



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](mailto: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.*

Partilhamos a Experiência. Inovamos nas Soluções.

SETEMBRO 2018

### 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](mailto: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](mailto:vasco.franco@plmj.pt)) ou **Dearbháile Banahan** ([dearbhaile.banahan@plmj.pt](mailto: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