

## **Alteração Regime Jurídico das Actividades de Mediação e Angariação Imobiliárias**

---

O Decreto – Lei n.º 69/2011 publicado no dia 15 de Junho de 2011 veio proceder à alteração do actual Regime Legal das Actividades de Mediação e Angariação Imobiliárias (Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto) adaptando-o aos princípios e critérios que devem ser observados pelos regimes de acesso e de exercício de actividades de serviços na União Europeia.

Neste sentido, destacam-se como principais alterações deste novo Regime Legal os seguintes:

- Eliminação da proibição de exercício de outras actividades comerciais pelas empresas de mediação imobiliária, permitindo-se agora que estas empresas se dediquem a outras actividades comerciais, bem como a proibição de exercício de outras actividades comerciais e profissionais pelos angariadores imobiliários.
- Permite-se às pessoas singulares ou colectivas cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do espaço económico europeu o exercício das actividades de mediação imobiliária em Portugal, através da entrega de documentos que tenham uma finalidade equivalente ou que provem a verificação dos requisitos exigidos em território nacional.
- Instituição de um processo de revalidação oficiosa da licença para a actividade de mediação imobiliária e da inscrição dos angariadores imobiliários e simplifica-se a tramitação dos procedimentos, que passam a ser apresentados por via electrónica.
- Redução dos prazos de apreciação dos pedidos, nomeadamente quanto ao prazo final de decisão que passa de 30 dias para 20 dias úteis, prevendo-se o deferimento tácito do pedido decorrido que esteja tal prazo.
- Introdução da possibilidade de obtenção do balanço e demonstração de resultados das empresas através da Informação Empresarial Simplificada (IES), com recolha por via electrónica junto da Administração Fiscal.

O presente Decreto-Lei vai entrar em vigor a 1 de Julho de 2011, prevendo-se que, no prazo de 60 dias após a entrada em vigor deste diploma, sejam aprovadas as respectivas Portarias Regulamentares.

De um modo mais detalhado, enunciam-se em seguida as alterações principais deste Decreto-Lei que simplifica o regime de acesso e exercício das actividades de mediação e angariação imobiliárias.

### **Conceito de Empresa de Mediação Imobiliária**

#### **Legislação Actual:**

Pessoa Colectiva que exerce a actividade de mediação imobiliária.

#### **NOVO Decreto-Lei:**

Pessoa singular ou colectiva que exerce a actividade de mediação imobiliária. Esta actividade passa, novamente, a poder ser exercida por pessoas singulares.

### **Exercício das Actividades**

#### **Actividade de Mediação Imobiliária**

##### **Legislação Actual:**

Só podiam desenvolver, secundariamente, a actividade de administração de imóveis por conta de outrem.

##### **NOVO Decreto-Lei:**

Termina a exclusividade quanto ao exercício da actividade de mediação imobiliária, permitindo-se o exercício de outras actividades comerciais.

#### **Actividade de Angariação Imobiliária**

##### **Legislação Actual:**

Exercício em regime de exclusividade total.

##### **NOVO Decreto-lei:**

Não se impõe o regime de exclusividade, permitindo-se o exercício de outras actividades profissionais e comerciais.

### **Tramitação Processual**

#### **Legislação Actual:**

Processo mais burocrático e moroso, que podia implicar a emissão de licença ou de inscrição num prazo máximo superior 60 dias.

#### **NOVO Decreto-Lei:**

Pedidos de Licença e de Inscrição

- Os pedidos são apresentados em Modelo próprio, nos serviços do InCI, presencialmente, por via postal ou electrónica ou no balcão único electrónico.
- 10 Dias: No caso de o Pedido conter omissões ou deficiências, o requerente deve ser notificado para as suprir no prazo de 10 dias a contar da respectiva apresentação.
- 20 Dias: Para tomada de decisão final, o InCI dispõe de um prazo de 20 dias, a contar da data de recepção do pedido ou dos elementos solicitados na sequência de alguma irregularidade processual.
- 5 Dias: A decisão final é notificada ao requerente no prazo máximo de 5 dias.
- Deferimento Tácito: Decorrido o prazo de 20 dias para tomada da decisão final sem que tenha sido proferida uma decisão o pedido considera-se tacitamente deferido.
- 10 Dias: Proferida a decisão ou verificado o deferimento tácito o InCI emite, no prazo de 10 dias, a Guia para pagamento da taxa administrativa devida.

#### Revalidação

- A licença e a inscrição renovam-se automaticamente, sempre que se verifiquem os requisitos de ingresso e manutenção em ambas as actividades e sejam pagas a respectiva taxa, eventuais coimas aplicadas ou outras taxas devidas. Neste sentido, a revalidação, apenas, não ocorrerá quando a empresa comunique que não pretende renovar ou que pretende cessar a actividade e não assegure os requisitos acima.
- Para efeitos de revalidação, o InCI vai recolher e analisar, por via electrónica, o balanço e a demonstração de resultados através da Informação Empresarial Simplificada e notificar os interessados, no prazo de 30 dias, para apresentarem os demais elementos necessários que não possam ser obtidos oficiosamente.

#### Tramitação Electrónica dos Procedimentos

As autorizações e os procedimentos previstos para as actividades da mediação e de angariação imobiliárias podem ser requeridos e tramitados, por via electrónica, em processo a definir por Portaria, o qual vai permitir:

- A entrega online de requerimentos e de comunicações.
- A consulta, pelos interessados, do estado dos processos.
- A notificação, por via electrónica, nomeadamente das decisões do InCI.

#### **Prestadores Estabelecidos em outros Estados da União Europeia**

Podem ser prestados serviços de mediação imobiliária e de angariação imobiliária em território nacional por prestadores legalmente estabelecidos em outros estados da União Europeia.

Para este efeito, devem estes prestadores apresentar, em formulário próprio, a documentação comprovativa dos requisitos necessários ao exercício temporário da actividade a desenvolver em território nacional, designadamente:

- Documentação comprovativa dos requisitos de capacidade profissional.
- Cópia do documento de autorização ou equivalente emitido pela autoridade competente do Estado membro de estabelecimento ou, no caso de tal título não ser exigível, declaração, sob compromisso de honra, de que reúne os requisitos para exercer a mesma actividade no Estado membro de estabelecimento.
- Comprovativo da subscrição de seguro de responsabilidade civil, adequado à natureza e à dimensão do risco dos serviços a prestar, emitido por entidade seguradora legalmente estabelecida em qualquer Estado membro do espaço económico europeu.

## **Impedimentos**

### **Legislação Actual:**

- Receber remuneração de ambos os interessados no mesmo negócio.
- 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 direitos 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;
- Celebrar contratos de mediação imobiliária quando as circunstâncias do caso permitirem, razoavelmente, duvidar da licitude do negócio que irão promover.

### **NOVO Decreto-Lei:**

- Acrescenta-se um novo impedimento que veda às empresas de mediação imobiliária proceder à avaliação imobiliária dos imóveis objecto da mediação, bem como de todos os imóveis integrados nas carteiras das mediadoras imobiliárias que se encontrem em relação de domínio ou grupo ou daquelas que se apresentem no mercado sob a mesma marca comercial.
- O angariador imobiliário fica impedido de proceder à avaliação dos imóveis objectos da angariação imobiliária, bem como de todos os imóveis integrados nas carteiras das mediadoras imobiliárias para as quais preste serviços.