

Legislação

Portaria n.º 66/2005, de 25 de Janeiro

Publicada no D.R. n.º 17, I Série-B, de 25 de Janeiro de 2005

SUMÁRIO :

Fixa as condições mínimas de seguro de responsabilidade civil nas 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 na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º e no artigo 23.º que as empresas de mediação imobiliária são obrigadas a contratar um seguro de responsabilidade civil para garantia da responsabilidade emergente da sua actividade.

Nos termos do n.º 1 do artigo 23.º do mesmo diploma, as condições mínimas desta garantia são fixadas por portaria conjunta dos ministros que tutelam o Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI), o Instituto de Seguros de Portugal e a defesa do consumidor.

Foi ouvido o Instituto de Seguros de Portugal.

Assim:

Ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 23.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto:

Manda o Governo, pelos Ministros das Finanças e da Administração Pública, das Cidades, Administração Local, Habitação e Desenvolvimento Regional, das Obras Públicas, Transportes e Comunicações e Adjunto do Primeiro-Ministro, o seguinte:

1.º As empresas de mediação imobiliária possuem obrigatoriamente um seguro destinado a garantir a responsabilidade civil por danos patrimoniais causados no exercício da actividade, cujo montante mínimo é fixado por portaria conjunta dos ministros que tutelam o IMOPPI, o Instituto de Seguros de Portugal e a defesa do consumidor.

2.º O contrato de seguro garante, no mínimo, o pagamento de indemnizações para ressarcimento dos danos patrimoniais causados a terceiros, decorrentes de acções ou omissões das empresas de mediação e 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 do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, ainda que, sem prejuízo do disposto no número seguinte, se verifique:

- a) A cessação da actividade de mediação imobiliária;
- b) A caducidade da licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária, concedida nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, em virtude da sua não revalidação;
- c) O cancelamento da licença, nos termos do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto;
- d) A resolução do contrato de seguro de responsabilidade civil.

3.º Da apólice de seguro deve constar, expressamente, que, nos casos previstos nas alíneas do número anterior, independentemente da respectiva causa, o seguro responderá pelos danos

ocorridos no decurso da vigência do contrato e reclamados até um ano após a data da cessação da actividade, da caducidade ou do cancelamento da licença ou da resolução do contrato de seguro.

4.º—1—Em caso de suspensão da licença, o contrato de seguro caduca às 24 horas do próprio dia da sua verificação.

2 — Verificada a caducidade do contrato de seguro, nos termos do número anterior, proceder-se-á ao estorno do prémio em montante proporcional ao período de tempo que decorreria até à data do seu vencimento.

3 — O tomador de seguro deverá comunicar à seguradora, no prazo de quarenta e oito horas, a suspensão da licença.

5.º Nos casos previstos nas alíneas a), b) e c) do n.º 2 o contrato de seguro caduca às 24 horas do próprio dia da sua verificação, devendo o tomador de seguro comunicar à seguradora no prazo de vinte e quatro horas tal ocorrência.

6.º É obrigação do IMOPPI dar conhecimento à seguradora do cancelamento da licença da empresa de mediação.

7.º A apólice de seguro deve dispor que a seguradora é obrigada a dar conhecimento ao IMOPPI da falta

de pagamento do prémio, das alterações que o contrato de seguro venha a sofrer, bem como da sua resolução.

8.º O contrato de seguro pode excluir:

a) A responsabilidade por danos decorrentes da falta de capacidade e legitimidade para contratar das pessoas que intervenham em negócios com as empresas de mediação, quando estes factos lhes sejam dolosamente ocultados e nos casos em que seja impossível o cumprimento do dever previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto;

b) A responsabilidade pelos danos decorrentes da impossibilidade de cumprimento de deveres contratuais ou quaisquer obrigações legais por facto de força maior não imputável à empresa de mediação;

c) A responsabilidade pelo pagamento de danos decorrentes de reclamações resultantes ou baseadas directa ou indirectamente na aplicação de quaisquer fianças, taxas, multas ou coimas, impostas por autoridades competentes, bem como de outras penalidades de natureza sancionatória ou fiscal e por indemnizações fixadas a título punitivo, de danos exemplares ou outras reclamações de natureza semelhante.

9.º O contrato de seguro pode prever o direito de regresso da seguradora nos seguintes casos:

a) Responsabilidade por danos decorrentes da actuação dolosa do segurado ou quando o acto por este praticado seja qualificado como crime ou contra-ordenação;

b) Quando a responsabilidade do segurado decorrer de perda ou extravio de dinheiro ou quaisquer outros valores ou documentos colocados à sua guarda;

c) Quando a responsabilidade decorrer de factos praticados pela empresa de mediação para obtenção de benefícios e ou redução de custos de natureza fiscal, causando danos a todos os interessados que não conheçam os factos em questão;

d) Quando a responsabilidade decorrer de actos ou omissões praticados pelo segurado ou por pessoa por quem este seja civilmente responsável sob a influência de embriaguez, uso de estupefacientes ou demência;

e) Quando o contrato de mediação imobiliária for nulo por vício de forma.

10.º O contrato de seguro pode prever uma franquia a cargo do segurado, não oponível ao terceiro lesado.

11.º Nos casos em que o segurado seja empresa ainda não licenciada para o exercício da actividade de mediação imobiliária, a produção dos efeitos do contrato de seguro pode ficar condicionada à emissão da respectiva licença.

12.º O conteúdo mínimo obrigatório do seguro previsto na presente portaria deverá constar de apólice uniforme a aprovar e emitir pelo Instituto de Seguros de Portugal, ouvida a Associação Portuguesa de Seguradores.

13.º É revogada a Portaria n.º 32/2002, de 9 de Janeiro.

Em 30 de Dezembro de 2004.

O Ministro das Finanças e da Administração Pública, António José de Castro Bagão Félix.— 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.— O Ministro Adjunto do Primeiro-Ministro, Rui Manuel Lobo Gomes da Silva.