O NOVO REGIME JURÍDICO DA MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A Lei 15/2013, 08/02 aprovou o novo regime jurídico da atividade de mediação imobiliária, o qual entrou em vigor a 01 de Março 2013 e revogou o Decreto-Lei 211/2004, alterado pelo Decreto-Lei 69/2011.

O diploma supra referido trouxe com a sua publicação e entrada em vigor, as seguintes alterações.

1. Angariação Imobiliária

Os angariadores imobiliários passam a ser designados como colaboradores das empresas de mediação imobiliária que coadjuvam os técnicos de mediação imobiliária, na execução das tarefas necessárias à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária.

Os colaboradores das empresas de mediação imobiliária devem possuir cartões de identificação emitidos pelas mesmas, dos quais deverá constar o seu nome e a fotografia actualizada, bem como a identificação da empresa emissora.

2. Licenças AMI

As Licenças para o exercício da atividade de mediação imobiliária passam a não ter uma validade temporal, sem prejuízo da caducidade por incumprimento dos requisitos exigidos para a sua emissão.
As licenças emitidas ao abrigo da legislação anterior, mas que se mantenham válidas à data de entrada em vigor da nova Lei, passam igualmente a ter duração ilimitada, sem necessidade de qualquer formalismo adicional.

3. Acesso à Actividade

Os requisitos para o acesso à atividade, concessão e manutenção de licença foram reduzidos, sendo que com a nova Lei, o licenciamento para o exercício da atividade de mediação imobiliária depende apenas do preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

a) Possuir idoneidade comercial;
b) Ser detentor de seguro de responsabilidade civil ou garantia financeira ou instrumento equivalente que o substitua nos termos da lei.

4. Contratos de Mediação Imobiliária

Devem constar obrigatoriamente dos contratos de mediação imobiliária:

a) A identificação das características do bem imóvel que constitui objecto material do contrato, com especificação de todos os ónus e encargos que sobre ele recaíam;
b) A identificação do negócio visado pelo exercício de mediação;
c) As condições de remuneração da empresa, em termos fixos ou percentuais, bem como a forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável;

d) A identificação do seguro de responsabilidade civil ou da garantia financeira ou instrumento equivalente, com indicação da apólice e entidade seguradora ou, quando aplicável, do capital garantido;
e) A identificação do angariador imobiliário que, eventualmente, tenha colaborado na preparação do contrato;
f) A identificação discriminada de eventuais serviços acessórios a prestar pela empresa;
g) A referência ao regime de exclusividade, quando acordado, com especificação dos efeitos que do mesmo decorrem, quer para a empresa quer para o cliente.

Os modelos de contratos com cláusulas contratuais gerais só podem ser utilizados pela empresa após validação dos respetivos projetos pela Direção -Geral do Consumidor.

5. Remuneração

Quanto à remuneração da empresa de mediação imobiliária, deixa de existir a limitação de 10% da remuneração acordada, aquando das cobranças de quantias, a título de adiantamento pela empresa de mediação.

O direito da empresa à remuneração cujo pagamento caiba ao cliente proprietário de imóvel objeto de contrato de mediação não é afastado pelo exercício de direito legal de preferência sobre o dito imóvel.

6. Empresas Europeias

Os prestadores estabelecidos noutros Estados do Espaço Económico Europeu, para além de continuarem a poder prestar em território nacional serviços ocasionais e esporádicos de mediação imobiliária, passam a poder estabelecer-se em Portugal, desde que, para além de outros, respeitem os requisitos exigidos para o licenciamento de empresas.

6. Balcão Único Electrónico

A tramitação dos procedimentos administrativos é executada através de um sistema informático acessível através do balcão único eletrónico, que assegura:

• A entrega online de requerimentos e comunicações;
• As consultas, pelos interessados, sobre o estado dos procedimentos;
• A notificação, por via eletrónica, dos prestadores, dos prestadores, nomeadamente quanto às decisões do InCI que lhes digam respeito;
• A verificação automática da informação necessária à aplicação do regime previsto na lei 12/2013, através da ligação com bases de dados das autoridades competentes.

Verónica Pisco

21/03/13

Nota: Todo o conteúdo deste site é protegido por Direitos de Autor e Direitos Conexos, e Direitos da Propriedade Industrial, ao abrigo das leis Portuguesas e da União Europeia, convenções internacionais e outras leis, não podendo ser utilizado, sem consentimento, de Verónica Pisco – Law Office. Pelo que, o conteúdo presente neste site não poderá ser copiado, alterado ou distribuído salvo com autorização expressa.