

Legislação

Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto

Publicado no D.R. n.º 196, I Série-A, de 20 de Agosto de 2004

SUMÁRIO:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 8/2004, de 10 de Março, regula o exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária

TEXTO:

A regulação do exercício da actividade de mediação imobiliária teve o seu início com o Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de Dezembro, estabelecendo-se, para acesso e permanência na actividade, o preenchimento de um conjunto de requisitos, tendo como principais objectivos assegurar a transparência da actuação dos mediadores imobiliários e garantir a qualidade dos serviços prestados.

A este diploma seguiu-se o Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março, constituindo ambos um apreciável esforço na regulação desta actividade, que conheceu, ao longo destes mais de 10 anos, em consequência das grandes transformações do mercado imobiliário, um grande desenvolvimento.

Devemos reconhecer, no entanto, que, quer em consequência da morosidade com que foi implementada a regulamentação deste último diploma, quer em consequência das opções legislativas seguidas, não foi possível atingir o nível de profissionalização que todos os agentes do sector e consumidores vêm reclamando.

Por outro lado, a falta de uma fiscalização efectiva em nada ajudou ao combate ao exercício clandestino da actividade, nem a um satisfatório cumprimento dos requisitos de permanência na actividade.

Recolhida a experiência destes anos, tendo por base quer os contributos dos proprietários dos imóveis, quer dos consumidores, impõe-se reorientar estes profissionais para o exercício exclusivo da actividade de mediação imobiliária, de modo a centrarem toda a sua organização e o seu trabalho nesta actividade, cuja regulação por parte do Estado se continua a justificar.

Em reforço da exigência de capacidade profissional para acesso e permanência nesta actividade, estabelece-se a necessidade de uma formação contínua para os administradores, gerentes ou directores. Admite-se, no entanto, que a capacidade profissional possa ser conferida também por técnico que esteja ligado à empresa de mediação imobiliária por contrato de trabalho, em regime de completa ocupação.

Embora se continue a permitir a celebração de contratos de mediação entre os proprietários dos imóveis e as empresas de mediação, reforça-se, de forma mais expressa, a celebração de contratos de mediação imobiliária com os consumidores finais, de modo que se alcance, em regime de total liberdade de escolha e de negociação e com base num aconselhamento orientado, um melhor esclarecimento e uma melhor satisfação do adquirente/arrendatário do imóvel.

Por se entender que a exigência de prestação de caução não dignifica, por si, a actividade de mediação imobiliária, optou-se pelo reforço do regime sancionatório, o qual, conjugado com o já consagrado seguro de responsabilidade civil e com uma actuação consistente dos serviços de inspecção, permitirá proceder à abolição deste requisito. Consequentemente, extingue-se o fundamento da previsão de uma comissão arbitral para dirimir as situações previstas no diploma agora revogado.

Procurando definir a situação de alguns agentes que, não sendo mediadores, praticam actos próprios daquela actividade, regula-se agora a actividade de angariação imobiliária, a qual poderá ser exercida por empresário em nome individual, uma vez cumpridos determinados requisitos, ainda que de menor exigência relativamente aos previstos para a actividade de

mediação imobiliária. Tal actividade consiste na prestação de serviços a uma ou mais empresas de mediação, desde que integrados no âmbito da preparação e do cumprimento de contratos de mediação imobiliária por estas celebrados, estando-lhes, no entanto, vedada a celebração daqueles contratos.

No sentido de prevenir e tornar eficaz o combate ao incumprimento do disposto no regime jurídico destas actividades, reforçam-se os mecanismos de fiscalização e de inspecção do Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI). Por um lado, alarga-se o leque de competências do Instituto, designadamente no âmbito da execução das sanções aplicadas em processo de contra-ordenação e inscrevem-se, em sede de instrução do processo, algumas medidas que visam a eficácia e celeridade processuais, como sejam a alteração das regras de notificação ou a possibilidade de aplicação de medidas cautelares. Por outro lado, elevam-se os valores das coimas, no que respeita à punição de pessoas singulares, equiparando-as às pessoas colectivas.

Procurando criar maior envolvimento e responsabilização dos intervenientes neste mercado, insere-se a obrigação dos outorgantes de negócio jurídico sobre bens imobiliários declararem e identificarem, no momento da escritura pública e na presença de notário, a intervenção de mediador na realização e formalização do negócio.

Foram ouvidos as associações representativas do sector, o Instituto de Reinserção Social, a Comissão Nacional de Protecção de Dados, o Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário e o Instituto do Consumidor.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 8/2004, de 10 de Março, e nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

1 — O exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária fica sujeito ao regime estabelecido no presente diploma.

2 — O exercício das actividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária por entidades com sede ou domicílio efectivo noutro Estado da União Europeia está igualmente sujeito ao presente diploma, sempre que a actividade incida sobre imóveis situados em Portugal.

Artigo 2.º

Objecto da actividade de mediação imobiliária

1 — A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização de negócio que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posição em contratos cujo objecto seja um bem imóvel.

2 — A actividade de mediação imobiliária consubstancia-se no desenvolvimento de:

a) Acções de prospecção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente;

b) Acções de promoção dos bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizar negócio jurídico, designadamente através da sua divulgação, publicitação ou da realização de leilões.

3 — As empresas podem ainda prestar serviços de obtenção de documentação e de informação necessários à concretização dos negócios objecto do contrato de mediação imobiliária, que não estejam legalmente atribuídos, em exclusivo, a outras profissões.

4 — Para efeitos do disposto no presente artigo, considera-se:

a) «Interessado» o terceiro angariado pela empresa de mediação, desde que esse terceiro venha a concretizar o negócio visado pelo contrato de mediação;

b) «Cliente» a pessoa singular ou colectiva que celebra o contrato de mediação imobiliária com a empresa.

5 — No âmbito da preparação e do cumprimento dos contratos de mediação imobiliária celebrados, as empresas de mediação imobiliária podem ser coadjuvadas por angariadores imobiliários.

6 — É expressamente vedado às empresas de mediação celebrar contratos de prestação de serviços com angariadores imobiliários não inscritos no Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário, doravante designado por IMOPPI.

Artigo 3.º

Empresa de mediação imobiliária

1 — Considera-se empresa de mediação imobiliária aquela que tenha por actividade principal a definida no artigo 2.º

2 — Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as empresas de mediação imobiliária podem ainda exercer, como actividade secundária, a administração de imóveis por conta de outrem.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2, é expressamente vedado às empresas de mediação imobiliária o exercício de outras actividades comerciais.

Artigo 4.º

Angariação imobiliária

1 — A actividade de angariação imobiliária é aquela em que, por contrato de prestação de serviços, uma pessoa singular se obriga a desenvolver as acções e a prestar os serviços previstos, respectivamente, nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º, necessários à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária, celebrados pelas empresas de mediação imobiliária.

2 — É expressamente vedado aos angariadores imobiliários o exercício de outras actividades comerciais ou profissionais.

3 — O contrato mencionado no n.º 1 pode estabelecer que o angariador, numa área geográfica determinada, preste serviços, em exclusivo, para uma empresa de mediação imobiliária.

4 — O contrato mencionado no n.º 1 está sujeito à forma escrita.

CAPÍTULO II

Actividade de mediação imobiliária

SECÇÃO I

Licenciamento

Artigo 5.º

Licença

1 — O exercício da actividade de mediação imobiliária depende de licença a conceder pelo IMOPPI.

2 — O IMOPPI emitirá cartões de identificação aos administradores, gerentes ou directores das empresas licenciadas, que os deverão exhibir em todos os actos em que intervenham.

3 — As licenças concedidas e os cartões de identificação são válidos por três anos e revalidados por idênticos períodos.

Artigo 6.º

Requisitos de ingresso e manutenção na actividade

1 — A concessão e manutenção da licença dependem do preenchimento cumulativo, pelos requerentes, dos seguintes requisitos:

a) Revestir a forma de sociedade comercial ou outra forma de agrupamento de sociedades, com sede efectiva num Estado membro da União Europeia, que tenha a denominação de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 8.º;

b) Ter por objecto e actividade principal o exercício da actividade de mediação imobiliária, com exclusão de quaisquer outras actividades para além da prevista no n.º 2 do artigo 3.º;

c) Apresentar a respectiva situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;

d) Possuir capacidade profissional, nos termos do disposto no artigo 7.º;

e) Possuir seguro de responsabilidade civil, nos termos do disposto no artigo 23.º;

f) Deter capital próprio positivo, nos termos do disposto no n.º 2;

g) Possuírem, a sociedade requerente bem como os respectivos administradores, gerentes ou directores, idoneidade comercial.

2 — O capital próprio é determinado nos termos estabelecidos pelo Plano Oficial de Contabilidade (POC).

3 — Para efeitos do disposto na alínea g) do n.º 1, não são consideradas comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique uma das seguintes situações:

a) Proibição legal do exercício do comércio;

b) Inibição do exercício do comércio, declarada em processo de falência ou insolvência, enquanto não for levantada a inibição e decretada a reabilitação.

4 — Para efeitos do disposto na alínea g) do n.º 1, considera-se indiciada a falta de idoneidade comercial sempre que se verifique, entre outras, qualquer das seguintes situações:

a) Declaração de falência ou insolvência;

- b) Terem sido punidas, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto nas alíneas c) e e) do n.º 1 do artigo 32.º;
- c) Terem sido punidas, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, nas alíneas a), b), f) e g) do n.º 1 do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º;
- d) Terem sido punidas com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 1 do artigo 24.º e no n.º 4 do artigo 30.º, desde que fique demonstrada a violação repetida dos deveres previstos no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º, no exercício ilegal da actividade de angariação imobiliária;
- e) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 6 do artigo 2.º, nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 14.º e nos n.ºs 1, 2, 3, 4 e 5 do artigo 20.º;
- f) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 44.º;
- g) Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida com coima pela prática dolosa do ilícito de mera ordenação social previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 44.º, desde que fique demonstrada a violação repetida de um dos deveres estipulados no artigo 16.º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 17.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 18.º, no exercício ilegal da actividade de mediação imobiliária;
- h) Terem sido punidas, no âmbito do exercício da actividade de angariação imobiliária, com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º, durante o período desta interdição;
- i) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º, durante o período desta interdição;
- j) Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa punida, com coima, pela prática das contra-ordenações previstas no Código da Propriedade Industrial;
- l) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, pela prática dos crimes previstos no Código da Propriedade Industrial, em pena de prisão efectiva;
- m) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime doloso contra o património, em pena de prisão efectiva;
- n) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de falsificação de documento, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva;
- o) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, pela prática de crimes relativos ao branqueamento de capitais, em pena de prisão efectiva;
- p) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes de corrupção activa ou passiva, em pena de prisão efectiva;
- q) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes tributários, em pena de prisão efectiva;
- r) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de desobediência, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva;

s) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de quebra de marcas ou de selos, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva;

t) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de arrancamento, destruição ou alteração de editais, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva.

5 — As condenações referidas nas alíneas b) a g) e j) do número anterior não relevam após o decurso do prazo de dois anos contados do cumprimento integral das obrigações decorrentes da aplicação da última sanção.

6 — A verificação da ocorrência dos factos descritos no n.º 4 não impede o IMOPPI de considerar, de forma justificada, que estão reunidas as condições de idoneidade para o exercício da actividade de mediação imobiliária, tendo em conta, nomeadamente, o tempo decorrido desde a prática dos factos.

Artigo 7.º

Capacidade profissional

1 — Para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º, a capacidade profissional consiste na posse, por um dos administradores, gerentes ou directores, de ensino secundário completo ou equivalente e formação inicial e contínua adequadas.

2 — Ficam dispensados de comprovar formação inicial os administradores, gerentes ou directores que possuam grau de bacharel ou de licenciado em curso cujo plano curricular integre, como vertente dominante, formação nas áreas definidas por portaria conjunta dos ministros que tutelam o IMOPPI, o ensino superior e a formação profissional.

3 — A capacidade profissional pode igualmente ser comprovada por técnico, vinculado à empresa por contrato de trabalho a tempo completo, que possua as habilitações literárias previstas no número anterior e formação contínua.

4 — O administrador, gerente ou director só pode conferir capacidade profissional a uma empresa de mediação imobiliária.

5 — O técnico que confere capacidade profissional à empresa, nos termos do n.º 3, não pode exercer a actividade de angariação imobiliária, nem fazer parte do quadro de pessoal de outras empresas de mediação imobiliária.

6 — A avaliação da capacidade profissional bem como os critérios de adequação da formação profissional são definidos pela portaria prevista no n.º 2.

7 — Em caso de sociedades que não tenham a sua sede em Portugal, a capacidade profissional é conferida pelos mandatários ou por técnico das respectivas representações.

Artigo 8.º

Denominação e obrigação de identificação

1 — Da denominação das empresas de mediação imobiliária consta, obrigatoriamente, a expressão «Mediação Imobiliária», sendo o seu uso vedado a quaisquer outras entidades.

2 — As empresas de mediação estão obrigadas à sua clara identificação, com indicação da denominação, do número da licença e do prazo de validade da mesma, em todos os estabelecimentos de que disponham, incluindo os postos provisórios.

3 — Em todos os contratos, correspondência, publicações, publicidade e, de um modo geral, em toda a sua actividade externa as empresas devem indicar a sua denominação e o número da respectiva licença.

4 — No âmbito da respectiva actividade externa, os trabalhadores das empresas de mediação devem estar identificados através de cartões de identificação fornecidos pelas mesmas, dos quais deverá constar o seu nome e fotografia actualizada, bem como a identificação da empresa, nos termos do n.º 2.

5 — Todas as empresas de mediação que desenvolvam a sua actividade no âmbito de contratos de concessão ou uso de marcas, incluindo os contratos de franquia, estão sujeitas ao disposto no presente artigo.

Artigo 9.º

Pedido de licenciamento

1 — O pedido de licenciamento é formulado em requerimento dirigido ao presidente do conselho de administração do IMOPPI, do qual deve constar a identificação do requerente, dos respectivos administradores, gerentes e directores e a localização dos estabelecimentos, devendo ainda ser acompanhado dos documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos exigidos no n.º 1 do artigo 6.º

2 — O pedido de licenciamento só é deferido quando a empresa reúna os requisitos estabelecidos no presente diploma e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3 — O licenciamento depende ainda da comprovação do pagamento das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º

4 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de licenciamento, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

5 — Qualquer pedido só será processado após o levantamento da sanção de interdição de exercício da actividade aplicada por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 45.º

Artigo 10.º

Revalidação das licenças

1 — A revalidação da licença deve ser requerida no decurso dos últimos seis meses da respectiva validade e até três meses antes da data do seu termo, sem prejuízo do disposto no n.º 5.

2 — O pedido de revalidação só é deferido quando a empresa reúna os requisitos necessários à obtenção da licença e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3 — A revalidação depende ainda do pagamento das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º, bem como do pagamento das taxas devidas pelos registos de alteração de sede, alteração de denominação social e abertura de estabelecimentos, cujo pagamento não haja sido efectuado.

4 — O pedido de revalidação efectuado antes do prazo estabelecido no n.º 1 implica o não processamento do mesmo e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue.

5 — O pedido de revalidação efectuado após o prazo estabelecido no n.º 1 e até à data do termo de validade da licença implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

6 — O pedido de revalidação efectuado após a data do termo da licença implica o não processamento do mesmo e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue.

7 — Em caso de extinção por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de revalidação ou de licenciamento, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

Artigo 11.º

Suspensão de licenças

1 — São suspensas as licenças:

- a) Às empresas que o requeiram;
- b) Às empresas que deixem de reunir qualquer dos requisitos necessários à respectiva concessão e manutenção, referidos no artigo 6.º, sem prejuízo do disposto na alínea f) do artigo seguinte.

2 — O período de suspensão da licença não pode ser superior a um ano e, em caso algum, ultrapassar a data limite da sua validade.

3 — Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, a suspensão das licenças só será levantada, a solicitação das empresas, após comprovação dos requisitos de ingresso na actividade.

4 — Nos casos previstos na alínea b) do n.º 1, a suspensão é levantada após comprovação dos requisitos de ingresso na actividade.

Artigo 12.º

Cancelamento das licenças

São canceladas as licenças:

- a) Às empresas que o requeiram;
- b) Às empresas que se encontrem nas situações previstas no artigo anterior e não regularizem a situação, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior;
- c) Às empresas a que tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício de actividade, prevista no artigo 45.º;
- d) Quando ocorra a extinção das empresas titulares ou a cessação da actividade de mediação imobiliária, sem prejuízo, neste último caso, do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior;
- e) Às empresas que não procedam ao pagamento voluntário das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º;
- f) Às empresas que tenham deixado de ser idóneas, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 6.º

Artigo 13.º

Condições e efeitos da suspensão e do cancelamento das licenças

1 — A suspensão ou cancelamento das licenças implica a entrega ao IMOPPI da licença e dos cartões de identificação dos respectivos administradores, gerentes ou directores no prazo máximo de oito dias, contados a partir da data da sua notificação, sob pena de apreensão imediata pelas autoridades competentes.

2 — Em caso de cancelamento da licença as empresas devem ainda remeter ao IMOPPI cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme tenha sido entregue junto da administração fiscal.

3 — A suspensão e o cancelamento das licenças determinam o encerramento dos estabelecimentos e postos provisórios, sob pena de encerramento coercivo pelas autoridades competentes, sendo-lhes vedado o exercício da actividade a partir da data da recepção da respectiva notificação.

4 — A suspensão e o cancelamento das licenças determinam ainda a caducidade dos contratos de mediação imobiliária.

SECÇÃO II

Exercício da actividade

Artigo 14.º

Estabelecimentos

1 — As empresas de mediação imobiliária só podem efectuar atendimento do público em instalações autónomas, designadas por estabelecimentos, separadas de quaisquer outros estabelecimentos comerciais ou industriais e de residências.

2 — A abertura ou a alteração da localização dos estabelecimentos referidos no número anterior só pode ser efectuada após comunicação ao IMOPPI e cumpridas as obrigações estabelecidas no artigo 20.º

3 — O encerramento dos estabelecimentos referidos nos números anteriores só pode ser efectuado após comunicação ao IMOPPI.

4 — As empresas podem ainda instalar postos provisórios junto a imóveis ou em empreendimentos de cuja mediação estejam encarregadas, desde que exclusivamente destinados a acolher o representante da empresa, para aí prestar informações e facultar a visita aos imóveis.

5 — A infracção ao disposto no n.º 2 mantém-se enquanto não for efectuada a comunicação ao IMOPPI, sendo exigível o cumprimento das obrigações aí previstas até ao efectivo encerramento dos estabelecimentos em causa.

Artigo 15.º

Negócios sobre estabelecimentos comerciais

O trespasse e a cessão de exploração de estabelecimentos comerciais, pertencentes a sociedades licenciadas nos termos do presente diploma e afectos ao exercício da actividade de mediação imobiliária, dependem da titularidade da licença para o exercício dessa actividade pela adquirente que ali pretenda continuar a exercê-la.

Artigo 16.º

Deveres para com os interessados

1 — A empresa de mediação é obrigada a:

- a) Certificar-se, no momento da celebração do contrato de mediação, da capacidade e legitimidade para contratar das pessoas intervenientes nos negócios que irão promover;
- b) Certificar-se, no momento da celebração do mesmo contrato, por todos os meios ao seu alcance, da correspondência entre as características do imóvel objecto do contrato de mediação e as fornecidas pelos interessados contratantes, bem como se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos;
- c) Obter informação junto de quem as contratou e fornecê-la aos interessados de forma clara, objectiva e adequada, nomeadamente sobre as características, composição, preço e condições de pagamento do bem em causa;
- d) Propor com exactidão e clareza os negócios de que forem encarregadas, procedendo de modo a não induzir em erro os interessados;
- e) Comunicar imediatamente aos interessados qualquer facto que ponha em causa a concretização do negócio visado.

2 — Está expressamente vedado à empresa de mediação:

- a) Receber remuneração de ambos os interessados no mesmo negócio, sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 18.º;
- b) Intervir como parte interessada em negócio cujo objecto coincida com o objecto material do contrato de mediação do qual seja parte, nomeadamente comprar ou constituir outros directos reais, arrendar e tomar de trespasse, para si ou para sociedade de que sejam sócios, bem como para os seus sócios, administradores ou gerentes e seus cônjuges e descendentes e ascendentes do 1.º grau;
- c) Celebrar contratos de mediação imobiliária quando as circunstâncias do caso permitirem, razoavelmente, duvidar da licitude do negócio que irão promover.

Artigo 17.º

Recebimento de quantias

1 — Consideram-se depositadas à guarda da empresa de mediação quaisquer quantias que lhes sejam confiadas, nessa qualidade, antes da celebração do negócio ou da promessa do negócio visado com o exercício da mediação.

2 — As empresas de mediação são obrigadas, até à celebração da promessa do negócio ou, não havendo lugar a esta, do negócio objecto do contrato de mediação imobiliária, a restituir, a quem as prestou, as quantias mencionadas no número anterior.

3 — As empresas de mediação estão obrigadas a entregar de imediato aos interessados quaisquer quantias prestadas por conta do preço do negócio visado com o exercício da mediação que, na qualidade de mediador, lhes sejam confiadas.

4 — É expressamente vedado às empresas de mediação utilizar em proveito próprio as quantias referidas nos números anteriores.

5 — O depósito efectuado nos termos do n.º 1 é gratuito, aplicando-se, com as necessárias adaptações, as disposições previstas no Código Civil para o contrato de depósito.

Artigo 18.º

Remuneração

1 — A remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior:

a) Os casos em que o negócio visado, no âmbito de um contrato de mediação celebrado, em regime de exclusividade, com o proprietário do bem imóvel, não se concretiza por causa imputável ao cliente da empresa mediadora, tendo esta direito a remuneração;

b) Os casos em que tenha sido celebrado contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação, nos quais as partes podem prever o pagamento da remuneração após a sua celebração.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, é vedado às empresas de mediação receber quaisquer quantias a título de remuneração ou de adiantamento por conta da mesma, previamente ao momento em que esta é devida nos termos dos n.ºs 1 e 2.

4 — Quando o contrato de mediação é celebrado com o comprador ou arrendatário, a empresa, desde que tal resulte expressamente do contrato, pode cobrar quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente no caso de não concretização do negócio objecto do contrato de mediação imobiliária.

5 — Nos casos previstos no número anterior, os adiantamentos não poderão exceder, no total, 10% da remuneração acordada e só poderão ser cobradas após a efectiva angariação de imóvel que satisfaça a pretensão do cliente e corresponda às características mencionadas no contrato de mediação imobiliária.

6 — Caso a empresa de mediação tenha celebrado contratos de mediação com ambas as partes no mesmo negócio, cujo objecto material seja o mesmo bem imóvel, a remuneração só é devida por quem primeiro a contratou, excepto se houver acordo expresso de todas as partes na respectiva divisão.

7 — A alteração subjectiva numa das partes do negócio visado, por exercício do direito legal de preferência, não afasta o direito à remuneração da empresa de mediação.

Artigo 19.º

Contrato de mediação imobiliária

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

2 — Do contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

a) A identificação das características do bem imóvel que constitui objecto material do contrato, com especificação de todos os ónus e encargos que sobre ele recaiam;

b) A identificação do negócio visado pelo exercício de mediação;

c) As condições de remuneração, nomeadamente montante ou percentagem e forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável;

d) A identificação do seguro de responsabilidade civil previsto na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º, nomeadamente indicação da apólice, capital contratado e entidade seguradora através da qual foi celebrado.

3 — Quando o contrato é omissivo relativamente ao respectivo prazo de duração, considera-se o mesmo celebrado por um período de seis meses.

4 — Quando a empresa de mediação é contratada em regime de exclusividade, só ela tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação durante o respectivo período de vigência.

5 — A consagração do regime de exclusividade, quando exista, terá de constar expressamente do contrato de mediação imobiliária.

6 — Os serviços previstos no n.º 3 do artigo 2.º prestados pelas empresas no âmbito de um contrato de mediação devem constar expressamente do mesmo, bem como a menção dos correspondentes elementos a que se refere a alínea c) do n.º 2 do presente artigo, ficando as empresas, nestes casos, investidas na qualidade de mandatárias sem representação.

7 — Tratando-se de contratos com uso de cláusulas contratuais gerais, a empresa de mediação deve enviar a cópia dos respectivos projectos ao Instituto do Consumidor.

8 — O incumprimento do disposto nos n.ºs 1, 2 e 7 do presente artigo gera a nulidade do contrato, não podendo esta, contudo, ser invocada pela empresa de mediação.

Artigo 20.º

Livro de reclamações

1 — Em cada estabelecimento deve existir um livro de reclamações destinado aos utentes, para que estes possam formular reclamações sobre a qualidade dos serviços e o modo como foram prestados.

2 — O livro de reclamações deve encontrar-se sempre disponível e ser imediatamente facultado ao utente que o solicite, devendo ser-lhe entregue um duplicado das observações ou reclamações exaradas no mesmo, podendo este remetê-lo ao IMOPPI, acompanhado dos documentos e meios de prova necessários à apreciação das mesmas.

3 — As empresas de mediação são obrigadas a enviar ao IMOPPI um duplicado das reclamações escritas no livro, no prazo máximo de cinco dias a contar da sua ocorrência.

4 — Em todos os estabelecimentos deve ser publicitada de forma bem visível a existência do respectivo livro de reclamações.

5 — Nos postos provisórios devem ser devidamente publicitados os estabelecimentos onde se encontram os livros de reclamações.

6 — O livro de reclamações é editado e fornecido pelo IMOPPI ou pelas entidades que ele encarregar para o efeito, sendo o modelo, o preço e as condições de distribuição e utilização aprovados pelo conselho de administração do IMOPPI.

Artigo 21.º

Deveres para com o IMOPPI

1 — As empresas são obrigadas a:

- a) Comunicar ao IMOPPI qualquer alteração verificada nos requisitos previstos no n.º 1 do artigo 6.º, no prazo de 15 dias a contar da respectiva ocorrência;
- b) Comunicar previamente ao IMOPPI o uso de marcas ou nomes de estabelecimentos comerciais;
- c) Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º, comunicar ao IMOPPI todas as alterações que impliquem actualização do registo referido no n.º 1 do artigo 37.º, bem como quaisquer outras modificações introduzidas no contrato de sociedade das empresas, no prazo de 30 dias a contar da respectiva ocorrência;
- d) Enviar ao IMOPPI, no prazo por este determinado, os elementos relacionados com o exercício da actividade que lhe sejam solicitados;
- e) Organizar e conservar actualizado um registo de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da respectiva actividade;
- f) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da respectiva actividade;
- g) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de prestação de serviços celebrados com os angariadores imobiliários;
- h) Dispor de contabilidade organizada;
- i) Enviar ao IMOPPI cópia das sentenças ou decisões que ponham termo a processos em que tenham sido parte;
- j) Prestar ao IMOPPI, no exercício da sua competência de fiscalização, ou a qualquer entidade com competências de fiscalização, todas as informações relacionadas com a sua actividade, bem como facultar-lhe o acesso às instalações, aos livros de registo e de reclamações, aos arquivos previstos nas alíneas f) e g) e à demais documentação relacionada com a actividade de mediação;
- l) Comunicar ao IMOPPI a cessação da respectiva actividade.

2 — Os contratos arquivados nos termos das alíneas f) e g) do n.º 1 devem ser conservados durante os cinco anos civis subsequentes ao da respectiva celebração.

SECÇÃO III

Responsabilidade civil e seguro de responsabilidade civil

Artigo 22.º

Responsabilidade civil

1 — As empresas de mediação são responsáveis pelo pontual cumprimento das obrigações resultantes do exercício da sua actividade.

2 — As empresas de mediação são responsáveis, nos termos do artigo 500.º do Código Civil, pelos danos causados por factos praticados por angariadores no âmbito dos contratos de prestação de serviços entre eles celebrados.

3 — São, ainda, solidariamente responsáveis pelos danos causados a terceiros, para além das situações já previstas na lei, quando se demonstre que actuaram, aquando da celebração ou execução do contrato de mediação imobiliária, em violação do disposto nas alíneas a) a e) do n.º 1 e nas alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 16.º

4 — Consideram-se terceiros, para efeitos da presente secção, todos os que, em resultado de um acto de mediação, venham a sofrer danos patrimoniais, ainda que não tenham sido parte no contrato de mediação imobiliária.

Artigo 23.º

Seguro de responsabilidade civil

1 — Para garantia da responsabilidade emergente da sua actividade, as empresas devem realizar um contrato de seguro de responsabilidade civil, de montante e condições mínimos a fixar por portaria conjunta dos ministros que tutelam o IMOPPI, o Instituto de Seguros de Portugal e a defesa do consumidor.

2 — O seguro de responsabilidade civil destina-se ao ressarcimento dos danos patrimoniais causados a terceiros, decorrentes de acções ou omissões das empresas, seus representantes, ou do incumprimento de outras obrigações resultantes do exercício da actividade, bem como dos danos previstos no n.º 2 do artigo 22.º

3 — Nenhuma empresa pode iniciar a sua actividade sem fazer prova, junto do IMOPPI, da celebração de contrato de seguro de responsabilidade civil e de que o mesmo se encontra em vigor.

CAPÍTULO III

Actividade de angariação imobiliária

SECÇÃO I

Inscrição

Artigo 24.º

Inscrição

1 — O exercício da actividade de angariação imobiliária depende de inscrição no IMOPPI em vigor e da celebração de contrato de prestação de serviços com empresa de mediação imobiliária detentora de licença válida.

2 — O IMOPPI emite cartões de identificação aos angariadores imobiliários inscritos, que os deverão exhibir em todos os actos em que intervenham.

3 — A inscrição dos angariadores imobiliários e os respectivos cartões de identificação são válidos por um período de três anos e revalidados por idênticos períodos.

Artigo 25.º

Requisitos de ingresso e manutenção na actividade

1 — A inscrição na actividade e sua manutenção dependem do preenchimento cumulativo, pelos requerentes, dos seguintes requisitos:

a) Ser empresário em nome individual, com firma de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 27.º e domicílio efectivo num Estado membro da União Europeia;

b) Ter a situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;

- c) Possuir capacidade profissional nos termos do disposto no artigo 26.º;
- d) Possuir idoneidade comercial.

2 — Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, considera-se indiciada a falta de idoneidade comercial sempre que se verifique, entre outras, qualquer das seguintes situações:

- a) Ter sido punido, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto nas alíneas c) e e) do n.º 1 do artigo 32.º;
- b) Ter sido punido, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, nas alíneas a), b), f) e g) do n.º 1 do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º;
- c) Ter sido punido com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 1 do artigo 24.º e no n.º 4 do artigo 30.º, desde que fique demonstrada a violação repetida dos deveres previstos no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º, no exercício ilegal da actividade de angariação imobiliária;
- d) Ter sido administrador, gerente ou director de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 6 do artigo 2.º, nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 14.º e nos n.ºs 1, 2, 3, 4 e 5 do artigo 20.º;
- e) Ter sido administrador, gerente ou director de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 44.º;
- f) Ter sido punido ou ter sido administrador, gerente ou director de uma empresa de mediação imobiliária punida com coima pela prática dolosa do ilícito de mera ordenação social previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 44.º, desde que fique demonstrada a violação repetida de um dos deveres estipulados no artigo 16.º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 17.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 18.º, no exercício ilegal da actividade de mediação imobiliária;
- g) Ter sido punido, no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º, durante o período desta interdição;
- h) Ter sido administrador, gerente ou director de uma empresa de mediação imobiliária punida com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º, durante o período desta interdição.
- i) Ter sido punido ou ter sido administrador, gerente ou director de uma empresa punida, com coima, pela prática das contra-ordenações previstas no Código da Propriedade Industrial;
- j) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, pela prática dos crimes previstos no Código da Propriedade Industrial, em pena de prisão efectiva;
- l) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crime doloso contra o património, em pena de prisão efectiva;
- m) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crime de falsificação de documento, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva;
- n) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, pela prática de crimes relativos ao branqueamento de capitais, em pena de prisão efectiva;
- o) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crimes de corrupção activa ou passiva, em pena de prisão efectiva;

p) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crimes tributários, em pena de prisão efectiva;

q) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crime de desobediência, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva;

r) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crime de quebra de marcas ou de selos, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva;

s) Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crime de arrancamento, destruição ou alteração de editais, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva.

3 — As condenações referidas nas alíneas a) a f) e i) do número anterior não relevam após o decurso do prazo de dois anos, contados do cumprimento integral das obrigações decorrentes da aplicação da última sanção.

4 — A verificação da ocorrência dos factos descritos no n.º 2 não impede o IMOPPI de considerar, de forma justificada, que estão reunidas as condições de idoneidade para o exercício da actividade de angariador imobiliário, tendo em conta, nomeadamente, o tempo decorrido desde a prática dos factos.

Artigo 26.º

Capacidade profissional

1 — Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º, a capacidade profissional consiste na posse de escolaridade mínima obrigatória e formação inicial e contínua adequadas, sem prejuízo do disposto no n.º 3.

2 — Ficam dispensados de comprovar formação inicial os interessados que possuam grau de bacharel ou de licenciado em curso cujo plano curricular integre, como vertente dominante, formação nas áreas definidas pela portaria prevista no artigo 7.º

3 — Quando a escolaridade mínima obrigatória for inferior a nove anos de escolaridade, deve ainda o interessado fazer prova da posse de três anos de experiência profissional adequada.

4 — A avaliação da capacidade profissional bem como os critérios de adequação da experiência e da formação profissional são definidos pela portaria prevista no artigo 7.º

Artigo 27.º

Firma e obrigação de identificação

1 — Da firma dos angariadores imobiliários consta, obrigatoriamente, a expressão «Angariador Imobiliário», sendo o seu uso vedado a quaisquer outras entidades.

2 — Em todos os actos em que intervenham, no âmbito dos serviços prestados às empresas de mediação, os angariadores imobiliários devem indicar a sua firma e o número da respectiva inscrição.

3 — Nas situações previstas no número anterior, os angariadores devem ainda identificar a empresa de mediação a quem prestem serviço, através da indicação da denominação e do respectivo número da licença.

4 — No âmbito da respectiva actividade externa, os trabalhadores dos angariadores imobiliários devem estar identificados através de cartões de identificação fornecidos pelos mesmos, dos quais deverá constar o seu nome e fotografia actualizada, bem como a identificação do angariador, nos termos do n.º 2.

Artigo 28.º

Pedido de inscrição

1 — O pedido de inscrição é formulado em requerimento dirigido ao presidente do conselho de administração do IMOPPI, devendo ser acompanhado dos documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos exigidos no artigo 25.º

2 — O pedido de inscrição só é deferido quando o requerente reúna os requisitos estabelecidos no presente diploma e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3 — A inscrição depende ainda da comprovação do pagamento das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º

4 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de inscrição, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

5 — Qualquer pedido só será processado após o levantamento da sanção de interdição de exercício da actividade aplicada por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 45.º

Artigo 29.º

Revalidação da inscrição

1 — A revalidação da inscrição deve ser requerida no decurso dos últimos seis meses da respectiva validade e até três meses antes da data do seu termo, sem prejuízo do disposto no n.º 5.

2 — O pedido de revalidação só é deferido quando o requerente reúna os requisitos necessários à inscrição e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3 — A revalidação da inscrição depende ainda do pagamento das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º, bem como do pagamento das taxas devidas pelos registos de alteração de firma e de domicílio, cujo pagamento não haja sido efectuado.

4 — O pedido de revalidação efectuado antes do prazo estabelecido no n.º 1 implica o não processamento do mesmo e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue.

5 — O pedido de revalidação efectuado após o prazo estabelecido no n.º 1 do presente artigo e até à data do termo de validade da inscrição implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

6 — O pedido de revalidação efectuado após a data do termo da inscrição implica o não processamento do mesmo e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue, podendo efectuar novo pedido nos termos do artigo 28.º

7 — Em caso de extinção por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de revalidação ou de inscrição, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

Artigo 30.º

Cancelamento da inscrição

1 — São canceladas as inscrições:

- a) Aos angariadores imobiliários que o requeiram;
- b) Aos angariadores imobiliários que deixem de reunir qualquer dos requisitos de acesso e manutenção na actividade, previstos no artigo 25.º;
- c) Aos angariadores imobiliários aos quais tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício da actividade, prevista no artigo 45.º;
- d) Em caso de cessação da actividade dos angariadores imobiliários;
- e) Aos angariadores imobiliários que não procedam ao pagamento voluntário das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º

2 — O cancelamento da inscrição implica a entrega do cartão de identificação, no prazo máximo de oito dias contados a partir da data da sua notificação, sob pena de apreensão imediata do mesmo pelas autoridades competentes.

3 — Em caso de cancelamento da inscrição, os angariadores imobiliários devem ainda remeter ao IMOPPI cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme entregue junto da administração fiscal.

4 — A partir da data da recepção da notificação de cancelamento da inscrição é expressamente vedado o exercício da actividade de angariação imobiliária.

SECÇÃO II

Condições de exercício da actividade

Artigo 31.º

Dever de colaboração

No exercício da respectiva actividade, os angariadores imobiliários devem colaborar com as empresas de mediação no cumprimento dos deveres estabelecidos nas alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 16.º

Artigo 32.º

Incompatibilidades

1 — É expressamente vedado ao angariador imobiliário:

- a) Celebrar contratos de prestação de serviços com empresas de mediação imobiliária que não possuam licença para o exercício da actividade;
- b) Ser sócio ou exercer funções de gerente, administrador ou director em empresa de mediação imobiliária;
- c) Exercer a sua actividade por interposta pessoa, salvo no que se refere aos seus trabalhadores;

- d) Intervir como parte, no âmbito da respectiva actividade, em contrato de mediação imobiliária;
- e) Celebrar contratos de mediação imobiliária em nome e por conta da empresa de mediação imobiliária;
- f) Intervir como parte interessada em negócio ou promessa de negócio para cuja mediação tenha sido contratada empresa de mediação a quem preste serviços;
- g) Efectuar atendimento do público em estabelecimento próprio.

2 — Para efeitos do previsto na alínea f) do n.º 1, considera-se que o angariador também intervém como parte interessada quando o negócio ou promessa de negócio seja celebrado entre terceiro que haja contratado a empresa de mediação a quem preste serviços e sociedade de que o angariador seja sócio, bem como o seu cônjuge, descendentes ou ascendentes do 1.º grau.

Artigo 33.º

Recebimento e retenção de quantias

Os angariadores imobiliários estão obrigados a entregar de imediato às empresas de mediação todas as quantias que, naquela qualidade, lhes sejam confiadas pelos interessados na realização dos negócios objecto dos contratos de mediação.

Artigo 34.º

Retribuição

1 — Pela prestação de serviços de angariação imobiliária é devida retribuição, nos termos acordados no contrato de prestação de serviços celebrado com a empresa de mediação imobiliária.

2 — A retribuição prevista no número anterior será prestada pela empresa de mediação imobiliária.

3 — É expressamente vedado aos angariadores imobiliários cobrar e receber dos interessados na realização do negócio visado com o contrato de mediação quaisquer quantias a título de retribuição.

Artigo 35.º

Deveres para com o IMOPPI

1 — Os angariadores imobiliários são obrigados a:

- a) Comunicar ao IMOPPI qualquer alteração verificada nos requisitos previstos no n.º 1 do artigo 25.º, no prazo de 15 dias a contar da respectiva ocorrência;
- b) Comunicar previamente ao IMOPPI o uso de marcas;
- c) Comunicar ao IMOPPI todas as alterações que impliquem actualização do registo referido no n.º 2 do artigo 37.º, no prazo de 30 dias a contar da respectiva ocorrência;
- d) Enviar ao IMOPPI, no prazo por este determinado, os elementos relacionados com o exercício da actividade que lhe sejam solicitados;

e) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de prestação de serviços celebrados com as empresas de mediação imobiliária;

f) Prestar ao IMOPPI, no exercício da sua competência de fiscalização, ou a qualquer entidade com competências de fiscalização, todas as informações, bem como facultar-lhe o acesso às instalações, ao arquivo previsto na alínea e) e à demais documentação relacionada com a sua actividade;

g) Comunicar ao IMOPPI a cessação da respectiva actividade.

2 — Os contratos arquivados nos termos da alínea e) do n.º 1 do presente artigo devem ser conservados durante os cinco anos civis subsequentes ao da respectiva celebração.

CAPÍTULO IV

Taxas e registo

Artigo 36.º

Taxas

1 — Os procedimentos administrativos previstos no presente diploma, bem como os demais tendentes à sua boa execução, estão sujeitos ao pagamento de taxas destinadas a cobrir os encargos com a gestão do sistema de ingresso e permanência nas actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária, bem como com a fiscalização destas actividades.

2 — As taxas constituem receita do IMOPPI e são fixadas, bem como os procedimentos administrativos previstos no n.º 1, por portaria do ministro que tutela o IMOPPI.

Artigo 37.º

Registo

1 — O IMOPPI deve organizar e manter um registo das empresas de mediação, do qual conste:

a) A denominação social, a sede, o número de identificação de pessoa colectiva e o número de matrícula na conservatória do registo comercial;

b) As marcas e os nomes dos estabelecimentos comerciais das empresas;

c) A identificação dos gerentes, administradores ou directores;

d) A localização dos estabelecimentos;

e) A forma de prestação do seguro de responsabilidade civil e respectivos elementos de identificação;

f) A identificação das pessoas que detenham a capacidade profissional exigida no artigo 7.º

2 — O IMOPPI deve ainda organizar e manter um registo dos angariadores imobiliários, do qual conste a firma, o domicílio, o número do bilhete de identidade e o número de identificação fiscal, bem como as marcas que usem no exercício da respectiva actividade.

3 — Devem ainda ser inscritos no registo os seguintes factos:

a) A alteração de qualquer dos elementos integrantes do pedido de licenciamento ou de inscrição;

- b) A verificação de qualquer outro facto sujeito a comunicação ao IMOPPI;
- c) A suspensão da licença;
- d) As denúncias apresentadas;
- e) As sanções aplicadas.

4 — O IMOPPI deve ainda manter um registo dos pedidos indeferidos e das licenças e das inscrições canceladas.

5 — A organização e manutenção dos registos referidos nos números anteriores ficam condicionadas à observância das normas procedimentais e de protecção de dados, de acordo com a Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro, a prever no diploma legal de alteração dos Estatutos do IMOPPI.

CAPÍTULO V

Fiscalização e sanções

SECÇÃO I

Responsabilidade contra-ordenacional

Artigo 38.º

Competências de inspecção e fiscalização do IMOPPI

1 — O IMOPPI, no âmbito das suas competências, inspeciona e fiscaliza as actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária.

2 — No exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, o IMOPPI pode solicitar a quaisquer serviços públicos ou autoridades toda a colaboração ou auxílio que julgue necessários.

3 — O IMOPPI pode confiar às autoridades policiais a apreensão das licenças e cartões de identificação, prevista nos termos do n.º 1 do artigo 13.º e do n.º 2 do artigo 30.º

4 — Todas as autoridades e seus agentes devem participar ao IMOPPI quaisquer infracções contra-ordenacionais ao presente diploma e respectivas disposições regulamentares.

Artigo 39.º

Responsabilidade pelas infracções

1 — Pela prática das contra-ordenações a que se refere o presente diploma podem ser responsabilizadas pessoas singulares ou colectivas, ainda que irregularmente constituídas, e associações sem personalidade jurídica.

2 — As sociedades, as demais pessoas colectivas e as associações sem personalidade jurídica são responsáveis pelas contra-ordenações previstas no presente diploma quando os factos tiverem sido praticados, no exercício das suas funções, pelos membros dos respectivos órgãos ou pelos titulares de cargos de administração, gerência ou direcção, bem como pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram confiadas.

3 — Os empresários em nome individual são responsáveis pelas contra-ordenações previstas no presente diploma quando os factos tiverem sido por si praticados ou pelos seus

mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram confiadas.

4 — Os administradores, gerentes ou directores das pessoas colectivas, ainda que irregularmente constituídas, e das associações sem personalidade jurídica respondem solidariamente pelo pagamento das coimas e das custas em que aquelas forem condenadas ainda que, à data da condenação, hajam sido dissolvidas ou entrado em liquidação, excepto quando comprovem ter-se oposto à prática da contra-ordenação.

Artigo 40.º

Procedimento de advertência

1 — Quando a infracção, praticada no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, for punível com coima até (euro) 5000 ou, praticada no âmbito da actividade de angariação imobiliária, for punível com coima até (euro) 2500, pode o IMOPPI advertir o infractor, notificando-o para sanar a irregularidade.

2 — Da notificação devem constar a identificação da infracção, as medidas necessárias para a sua regularização, o prazo para o cumprimento das mesmas e a advertência de que o seu não cumprimento dá lugar à instauração de processo de contra-ordenação.

3 — Se o infractor não comprovar ter sanado a irregularidade no prazo fixado, o processo de contra-ordenação é instaurado.

4 — O disposto no presente artigo só é aplicável se o infractor não tiver sido advertido, no decurso dos últimos dois anos, pela prática da mesma infracção.

Artigo 41.º

Auto de notícia e de denúncia

1 — Quando o IMOPPI, no exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, presenciar contra-ordenação levanta ou manda levantar auto de notícia, que deve mencionar os factos que constituem infracção, o dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida, o nome e a qualidade do agente que a presenciou e tudo o que puder averiguar acerca da identificação dos infractores e, quando possível, a indicação de, pelo menos, uma testemunha que possa depor sobre os factos.

2 — O auto de notícia é assinado pelo agente que o levantou e pelas testemunhas, quando for possível.

3 — A autoridade ou agente da autoridade que tiver notícia, por denúncia ou conhecimento próprio, de infracção ao presente diploma, levanta auto a que é correspondentemente aplicável o disposto nos n.ºs 1 e 2, com as necessárias adaptações.

4 — O auto de notícia levantado nos termos dos n.ºs 1 e 2 faz fé, até prova em contrário, sobre os factos presenciados pelo autuante.

Artigo 42.º

Notificações

1 — As notificações efectuem-se:

- a) Por contacto pessoal com o notificando no lugar em que for encontrado;
- b) Mediante carta registada expedida para a sede, o domicílio ou o estabelecimento do notificando;
- c) Mediante carta simples expedida para a sede, o domicílio ou o estabelecimento do notificando.

2 — A notificação por contacto pessoal deve ser efectuada, sempre que possível, no acto de autuação, podendo ainda ser praticada quando o notificando for encontrado pela entidade competente.

3 — Se não for possível, no acto de autuação, proceder nos termos do número anterior ou se estiver em causa qualquer outro acto, a notificação é efectuada através de carta registada expedida para a sede, o domicílio ou o estabelecimento do notificando.

4 — Se, por qualquer motivo, a carta prevista no número anterior for devolvida à entidade remetente, a notificação é reenviada ao notificando para a sua sede, o seu domicílio ou o seu estabelecimento, através de carta simples.

5 — A notificação prevista no n.º 3 considera-se efectuada no 3.º dia útil posterior ao do envio, cominação que deve constar da notificação.

6 — No caso previsto no n.º 4, é lavrada uma cota no processo com a indicação da data de expedição da carta e da morada para a qual foi enviada, considerando-se a notificação efectuada no 5.º dia posterior à data indicada, cominação que deve constar da notificação.

7 — Se o notificando se recusar a receber ou a assinar a notificação, o agente ou o distribuidor do serviço postal certifica a recusa, considerando-se efectuada a notificação.

Artigo 43.º

Medidas cautelares

1 — Quando existam fortes indícios da prática de contra-ordenação punível com coima cujo limite máximo seja igual ou superior a (euro) 15000 ou quando se verifique a existência de perigo de destruição de meios de prova necessários à instrução do processo de contra-ordenação ou de continuação da prática da infracção, o IMOPPI pode determinar a aplicação das seguintes medidas, considerando a gravidade da infracção e da culpa do agente:

- a) Encerramento preventivo de estabelecimento, no caso de violação do disposto no n.º 1 do artigo 5.º ou de contra-ordenação relacionada com o funcionamento do estabelecimento;
- b) Suspensão da apreciação de pedido de licenciamento, inscrição ou revalidação formulado, pelo infractor, junto do IMOPPI.

2 — As medidas determinadas nos termos do número anterior vigoram, consoante os casos:

- a) Até ao seu levantamento pelo presidente do conselho de administração do IMOPPI ou por decisão judicial;
- b) Até ao início da aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade ou de encerramento de estabelecimento.

3 — Não obstante o disposto no número anterior, as medidas cautelares referidas no n.º 1 têm a duração máxima de um ano, contado a partir da data da decisão que as imponha.

4 — É competente para conhecer a impugnação judicial das medidas cautelares determinadas pelo IMOPPI o tribunal competente para decidir do recurso da decisão proferida em processo de contra-ordenação.

Artigo 44.º

Contra-ordenações

1 — Sem prejuízo de outras sanções que se mostrem aplicáveis, constituem contra-ordenações, puníveis com aplicação das seguintes coimas:

- a) De (euro) 5000 a (euro) 30000, a violação do disposto no n.º 1 do artigo 5.º, no n.º 3 do artigo 13.º e na alínea d) do n.º 1 do artigo 32.º;
- b) De (euro) 2500 a (euro) 25000, a violação do disposto no n.º 3 do artigo 3.º, no artigo 16.º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 17.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 18.º;
- c) De (euro) 1500 a (euro) 15000, a violação do disposto no n.º 6 do artigo 2.º, no n.º 1 do artigo 24.º, no n.º 4 do artigo 30.º e na alínea a) do n.º 1 do artigo 32.º;
- d) De (euro) 1000 a (euro) 10000, a violação do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 14.º, nos n.ºs 1, 2, 3, 4 e 5 do artigo 20.º, nas alíneas b) e f) do n.º 1 do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º;
- e) De (euro) 750 a (euro) 5000, a violação do disposto no n.º 2 do artigo 5.º, no artigo 8.º, nas alíneas a), d), e), f), g), h) e j) do n.º 1 do artigo 21.º e nas alíneas c), e) e g) do n.º 1 do artigo 32.º;
- f) De (euro) 500 a (euro) 2500, a violação do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 13.º, nas alíneas b), c), i) e l) do n.º 1 do artigo 21.º, no n.º 2 do artigo 24.º, no artigo 27.º e nas alíneas a), d), e) e f) do n.º 1 do artigo 35.º;
- g) De (euro) 250 a (euro) 1000, a violação dos n.ºs 2 e 3 do artigo 30.º e das alíneas b), c) e g) do n.º 1 do artigo 35.º

2 — A tentativa e a negligência são puníveis, sendo, nestes casos, os limites máximo e mínimo da coima reduzidos a metade.

Artigo 45.º

Sanções acessórias

1 — Quando a gravidade da infracção o justifique, podem ser aplicadas às empresas de mediação imobiliária e aos angariadores imobiliários as seguintes sanções acessórias, nos termos do regime geral das contra-ordenações e coimas:

- a) Encerramento de estabelecimentos;
- b) Interdição do exercício da actividade;
- c) Privação do direito de participar em feiras ou mercados.

2 — As sanções referidas no número anterior têm duração máxima de dois anos, contados a partir da data da decisão condenatória definitiva.

Artigo 46.º

Competência para aplicação de medidas cautelares e sanções

1 — A instrução e a decisão dos processos de contra-ordenação são da competência do IMOPPI.

2 — Compete ao presidente do conselho de administração do IMOPPI a aplicação das medidas cautelares, das coimas e das sanções acessórias previstas no presente diploma.

3 — O presidente do conselho de administração do IMOPPI pode determinar a publicidade da aplicação da medida cautelar de encerramento preventivo de estabelecimento ou da sanção acessória de encerramento de estabelecimento, através da afixação de edital no estabelecimento objecto de encerramento, pelo período de duração da mesma.

Artigo 47.º

Competência para execução de medidas cautelares e sanções

1 — As coimas aplicadas em processo de contra-ordenação são cobradas coercivamente em processo de execução fiscal.

2 — Compete ao IMOPPI a execução das medidas cautelares previstas no artigo 43.º, bem como das sanções acessórias previstas no artigo 45.º

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode o IMOPPI confiar a execução de medidas cautelares e sanções acessórias às autoridades policiais.

Artigo 48.º

Produto das coimas

O produto das coimas recebidas por infracção ao disposto no presente diploma reverte em 60% para os cofres do Estado e em 40% para o IMOPPI.

SECÇÃO II

Responsabilidade criminal

Artigo 49.º

Responsabilidade por ilícitos criminais

1 — O não cumprimento da medida cautelar ou de sanção acessória previstas, respectivamente, na alínea a) do n.º 1 do artigo 43.º e no artigo 45.º, quando regularmente determinadas e comunicadas pelo IMOPPI, integra o crime de desobediência, previsto no artigo 348.º do Código Penal.

2 — A prestação de falsas declarações ou falsas informações escritas, no âmbito dos procedimentos administrativos previstos no presente diploma, por empresário em nome individual, administrador, gerente ou director de sociedade comercial, integra o crime de falsificação de documento, previsto no artigo 256.º do Código Penal.

Artigo 50.º

Menções especiais

1 — A escritura pública ou documento particular que titule negócio sobre bem imóvel deve mencionar se o mesmo foi objecto de intervenção de mediador imobiliário, com indicação, em caso afirmativo, da respectiva denominação social e número de licença, bem como a advertência das consequências penais previstas no n.º 2 a que os outorgantes ficam sujeitos, devendo o notário, para o efeito, exarar o que aqueles houverem declarado.

2 — Quem, depois de ter sido advertido das consequências penais a que se expõe, recusar prestar, omitir ou falsear as informações previstas no n.º 1, perante notário ou funcionário nomeado para sua substituição, incorre na pena prevista para o crime de falsidade de depoimento ou declaração.

3 — Quando haja indícios da intervenção, na mediação de negócios sobre bens imóveis de pessoa singular ou colectiva que não seja titular de licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária, o notário deve enviar ao IMOPPI, até ao dia 15 de cada mês, cópia das respectivas escrituras notariais para efeitos de averiguação da prática de contra-ordenação.

CAPÍTULO VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 51.º

Idioma dos documentos

Os requerimentos e demais documentos referidos no presente diploma devem ser redigidos em língua portuguesa ou, quando for utilizado outro idioma, acompanhados de tradução legal, nos termos previstos no Código do Notariado.

Artigo 52.º

Actos sujeitos a publicação

1 — O IMOPPI promoverá a publicação na 2.ª série do Diário da República das licenças emitidas e canceladas, das inscrições em vigor e canceladas e das sanções aplicadas.

2 — As sanções previstas nos artigos 44.º e 45.º do presente diploma devem ser publicitadas pelo IMOPPI em jornal de difusão nacional, regional ou local, de acordo com a área de actividade da empresa ou do angariador imobiliário.

3 — As sanções previstas nos artigos 44.º e 45.º bem como as licenças suspensas e canceladas e as inscrições canceladas são ainda publicitadas no sítio oficial do IMOPPI, na Internet.

Artigo 53.º

Disposição transitória

1 — As empresas licenciadas à data da entrada em vigor do presente diploma que não cumpram o disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º dispõem do período máximo de 180 dias, contados a partir da data de entrada em vigor das portarias previstas nos artigos 7.º, 23.º e 36.º, para procederem à alteração do objecto social e, quando necessário, da respectiva denominação.

2 — Sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações legais, as modificações estatutárias mencionadas no número anterior e efectuadas até ao termo do período aí fixado ficam

dispensadas da escritura pública prevista no n.º 3 do artigo 85.º do Código das Sociedades Comerciais, sendo prova bastante das mesmas, para efeitos de registo comercial, a apresentação da acta da assembleia geral de que conste a respectiva deliberação.

3 — O incumprimento do disposto no n.º 1 determina a caducidade do direito ao exercício da actividade de mediação imobiliária, bem como da respectiva licença, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 13.º

4 — As entidades que, à data de entrada em vigor do presente diploma, pretendam continuar a exercer a actividade definida no artigo 4.º, devem requerer ao IMOPPI a inscrição nessa qualidade, no prazo máximo de 90 dias contados a partir da data de entrada em vigor das portarias previstas nos artigos 7.º, 23.º e 36.º

5 — Até ao termo do procedimento de inscrição previsto no número anterior, o requerimento, acompanhado dos documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos constantes das alíneas a), b) e d) do n.º 1 do artigo 25.º, constitui título bastante para o exercício da actividade de angariação imobiliária.

Artigo 54.º

Regime transitório da capacidade profissional

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, às empresas titulares de licença emitida em data anterior à entrada em vigor do presente diploma, bem como às empresas que hajam requerido o licenciamento e o respectivo procedimento não tenha sido objecto de decisão final, é aplicável o regime de comprovação de capacidade profissional previsto no Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março, regulado pela Portaria n.º 204/2000, de 5 de Abril, sem prejuízo da obrigação de formação contínua, conforme estabelecido na portaria prevista no artigo 7.º

2 — A requerimento do interessado, pode o IMOPPI autorizar que aos procedimentos em curso se aplique o regime de comprovação da capacidade profissional constante do presente diploma.

3 — Em caso de substituição dos administradores, gerentes ou directores que assegurem a capacidade profissional das empresas mencionadas no n.º 1 devem as entidades aí referidas cumprir o preceituado no artigo 7.º

Artigo 55.º

Caução

1 — A caução prestada nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março, será devolvida a requerimento das empresas, uma vez verificados, cumulativamente:

a) O decurso do prazo de um ano sobre a data de entrada em vigor do presente diploma ou sobre a data da cessação da respectiva actividade, se esta ocorrer em momento anterior;

b) A conclusão de todos os processos de accionamento de caução pendentes na data prevista na alínea anterior, caso existam.

2 — Até à devolução da caução compete ao IMOPPI decidir o accionamento da mesma a requerimento dos interessados, nos termos do disposto no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março.

3 — Para efeitos de accionamento da caução relevam, apenas, os factos ocorridos até à data de entrada em vigor do presente diploma.

4 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, é extinta a obrigação de prestação de caução.

Artigo 56.º

Modelos e impressos

Os modelos e impressos a utilizar em cumprimento do disposto no presente diploma, bem como os respectivos preços, serão aprovados pelo conselho de administração do IMOPPI.

Artigo 57.º

Revogação

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 54.º e no n.º 2 do artigo 55.º, é revogado o Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março.

2 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, após a entrada em vigor das portarias previstas no presente diploma, são revogadas as Portarias n.ºs 952/99, de 29 de Outubro, 957/99, de 30 de Outubro, e 1120/2001, de 24 de Setembro.

3 — Para efeitos de aplicação do disposto no artigo 54.º, mantém-se em vigor a Portaria n.º 204/2000, de 5 de Abril.

Artigo 58.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 3 de Junho de 2004. - José Manuel Durão Barroso - Maria Manuela Dias Ferreira Leite - Maria Celeste Ferreira Lopes Cardona - José Luís Fazenda Arnaut Duarte - Maria da Graça Martins da Silva Carvalho - António José de Castro Bagão Félix - António Pedro de Nobre Carmona Rodrigues - Arlindo Marques da Cunha.

Promulgado em 2 de Agosto de 2004.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 5 de Agosto de 2004.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes*.