

PLMJ

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

Outubro 2013

DIREITO IMOBILIÁRIO

AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS NOS CONTRATOS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A Directiva n.º 2006/123/CE, estabeleceu os princípios e os critérios que devem ser observados pelos regimes de acesso e de exercício de actividades de serviços na União Europeia.

I. DIPLOMAS LEGAIS

A Directiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de Dezembro, relativa aos serviços no mercado interno, transposta para a ordem jurídica interna pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, estabeleceu os princípios e os critérios que devem ser observados pelos regimes de acesso e de exercício de actividades de serviços na União Europeia.

De forma a dar cumprimento às adaptações do citado diploma, foi promulgado no âmbito da mediação imobiliária, o Decreto-Lei n.º 69/2011, de 15 de Junho, que procedeu à simplificação dos regimes de acesso e exercício das actividades de construção, mediação e angariação imobiliária, e, mais recentemente, a Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, que estabelece o novo regime jurídico a que fica sujeito o acesso e o exercício da actividade de mediação imobiliária.



 FUNDAÇÃO
PLMJ
Pedro Barateiro
Bildung, 2005
Tinta-da-china s/ prova
de branqueamento
de corante
100 x 125 cm
Obra da Coleção
da Fundação PLMJ

Os modelos de contratos de mediação imobiliária que façam uso deste tipo de cláusulas devem ser comunicados à DGC antes da sua efectiva utilização, sob pena de nulidade.

II. CONTRATOS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA CELEBRADOS COM USO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS

Pela presente nota pretende-se alertar para a relevância e prudência que devem ser adoptadas, pelas empresas de mediação, aquando a introdução de cláusulas contratuais gerais nos contratos de mediação imobiliária.

De facto, nos termos do Artigo 16.º, n.º 4, da Lei 15/2013, é estipulado que **os contratos com cláusulas contratuais gerais apenas poderão ser utilizados pelas empresas de mediação após validação por parte da Direcção Geral do Consumidor (DGC).**

Ora, por cláusulas contratuais gerais entende-se as que são elaboradas sem prévia negociação individual, que proponentes ou destinatários indeterminados se limitam respectivamente a subscrever ou a aceitar ou cláusulas inseridas em contratos individualizados, mas cujo conteúdo previamente elaborado o destinatário não pode influenciar.

Assim, **os modelos de contratos de mediação imobiliária que façam uso deste tipo de cláusulas devem ser comunicados à DGC antes da sua efectiva utilização, sob pena de nulidade.**

Sublinhe-se que os referidos modelos de contratos com cláusulas contratuais gerais apenas poderão ser utilizados após a respectiva validação dos respectivos projectos pela DGC.

III. DOS PROCEDIMENTOS A SEGUIR JUNTO DA DIRECÇÃO GERAL DO CONSUMIDOR:

A Lei não concretiza como e em que termos a comunicação e validação devem ser efectuadas. Nesse seguimento, foi esclarecido junto da DGC que tipo de procedimentos deverão ser adoptados, destacando-se os seguintes:

- O pedido para análise do projecto de contrato que contém as cláusulas contratuais gerais deverá ser enviado por email para a DGC - dgc@dg.consumidor.pt – conjuntamente com o modelo de contrato;
- A DGC pronunciar-se-á acerca da conformidade ou desconformidade de tais cláusulas, sendo que apenas as cláusulas contratuais gerais que cumpram os requisitos necessários e que serão validadas, sendo o requerente notificado, também por email, para alterar as que forem consideradas em desconformidade;
- A DGC informou que não é devido o pagamento de qualquer taxa e/ou emolumento, atento o carácter obrigatório da validação das cláusulas contratuais gerais.

Por último, importa referir que em face do elevado número de pedidos a validação pela DGC tem registado atrasos, estimando-se demorar cerca de um mês.

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 Vasco Franco (vasco.franco@plmj.pt) ou Dearbháile Banahan (dearbhaille.banahan@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



"25ª Sociedade de Advogados mais Inovadora da Europa"
Financial Times – Innovative Lawyers Awards, 2011-2013

