

PLMJ

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.
Fevereiro 2013

DIREITO IMOBILIÁRIO

NOVA LEI DA ACTIVIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

No passado dia 8 de Fevereiro foi publicada a Lei n.º 15/2013 a qual vem estabelecer o novo regime jurídico a que fica sujeito o acesso e o exercício da actividade de mediação imobiliária

No passado dia 8 de Fevereiro foi publicada a Lei n.º 15/2013 a qual vem estabelecer o novo regime jurídico a que fica sujeito o acesso e o exercício da actividade de mediação imobiliária, conformando-o com os princípios e regras previstos no Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, que transpõe para o ordenamento jurídico interno a Directiva n.º 2006/1223/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 1 de Dezembro de 2006, referente à simplificação do livre acesso e exercício de actividades de prestação de serviços no mercado interno.

Das diversas alterações introduzidas pela Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, destacamos as seguintes:

- **Exclusão da aplicação deste novo regime ao exercício da actividade de mediação imobiliária fora do território nacional**, ainda que o destinatário dos serviços (a pessoa ou entidade que celebra com o cliente da empresa de mediação imobiliária qualquer negócio por esta mediado) se encontre em território nacional no momento da prestação do serviço, ou tenha aqui sede ou domicílio principal, ou que o serviço incida sobre imóvel localizado em território nacional.
- **A obtenção de licença de mediação imobiliária junto do INCI apenas é obrigatória relativamente aos prestadores individuais ou colectivos estabelecidos em território nacional.**
- **As licenças de mediação imobiliária concedidas pelo INCI e os cartões de identificação por si emitidos têm validade ilimitada no tempo**, sem prejuízo da caducidade das licenças por incumprimento dos requisitos legais de licenciamento e dos casos de suspensão e de cancelamento das licenças.

- **Diminuição dos requisitos exigíveis no âmbito do procedimento de licenciamento da actividade de mediação imobiliária**, passando apenas a ser exigido ao requerente: (i) a posse de idoneidade comercial e (ii) seguro de responsabilidade civil ou garantia financeira ou instrumento equivalente que o substitua.
- Para além da possibilidade de estabelecimento em Portugal por empresas de mediação imobiliária legalmente estabelecidas noutros Estados do Espaço Económico Europeu – dependente de registo junto do INCI da empresa como licenciada para operar em território nacional ao abrigo do reconhecimento de autorizações de Estados do Espaço Económico Europeu; passou a prever-se também a possibilidade de mera prestação de serviços ocasionais e esporádicos de mediação imobiliária em território nacional por prestadores que não se encontrem estabelecidos em Portugal, desde que os mesmos se encontrem legalmente estabelecidos noutro Estado do Espaço Económico Europeu – dependente de comunicação ao

A obtenção de licença de mediação imobiliária junto do INCI apenas é obrigatória relativamente aos prestadores individuais ou colectivos estabelecidos em território nacional.

INCI para efeitos de informação quanto ao início da actividade de mediação imobiliária, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 25/2008, de 5 de Junho (Lei de Combate ao Branqueamento de Vantagens Ilícitas e ao Financiamento do Terrorismo), alterada pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de Outubro, **no prazo máximo de 60 dias após a realização do seu primeiro serviço de mediação imobiliária, em território nacional**. Consequentemente, **o INCI procederá ao registo da empresa como prestadora de serviços temporários em território nacional**, não ficando a mesma sujeita à obrigação de efectuar as comunicações semestrais previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 25/2008, de 5 de Junho.

- **Incremento dos elementos cuja especificação é obrigatória no âmbito do contrato de mediação imobiliária**, passando a ser necessário incluir também no contrato (para além dos requisitos já anteriormente previstos): (i) a identificação do angariador imobiliário que, eventualmente, tenha colaborado na preparação do contrato e (ii) a identificação discriminada de eventuais serviços acessórios.

- Cria-se a distinção dos colaboradores das empresas de mediação entre:

- **Técnicos de mediação imobiliária** (colaboradores que desempenham, em nome das empresas de mediação imobiliária as funções de mediação imobiliária); e
- **Angariadores imobiliários** (colaboradores das empresas de mediação imobiliária que coadjuvam os técnicos de mediação imobiliária, executando tarefas necessárias à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária celebrados pelas mesmas).

A este respeito, realça-se que da lei não resulta claro se a distinção estabelecida entre aqueles dois tipos de colaboradores corresponde igualmente a uma diferente natureza jurídica da relação contratual com a empresa de mediação imobiliária, a saber: relação laboral (no caso dos técnicos de mediação imobiliária) ou de mera prestação de serviços (no caso dos angariadores imobiliários).

De notar que **foram revogadas todas as regras que impunham a inscrição dos angariadores imobiliários junto do INCI bem como as condições legais de exercício dessa actividade**.

A Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro **entrará em vigor no dia 1 de Março de 2013**.

A respeito das **disposições transitórias**, realça-se:

- **As licenças emitidas ao abrigo da legislação anterior, válidas a 1 de Março de 2013, passam a ter duração ilimitada, sem necessidade de qualquer formalismo adicional;**

- **Aos processos em curso no INCI à data de 1 de Março de 2013 serão aplicadas, nas situações em que tal se revele mais favorável para os interessados, as normas que vigoravam à data da abertura do respectivo processo.**

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. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Mónica Teixeira André (monica.teixeiraandre@plmj.pt)**.



"Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano"
Chambers European Excellence Awards, 2009, 2012



"Sociedade de Advogados Ibérica do Ano"
The Lawyer European Awards, 2012



"6ª Sociedade de Advogados mais Inovadora da Europa"
Financial Times – Innovative Lawyers Awards, 2011, 2012

