

**Fevereiro/2013**

## **NOVO REGIME DA ACTIVIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

A Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, vem alterar o Regime da Actividade de Mediação Imobiliária em Portugal, adaptando ainda as regras de prestação de serviços neste ramo de actividade ao disposto na Directiva n.º 2006/123/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, relativa à liberdade de estabelecimento e livre circulação dos serviços no mercado interno.

O exercício da actividade de Mediação Imobiliária por prestador individual ou colectivo estabelecido em território nacional permanece dependente de licença a ser emitida pelo Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. (doravante InCI), licença essa que passa a ter uma validade ilimitada no tempo, sem prejuízo da sua caducidade por incumprimento do disposto na Lei.

Os pedidos de licenciamento para o exercício da actividade de Mediação Imobiliária, devem ser preferencialmente efectuados por via electrónica em modelo a ser aprovado pelo InCI, devendo a decisão sobre a emissão da licença ser emitida no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da data de recepção do pedido. O licenciamento fica sempre dependente do preenchimento de requisitos de idoneidade comercial por parte do subscritor e/ou dos seus representantes e da apresentação de comprovativo de subscrição de um seguro de responsabilidade civil com o montante mínimo seguro de €150.000,00 (cento e cinquenta mil) euros.

Os contratos de Mediação Imobiliária a serem celebrados ao abrigo do novo regime têm necessariamente de ser reduzidos a escrito, devendo conter obrigatoriamente os seguintes elementos:

- ✓ A identificação das características do bem imóvel objecto do contrato, com especificação de todos os ónus e encargos que sobre ele recaiam;
- ✓ A identificação do negócio (compra, venda, arrendamento);

- ✓ As condições de remuneração da empresa, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável;
- ✓ A identificação do seguro de responsabilidade civil;
- ✓ A identificação do angariador imobiliário que, eventualmente, tenha colaborado na preparação do contrato;
- ✓ A identificação discriminada de eventuais serviços acessórios a prestar pela empresa;
- ✓ A referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a empresa quer para o cliente.

A grande novidade deste regime legal é a possibilidade de empresas de Mediação Imobiliária legalmente estabelecidas noutros Estados do Espaço Económico Europeu virem a estabelecer-se em Portugal ou aqui exercerem de forma ocasional e esporádica a sua actividade.

Assim:

- Estabelecimento de empresas de Mediação Imobiliária estabelecidas noutros Estados do Espaço Económico Europeu:

As empresas que pretendam estabelecer-se e exercer a sua actividade em Portugal deverão informar o InCI dessa pretensão, apresentando simultaneamente os seguintes documentos: a) Cópia do título de autorização que detenham no país de origem ou, caso tal título não exista, qualquer outro documento que comprove que nele operam legalmente; b) Cópia da apólice de seguro de responsabilidade civil profissional.

Recebido o pedido para estabelecimento em território nacional e paga a taxa devida, o InCI procede ao registo da empresa como licenciada para operar em território nacional.

- Prestações de serviços ocasionais ou esporádicas de Mediação Imobiliária:

Caso as empresas de Mediação Imobiliária estabelecidas noutros Estados do Espaço Económico Europeu apenas realizem em Portugal, prestações de serviços ocasionais ou esporádicas de Mediação Imobiliária deverão comunicar a realização desse serviço no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a realização do primeiro serviço em Portugal. A comunicação deverá ser efectuada em formulário próprio a ser disponibilizado pelo InCI, após o qual o InCI procederá à inscrição da sociedade como prestadora ocasional ou esporádica de Mediação Imobiliária em Portugal.

O novo regime legal entrará em vigor a partir do próximo dia 1 de Março de 2013. As licenças emitidas ao abrigo do regime legal anterior, que se encontrem válidas à data de entrada da Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, passarão automaticamente a ter duração também ilimitada como as licenças a serem emitidas ao abrigo do novo regime.

Lisboa, 15 de Fevereiro de 2013

Tiago Gama

[tag@paresadvogados.com](mailto:tag@paresadvogados.com)

*A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor.*