



As empresas de construção, de mediação imobiliária e angariadores imobiliários têm regime jurídico renovado através do Decreto-Lei n.º 69/2011, de 15 de Junho de 2011, o qual reduz a burocracia, introduz procedimentos mais céleres e facilita o acesso ao exercício da actividade da construção.

Contactos

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Carolina Moura

cmoura@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Se precisar de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja nosso cliente, pode contactar-nos por *email* dirigido a um dos contactos acima referidos.

Novas regras no regime jurídico de ingresso e permanência na actividade da construção e mediação imobiliária

O acesso à actividade de construção, mediação ou angariação imobiliária depende de autorização do Instituto da Construção e do Imobiliário (InCI). Com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 69/2011, de 15 de Junho de 2011, as pessoas ou empresas estabelecidas nos países da União Europeia, bem como na Suíça, na Islândia, no Liechtenstein e na Noruega passam a poder exercer as actividades de construção e mediação e angariação imobiliária directamente em Portugal. Para isso, basta que comprovem ao InCI que cumprem as condições exigidas para o efeito nos seus países de origem, tendo o InCI um prazo de 20 dias úteis para decidir sobre os pedidos de autorização e prevendo-se o deferimento tácito do pedido decorrido que esteja tal prazo.

As autorizações, que passam a ser emitidas em formato electrónico e que podem ser consultadas na página electrónica do InCI, atestam que a empresa ou profissional tem as habilitações ou competências exigidas para a actividade em questão e têm os seguintes prazos de validade: (i) 1 ano para o alvará de construção, (ii) 5 anos para o título de registo, (iii) 3 anos para a licença de mediação imobiliária e (iv) 3 anos para a inscrição como angariadores imobiliários. Refira-se que o alvará de classe 1 pode ser obtido “na hora” para as empresas que façam marcação para o efeito.

A renovação de alvarás, licenças e inscrições passa a ser automática, excepto se existirem taxas ou coimas em dívida ou se a empresa ou profissional comunicar que não pretende renovar a autorização. Os alvarás de construção, se não forem automaticamente renovados, caducam no dia 31 de Janeiro.

O quadro mínimo obrigatório de pessoal das empresas de construção foi igualmente alterado. Assim, para efeitos de acesso à actividade, as empresas de construção terão apenas de indicar um número mínimo de técnicos nas áreas da segurança e da produção, deixando de ser exigida a indicação de um número mínimo de encarregados e operários.

Quanto à mediação imobiliária, é de referir que as entidades que desenvolvem tal actividade passam a poder exercer outras actividades comerciais e profissionais, designadamente, gestão de arrendamentos e de condomínio, o que até agora não era permitido.

Adicionalmente, foi introduzida a possibilidade de obtenção do balanço e demonstração de resultados das empresas através da Informação Empresarial Simplificada (IES), com recolha por via electrónica junto da Administração Fiscal.

As alterações agora introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 69/2011, de 15 de Junho de 2011 resultam da consolidação das orientações introduzidas pela Directiva n.º 2006/123/CE do Parlamento Europeu e do Conselho de 12 de Dezembro, a qual foi transposta pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 16 de Julho, e que define os princípios e critérios que devem ser observados pelos regimes de acesso e exercício de actividades de serviços na União Europeia.

© 2011 Macedo Vitorino & Associados