

Legislação

Portaria n.º 1327/2004, de 19 de Outubro

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

SUMÁRIO:

Regulamenta os procedimentos administrativos previstos no Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, que regula o regime jurídico das actividades de mediação imobiliária e de 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, no n.º 1 do artigo 36.º, que os procedimentos administrativos nele previstos, bem como os demais tendentes à boa execução do mesmo, estão sujeitos ao pagamento de taxas destinadas a cobrir os encargos com a gestão do sistema de ingresso e permanência nas actividades, bem como com a sua fiscalização.

De acordo com o disposto no n.º 2 do mesmo artigo, os procedimentos administrativos acima referidos são fixados por portaria do ministro que tutela o Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário.

Assim:

Ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto:

Manda o Governo, pelos Ministros das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, o seguinte:

1.º

Licenciamento

1 - O pedido de licenciamento para o exercício da actividade de mediação imobiliária é formulado em requerimento dirigido ao presidente do conselho de administração do Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI), do qual deve constar:

a) A identificação da requerente, com indicação da denominação social, do número de identificação de pessoa colectiva, do tipo, da sede, do objecto social, do número de matrícula e da conservatória do registo comercial em que a sociedade se encontra registada, bem como das marcas e nomes comerciais usados no exercício da actividade;

b) A identificação dos administradores, gerentes ou directores ou, tratando-se de sociedade com sede efectiva noutro Estado da União Europeia, dos mandatários da respectiva representação permanente em Portugal.

2 - O requerimento referido no número anterior deve ser acompanhado dos seguintes documentos:

a) Cartão de identificação de pessoa colectiva;

b) Certidão, emitida pela competente conservatória do registo comercial, da matrícula e de todas as inscrições em vigor da requerente ou, tratando-se de sociedade com sede efectiva noutro Estado da União Europeia, da criação da respectiva representação permanente em Portugal, com todas as inscrições em vigor;

c) Bilhete de identidade dos administradores, gerentes ou directores ou, tratando-se de sociedade com sede efectiva noutro Estado da União Europeia, dos mandatários da respectiva representação permanente em Portugal;

d) Certificado do registo criminal dos administradores, gerentes ou directores ou, tratando-se de sociedade com sede efectiva noutro Estado da União Europeia, dos mandatários da respectiva representação permanente em Portugal;

e) Declaração de todos os administradores, gerentes ou directores em como não se encontram em qualquer das situações previstas no n.º 3 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, ou, tratando-se de sociedade com sede efectiva noutro Estado da União Europeia, declaração dos mandatários da respectiva representação permanente em Portugal;

f) Nos casos previstos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, bilhete de identidade do técnico que confere capacidade profissional à empresa;

g) Nos casos previstos no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, declaração de remunerações, recibo de vencimento ou documento de idêntica natureza que comprove a existência de contrato de trabalho entre a empresa e o técnico que lhe confere capacidade profissional;

h) Documentos comprovativos das habilitações literárias, exigidas nos termos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º e dos n.os 1 e 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto;

i) Apólice do seguro a que se refere o artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto;

j) Documento, emitido pela entidade competente, comprovativo da regularidade da respectiva situação perante a segurança social ou, tratando-se de empresa constituída há menos de seis meses, comprovativo da respectiva inscrição;

l) Documento, emitido pela repartição de finanças da área da sede da requerente, comprovativo da regularidade da respectiva situação fiscal ou, tratando-se de empresa constituída há menos de seis meses, fotocópia da declaração de inscrição no registo/início de actividade, conforme entregue na repartição de finanças;

m) Tratando-se de entidade constituída em ano anterior àquele em que é formulado o pedido, documento comprovativo de que a empresa possui capitais próprios positivos, subscrito pelos representantes legais que obrigam a empresa e pelo respectivo técnico oficial de contas, fazendo prova da sua qualidade;

n) Declaração contendo a localização dos estabelecimentos onde é efectuado o atendimento do público.

3 - Quando a requerente for empresa constituída há menos de seis meses, a certidão a que se refere a alínea b) do n.º 2 pode ser substituída pelo contrato de sociedade, acompanhado de fotocópia do pedido de registo, sem prejuízo de ser exigível a sua apresentação posterior.

4 - O documento a que se refere a alínea i) do n.º 2 pode ser apresentado no prazo previsto no n.º 7 do presente número.

5 - O pedido de licenciamento é apreciado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da sua entrada no IMOPPI.

6 - O prazo previsto no número anterior suspende-se sempre que a requerente seja notificada para suprir deficiências, prestar esclarecimentos ou juntar outros documentos, pelo período que for fixado, o qual não pode exceder 30 dias.

7 - Sem prejuízo do disposto no n.º 4, uma vez comprovados todos os requisitos estabelecidos no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, a requerente é notificada para, no prazo de 15 dias a contar da emissão da respectiva guia, proceder ao pagamento da taxa

aplicável, bem como ao pagamento das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, cujo pagamento não haja sido efectuado.

8 - A decisão que recair sobre o pedido é proferida no prazo máximo de 15 dias a contar do termo dos prazos previstos nos números anteriores.

9 - No caso de deferimento do pedido de licenciamento, o IMOPPI procede à emissão da respectiva licença e dos cartões de identificação dos administradores, gerentes ou directores, previstos nos n.os 1 e 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, no prazo máximo de 10 dias.

2.º

Revalidação de licença

1 - O pedido de revalidação da licença é formulado em requerimento do qual deverá constar a declaração de que a entidade reúne os requisitos previstos no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto.

2 - O requerimento a que se refere o número anterior é acompanhado dos seguintes documentos:

a) Certificado do registo criminal dos administradores, gerentes ou directores ou, tratando-se de sociedade com sede efectiva noutro Estado da União Europeia, dos mandatários da respectiva representação permanente em Portugal;

b) Documento, emitido pela entidade competente, comprovativo da regularidade da respectiva situação perante a segurança social;

c) Documento, emitido pela repartição de finanças da área da sede da requerente, comprovativo da regularidade da respectiva situação fiscal;

d) Documento comprovativo de que a empresa possui capitais próprios positivos, subscrito pelos representantes legais que obrigam a sociedade e pelo respectivo técnico oficial de contas, fazendo prova da sua qualidade;

e) Documento comprovativo da realização de formação contínua.

3 - O pedido de revalidação da licença é apreciado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da sua entrada no IMOPPI.

4 - O prazo previsto no número anterior suspende-se sempre que a requerente seja notificada para suprir deficiências, prestar esclarecimentos ou juntar outros documentos, pelo período que for fixado, o qual não poderá exceder 20 dias.

5 - Quando se verificar a manutenção de todos os requisitos estabelecidos no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, a requerente é notificada para, no prazo de 15 dias a contar da emissão da respectiva guia, proceder ao pagamento da taxa aplicável, bem como ao pagamento das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, das taxas devidas pelos registos de alteração de sede, alteração de denominação social e abertura de estabelecimentos, cujo pagamento não haja sido efectuado.

6 - A decisão que recair sobre o pedido de revalidação da licença é proferida no prazo máximo de 10 dias a contar do termo dos prazos previstos nos números anteriores.

7 - No caso de deferimento do pedido, o IMOPPI procede à revalidação da licença e dos cartões de identificação dos administradores, gerentes ou directores, nos termos do n.º 3 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, no prazo máximo de 10 dias.

3.º

Renovação de seguro

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 devem proceder à renovação do mesmo e enviar ao IMOPPI o respectivo documento comprovativo.

4.º

Suspensão de licença

1 - O pedido de suspensão da licença, a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, é formulado em requerimento, devendo ser acompanhado da respectiva licença e dos cartões de identificação dos administradores, gerentes ou directores.

2 - No caso de os documentos mencionados no número anterior não serem entregues com o requerimento de suspensão, devem ser remetidos ao IMOPPI no prazo de oito dias a contar da decisão de suspensão, sob pena de apreensão imediata pelas autoridades competentes.

3 - A suspensão da licença a que se refere a alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, é levantada a requerimento do interessado, até ao termo do período de suspensão, podendo o IMOPPI solicitar a junção de documentos comprovativos dos requisitos de ingresso na actividade, sob pena de indeferimento e de cancelamento da respectiva licença, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 11.º e na alínea b) do artigo 12.º daquele diploma.

4 - A suspensão da licença a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, é levantada após a comprovação, até ao termo do período de suspensão, dos requisitos de ingresso na actividade, sob pena de cancelamento da respectiva licença, de acordo com o disposto no n.º 3 do artigo 11.º e na alínea b) do artigo 12.º daquele diploma.

5.º

Cancelamento de licença

1 - O pedido de cancelamento da licença, a que se refere a alínea a) do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, é formulado em requerimento, devendo ser acompanhado da respectiva licença, dos cartões de identificação dos administradores, gerentes e directores e da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme entregue na competente repartição de finanças.

2 - No caso de os documentos mencionados no número anterior não serem entregues com o requerimento de cancelamento, devem ser remetidos ao IMOPPI no prazo de oito dias a contar da decisão de cancelamento, sob pena de apreensão imediata pelas autoridades competentes.

6.º

Devolução de caução

O pedido de devolução da caução, previsto no artigo 55.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, só será deferido um ano após a entrada em vigor daquele diploma ou, estando pendente processo de accionamento de caução, verificado que seja o seu termo.

7.º

Estabelecimento e livro de reclamações

1 - A comunicação de abertura, encerramento ou alteração da localização dos estabelecimentos, prevista nos n.os 2 e 3 do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, é efectuada por declaração.

2 - A abertura de novos estabelecimentos depende ainda do pagamento da taxa aplicável, bem como da existência dos respectivos livros de reclamações.

3 - O livro de reclamações é exclusivamente afecto a um estabelecimento, com indicação da respectiva localização.

4 - Em caso de extravio ou destruição do livro de reclamações, a empresa de mediação deve, no dia útil imediato, comunicar esse facto ao IMOPPI mediante declaração e adquirir um novo livro, do qual constará a expressão «segunda via», com a referência ao fundamento da sua emissão.

5 - As reclamações efectuadas nos termos do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, devem ser enviadas ao IMOPPI, no prazo máximo de cinco dias a contar da sua ocorrência, acompanhadas dos elementos que a empresa entenda adequados para efeitos da respectiva apreciação.

8.º

Registo de contratos

1 - O registo a que se refere a alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, deve conter as seguintes menções:

- a) O número atribuído ao contrato registado;
- b) A data de celebração do contrato;
- c) O prazo de duração do contrato;
- d) O regime de contratação;
- e) A identificação do bem imóvel que constitui objecto material do contrato;
- f) A identificação e valor do negócio visado pelo contrato;
- g) A indicação do montante ou percentagem da remuneração acordada;
- h) A quantia efectivamente auferida a título de remuneração.

2 - As menções a que se refere o número anterior devem ser inscritas em livro logo após a celebração do contrato de mediação imobiliária e completadas com a informação relativa à concretização, ou não, do negócio visado pelo contrato de mediação, nos seguintes termos:

- a) Imediatamente após a concretização do negócio visado pelo contrato de mediação, se for o caso;
- b) Imediatamente após o termo do contrato de mediação, caso o negócio por ele visado não se concretize.

3 - O livro de registos deve possuir as folhas numeradas e termo de abertura datado e assinado pela empresa de mediação.

Inscrição

1 - O pedido de inscrição para o exercício da actividade de angariação imobiliária é formulado em requerimento dirigido ao presidente do conselho de administração do IMOPPI, do qual deve constar a identificação do requerente, com indicação da firma, do número de contribuinte e do domicílio, bem como das marcas e nomes comerciais usados no exercício da actividade.

2 - O requerimento referido no número anterior deve ser acompanhado dos seguintes documentos:

a) Cartão de identificação de empresário em nome individual;

b) Bilhete de identidade;

c) Certificado do registo criminal;

d) Declaração do requerente em como não se encontra em qualquer das situações previstas no n.º 2 do artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto;

e) Documentos comprovativos das habilitações literárias e experiência profissional, quando exigida, previstas na alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º e nos n.os 1 e 3 do artigo 26.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto;

f) Documento, emitido pela entidade competente, comprovativo da regularidade da respectiva situação perante a segurança social ou, tendo iniciado a actividade há menos de seis meses, comprovativo da respectiva inscrição;

g) Documento, emitido pela repartição de finanças da área do domicílio do requerente, comprovativo da regularidade da respectiva situação fiscal ou, tendo iniciado a actividade há menos de seis meses, fotocópia da declaração de inscrição no registo/início de actividade, conforme entregue na repartição de finanças.

3 - O pedido de inscrição é apreciado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da sua entrada no IMOPPI.

4 - O prazo previsto no número anterior suspende-se sempre que o requerente seja notificado para suprir deficiências, prestar esclarecimentos ou juntar outros documentos, pelo período que for fixado, o qual não poderá exceder 30 dias.

5 - Uma vez comprovados todos os requisitos estabelecidos no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, o requerente é notificado para, no prazo de 15 dias a contar da emissão da respectiva guia, proceder ao pagamento da taxa aplicável, bem como ao pagamento das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, cujo pagamento não haja sido efectuado.

6 - A decisão que recair sobre o pedido é proferida no prazo máximo de 10 dias a contar do termo dos prazos previstos nos números anteriores.

7 - No caso de deferimento do pedido de inscrição, o IMOPPI procede à emissão do respectivo cartão de identificação, previsto no n.º 2 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, no prazo máximo de 10 dias.

Revalidação da inscrição

1 - O pedido de revalidação da inscrição é formulado em requerimento do qual deverá constar a declaração de que o requerente reúne os requisitos previstos no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto.

2 - O requerimento a que se refere o número anterior deve ser acompanhado dos seguintes documentos:

- a) Certificado do registo criminal;
- b) Documento, emitido pela entidade competente, comprovativo da regularidade da respectiva situação perante a segurança social;
- c) Documento, emitido pela repartição de finanças da área do domicílio do requerente, comprovativo da regularidade da respectiva situação fiscal;
- d) Documento comprovativo da realização de formação contínua.

3 - O pedido de revalidação da inscrição é apreciado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da sua entrada no IMOPPI.

4 - O prazo previsto no número anterior suspende-se sempre que o requerente seja notificado para suprir deficiências, prestar esclarecimentos ou juntar outros documentos, pelo período que for fixado, o qual não poderá exceder 20 dias.

5 - Quando se verificar a manutenção de todos os requisitos estabelecidos no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, o requerente é notificado para, no prazo de 15 dias a contar da emissão da respectiva guia, proceder ao pagamento da taxa aplicável, bem como ao pagamento das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva e das taxas devidas pelos registos de alteração de firma e domicílio, cujo pagamento não haja sido efectuado.

6 - A decisão que recair sobre o pedido de revalidação da inscrição é proferida no prazo máximo de 10 dias a contar do termo dos prazos previstos nos números anteriores.

7 - No caso de deferimento do pedido, o IMOPPI procede à revalidação da inscrição e do cartão de identificação, nos termos do n.º 3 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, no prazo máximo de 10 dias.

11.º

Cancelamento de inscrição

1 - O pedido de cancelamento da inscrição, a que se refere a alínea a) do artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, é formulado em requerimento, devendo ser acompanhado do respectivo cartão de identificação e da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme tenha sido entregue na repartição de finanças.

2 - No caso de os documentos mencionados no número anterior não serem entregues com o requerimento de cancelamento, devem ser remetidos ao IMOPPI no prazo de oito dias a contar da decisão de cancelamento, sob pena de apreensão imediata pelas autoridades competentes.

12.º

Comunicação de alterações

1 - As comunicações previstas nas alíneas a) e c) do n.º 1 do artigo 21.º e nas alíneas a) e c) do artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, são efectuadas por declaração e devem ser acompanhadas dos documentos comprovativos das alterações.

2 - As comunicações previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 21.º e na alínea b) do artigo 35.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, são efectuadas por declaração.

3 - As comunicações previstas nos números anteriores são apreciadas no prazo máximo de 20 dias a contar da data da sua entrada no IMOPPI.

4 - O prazo previsto no número anterior suspende-se sempre que o requerente seja notificado para suprir deficiências, prestar esclarecimentos ou juntar outros documentos, pelo período que for fixado, o qual não poderá exceder 10 dias.

5 - Após a apreciação e comprovação das comunicações efectuadas, o requerente é notificado, quando aplicável, para proceder ao pagamento da taxa no prazo de 15 dias a contar da emissão da respectiva guia.

13.º

Licença

A licença é titulada por documento, do qual deve constar:

- a) O número da licença;
- b) A denominação social e a sede;
- c) Tratando-se de sociedade com sede efectiva noutro Estado da União Europeia, a denominação da respectiva representação permanente;
- d) O número de identificação de pessoa colectiva;
- e) O início e termo de validade da licença.

14.º

Cartões de identificação de administradores, gerentes ou directores

Os cartões de identificação a que se refere o n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, são emitidos e fornecidos pelo IMOPPI aos administradores, gerentes e directores das empresas licenciadas e deles devem constar as seguintes menções:

- a) O nome do representante legal;
- b) A denominação social da empresa;
- c) O número da licença e respectiva data de validade.

15.º

Cartões de identificação de angariadores imobiliários

Os cartões de identificação a que se refere o n.º 2 do artigo 24.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, são emitidos e fornecidos pelo IMOPPI aos angariadores imobiliários com inscrição em vigor e deles devem constar as seguintes menções:

- a) A firma;
- b) O número de inscrição e respectiva data de validade;
- c) O número de identificação fiscal de empresário em nome individual;
- d) O domicílio;
- e) Fotografia do rosto do requerente, tipo passe, obtida há menos de um ano, a cores e fundo liso, com boas condições de identificação e medidas adequadas ao modelo do cartão de identificação.

16.º

Adaptação do objecto social

Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 53.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, as empresas licenciadas à data da entrada em vigor do mesmo diploma e que exerçam outras actividades, para além da actividade de mediação imobiliária e de administração de imóveis por conta de outrem, devem comprovar que deixaram de as exercer.

17.º

Modelos

Os requerimentos e as declarações previstas no presente diploma são efectuados em modelo próprio e dirigidos ao presidente do conselho de administração do IMOPPI.

18.º

Entrada em vigor

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

Em 6 de Outubro de 2004.

O Ministro das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional, *José Luís Fazenda Arnaut Duarte*. - O Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, *António Luís Guerra Nunes Mexia*.