

**EXAME DE CAPACIDADE PROFISSIONAL  
MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**CORRECÇÃO**

Pergunta: Constitui dever das empresas de mediação imobiliária organizar e conservar actualizado um registo de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da respectiva actividade. Este registo de contratos, referido no Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, deve conter, obrigatoriamente, entre outras menções:

Resposta: **A identificação do bem imóvel que constitui objecto material do contrato**

---

Pergunta: O Decreto-Lei 211/2004, de 20 de Agosto, diploma que regula as actividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária, foi alterado pelo Decreto-Lei 69/2011, de 15 de Junho. Com a entrada em vigor deste diploma no passado dia 1 de Julho de 2011:

Resposta: **As empresas de mediação imobiliária podem exercer qualquer actividade comercial**

---

Pergunta: Até ao termo da validade do seguro de responsabilidade civil a que se refere o artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, as empresas de mediação imobiliária devem:

Resposta: **Proceder à renovação do mesmo e enviar ao InCI, I.P. o respectivo documento comprovativo**

---

Pergunta: Como se designa um contrato gratuito pelo qual uma das partes entrega à outra certa coisa, móvel ou imóvel, para que se sirva dela, com a obrigação de a restituir?

Resposta: **Comodato**

---

Pergunta: Para confirmar se um determinado imóvel está sujeito a ónus de inalienabilidade, deverá ser consultada a respectiva:

Resposta: **Certidão de teor do registo predial**

---

Pergunta: Katia celebrou com Carlos um contrato-promessa de compra e venda para aquisição de um imóvel de que este é proprietário. Este contrato obrigava Katia a efectuar um reforço de sinal, no prazo de trinta dias após a data da respectiva celebração. Na data acordada, Katia contactou a empresa "XzX" - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda. - a qual estava encarregue da mediação do negócio - e efectuou, junto desta, a entrega de cinco mil euros, correspondentes ao reforço de sinal previsto no contrato-promessa. Nos termos do Decreto-Lei 211/2004, de 20 de Agosto, a "XzX" - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda.:

Resposta: **Deverá entregar de imediato a Carlos a quantia que lhe foi entregue**

---

Pergunta: A Lei n.º 25/2008, de 5 de Junho, vem estabelecer medidas de natureza preventiva e repressiva de combate ao branqueamento de vantagens de proveniência ilícita e ao financiamento do terrorismo. Segundo este diploma legal, as empresas de mediação imobiliária deverão comunicar ao InCI, I.P., alguns elementos sobre as transacções imobiliárias efectuadas. Qual o prazo para as empresas de mediação imobiliária comunicarem estas transacções?

Resposta: **As transacções efectuadas no 1.º semestre de cada ano devem ser comunicadas até 31 de Agosto do mesmo ano e as transacções efectuadas no 2.º semestre de cada ano devem ser comunicadas até 28 de Fevereiro do ano seguinte**

---

Pergunta: Podem as empresas de mediação imobiliária redigir, propor e disponibilizar, para utilização dos seus clientes, a celebração de contratos promessa de compra e venda?

Resposta: **Não, porque a prática destes actos está reservada a certas profissões**

---

Pergunta: Em que momento deve a empresa de mediação certificar-se da capacidade e da legitimidade para contratar das pessoas intervenientes nos negócios que irão promover?

Resposta: **No momento da celebração do contrato de mediação imobiliária**

---

Pergunta: Os livros de reclamações destinam-se aos utentes para que estes possam formular reclamações sobre a qualidade dos serviços e o modo como foram prestados. Sendo a reclamação registada no livro em triplicado, o que deve fazer a empresa de mediação imobiliária, após a realização de uma reclamação no livro de reclamações, a estas três folhas?

Resposta: **Deverá enviar o original da reclamação, no prazo de 10 dias úteis, para o InCI, I.P., entregar ao utente o duplicado da reclamação e conservar no seu poder o triplicado**

---

Pergunta: Nos prédios arrendados o IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) é pago:

Resposta: **Por quem for proprietário do prédio em 31 de Dezembro**

---

Pergunta: Daniel, proprietário abastado, quer contratar a empresa "Zzz" - Sociedade de Mediação Imobiliária, Lda, para conseguir interessado em arrendar um seu imóvel, impondo, contudo, como condição de contratação, que não seja angariado interessado que professe uma religião diferente da sua. O que deve fazer a empresa de mediação?

Resposta: **Recusar a celebração de contrato de mediação imobiliária com Daniel**

---

Pergunta: Nos termos do artigo 13.º do Decreto-Lei 211/2004, de 20 de Agosto, na redacção actual dada pelo Decreto-Lei 69/2011, de 15 de Junho, a suspensão da licença implica a entrega ao InCI, I.P. de que elementos documentais?

Resposta: **Licença e cartões de identificação dos representantes legais**

---

Pergunta: Quando as empresas de mediação imobiliária publicitam a venda de imóveis para habitação em fase de construção devem mencionar um conjunto de elementos. Qual dos elementos não é de publicitação obrigatória?

Resposta: **Proximidade e integração na rede de transportes públicos**

---

Pergunta: O certificado energético é um documento que quantifica o desempenho energético e qualifica a qualidade do ar interior de um edifício ou fracção autónoma. Quem emite estes certificados energéticos?

Resposta: **Os peritos qualificados no âmbito do SCE (Sistema Nacional de Certificação Energética e da Qualidade do Ar Interior nos Edifícios)**

---

Pergunta: Qual é o objecto da Mediação Imobiliária?

Resposta: **A intermediação na compra, venda, arrendamento ou actividades similares sobre imóveis, executadas por conta de terceiros**

---

Pergunta: António celebrou com a empresa ZZZ- Mediação Imobiliária, Lda. um contrato individual de trabalho para o desempenho de funções no âmbito da pesquisa de interessados para a compra de imóveis dos seus clientes. Neste caso:

Resposta: **António não está obrigado à inscrição no InCI, I.P. como angariador imobiliário**

---

Pergunta: Assinale a afirmação falsa:

Resposta: **As empresas de mediação imobiliária são obrigadas a utilizar em proveito próprio as quantias que lhe sejam confiadas até ao momento da celebração do negócio visado com o exercício da mediação**

---

Pergunta: A empresa de mediação imobiliária que se encontre incumbida da comercialização de prédio urbano destinado à habitação, está obrigada a disponibilizar, nos locais de atendimento e de venda ao público:

Resposta: **Cópia da ficha técnica da habitação, caso esta já exista, ou da versão provisória da mesma, para que os interessados possam obter toda a informação pretendida**

---

Pergunta: A posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação. É o que se chama:

Resposta: **Usucapião**

---