerente **Companhia de Fomento Predial A, Limitada(A 置業有限公司)**, melhor id. nos autos,

intentou a presente

Acção para Reconhecimento de Direitos ou Interesses Legalmente Protegidos

contra

Entidade Requerida **Presidente do Instituto de Habitação**

com os fundamentos constantes da p.i. de fls. 18 a 21v e 33 e verso dos autos,

Concluiu, pedindo que seja reconhecido o seu direito à emissão da nota informativa do estabelecimento comercial exigida para o exercício da actividade de mediação imobiliária, e que cumulativamente, seja condenada a Requerida na emissão em seu favor daquela nota informativa.

*

A Entidade requerida contestou a acção com os fundamentos de fls. 46 a 51 dos autos, concluiu pedindo que seja julgada improcedente a acção.

*

A digna Magistrada do M.º P.º emitiu dought parecer a fls. 58 a 60v dos autos, no sentido de ser improcedente, cujo teor se transcreve no seguinte:

“原告**A 置業有限公司**針對被告**房屋局局長**提起確認權利或受法律保護利益之訴，請求確認其有權於用作酒店用途的不動產內設置從事地產中介業務的商業場所，以及有權獲發相應的商業場所說明書，此外，作為合併請求，勒令被告按照原告的申請內容向其發出有關的商業營業場所說明書。

本案唯一爭議的問題是，按照第16/2012號法律《房地產中介業務法》第17條第1款

規定，原告所經營的房地產中介業務所在的商業場所是否可設於用作酒店用途的不動產內，具體而言，是否如原告主張的解釋那樣，上述條款規定的“服務”包括了第16/96/M號法令《核准酒店業及同類行業之新制度》第3條所規定由酒店場所所提供的“輔助服務”在內。

我們分析如下：

第16/2012號法律《房地產中介業務法》第17條規定：“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。”，以及第31條第1款規定：“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。”

此外，按照第90/2013號行政長官批示《核准房地產中介人准照、房地產經紀准照及商業營業場所說明書的式樣》的規範，房地產中介人商業營業場所說明書上除了載有房地產中介人名稱、准照編號、准照有效期、商業場所名稱及地點外，還載明按照有關的物業登記證明，行政當局已證實有關從事房地產中介人業務的該商業場所係設於用作商業、服務、寫字樓或自由職業用途的不動產內。

從上述條文規定內容可見，房地產中介人選擇開設經營其中介業務的商業企業場所所在地的權利並非是絕對自由，立法者明確限制僅可允許在商業、服務、寫字樓或自由職業用途的不動產內設立。質言之，上述法律第17條第1款規定本身是一個限制性規定，並不能如原告所主張那樣，立法者沒有禁止者即為許可。否則，上述法律亦不會要求行政當局在發出商業場所說明書前必須核實場地地點符合上述條款規定、界定為一行政違法行為及訂定相應處罰後果。

第6/99/M號法律《規範都市房地產之使用》第1條第1款規定了都市房地產的各項一般用途：

“一、都市房地產，不妨礙其他指定合法用途，可一般用於：

- a) 住宅或居住用途；
- b) 工業用途，包括根據三月二十二日第11/99/M號法令規定從事的工業場所及工業單位的活動，以及作為倉庫用途；
- c) 商業用途；
- d) 服務、寫字樓及自由職業用途；
- e) 酒店及同類活動用途；
- f) 社會、集體或公共設備用途；
- g) 機動車輛停泊用途。”

此外，同一法律第4條規定了指定都市房地產一般用途的相應來源，簡言之，即為設定有關權利的合同或依據作為指定有關房地產用途的來源。

第16/2012號法律《房地產中介業務法》第17條第1款規定的“設於作商業、服務、寫字樓或從事自由職業用途的不動產”，毫無疑問，這當然係指有關不動產的一般用途為商業、服務、寫字樓或自由職業用途，亦即僅相應於上述第6/99/M號法律第1條第1款c)及d)項所規定者，明顯排除同款e)項規定的用作酒店及同類活動的用途。

原告主張援引第16/90/M號法令第3條規定的“輔助服務”的解釋明顯錯誤，因為從該條規範酒店場所的定義：“酒店場所係指透過收費方式向公眾提供住宿，並提供或不提供膳食及其他輔助服務之場所”可見，輔助服務係以補充或輔助經營酒店的主業務－向公眾提供住宿的活動，其本身只不過是從屬於酒店場所而存在，或者說，輔助服務只能作為用於酒店用途的不動產內經營酒店場所的其中一項業務而已。為此，輔助服務並不是獨立地作為都市不動產的一般用途。

此外，我們看不到應對第16/2012號法律《房地產中介業務法》第17條第1款規定的“服務”進行擴張解釋的理由。正如上述分析，立法者已清楚地規範房地產中介人的商業場所必須設於第6/99/M號法律第1條第1款c)及d)項規定的商業、服務、寫字樓或從事自由職業用途的不動產內，並不存在含糊甚至乎所使用的文字無法包含其真正的立法原意的情況。倘若立法者允許於酒店用途的不動產內開設房地產中介的商業企業場所，那麼必然會於上述法律第17條第1款亦明確規定“酒店及同類活動用途”的不動產，而非單純規定“服務”一詞便涵蓋酒店用途，更不可能如原告所主張以酒店場所的非主要業務－“輔助服務”牽強地解釋“服務”等同於酒店用途。

綜上分析，我們意見認為第16/2012號法律《房地產中介業務法》第17條第1款規定房地產中介人的商業營業場所，並不允許開設於用作酒店用途的不動產內。為此，原告不具有於本案中其所主張的權利，並建議裁定本案訴訟理由不成立，駁回原告所有請求。”

*

Este Tribunal é o competente em razão da matéria e da hierarquia.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciária e de legitimidade “*ad causam*”.

O processo é o próprio e inexistem nulidades processuais.

II. Fundamentação

1. Matéria de factos assentes

Consideram-se assentes, com base nos documentos juntos nos autos e no processo administrativo, a seguinte facticidade que interessa à decisão da causa:

(...)

*

2. Matéria de direito

O que se pretende obter reconhecimento face à Entidade requerida, é o direito a uma prestação de facto, a que se refere na alínea d) do n.º 1 do artigo 100.º do CPAC, designadamente, o direito à emissão da nota informativa do estabelecimento comercial, que se arroga a Requerente para o exercício da actividade enquanto mediador imobiliário.

A Lei n.º 16/2012 que regula a actividade de mediação imobiliária não foi explícita quanto aos pressupostos constitutivos desse direito à prestação de que depende a emissão de tal nota informativa. Conforme o disposto do n.º 1 do artigo 17.º da referida Lei, o estabelecimento comercial cuja posse é indispensável para concessão da licença de mediador imobiliário é instalado “*em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais*”. E no n.º 2 do mesmo preceito legal, “*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*” (sublinhado nosso).

Não se refere, nesta norma citada, a quem compete emitir a nota informativa e para que serve a mesma. A despeito disso, de acordo com a descrição contida no modelo da nota aprovada, ao abrigo do artigo 13.º, n.º 6 do Regulamento Administrativo n.º 4/2013 (Regulamentação da Lei da actividade de mediação imobiliária), pelo Despacho do Chefe do Executivo n.º 90/2013, a nota informativa é emitida pelo **Presidente do Instituto de Habitação** e destina-se a certificar que “*o estabelecimento comercial, com a denominação acima referida, utilizado no exercício da actividade de mediação imobiliário pelo mediador imobiliário, está instalado num imóvel destinado a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais*”.

Importa que a ausência da certificação através da nota informativa emitida nos ditos termos não obsta à concessão da licença de mediador imobiliário, mas poderia configurar uma infracção

administrativa tipificada pelo artigo 31.º, n.º 1 da Lei, se o interessado tiver instalado o seu estabelecimento em bens imóveis destinados a fins distintos daqueles que se encontram especificados no artigo 17.º, n.º 1.

Voltamos ao caso *sub judice*: a questão central que aqui cumpre responder é se o prédio de Macau Roosevelt Hotel, onde a Requerente pretende instalar o estabelecimento é ou não destinado a “fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais”.

Como a própria Lei de actividade de mediação imobiliária não densifica o âmbito dos fins especificados, teremos de recorrer aos preceitos legais contidos na Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro, que introduziu a disciplina sobre a utilização dos prédios urbanos. Aliás, foi tal a intenção de buscar as regras aí estabelecidas, por parte do legislador da Lei n.º 7/2014 que veio, com alteração da norma transitória ínsita na Lei n.º 16/2012, conceder aos mediadores que tinham instalado os estabelecimentos nos edifícios com fins habitacionais ou industriais, um prazo adicional para se adequarem às exigências legais (Veja-se a nota justificativa da Lei n.º 7/2014, disponível através da consulta no site: <https://www.al.gov.mo/>).

Assim, nos termos previstos no artigo 2.º da Lei n.º 6/99/M, como princípio geral, um prédio urbano pode-se destinar simultânea ou cumulativamente, a mais do que um fim genérico de utilização, conforme enumerado nas alíneas a) a g) do n.º 1 do artigo 1.º. Contudo, quando os prédios urbanos tenham sido afectos a fins determinados, é proibida a sua afectação simultânea ou cumulativa a outros fins, segundo previsto no artigo 3.º, n.º 1 da dita Lei. E a afectação dos prédios aos fins específicos determina-se conforme as fontes indicadas pelo artigo 4.º. À parte disso, a utilização de prédios urbanos para referidos fins especificados deve ainda respeitar os fins constantes das respectivas licenças de utilização – nos termos do artigo 5.º da Lei.

Na situação vertente, tratando-se do terreno concedido por arrendamento, constitui a fonte determinante do fim a que se destina o prédio urbano o respectivo instrumento constitutivo outorgado por RAEM. Ora, nos termos estabelecidos na cláusula terceira do contrato de concessão, anexo ao Despacho n.º 173/SATOP/97, “*Aproveitamento e finalidade do terreno – 1. O terreno é aproveitado com a construção de um edifício, constituído por um pódio com 3 (três) pisos e uma torre com 10 (dez) pisos, destinado a um hotel de cinco estrelas. 2.*

O edifício, referido no número anterior, é afectado às seguintes finalidades de utilização: Hotel: com a área de 28 304m²; Estacionamento: com 3 001 m²; Área livre ajardinada: com 10 442 m².”.

Daí é evidente que o prédio em causa foi afecto ao fim de actividade hoteleira conforme definido no instrumento constitutivo, sendo proibida a sua afectação simultânea a outros fins.

Portanto, sendo fins hoteleiros distintos dos comerciais ou de serviços, escritórios ou de profissões liberais, de acordo com previsto nas alíneas a), d) e e) do n.º 1 do artigo 1.º da Lei n.º 6/99/M, é proibido instalar uma actividade comercial em prédio destinado à actividade hoteleira, como sucedeu no caso em apreço.

Não se ignora que em entender da Requerente, os serviços de mediação que os mediadores imobiliários prestem em estabelecimento comercial instalado nos hotéis devem ser qualificados como “serviços complementares” a que se refere no artigo 5.º, n.ºs 1 e 3 do DL n.º 16/96/M que aprovou o novo regime de actividade hoteleira e similar. Neste sentido, o exercício da actividade de mediação imobiliária no estabelecimento hoteleiro não se desviaria do fim específico a que o prédio foi afecto.

Sem pertinência tal fundamento que a Requerente invocou para sustentar o pedido de reconhecimento, já que se terá de reconhecer o fim hoteleiro como autónomo e distinto daqueles fins especificados no artigo 14.º, n.º 1 da Lei n.º 16/2012, é necessariamente inibido, por força da mesma norma, o exercício, no estabelecimento hoteleiro, das actividades da mediação imobiliária, independentemente de poderem ser qualificados de modo diferente os serviços de mediação imobiliária. Por outras palavras, interessante é apenas saber, reiteramos aqui, os fins determinados do bem imóvel em que se instala o estabelecimento da mediação imobiliária, e não os traços distintos que a actividade em causa pudesse apresentar.

Pelo que fica dito, a Requerente não tem direito à emissão da nota informativa tal como pretendeu, e se deve improceder a acção interposta.

III. Decisão

Assim, pelo exposto, decide-se:

- Julgar improcedente a acção com a consequente absolvição da Entidade Requerida dos pedidos.

*

Custas pela Requerente, com taxa de justiça fixada em 6UC.

*

Registe e notifique.

*

Quid Juris?

Relativamente às questões suscitadas neste recurso, o Digno. Magistrado do MP junto deste TSI teceu as seguintes doughtas considerações:

“(…)

1.

Companhia de Fomento Predial A, Limitada, sociedade comercial melhor identificada nos presentes autos, instaurou acção para o reconhecimento de direitos e interesses legalmente protegidos contra o **Presidente do Instituto de Habitação**, pedindo que sejam reconhecido o seu direito à emissão da nota informativa do estabelecimento comercial exigida para o exercício da actividade de mediação imobiliária, e que, cumulativamente, fosse o Requerido condenado na emissão a seu favor daquela nota informativa.

Por doughta sentença que se encontra a fls. 61 a 65 dos presentes autos foi a acção julgada improcedente com a consequente absolvição da Entidade Requerida dos pedidos.

Inconformada, veio a Autora interpor o presente recurso jurisdicional, pugnando pela revogação da doughta sentença recorrida.

A Entidade Requerida apresentou contra-alegações, tendo-se manifestado pela improcedência do recurso.

2.

Salvo o devido respeito, somos modestamente a entender que o presente recurso não

deverá proceder.

Em termos muito breves, pelo seguinte.

(i)

Está em causa a questão se de saber se a Autora, que se dedica à actividade de mediação mobiliária, tem ou não direito a instalar o seu estabelecimento comercial no edifício onde se encontra instalado o estabelecimento hoteleiro «Macau X Hotel» e a ver emitida a nota informativa desse estabelecimento.

O Meritíssimo Juiz a quo decidiu negativamente com fundamento na aplicação que fez do regime resultante da Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro, que disciplina a utilização de prédios urbanos. Bem, segundo nos parece.

(ii)

(ii.1.)

Na verdade, de acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 17.º da Lei n.º 16/2012 (Lei da actividade de mediação imobiliária) os estabelecimentos comerciais destinados ao exercício da referida actividade «são instalados em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais», sendo de considerar, por uma óbvia razão de unidade do sistema jurídico, que, ao fazer esta especificação dos prédios nos quais podem ser instalados aqueles estabelecimentos, o legislador teve presente o regime legal resultante da Lei n.º 6/99/M, de 17 de Dezembro que, como antes dissemos, contém a disciplina d utilização dos prédios urbanos.

Ora, segundo o preceituado no artigo 1.º, n.º 1, deste diploma legal, os prédios urbanos podem ser genericamente utilizados para os seguintes fins:

- a) Residenciais ou habitacionais;
- b) Industriais, compreendendo a actividade dos estabelecimentos industriais e das unidades industriais, bem como de armazenamento;
- c) Comerciais;
- d) Serviços, de escritórios ou de profissões liberais;
- e) Actividade hoteleira e similar;
- f) Equipamento social, colectivo ou público;
- g) Estacionamento de veículos motorizados.

Deste modo, parece seguro concluir que a norma do n.º 1 do artigo 17.º da Lei n.º 16/2012, abrange no seu âmbito os prédios que se destinam às finalidades referidas nas alíneas c) e d), do n.º 1, do artigo 1.º da Lei n.º 6/99/M, arredando, desse modo, a possibilidade os mediadores imobiliários instalarem os seus estabelecimentos comerciais nos prédios destinados às finalidades previstas nas demais alíneas do n.º 1 do artigo 1.º da citada Lei, neles se incluindo, portanto, os prédios destinados à actividade hoteleira e similar.

(ii.2.)

É certo, como refere o Recorrente, que na definição legal de que consta do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 16/96/M, de 1 de Abril, se consideram «estabelecimentos hoteleiros os que se destinam a proporcionar ao público alojamento, mediante pagamento, com ou sem fornecimento de refeições e outros serviços complementares». No entanto, isso não afasta a conclusão a que chegámos anteriormente. Desde logo, porque serviços de mediação imobiliária não podem ser qualificados como serviços complementares da actividade hoteleira e, depois, porque o que é relevante é, face ao disposto no artigo 17.º, n.º 1 da Lei 16/2012, é a finalidade do imóvel no qual se pretende instalar o estabelecimento comercial destinado ao exercício da actividade de mediação imobiliária e essa, como antes vimos, não é compatível com a pretensão que o Recorrente deduziu, num primeiro momento, perante a Administração.

Também é objectivamente correcto o que o Recorrente condensou na conclusão n.º 8 das suas doutas alegações de recurso. Com efeito, ao n.º 9 do artigo 41.º da lei n.º 16/2012, aditado pela Lei n.º 7/2014, apenas se refere aos imóveis destinados a fins residenciais, habitacionais ou industriais quando tratou de estabelecer um regime transitório relativamente aos estabelecimentos comerciais de mediação imobiliária já instalados, tendo deixado de fora, portanto, os imóveis que se destinam à actividade hoteleira e similar. Contudo, não nos parece que este argumento suporte a conclusão a que o Recorrente pretende chegar, porquanto ao deixar de fora os imóveis referidos nas alíneas e), f) e g) do n.º 1 do artigo 1º (ou seja, os destinados à actividade hoteleira e similar, equipamento social, colectivo ou público e estacionamento de veículos motorizados), o legislador terá considerado que nesses imóveis não estariam instalados estabelecimentos comerciais de mediação imobiliária. Parece pacífico que, pelo facto de o legislador não ter incluído na previsão do n.º 9 do artigo 41.º os imóveis destinados ao estabelecimento de veículos motorizados ou a

equipamentos sociais, colectivos ou públicos, não é possível considerar que neles podem ser instalados aquele tipo de estabelecimentos comerciais. (destaque nosso).

3.

Pelo exposto, é nosso parecer o de que, salvo melhor opinião, deve ser negado provimento ao presente recurso.”

*

Quid Juris?

Concordamos com a douta argumentação acima transcrita no que se refere aos fundamentos invocados pela Recorrente neste recurso, da autoria do Digno. Magistrado do MP junto deste TSI, à qual integralmente aderimos sem reservas, sufragando a solução nela adoptada, entendemos que a decisão recorrida não padece dos vícios imputados pela Recorrente.

Por outro lado, como a sentença recorrida já analisou praticamente todas as questões levantadas, ficamos dispensados de voltar a tocar nesta sede.

Nestes termos, é da nossa conclusão que o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, *ex vi* do artigo 1º do CPAC, é de manter a sentença recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I – O artigo 17º/1 da Lei nº16/2012 (*Lei da actividade de mediação imobiliária*), de 12 de Novembro, manda que os estabelecimentos comerciais da

agências de mediação imobiliária sejam instalados “em bens imóveis destinados a fins comerciais, serviços, escritórios ou ao exercício de profissões liberais,” e relativamente à situação transitória, a norma transitória constante do artigo 41º/9 da citada Lei manda: “ Às entidades referidas nos n.ºs 2 e 3 que à data da publicação da presente lei já tenham os seus estabelecimentos comerciais instalados no rés-do-chão de imóveis destinados a fins residenciais, habitacionais ou industriais e pretendam exercer a actividade de mediação imobiliária naquele local, pode ainda ser concedida a correspondente licença provisória válida até 31 de Agosto de 2019. “

II – É de concluir que a norma do n.º 1 do artigo 17.º da Lei n.º 16/2012, abrange no seu âmbito os prédios que se destinam às finalidades referidas nas alíneas c) e d), do n.º 1, do artigo 1.º da Lei n.º 6/99/M (utilização de prédios urbanos), de 17 de Dezembro, arredando, desse modo, a possibilidade os mediadores imobiliários instalarem os seus estabelecimentos comerciais nos prédios destinados às finalidades previstas nas demais alíneas do n.º 1 do artigo 1.º da citada Lei, neles se incluindo, portanto, os prédios destinados à actividade hoteleira e similar

*

Tudo visto, resta decidir.

* * *

V - DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do

Tribunal de 2ª Instância **acordam em negar provimento ao recurso,**
mantendo-se a sentença recorrida do TA.

*

Custas pela Recorrente.

*

Notifique e Registe.

*

RAEM, 16 de Novembro de 2023.

Fong Man Chong
(Relator)

Ho Wai Neng
(Primeiro Juiz Adjunto)

Tong Hio Fong
(Segundo Juiz Adjunto)

Mai Man Ieng
(Procurador Adjunto do Ministério Público)