

Legislação

Portaria n.º 1326/2004, de 19 de Outubro

Publicada no D.R. n.º 246, I Série-B, de 19 de Outubro de 2004

SUMÁRIO:

Define a avaliação da capacidade profissional, bem como os critérios de adequação da formação, no acesso e permanência nas actividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária

TEXTO:

O Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, que estabelece o regime jurídico do exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária, determina que o acesso e permanência naquelas actividades dependem da comprovação de capacidade profissional.

Nos termos dos artigos 7.º e 26.º do mesmo diploma, a avaliação da capacidade profissional bem como os critérios de adequação da formação, são definidos por portaria conjunta dos ministros que tutelam o Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI), o ensino superior e a formação profissional.

Assim:

Ao abrigo do disposto nos artigos 7.º e 26.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto:

Manda o Governo, pelos Ministros de Estado, das Actividades Económicas e do Trabalho, das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional, da Ciência, Inovação e Ensino Superior e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, o seguinte:

1.º

Objecto

A presente portaria estabelece a avaliação da capacidade profissional, bem como os critérios de adequação da formação, no acesso e permanência nas actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária.

2.º

Capacidade profissional no licenciamento da actividade de mediação imobiliária

1 - Para efeitos de obtenção de licença, a capacidade profissional consiste na posse, por um dos administradores, gerentes ou directores, de ensino secundário completo ou equivalente e formação inicial.

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 numa das áreas definidas no n.º 1 do n.º 8.º

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.

4 - Nos casos previstos nos n.os 2 e 3, a capacidade profissional depende ainda da comprovação da realização, no decurso do último ano, de formação contínua, na modalidade prevista na alínea d) do n.º 2 do n.º 9.º, sempre que a empresa requerente tenha sido titular de licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária há menos de dois anos e esta

tenha sido cancelada ou tenha caducado por não ter sido requerida a respectiva revalidação ou por ter sido indeferido o pedido de revalidação.

5 - 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.

3.º

Substituição da pessoa que confere capacidade profissional na actividade de mediação imobiliária

1 - Em caso de substituição da pessoa que confere capacidade profissional à empresa, deve ser cumprido o disposto no número anterior.

2 - Caso esteja pendente procedimento de revalidação, a comprovação de formação contínua na modalidade prevista na alínea d) do n.º 2 do n.º 9.º dispensa a exigência da formação inicial.

4.º

Revalidação da licença do exercício da actividade de mediação imobiliária

Para efeitos de revalidação da licença, a capacidade profissional depende da comprovação de que a pessoa que detém as qualificações previstas no n.º 2.º realizou formação contínua, nos últimos três anos de vigência da respectiva licença, nos termos definidos na presente portaria.

5.º

Capacidade profissional na inscrição na actividade de angariação imobiliária

1 - Para efeitos de inscrição para o exercício da actividade de angariação imobiliária, a capacidade profissional consiste na posse de escolaridade mínima obrigatória e formação inicial.

2 - Quando a escolaridade mínima obrigatória for inferior a nove anos de escolaridade, deve ainda o interessado fazer prova da posse de dois anos de experiência profissional, adquirida em empresas de mediação imobiliária ou de outras actividades do sector imobiliário, através do exercício de funções de gerência, administrativas ou na área comercial.

3 - 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 numa das áreas definidas no n.º 2 do n.º 8.º

4 - Nos casos previstos no número anterior, a capacidade profissional depende ainda da comprovação da realização de formação contínua, no decurso do último ano, na modalidade prevista na alínea d) do n.º 2 do n.º 9.º, sempre que o interessado tenha estado inscrito para o exercício da actividade de angariação imobiliária, há menos de dois anos, e a inscrição tenha sido cancelada ou tenha caducado por não ter sido requerida a respectiva revalidação ou por ter sido indeferido o pedido de revalidação.

6.º

Manutenção de inscrição na actividade de angariação imobiliária

Para efeitos de revalidação da inscrição, a capacidade profissional depende da comprovação da realização de formação contínua, nos últimos três anos de vigência da respectiva inscrição, nos termos definidos na presente portaria.

7.º

Formação inicial

- 1 - A formação inicial adquire-se através da aprovação em exame.
- 2 - Os exames a que se refere o número anterior são realizados nos termos de regulamento a aprovar pelo Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI).
- 3 - As matérias objecto do exame previsto no n.º 1 são definidas por despacho do ministro que tutela o IMOPPI.
- 4 - Para efeitos de obtenção de licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária ou de inscrição para o exercício da actividade de angariação imobiliária, a formação inicial só é relevante quando tenha sido realizada há menos de um ano.

8.º

Dispensa de formação inicial

1 - A dispensa de formação inicial, para o exercício da actividade de mediação imobiliária, depende da posse de grau de bacharel ou de licenciado em curso cujo plano curricular integre formação, como vertente dominante, numa das seguintes áreas:

- a) Actividades imobiliárias;
- b) Direito;
- c) Solicitadoria;
- d) Ordenamento do território;
- e) Urbanismo e planeamento;
- f) Arquitectura;
- g) Engenharia civil;
- h) Engenharia de construção.

2 - A dispensa de formação inicial, para o exercício da actividade de angariação imobiliária, depende da posse de grau de bacharel ou de licenciado em curso cujo plano curricular integre formação, como vertente dominante, numa das seguintes áreas:

- a) Economia;
- b) Actividades imobiliárias;
- c) Administração;
- d) Gestão de empresas;
- e) Gestão financeira;
- f) Gestão de pessoal;

- g) Direito;
- h) Solicitadoria;
- i) Ordenamento do território;
- j) Urbanismo e planeamento;
- l) Arquitectura;
- m) Engenharia civil;
- n) Engenharia de construção.

3 - O disposto nos números anteriores é igualmente aplicável aos detentores de grau de mestre ou de doutor em curso cujo plano curricular integre, como vertente dominante, formação numa das áreas aí definidas.

4 - Compete ao IMOPPI determinar, mediante análise do curriculum do curso, a adequação das habilitações literárias, para efeitos de dispensa da realização de formação inicial.

9.º

Conteúdo e modalidades da formação contínua

1 - As acções de formação contínua devem incidir sobre conteúdos programáticos relativos ao regime jurídico regulador das actividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária, sem prejuízo de outros conteúdos considerados relevantes pelo IMOPPI, nomeadamente actos e contratos, registos e notariado, fiscalidade, financiamentos bancários, seguros, técnicas e patologias da construção, urbanismo e estudos de mercado.

2 - As acções de formação contínua revestem as modalidades seguintes:

- a) Cursos de formação;
- b) Frequência, com aproveitamento, de disciplinas de cursos de pós-graduação ou de cursos de ensino superior;
- c) Assistência a conferências, simpósios e eventos congéneres;
- d) Realização do exame previsto no n.º 7.º

3 - Compete ao IMOPPI determinar a adequação das acções de formação, para efeitos de comprovação do requisito de capacidade profissional.

10.º

CrITÉRIOS de ponderação da formação contínua

1 - Sem prejuízo do disposto no n.º 6.º, às acções de formação contínua são atribuídos créditos, de acordo com a modalidade de formação realizada pelo interessado.

2 - A formação contínua deve corresponder, no mínimo, a seis créditos.

3 - A realização de acção de formação na modalidade prevista na alínea a) do n.º 2 do número anterior corresponde a dois créditos por cada dez horas de formação em sala.

4 - A realização de acção de formação na modalidade prevista na alínea b) do n.º 2 do número anterior corresponde a seis créditos por cada disciplina realizada com aproveitamento.

5 - A realização de acção de formação na modalidade prevista na alínea c) do n.º 2 do número anterior corresponde a um crédito por cada evento.

6 - A comprovação de formação contínua na modalidade prevista na alínea d) do n.º 2 do número anterior depende da aprovação em exame.

11.º

Habilitações estrangeiras

As habilitações estrangeiras são consideradas ou validadas, para efeitos de comprovação de capacidade profissional, após o respectivo reconhecimento ou equivalência em Portugal.

12.º

Entrada em vigor

1 - A presente portaria produz efeitos à data da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto.

2 - O n.º 4 do n.º 2.º, o n.º 2 do n.º 3.º, o n.º 4.º e o n.º 4 do n.º 5.º entram em vigor em 1 de Janeiro de 2006.

Em 6 de Outubro de 2004.

Pelo Ministro de Estado, das Actividades Económicas e do Trabalho, *Luís Miguel Pais Antunes*, Secretário de Estado Adjunto e do Trabalho. - O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional, *José Luís Fazenda Arnaut Duarte*. - A Ministra da Ciência, Inovação e Ensino Superior, *Maria da Graça Martins da Silva Carvalho*. - O Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, *António Luís Guerra Nunes Mexia*.