

A actividade de mediação e
angariação imobiliária



Dezembro 2006

A mediação e angariação imobiliária

A Macedo Vitorino e Associados presta assessoria a clientes nacionais e estrangeiros em sectores específicos de actividade, de que destacamos o sector da actividade imobiliária. Desde a sua constituição que a Macedo Vitorino e Associados estabeleceu relações estreitas de correspondência e de parceria com algumas das mais prestigiadas sociedades de advogados internacionais da Europa e dos Estados Unidos.

A Macedo Vitorino e Associados presta serviços de acessoria a clientes nas seguintes matérias:

- Direito Bancário e Mercado de Capitais
- Direito Societário e Direito Comercial
- Grandes Projectos e Infra-estruturas

A Macedo Vitorino e Associados aconselha os clientes no desenvolvimento de projectos relativos a:

- Fusões e aquisições
- Privatizações
- Financiamento de projectos
- Telecomunicações

O directório internacional “The European Legal 500” considera a Macedo Vitorino e Associados como uma das principais sociedades de advogados portuguesa, atendendo à sua experiência nas áreas de direito bancário, financiamento e derivados, mercado de capitais, direito societário, direitos de autor e propriedade industrial, direito fiscal, telecomunicações e contencioso.

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja cliente da Macedo Vitorino e Associados, poderá contactar-nos para mva@macedovitorino.com ou através do seu contacto habitual.

Índice

1. Introdução	1
2. A actividade de mediação imobiliária.....	1
2.1. Objecto.....	1
2.2. Licenciamento.....	2
2.3. Exercício da actividade	4
2.4. Responsabilidade	8
3. A actividade de angariação imobiliária.....	10
3.1. Inscrição.....	10
3.2. Condições de exercício da actividade.....	12
4. Aspectos comuns às actividades de mediação e angariação imobiliária.....	13
4.1. Taxas e registo	13
4.2. Da responsabilidade contra-ordenacional.....	14
4.3. Da responsabilidade criminal	15
4.4. Publicidade sobre venda de imóveis.....	16

A actividade de mediação e angariação imobiliária

1. Introdução

A regulação da actividade de mediação imobiliária teve o seu início com o Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de Dezembro. Nele se estabelecia, para o acesso e permanência na actividade, o preenchimento de um conjunto de requisitos, tendo como principais objectivos assegurar a transparência da actuação dos mediadores imobiliários e também garantir a qualidade dos serviços prestados.

Seguiu-se-lhe o Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março, o qual, devido à morosidade na implementação da sua regulamentação, associado à falta de uma fiscalização efectiva, não permitiu atingir o nível de profissionalização reclamado.

Foi neste quadro que foi publicado o Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto (“Regime Jurídico do Exercício da Actividade de Mediação Imobiliária”). Nele se tenta orientar os mediadores imobiliários para o exercício exclusivo desta actividade e reforçar a exigência de capacidade profissional para o acesso e permanência nesta actividade, mediante o estabelecimento da necessidade de formação contínua para os administradores, gerentes ou directores, bem como para o técnico ligado à empresa de mediação imobiliária por contrato de trabalho, em regime de completa ocupação.

2. A actividade de mediação imobiliária

2.1. Objecto

A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessados na realização de negócio que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos, ou a cessão de posição em contratos cujo objecto seja um bem imóvel.

É pois uma actividade que se consubstancia em dois tipos de acções: por um lado na prospecção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente, e, por outro, a promoção de bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizar algum negócio jurídico, designadamente através da sua divulgação, publicitação ou da realização de leilões.

Paralelamente, podem ainda as empresas de mediação imobiliária prestar serviços com vista à obtenção de todos os documentos e de toda a informação que sejam necessários à concretização dos negócios objecto do contrato de mediação imobiliária, desde que tais serviços não estejam legalmente atribuídos a outras profissões.

No exercício da sua actividade, podem os mediadores imobiliários ser coadjuvados por angariadores imobiliários, os quais deverão estar inscritos no Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário ("IMOPPI").

2.2. Licenciamento

O exercício da actividade de mediação imobiliária depende de licença a conceder pelo IMOPPI, válida por três anos e revalidável por igual período de tempo.

A licença é titulada por documento, do qual deverá constar:

- (a) O número da licença;
- (b) A denominação social e a sede da empresa de mediação imobiliária;
- (c) A denominação da representação permanente, quando se trate de sociedade com sede efectiva noutro Estado Membro da União Europeia;
- (d) Número de identificação de pessoa colectiva, e
- (e) O início e o termo da validade da licença.

Concessão, manutenção e revalidação

A concessão e manutenção da licença dependem do preenchimento cumulativo, pelos requerentes, de sete requisitos:

- (a) Revestir a forma de sociedade comercial, com sede num Estado Membro da União Europeia, e com a denominação exigida por lei;
- (b) Ter por objecto e actividade principal o exercício da actividade de mediação imobiliária;
- (c) Apresentar situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
- (d) Possuir capacidade profissional e formação inicial e contínua, nos termos do disposto nos números 3 e 4 do artigo 5º do Regime Jurídico do Exercício da Actividade de Mediação Imobiliária, e da Portaria n.º 1326/2004, de 19 de Outubro;
- (e) Possuir seguro de responsabilidade civil;
- (f) Deter capital próprio positivo, determinado nos termos do Plano Oficial de Contabilidade, e
- (g) Possuir a sociedade requerente e respectivos membros dos órgãos de administração, idoneidade profissional.

O pedido de licenciamento é formulado em requerimento dirigido ao Presidente do Conselho de Administração do IMOPPI, com a identificação do requerente,

dos respectivos membros dos órgãos de administração e a localização dos estabelecimentos. Devem-se juntar os documentos comprovativos da observância dos requisitos exigidos para a concessão e manutenção da licença, nos termos do disposto na Portaria n.º 1327/2004, de 19 de Outubro. O pedido de licenciamento é apreciado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da sua entrada no IMOPPI, o qual apenas será deferido quando a empresa reúna os requisitos acima mencionados e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

Deferido o pedido de licenciamento (ou a sua revalidação), é o requerente notificado para, no prazo de 15 dias a contar da emissão da respectiva guia, proceder ao pagamento da taxa aplicável.

Nessa altura, procederá o IMOPPI à emissão da respectiva licença e dos cartões de identificação dos administradores, gerentes ou directores, no prazo máximo de 10 dias.

Findo os três anos de validade da licença torna-se necessário requerer a revalidação da licença, o que deverá ser feito por meio de requerimento, juntando os documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos para concessão da licença, no decurso dos últimos seis meses da respectiva validade e até três meses antes da data do seu termo.

O pedido de revalidação é apreciado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da sua entrada no IMOPPI, o qual apenas é deferido quando a empresa reúna os requisitos necessários à obtenção da licença e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

No que diz concretamente respeito à aferição da capacidade profissional para efeitos de revalidação da licença, o preenchimento daquele requisito depende da comprovação da realização de formação contínua nos últimos três anos de vigência da respectiva licença.

Suspensão e cancelamento de licenças

São suspensas as licenças às empresas que o requirem, bem como às empresas que deixem de reunir qualquer um dos requisitos necessários à respectiva concessão e manutenção.

O período de suspensão da licença não pode ser superior a um ano e não pode, em caso algum, ultrapassar a data limite da sua validade.

Tendo a suspensão da licença sido requerida pela própria empresa, o levantamento da suspensão apenas poderá ter lugar quando a empresa o solicite e faça prova da observância dos requisitos de ingresso na actividade. Este último requisito também será aplicável quando a razão da suspensão da licença tenha sido a falta de algum requisito necessário à sua concessão e manutenção.

Serão canceladas as licenças às empresas que:

- (a) O requeiram;
- (b) Se encontrem com a sua licença suspensa e não regularizem a sua situação;
- (c) Estejam interditas do exercício de actividade;
- (d) Sejam extintas ou cessem a actividade de mediação imobiliária;
- (e) Não procedam ao pagamento voluntário das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, e
- (f) tenham deixado de ser idóneas.

A suspensão ou cancelamento das licenças implica a entrega ao IMOPPI da licença e dos cartões de identificação dos respectivos membros dos órgãos de administração no prazo máximo de oito dias, contados a partir da sua notificação, sob pena de apreensão imediata pelas autoridades competentes.

A empresa de mediação imobiliária cuja licença para o exercício da actividade tenha sido suspensa ou cancelada terá também de encerrar os estabelecimentos e postos provisórios, sendo-lhe vedado o exercício da actividade a partir da data da recepção da respectiva notificação.

Com a suspensão ou o cancelamento da licença caducam também os contratos de mediação imobiliária já celebrados e em vigor.

Para além disso, em caso de cancelamento da licença, a empresa de mediação imobiliária deverá ainda remeter ao IMOPPI cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme tenha sido entregue junto da administração fiscal.

2.3. Exercício da actividade

Estabelecimentos

As empresas de mediação imobiliária só podem efectuar atendimento ao público em instalações autónomas – estabelecimentos – separadas de quaisquer outros estabelecimentos comerciais, industriais ou residenciais.

A abertura ou a alteração da localização destes estabelecimentos apenas pode ser levada a cabo após comunicação do IMOPPI e cumpridas determinadas exigências quanto à existência de livro de reclamações. Também o encerramento do estabelecimento deverá ser antecedido de comunicação ao IMOPPI.

Para além dos seus próprios estabelecimentos, as empresas de mediação imobiliária podem também instalar postos provisórios junto a imóveis ou em empreendimentos de cuja mediação estejam encarregadas, desde que

exclusivamente destinados a acolher o representante da empresa, para aí prestar informações e facultar a visita aos imóveis.

Note-se que o trespasse e a cessão de exploração de estabelecimentos comerciais, pertencentes a sociedades licenciadas para o exercício da actividade de mediação imobiliária e afectos ao seu exercício, dependem da titularidade de licença para o exercício dessa mesma actividade pelo adquirente que ali pretenda continuar a exercê-la.

Informação disponível nos estabelecimentos

De acordo com o disposto no artigo 11º do Decreto-Lei n.º 68/2004, cabe à empresa de mediação imobiliária, ou a qualquer outro profissional que se encontre incumbido de comercializar prédios urbanos destinados à habitação, disponibilizar, nos locais de atendimento e de venda ao público, informação documentada sobre o imóvel, designadamente sobre:

- (a) Cópia da ficha técnica de habitação, caso já exista;
- (b) Cópia da versão provisória da ficha técnica de habitação, caso não exista ainda ficha técnica de habitação, em conformidade com os projectos de arquitectura e especialidades;
- (c) Preço por metro quadrado da área útil da habitação;
- (d) Preço total da habitação, com explicação dos impostos e outras obrigações legais que incidem sobre a aquisição e formas de pagamento propostas, e
- (e) Número do alvará da licença de construção e prazos previstos para a sua conclusão, quando a informação incida sobre prédios urbanos em construção.

A empresa de mediação imobiliária, bem como qualquer outro profissional que esteja incumbido de comercializar prédios urbanos destinados à habitação, está também obrigada a disponibilizar, para consulta no local de venda, uma cópia autenticada do projecto completo do prédio, incluindo os diversos projectos das especialidades.

Deveres para com os interessados

Por interessado deve entender-se a pessoa, singular ou colectiva, que é angariada pela empresa de mediação imobiliária, desde que essa pessoa venha a concretizar o negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária.

São os seguintes os deveres da empresa de mediação imobiliária:

- (a) Certificar-se, no momento da celebração do contrato de mediação, da capacidade e legitimidade para contratar das pessoas intervenientes nos negócios que irá promover;

- (b) Certificar-se, no momento da celebração do mesmo contrato, por todos os meios ao seu alcance, da correspondência entre as características do imóvel objecto do contrato de mediação e as fornecidas pelos interessados contratantes, bem como se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos;
- (c) Obter informação junto de quem as contratou e fornecê-la aos interessados de forma clara, objectiva e adequada, nomeadamente sobre as características, composição, preço e condições de pagamento do bem em causa;
- (d) Propor com exactidão e clareza os negócios de que forem encarregadas, procedendo de modo a não induzir em erro os interessados, e
- (e) Comunicar imediatamente aos interessados qualquer facto que ponha em causa a concretização do negócio visado.

Está expressamente vedado à empresa de mediação imobiliária:

- (a) Receber remuneração de ambos os interessados no mesmo negócio;
- (b) Intervir como parte interessada em negócio cujo objecto coincida com o objecto material do contrato de mediação do qual seja parte, nomeadamente comprar ou constituir outros directos reais, arrendar e tomar de trespasse, para si ou para sociedade de que sejam sócios, bem como para os seus sócios, administradores ou gerentes e seus cônjuges e descendentes e ascendentes do 1.º grau, e
- (c) Celebrar contratos de mediação imobiliária quando as circunstâncias do caso permitirem, razoavelmente, duvidar da licitude do negócio que irão promover.

Deveres para com o IMOPPI

As empresas de mediação imobiliária estão também obrigadas ao cumprimento dos seguintes deveres para com o IMOPPI:

- (a) Comunicar qualquer alteração que se verifique quanto aos requisitos de ingresso e manutenção na actividade;
- (b) Comunicar previamente o uso de marcas ou nomes de estabelecimentos comerciais;
- (c) Comunicar todas as alterações que impliquem uma actualização do registo do IMOPPI;
- (d) Enviar, no prazo que seja determinado, os elementos relacionados com o exercício da actividade, quando solicitados;

- (e) Organizar e manter actualizado um registo e um arquivo de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da respectiva actividade, pelo prazo de cinco anos civis a contar da sua celebração;
- (f) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de prestação de serviços celebrados com angariadores imobiliários;
- (g) Dispor de contabilidade organizada;
- (h) Enviar cópia das sentenças ou decisões que ponham termo a processo em que tenham sido parte;
- (i) Prestar todas as informações relacionadas com a sua actividade, permitir o acesso às suas instalações, livros de registo e de reclamações, arquivos e demais documentação relacionada com a actividade de mediação, e
- (j) Comunicar a cessação da respectiva actividade.

Remuneração

A remuneração das empresa de mediação imobiliária só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação, salvo quando:

- (a) O negócio visado, no âmbito de um contrato de mediação celebrado em regime de exclusividade com o proprietário do imóvel, não se tenha concretizado por causa imputável ao cliente da empresa mediadora. Neste caso, o mediador imobiliário terá direito a remuneração;
- (b) Tenha sido celebrado contrato promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação, quando as partes tenham previsto o pagamento de remuneração após a sua celebração.

Contudo, quando o contrato de mediação imobiliário tenha sido celebrado com o comprador ou o arrendatário, a empresa de mediação pode cobrar, desde que tal resulte expressamente do contrato, quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, até ao limite de 10% do seu valor, e apenas após a efectiva angariação de imóvel que satisfaça a pretensão do cliente e corresponda às características mencionadas no contrato de mediação imobiliária. Estas quantias deverão ser devolvidas ao cliente quando não se concretize o negócio objecto do contrato de mediação imobiliária.

Fora dos casos que acabámos de apontar, é vedado à empresa de mediação imobiliária receber quaisquer quantias a título de remuneração ou de adiantamento por conta do mesmo.

Quando a empresa de mediação tenha celebrado contratos de mediação com ambas as partes no mesmo negócio e cujo bem material seja o mesmo imóvel, a

remuneração só é devida por quem a primeiro contratou, excepto se houver acordo expresso de todas as partes na respectiva divisão.

Note-se que a alteração subjectiva numa das partes do negócio visado, por exercício do direito legal de preferência, não afasta o direito à remuneração da empresa de mediação imobiliária.

Do contrato de mediação imobiliário

O contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita e dele devem constar, obrigatoriamente, os seguintes elementos, sob pena de nulidade:

- (a) Identificação das características do bem imóvel que constitui objecto material do contrato, com a especificação de todos os ónus e encargos que sobre ele recaiam;
- (b) Identificação do negócio visado pelo exercício da mediação;
- (c) Condições de remuneração, nomeadamente montante ou percentagem e forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável;
- (d) Identificação do seguro de responsabilidade civil (apólice, capital contratado e entidade seguradora);
- (e) Consagração do regime de exclusividade, quando assim seja acordado, e
- (f) Prestação de serviços de obtenção de documentação e da informação necessária à concretização do negócio objecto do contrato de mediação imobiliária, quando seja esse o caso.

Tratando-se de contratos de mediação imobiliária que contenham cláusulas contratuais gerais, é necessário que o projecto dos mesmos seja enviado ao Instituto do Consumidor, sob pena de nulidade do contrato de mediação imobiliária.

Quando do contrato de mediação não conste o seu prazo de duração, considera-se que é celebrado pelo período de seis meses.

2.4. Responsabilidade

As empresas de mediação imobiliária são responsáveis pelo pontual cumprimento das obrigações resultantes do exercício da sua actividade. São também responsáveis pelos danos causados por factos praticados por angariadores no âmbito dos contratos de prestação de serviços entre eles celebrados, nos termos do disposto no Código Civil em matéria de responsabilidade do comitente (artigo 500º do Código Civil).

Para garantia da responsabilidade emergente da sua actividade, as empresas de mediação devem realizar um contrato de seguro de responsabilidade civil com vista a garantir, nos termos da Portaria n.º 66/2005, de 25 de Janeiro, no mínimo,

o pagamento de indemnizações para ressarcimento dos danos patrimoniais causados a terceiros, decorrentes de acções ou omissões das empresas de mediação e seus representantes, ou do incumprimento de outras obrigações resultantes do exercício da actividade, bem como dos danos acima mencionados, ainda que se verifique:

- (a) A cessação da actividade de mediação imobiliária;
- (b) A caducidade da licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária;
- (c) O cancelamento da licença, ou
- (d) A resolução do contrato de seguro de responsabilidade civil.

Da apólice de seguro deve constar, expressamente, que, verificando-se estas circunstâncias e independentemente da respectiva causa, o seguro responderá pelos danos ocorridos no decurso da vigência do contrato e reclamados até um ano após a data da cessação da actividade, da caducidade ou do cancelamento da licença ou da resolução do contrato de seguro.

É obrigação do IMOPPI dar conhecimento à seguradora do cancelamento da licença da empresa de mediação imobiliária.

Também a apólice de seguro deve dispor que a seguradora é obrigada a dar conhecimento ao IMOPPI da falta de pagamento do prémio, das alterações que o contrato de seguro venha a sofrer, bem como da sua resolução.

O contrato de seguro pode excluir as seguintes situações:

- (a) A responsabilidade por danos decorrentes da falta de capacidade e legitimidade para contratar das pessoas que intervenham em negócios com as empresas de mediação, quando estes factos lhes tenham sido dolosamente ocultados e nos casos em que seja impossível o cumprimento do dever de se certificar da capacidade e legitimidade daquelas;
- (b) A responsabilidade pelos danos decorrentes da impossibilidade de cumprimento de deveres contratuais ou quaisquer obrigações legais por facto de força maior não imputável à empresa de mediação, e
- (c) A responsabilidade pelo pagamento de danos decorrentes de reclamações resultantes ou baseadas, directa ou indirectamente, na aplicação de quaisquer fianças, taxas, multas ou coimas, impostas por autoridades competentes ou de outras penalidades de natureza sancionatória ou fiscal, bem como por indemnizações fixadas a título punitivo.

3. A actividade de angariação imobiliária

3.1. Inscrição

O exercício da actividade de angariação imobiliária depende de inscrição em vigor no IMOPPI e da celebração de contrato de prestação de serviços com empresa de mediação imobiliária detentora de licença válida.

Aos angariadores imobiliários inscritos serão entregues, pelo IMOPPI, cartões de identificação, os quais deverão ser por aqueles exibidos em todos os actos em que intervenham.

A inscrição dos angariadores imobiliários e os respectivos cartões de identificação são válidos por um período de três anos, podendo ser revalidados por idênticos períodos.

Requisitos de inscrição

A inscrição na actividade e a sua manutenção dependem do preenchimento cumulativo, pelos requerentes, dos seguintes requisitos:

- (a) Ser empresário em nome individual, com firma de onde conste a expressão “Angariador Imobiliário” e domicílio efectivo num Estado membro da União Europeia;
- (b) Ter a situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
- (c) Possuir capacidade profissional (posse da escolaridade mínima obrigatória – nove anos - e formação inicial e contínua adequadas), nos termos do disposto na Portaria n.º 1326/2004, de 19 de Outubro, e
- (d) Possuir idoneidade comercial, nos termos do disposto no número 2 do artigo 25º do Regime Jurídico do Exercício da Actividade de Mediação Imobiliária.

Pedido de inscrição

O pedido de inscrição é formulado em requerimento dirigido ao Presidente do Conselho de Administração do IMOPPI, acompanhado dos documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos exigidos.

O pedido de inscrição é apreciado no prazo máximo de 30 dias a contar da data da sua entrada no IMOPPI, o qual só será deferido quando o requerente reúna todos os requisitos legalmente exigidos e desde que tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável. Note-se que em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa aplicável, a apresentação de um novo pedido de inscrição, antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implicará um agravamento da respectiva taxa.

Uma vez comprovados todos os requisitos de cujo preenchimento depende a inscrição no IMOPPI (e também a revalidação da inscrição), o requerente é notificado para, em quinze dias a contar da emissão da respectiva guia, proceder ao pagamento da taxa aplicável.

Após o pagamento, procede o IMOPPI, no prazo máximo de dez dias, à emissão do respectivo cartão de identificação.

Revalidação da inscrição

A revalidação da inscrição deve ser requerida por meio de requerimento, no decurso dos últimos seis meses da respectiva validade e até três meses antes da data do seu termo. Se efectuado antes deste prazo, o pedido de revalidação não será processado, sendo devolvida ao requerente toda a documentação entregue. Se efectuado após aquele prazo e até à data do termo de validade da inscrição há lugar ao agravamento da respectiva taxa.

O pedido de revalidação só é deferido quando o requerente reúna os requisitos necessários à inscrição e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável. No que diz concretamente respeito à aferição do requisito da capacidade profissional, a revalidação da inscrição depende da comprovação da realização de formação contínua nos últimos três anos de vigência da respectiva inscrição, nos termos definidos na Portaria n.º 1326/2004, de 19 de Outubro.

Em caso de extinção do procedimento de revalidação por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de revalidação ou de inscrição, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implicará um agravamento da respectiva taxa.

Cancelamento da inscrição

Serão canceladas as inscrições:

- (a) Aos angariadores imobiliários que o requeiram;
- (b) Aos angariadores imobiliários que deixem de reunir qualquer um dos requisitos de acesso e manutenção na actividade;
- (c) Aos angariadores imobiliários aos quais tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício da actividade;
- (d) Em caso de cessação da actividade dos angariadores imobiliários, e
- (e) Aos angariadores imobiliários que não procedam ao pagamento voluntário das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva.

O cancelamento da inscrição implica a entrega do cartão de identificação, no prazo máximo de oito dias contados a partir da sua notificação, sob pena de apreensão imediata do mesmo pelas autoridades competentes. Os angariadores

imobiliários devem ainda remeter ao IMOPPI cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme entregue junto da administração fiscal.

3.2. Condições de exercício da actividade

Deveres dos angariadores imobiliários

Num primeiro plano, devem os angariadores imobiliários, no exercício da respectiva actividade, colaborar com as empresas de mediação no cumprimento dos deveres destas para com os interessados.

Num segundo plano, estão os angariadores imobiliários obrigados, perante o IMOPPI, a cumprir com os seguintes deveres:

- (a) Comunicar qualquer alteração verificada nos requisitos de ingresso e manutenção na actividade, no prazo de 15 dias a contar da respectiva ocorrência;
- (b) Comunicar previamente o uso de marcas;
- (c) Comunicar todas as alterações que impliquem actualização do registo dos angariadores imobiliários, no prazo de 30 dias a contar da respectiva ocorrência;
- (d) Enviar, no prazo para tal determinado, os elementos relacionados com o exercício da actividade que lhe sejam solicitados;
- (e) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de prestação de serviços celebrados com as empresas de mediação imobiliária, pelo prazo de cinco anos civis subsequentes ao da respectiva celebração;
- (f) Prestar, no exercício da competência de fiscalização do IMOPPI, ou a qualquer entidade com competências de fiscalização, todas as informações, bem como facultar o acesso às instalações, ao arquivo de todos os contratos de prestação de serviços e demais documentação relacionada com a sua actividade, e
- (g) Comunicar a cessação da respectiva actividade.

Incompatibilidades

Encontra-se expressamente vedado ao angariador imobiliário:

- (a) Celebrar contratos de prestação de serviços com empresas de mediação imobiliária que não possuam licença para o exercício da actividade;
- (b) Ser sócio ou exercer funções de gerente, administrador ou director em empresas de mediação imobiliária;
- (c) Exercer a sua actividade por interposta pessoa, salvo no que se refere aos seus trabalhadores;

- (d) Intervir como parte, no âmbito da respectiva actividade, em contrato de mediação imobiliária;
- (e) Celebrar contratos de mediação imobiliária em nome e por conta da empresa de mediação imobiliária;
- (f) Intervir como parte interessada em negócio ou promessa de negócio para cuja mediação tenha sido contratada empresa de mediação a quem preste serviços, e
- (g) Prestar atendimento do público em estabelecimento próprio.

Para efeitos do previsto na alínea (f), considera-se que o angariador também intervém como parte interessada quando o negócio ou promessa de negócio seja celebrado entre um terceiro que haja contratado a empresa de mediação a quem preste serviços e sociedade de que o angariador seja sócio, bem como o seu cônjuge, descendentes ou ascendentes do 1º grau.

Retribuição

Pela prestação dos serviços de angariação imobiliária é devida uma retribuição, nos termos do acordado no contrato de prestação de serviços celebrado com empresa de mediação imobiliária, paga por esta.

Para da retribuição que lhes é devida nestes termos, encontra-se expressamente vedado aos angariadores imobiliários cobrar e receber dos interessados na realização do negócio visado com o contrato de mediação quaisquer quantias a título de retribuição.

Os angariadores imobiliários estão também obrigados a entregar de imediato às empresas de mediação todas as quantias que, naquela qualidade, lhe sejam confiadas pelos interessados na realização dos negócios objecto dos contratos de mediação.

4. Aspectos comuns às actividades de mediação e angariação imobiliária

4.1. Taxas e registo

Os procedimentos administrativos relativos às actividades de mediação e promoção imobiliária estão sujeitos ao pagamento de taxas destinadas a cobrir os encargos com a gestão do sistema relativo ao seu ingresso e permanência, bem como com a sua fiscalização.

Tais taxas constituem receita do IMOPPI e foram fixadas pela Portaria n.º 1328/2004, de 19 de Outubro. O valor da cada uma das taxas é determinado em função do índice 100 da escala salarial das carreiras de regime geral do sistema contributivo da função pública em vigor à data em que a taxa se mostrar devida.

Cabe ao IMOPPI organizar e manter um registo das empresas de mediação, do qual conste:

- (a) A denominação social, a sede, o número de identificação de pessoa colectiva e o número de matrícula na conservatória do registo comercial;
- (b) As marcas e os nomes dos estabelecimentos comerciais das empresas;
- (c) A identificação dos gerentes, administradores ou directores;
- (d) A localização dos estabelecimentos;
- (e) A forma de prestação do seguro de responsabilidade civil e respectivos elementos de identificação, e
- (f) A identificação das pessoas que detenham a capacidade profissional exigida.

O IMOPPI deverá ainda organizar e manter um registo dos angariadores imobiliários, do qual conste a firma, o domicílio, o número do bilhete de identidade e o número de identificação fiscal, bem como as marcas que usem no exercício da respectiva actividade.

A organização e manutenção destes registos fica condicionada à observância das normas procedimentais e de protecção de dados, de acordo com a Lei de Protecção de Dados Pessoais, aprovada pela Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro.

4.2. Da responsabilidade contra-ordenacional

Competência para a inspecção e fiscalização

Cabe ao IMOPPI inspecionar e fiscalizar as actividades de mediação e angariação imobiliária. Para o cumprimento de tais deveres pode o IMOPPI solicitar a quaisquer serviços públicos ou autoridades toda a colaboração ou auxílio que julgue necessários. Pode também confiar às autoridades policiais a apreensão das licenças e cartões de identificação.

Responsabilidade pelas infracções

Nos termos do Regime Jurídico do Exercício da Actividade de Mediação Imobiliária, podem ser responsabilizadas tanto pessoas singulares como colectivas, ainda que estas se encontrem irregularmente constituídas, bem como associações sem personalidade jurídica.

As sociedades e demais pessoas colectivas, bem como as associações sem personalidade jurídica, são responsáveis pela prática dos factos considerados como contra-ordenações, quando os mesmos tenham sido praticados, no exercício das suas funções, pelos membros dos respectivos órgãos ou titulares de cargos de administração, gerência ou direcção, bem como pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhe foram atribuídas.

Também os empresários em nome individual são responsáveis pela prática dos factos considerados como contra-ordenações, quando os factos tiverem sido por si praticados, pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram confiadas.

Determina-se também, por outro lado, que os administradores, gerentes ou directores das pessoas colectivas, ainda que irregularmente constituídas, e das associações sem personalidade jurídica, respondem solidariamente pelo pagamento das coimas e das custas em que aquelas forem condenadas, ainda que, à data da condenação, hajam sido dissolvidas ou entrado em liquidação, salvo quando comprovem ter-se oposto à prática da contra-ordenação.

Competência para a aplicação e execução de medidas cautelares e sanções

Cabe ao IMOPPI instruir e decidir os processos de contra-ordenação.

Compete ao Presidente do Conselho de Administração do IMOPPI aplicar as medidas cautelares que as circunstâncias do caso justifiquem, bem como as coimas e as sanções acessórias. Pode também determinar a publicidade da aplicação da medida cautelar de encerramento preventivo de estabelecimento ou da sanção acessória de encerramento de estabelecimento, mediante a afixação de edital no estabelecimento objecto de encerramento, pelo período de duração da mesma.

As coimas aplicadas em processo de contra-ordenação são cobradas coercivamente em processo de execução fiscal. É ao IMOPPI que cabe a execução das medidas cautelares e das sanções acessórias, sem prejuízo de as poder confiar às autoridades policiais.

4.3. Da responsabilidade criminal

O não cumprimento da medida cautelar de encerramento preventivo de estabelecimento, por não detenção de licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária ou por contra-ordenação relacionada com o funcionamento do estabelecimento, bem como o não cumprimento das sanções acessórias que tenham sido aplicadas, quando regularmente determinadas e comunicadas pelo IMOPPI, integram o crime de desobediência, p.p. pelo artigo 348º do Código Penal.

O Regime Jurídico do Exercício da Actividade de Mediação Imobiliária prevê ainda penalidades para aqueles que não cumpram determinados deveres. Nos termos do artigo 50º daquele regime jurídico, a escritura pública ou documento particular que titule negócio sobre bem imóvel deve mencionar se o mesmo foi objecto de intervenção de mediador imobiliário, com indicação, em caso afirmativo, da respectiva denominação social e número de licença, bem como a advertência de que, caso os outorgantes recusem prestar, omitam ou falseiem estas informações, incorrem na pena prevista para o crime de falsidade de

depoimento ou declaração, p.p. pelo artigo 242º do Código Penal. Compete ao notário exarar as declarações dos outorgantes.

Por outro lado, deve também o notário, quando haja indícios da intervenção, na mediação de negócios sobre bens imóveis, de pessoa singular ou colectiva que não seja titular de licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária, enviar ao IMOPPI, até ao dia 15 de cada mês, cópia das respectivas escrituras notariais para efeitos de averiguação da prática de contra-ordenação.

4.4. Publicidade sobre venda de imóveis

Nos termos do disposto no artigo 12º do Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de Março, a publicidade sobre venda de imóveis para habitação deve respeitar as regras constantes do Código da Publicidade, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 330/90, de 23 de Outubro.

Deve respeitar, pois, os princípios da licitude, identificabilidade, veracidade e respeito pelos direitos do consumidor.

Sem prejuízo da observância de tais princípios e de todas as demais regras constantes do Código da Publicidade, a publicidade à venda de imóveis para habitação deve, em especial, ser conforme às características da habitação, esclarecer os respectivos destinatários sobre se o imóvel se encontra em fase de construção e conter, designadamente, os seguintes elementos:

- (a) Identificação completa do promotor imobiliário e do vendedor, caso não sejam a mesma pessoa;
- (b) Prazo previsto para a conclusão das obras;
- (c) Área útil da habitação;
- (d) Tipo e marca dos materiais e produtos de construção, sempre que lhes seja feita referência;
- (e) Existência de condições de acesso para pessoas com deficiência, caso tais condições existam.

Por outro lado, devem as fotografias ou imagens gráficas utilizadas na publicidade de imóveis reproduzir fielmente o local publicitado, referindo explicitamente que se representa apenas o edifício ou o edifício e a sua envolvente próxima acabada.