



SUMÁRIO

Com o novo regime da actividade de mediação mobiliária, passa a ser possível às empresas de mediação imobiliária legalmente estabelecidas noutros Estados membros da União Europeia prestar serviços em Portugal, de forma permanente ou ocasional, mediante a realização de registo prévio, no primeiro caso, e de comunicação, no segundo caso, junto do Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P..

CONTACTOS

Susana Vieira

svieira@macedovitorino.com

Carolina Moura

cmoura@macedovitorino.com

O novo regime da actividade de mediação imobiliária

A Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, regula o exercício da actividade de mediação imobiliária, em Portugal, por prestador estabelecido em território nacional e também por empresas de mediação imobiliária estabelecidas noutros Estados Membros da União Europeia, de forma permanente ou ocasional, transpondo para a ordem jurídica interna a Directiva n.º 2006/123/CE do Parlamento Europeu e do Conselho relativa à liberdade de estabelecimento e livre circulação dos serviços no mercado interno, conhecida como Directiva "Bolkestein".

Nos termos deste novo regime, o exercício da actividade de mediação imobiliária por prestador estabelecido em território nacional depende do preenchimento dos requisitos de idoneidade comercial e da apresentação de comprovativo de subscrição de seguro de responsabilidade civil no montante mínimo de €150.000, cabendo ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P., (InCI) conceder a licença, de validade ilimitada, necessária para o exercício da actividade.

No que respeita aos prestadores estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia que pretendam exercer, de forma permanente, a actividade de mediação imobiliária em Portugal, deverão registar-se junto do InCI apresentando, para o efeito, título que os autorize a exercer a actividade no seu país de origem e comprovativo de subscrição do seguro de responsabilidade civil e pagar a taxa devida. Deverão igualmente cumprir o requisito de idoneidade comercial em termos idênticos ao previsto para os prestadores estabelecidos em Portugal. O registo junto do InCI é título suficiente para o exercício em Portugal da actividade de mediação imobiliária.

A prestação ocasional e esporádica em Portugal de serviços de mediação mobiliária por prestadores estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia deverá ser comunicada ao InCI no prazo máximo de 60 dias após a realização do primeiro serviço em Portugal, através de formulário próprio, após o que o InCI procederá ao registo da empresa como prestadora de serviços temporários em Portugal.

Em qualquer dos casos, as empresas estabelecidas noutros Estados membros da União Europeia que prestem serviços de mediação imobiliária em Portugal ficam sujeitas às obrigações relativas ao exercício da actividade aplicáveis aos estabelecidos em Portugal, designadamente a indicação nos actos e documentos do número de registo junto do InCI, a redução a escrito do contrato de mediação imobiliária, o qual deve igualmente possuir o conteúdo previsto na lei, bem como os deveres para com os seus clientes.

A autoridade competente para regular, supervisionar e fiscalizar a actividade de mediação mobiliária em território nacional continua a ser o InCI. O novo regime entra em vigor no dia 1 de Março de 2013, sendo que as licenças emitidas ao abrigo da legislação anterior que estejam válidas nesta data passam automaticamente a ter duração também ilimitada.