



SETEMBRO 2018

DIREITO IMOBILIÁRIO

CLÁUSULAS CONTRATUAIS GERAIS NOS CONTRATOS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

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

I. ALTERAÇÕES RECENTES

Foi há praticamente um ano que entrou em vigor o Decreto-lei 102/2017, de 23 de agosto, com o objetivo de simplificar e harmonizar as obrigações de informação ao consumidor, para além de introduzir alterações na redação inicial dos artigos 16.º e 32.º da Lei no. 15/2013 de 8 de Fevereiro (diploma estabelece o regime jurídico a que fica sujeito o acesso e o exercício da atividade de mediação imobiliária), **transferindo a competência de validação dos contratos de mediação imobiliária com cláusulas contratuais gerais da Direção-Geral do Consumidor (DGC) para o Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção, I. P. (IMPIC), estabelecendo ainda que esta obrigação seja de mero depósito, quando seja utilizado o modelo de contrato de mediação imobiliária “a aprovar por portaria”.**

Ora, decorrido o período de um ano e volvidos mais de cinco anos desde a entrada em vigor do (novo) regime jurídico de acesso e exercício da atividade de mediação imobiliária, **foi finalmente publicada a Portaria 228/2018 de 13 de agosto**, que entrou em vigor no passado dia 14 de agosto.

Para além de aprovar o modelo de contrato de mediação imobiliária, esta portaria procura introduzir a tão esperada clareza quanto aos termos que as empresas de mediação imobiliária estão vinculadas relativamente à dispensa do procedimento de aprovação prévia e o procedimento para obter a necessária validação dos seus próprios modelos de contrato nos casos em que não esteja dispensada essa aprovação prévia do IMPIC.

II. DISPENSA DO PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO PRÉVIA DO IMPIC

As empresas de mediação imobiliária que optem por utilizar o modelo de contrato publicado na portaria 228/2018 de 13 de agosto ficam dispensadas de submeter a aprovação prévia o contrato de mediação imobiliária.

Cumprir referir que tais empresas terão, ainda assim, de enviar ao IMPIC através de correio eletrónico (para cmi@impic.pt) até cinco dias úteis antes da sua utilização o referido modelo de contrato – disponível no site do IMPIC em versão editável – para depósito devidamente preenchido com os seguintes dados:

- Identificação completa da empresa de mediação imobiliária (como seja, designação social, NIPC, sede social, número de licença AMI);
- Endereço eletrónico da empresa de mediação imobiliária.

A empresa de mediação imobiliária que opte por utilizar o modelo de contrato em anexo à portaria 228/2018 de 13 de agosto apenas tem de enviar o referido modelo devidamente preenchido para o IMPIC para depósito até cinco dias antes da sua utilização.

**III. PROCEDIMENTO DE VALIDAÇÃO DE
CONTRATOS NÃO DISPENSADOS DE
APROVAÇÃO PRÉVIA**

As empresas de mediação imobiliária que não pretendam utilizar o modelo disponibilizado na portaria 228/2018 de 13 de agosto, poderão continuar a usar os seus próprios modelos de contrato de mediação imobiliária com cláusulas contratuais gerais mediante aprovação prévia pelo IMPIC.

De realçar que é obrigatório que a empresa de mediação imobiliária proceda à comunicação do seu próprio modelo de contrato com cláusulas contratuais gerais – e de quaisquer alterações posteriores - antes do início da sua utilização, não podendo o modelo de contrato ser utilizado enquanto não tiver sido validado pelo IMPIC.

Para obter a necessária validação, o modelo de contrato (e quaisquer alterações ao mesmo) deverá também ser enviado para o IMPIC (para cmi@impic.pt), acompanhado sempre dos seguintes elementos:

a. Identificação completa da empresa de mediação imobiliária (como seja, designação social, NIPC, sede social, número de licença AMI);

b. Endereço eletrónico da empresa de mediação imobiliária.

O IMPIC, por sua vez, terá vinte dias úteis para analisar e validar o modelo de contrato, na sua versão inicial, bem como as posteriores alterações, prazo esse que se suspende quando o IMPIC solicitar informações / esclarecimentos à requerente ou a notificar para que sejam introduzidas alterações ao modelo de contrato, retomando a sua contagem assim que tais elementos sejam apresentados.

**IV. CONTRATOS ANTERIORMENTE
APROVADOS PELA DIREÇÃO-GERAL DO
CONSUMIDOR (DGC)**

A Portaria 228/2018 de 13 de agosto ressalva, ainda assim, os contratos com cláusulas contratuais gerais que tenham sido anteriormente aprovados pela DGC, ficando isentos dos procedimentos previstos na mesma e desde que não tenham sofrido alterações após essa aprovação.

Qualquer modelo de contrato com cláusulas contratuais gerais que não seja o modelo constante da portaria apenas poderá ser utilizado pela empresa de mediação imobiliária após aprovação prévia do IMPIC, sob pena de nulidade.

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** (dearbhaile.banahan@plmj.pt).

Melhor Sociedade de Advogados
no Serviço ao Cliente
Chambers European Awards 2018

Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano
Who's Who Legal 2017-2015, 2011-2006
The Lawyer European Awards 2015, 2012
Chambers European Excellence Awards 2014, 2012, 2009

Top 50 - Sociedades de Advogados
mais Inovadoras da Europa
Financial Times - Innovative Lawyers Awards 2017-2011