



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

PROPOSTA DE LEI N.º 106/IX

AUTORIZA O GOVERNO A REGULAR O EXERCÍCIO DA ACTIVIDADES DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA E ANGARIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Exposição de motivos

O Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de Dezembro, diploma que regulou a actividade de mediação imobiliária, estabelecia, para 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 garantir a qualidade dos serviços prestados.

A este diploma seguiu-se o Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março, constituindo ambos um apreciável esforço na regulação desta actividade, que conheceu, ao longo destes mais de dez anos, em consequência das grandes transformações do mercado imobiliário, um grande desenvolvimento.

No entanto, quer em consequência da morosidade com que foi implementada a regulamentação deste último diploma quer em consequência das opções legislativas seguidas, não foi possível atingir o nível de profissionalização que todos os agentes do sector e consumidores vêm reclamando.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Por outro lado, a falta de uma fiscalização efectiva em nada ajudou ao combate ao exercício clandestino da actividade nem a um satisfatório cumprimento dos requisitos de permanência na actividade.

Procurando definir a situação de alguns agentes que, não sendo mediadores, praticam actos próprios daquela actividade, regulamenta-se agora a actividade de angariação imobiliária, a qual poderá ser exercida por empresário em nome individual, uma vez cumpridos determinados requisitos, ainda que de menor exigência relativamente aos previstos para a actividade de mediação imobiliária. Tal actividade consiste na prestação de serviços a uma ou mais empresas de mediação, desde que integrados no âmbito da preparação e do cumprimento de contratos de mediação imobiliária por estas celebrados, estando-lhes, no entanto, vedada a celebração daqueles contratos.

No sentido de prevenir e tornar eficaz o combate ao incumprimento do disposto no regime jurídico destas actividades, reforçam-se os mecanismos de fiscalização e de inspecção do Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI). Por um lado, alarga-se o leque de competências do Instituto, designadamente no âmbito da execução das sanções aplicadas em processo de contra-ordenação e inscrevem-se, em sede de instrução do processo, algumas medidas que visam a eficácia e celeridade processuais, como sejam a alteração das regras de notificação ou a possibilidade de aplicação de medidas cautelares. Por outro lado, elevam-se os valores das coimas, no que respeita à punição de pessoas singulares, equiparando-as às pessoas colectivas.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Procurando criar maior envolvimento e responsabilização dos intervenientes neste mercado, insere-se a obrigação dos outorgantes de negócio jurídico sobre bens imobiliários declararem e identificarem, no momento da escritura pública e na presença de notário, a intervenção de mediador na realização e formalização do negócio.

Foram ouvidas as associações representativas do sector e o Instituto do Consumidor.

Assim, nos termos da alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

Artigo 1.º

Objecto

É concedida ao Governo autorização legislativa para regular o exercício das actividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária.

Artigo 2.º

Sentido

O sentido da legislação a aprovar ao abrigo da presente autorização legislativa compreende a redefinição do quadro jurídico do exercício da actividade de mediação imobiliária e o novo enquadramento do exercício da actividade de angariação imobiliária, bem como a prevenção e o



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

combate ao incumprimento das disposições reguladoras dessas actividades, quer através da definição de um regime de ilícitos penais e de mera ordenação social apropriado, quer através do reforço dos mecanismos de fiscalização e de inspecção do Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI).

Artigo 3.º

Extensão

Na concretização do disposto no artigo anterior, fica o Governo autorizado a:

a) Identificar a actividade de mediação imobiliária como a decorrente de obrigação contratual de acordo com a qual uma empresa, revestindo necessariamente a forma de sociedade comercial ou resultando de qualquer forma de agrupamento de sociedades, se compromete a diligenciar no sentido de conseguir interessado 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;

b) Identificar a actividade de mediação imobiliária como a única susceptível de ser incluída no objecto social das empresas de mediação imobiliária, exceptuados os casos da administração de imóveis e de



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

actividades de informação ou aconselhamento complementares da mediação;

c) Definir a actividade de angariação imobiliária como aquela em que, por contrato de prestação de serviços, uma pessoa singular, obrigatoriamente inscrita no Registo Comercial enquanto Empresário em Nome Individual, se obriga ao desempenho de actividades tendentes à prospecção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente, à promoção dos bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizar negócio jurídico e à obtenção de documentação, de informações e de aconselhamento, bem como à tramitação dos actos necessários à concretização dos negócios objecto do contrato de mediação imobiliária que não estejam legalmente atribuídos, em exclusivo, a outras profissões;

d) Sujeitar o exercício da actividade de mediação imobiliária a licenciamento do IMOPPI, à detenção de estabelecimento devidamente identificado, ao preenchimento de requisitos de regularidade fiscal, capacidade profissional e idoneidade comercial, bem como à detenção de capital próprio positivo e à celebração de contrato de seguro de responsabilidade civil;

e) Sujeitar o exercício da actividade de angariação imobiliária a inscrição no IMOPPI, à titularidade de habilitações literárias e profissionais específicas, bem como à regularidade da situação fiscal do angariador e ao preenchimento de requisitos de idoneidade comercial;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

f) Fixar os montantes das coimas correspondentes aos ilícitos de mera ordenação social, por violação das disposições legais relativas ao regime jurídico das actividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária, entre o mínimo de €250 e o máximo de €30 000, no caso de o infractor ser pessoa singular;

g) Responsabilizar solidariamente as pessoas colectivas e os demais agrupamentos de sociedades pelas contra-ordenações emergentes de factos tiverem sido praticados pelos membros dos respectivos órgãos ou pelos titulares de cargos de direcção, administração ou gerência, no exercício das suas funções, bem como pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram cometidas;

h) Responsabilizar solidariamente os empresários em nome individual pelas contra-ordenações emergentes de factos praticados pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram cometidas;

i) Prever a existência de um procedimento de advertência, para sanção de irregularidades previstas como contra-ordenações, quando a infracção, praticada no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, for punível com coima até € 5 000 ou, caso tenha sido praticada no âmbito da actividade de angariação imobiliária, for punível com coima até €2 500;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

j) Conferir fé pública aos factos constantes de auto de notícia levantado pelo IMOPPI, no exercício das suas competências de inspecção e fiscalização;

l) Prever a notificação mediante via postal simples, nos casos em que a notificação, efectuada através de carta registada expedida para a sede, domicílio ou estabelecimento do notificando, for devolvida à entidade remetente;

m) Prever que a notificação mediante carta registada se considera-se efectuada no 3.º dia útil posterior ao do envio, devendo a cominação aplicável constar do acto de notificação;

n) Prever que, no caso de notificação mediante via postal simples, seja lavrada uma cota no processo com a indicação da data de expedição da carta e da morada para a qual foi enviada, considerando-se a notificação efectuada no 5.º dia posterior à data indicada, cominação que deve constar do acto de notificação;

o) Prever a possibilidade de aplicação de medidas cautelares de encerramento preventivo de estabelecimento e de suspensão da apreciação de pedido de licenciamento, inscrição ou revalidação, formulado pelo infractor junto do IMOPPI, quando existam fortes indícios da prática de contra-ordenação punível com coima igual ou superior a €15 000 ou se se verificar a existência de perigo de destruição de meios de prova necessários à instrução do processo de contra-ordenação ou de continuação da prática da infracção;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

p) Atribuir competência para conhecer da impugnação judicial das medidas cautelares determinadas pelo IMOPPI ao tribunal competente para decidir do recurso da decisão proferida em processo de contra-ordenação;

q) Estabelecer, para os administradores, gerentes ou directores das pessoas colectivas, ainda que irregularmente constituídas, e das associações sem personalidade jurídica, um regime de responsabilidade solidária 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, excepto quando comprovem ter-se oposto à prática da contra-ordenação;

r) Regular a competência do IMOPPI para aplicação das sanções e medidas cautelares;

s) Estabelecer a possibilidade de ser determinada a publicidade da aplicação da medida cautelar de encerramento preventivo de estabelecimento ou da sanção acessória de encerramento de estabelecimento, através da afixação de edital no estabelecimento objecto de encerramento, pelo período de duração da mesma;

t) Estabelecer que as coimas aplicadas em processo de contra-ordenação são cobradas coercivamente em processo de execução fiscal;

u) Regular a competência do IMOPPI para execução das sanções acessórias e das medidas cautelares e prever a possibilidade de confiar a execução das mesmas às autoridades policiais;

v) Prever, como integrante do crime de falsas declarações, previsto e punido no Código Penal, a recusa de prestação, a omissão ou o



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

falseamento, em escritura pública e perante notário ou funcionário nomeado para sua substituição, de informações relativas à intervenção de mediador imobiliário em negócio sobre bem imóvel ou à sua identificação, depois de ter sido advertido das consequências penais a que se sujeita;

x) Prever que o não cumprimento da medida cautelar de encerramento preventivo de estabelecimento ou da sanção acessória de encerramento de estabelecimento, regularmente determinadas e comunicadas pelo IMOPPI, integra o crime de desobediência, previsto no artigo 348.º do Código Penal;

z) Prever que a prestação de falsas declarações ou falsas informações, no âmbito dos procedimentos administrativos previstos no diploma, por empresário em nome individual, administrador, gerente ou director de sociedade comercial, integram o crime de falsificação de documento, previsto no artigo 256.º do Código Penal;

aa) Prever que a abertura, rompimento ou inutilização, total ou parcial, de marcas ou selos apostos em estabelecimento para os efeitos previstos na alínea r), integra o crime de quebra de marcas e de selos, previsto no artigo 356.º do Código Penal;

bb) Prever que o arrancamento, destruição, alteração, danificação ou qualquer outra forma de actuação que impeça o conhecimento de edital afixado para os efeitos previstos na alínea s) integra o crime de arrancamento, destruição ou alteração de editais, previsto no artigo 357.º do Código Penal.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 4.º

Duração

A autorização concedida pela presente lei caduca no prazo de 180 dias, contados da sua entrada em vigor.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 11 de Dezembro de 2003. O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso* — O Ministro dos Assuntos Parlamentares, *Luís Manuel Gonçalves Marques Mendes*.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Anexo

A regulação do exercício da actividade de mediação imobiliária teve o seu início com o Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de Dezembro, estabelecendo-se, para 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 garantir a qualidade dos serviços prestados.

A este diploma seguiu-se o Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março, constituindo ambos um apreciável esforço na regulação desta actividade, que conheceu, ao longo destes mais de dez anos, em consequência das grandes transformações do mercado imobiliário, um grande desenvolvimento.

Devemos reconhecer, no entanto, que, quer em consequência da morosidade com que foi implementada a regulamentação deste último diploma, quer em consequência das opções legislativas seguidas, não foi possível atingir o nível de profissionalização que todos os agentes do sector e consumidores vêm reclamando.

Por outro lado, a falta de uma fiscalização efectiva em nada ajudou ao combate ao exercício clandestino da actividade, nem a um satisfatório cumprimento dos requisitos de permanência na actividade.

Recolhida a experiência destes anos, tendo por base quer os contributos dos proprietários dos imóveis, quer dos consumidores, impõe-



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

se reorientar estes profissionais para o exercício exclusivo da actividade de mediação imobiliária, de modo a centrarem toda a sua organização e o seu trabalho nesta actividade, cuja regulação por parte do Estado se continua a justificar.

Em reforço da exigência de capacidade profissional para acesso e permanência nesta actividade, estabelece-se a necessidade de uma formação contínua para os administradores, gerentes ou directores. Admite-se, no entanto, que a capacidade profissional possa ser conferida também por técnico que esteja ligado à empresa de mediação imobiliária por contrato de trabalho, em regime de completa ocupação.

Embora se continue a permitir a celebração de contratos de mediação entre os proprietários dos imóveis e as empresas de mediação, reforça-se, de forma mais expressa, a celebração de contratos de mediação imobiliária com os consumidores finais, de modo a que se alcance, em regime de total liberdade de escolha e de negociação e com base num aconselhamento orientado, um melhor esclarecimento e uma melhor satisfação do adquirente/arrendatário do imóvel.

Por se entender que a exigência de prestação de caução não dignifica, por si, a actividade de mediação imobiliária, optou-se pelo reforço do regime sancionatório, o qual, conjugado com o já consagrado seguro de responsabilidade civil e com uma actuação consistente dos serviços de inspecção, permitirá proceder à abolição deste requisito. Consequentemente, extingue-se o fundamento da previsão de uma



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

comissão arbitral para dirimir as situações previstas no diploma agora revogado.

Procurando definir a situação de alguns agentes que, não sendo mediadores, praticam actos próprios daquela actividade, regulamenta-se agora a actividade de angariação imobiliária, a qual poderá ser exercida por empresário em nome individual, uma vez cumpridos determinados requisitos, ainda que de menor exigência relativamente aos previstos para a actividade de mediação imobiliária. Tal actividade consiste na prestação de serviços a uma ou mais empresas de mediação, desde que integrados no âmbito da preparação e do cumprimento de contratos de mediação imobiliária por estas celebrados, estando-lhes, no entanto, vedada a celebração daqueles contratos.

No sentido de prevenir e tornar eficaz o combate ao incumprimento do disposto no regime jurídico destas actividades, reforçam-se os mecanismos de fiscalização e de inspecção do Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI). Por um lado, alarga-se o leque de competências do Instituto, designadamente no âmbito da execução das sanções aplicadas em processo de contra-ordenação e inscrevem-se, em sede de instrução do processo, algumas medidas que visam a eficácia e celeridade processuais, como sejam a alteração das regras de notificação ou a possibilidade de aplicação de medidas cautelares. Por outro lado, elevam-se os valores das coimas, no que respeita à punição de pessoas singulares, equiparando-as às pessoas colectivas.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Procurando criar maior envolvimento e responsabilização dos intervenientes neste mercado, insere-se a obrigação dos outorgantes de negócio jurídico sobre bens imobiliários declararem e identificarem, no momento da escritura pública e na presença de notário, a intervenção de mediador na realização e formalização do negócio.

Foram ouvidas as associações representativas do sector e o Instituto do Consumidor.

Assim, no uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º ____, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

1 — O exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária fica sujeito ao regime estabelecido no presente diploma.

2 — O exercício das actividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária por entidades com sede ou domicílio efectivo noutro Estado da União Europeia está igualmente sujeito ao presente diploma, sempre que a actividade incida sobre imóveis situados em Portugal.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 2.º

Objecto da actividade de mediação imobiliária

1 — A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado 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.

2 — A actividade de mediação imobiliária consubstancia-se, nomeadamente, no desenvolvimento de:

a) Acções de prospecção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente;

b) Acções de promoção dos bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizar negócio jurídico, designadamente através da sua divulgação, publicitação ou da realização de leilões.

3 — As empresas podem ainda prestar serviços de obtenção de documentação, de informações e de aconselhamento, bem como efectuar a tramitação dos actos necessários à concretização dos negócios objecto do contrato de mediação imobiliária, que não estejam legalmente atribuídos, em exclusivo, a outras profissões.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — Para efeitos do disposto no presente artigo, considera-se:

a) «Interessado», o terceiro angariado pela empresa de mediação, desde que esse terceiro venha a concretizar o negócio visado pelo contrato de mediação;

b) «Cliente», a pessoa singular ou colectiva que celebra o contrato de mediação imobiliária com a empresa.

5 — No âmbito da preparação e do cumprimento dos contratos de mediação imobiliária celebrados, as empresas de mediação imobiliária podem ser coadjuvadas por angariadores imobiliários.

6 — É expressamente vedado às empresas de mediação celebrar contratos de prestação de serviços com angariadores imobiliários não inscritos no Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário, doravante designado por IMOPPI.

Artigo 3.º

Empresa de mediação imobiliária

1 — Considera-se empresa de mediação imobiliária aquela que tenha por actividade principal a definida no artigo 2.º.

2 — Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as empresas de mediação imobiliária podem ainda exercer, como actividade secundária, a administração de imóveis por conta de outrem.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2, é expressamente vedado às empresas de mediação imobiliária o exercício de outras actividades comerciais.

Artigo 4.º

Angariação imobiliária

1 — A actividade de angariação imobiliária é aquela em que, por contrato de prestação de serviços, uma pessoa singular se obriga a desenvolver as acções e a prestar os serviços previstos, respectivamente, nos n.ºs 2 e 3 do artigo 2.º, necessários à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária, celebrados pelas empresas de mediação imobiliária.

2 — É expressamente vedado aos angariadores imobiliários o exercício de outras actividades comerciais ou profissionais.

3 — O contrato mencionado no n.º 1 pode estabelecer que o angariador, numa área geográfica determinada, preste serviços, em exclusivo, para uma empresa de mediação imobiliária.

4 — O contrato mencionado no n.º 1 está sujeito à forma escrita.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Capítulo II

Da actividade de mediação imobiliária

Secção I

Do licenciamento

Artigo 5.º

Licença

1 — exercício da actividade de mediação imobiliária depende de licença a conceder pelo IMOPPI.

2 — O IMOPPI emitirá cartões de identificação aos administradores, gerentes ou directores das empresas licenciadas, que os deverão exhibir em todos os actos em que intervenham.

3 — As licenças concedidas e os cartões de identificação são válidos por três anos e revalidados por idênticos períodos.

Artigo 6.º

Requisitos de ingresso e manutenção na actividade

1 — A concessão e manutenção da licença dependem do preenchimento cumulativo, pelos requerentes, dos seguintes requisitos:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) Revestir a forma de sociedade comercial, ou outra forma de agrupamento de sociedades, com sede efectiva num Estado membro da União Europeia, que tenha a denominação de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 8.º;

b) Ter por objecto e actividade principal, o exercício da actividade de mediação imobiliária, com exclusão de quaisquer outras actividades para além da prevista no n.º 2 do artigo 3.º;

c) Apresentar a respectiva situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;

d) Possuir capacidade profissional, nos termos do disposto no artigo 7.º;

e) Possuir seguro de responsabilidade civil, nos termos do disposto no artigo 23.º;

f) Deter capital próprio positivo;

g) Possuírem a sociedade requerente, bem como os respectivos administradores, gerentes ou directores, idoneidade comercial.

2 — Para efeitos do disposto na alínea f) do número anterior, o capital próprio é determinado nos termos estabelecidos pelo Plano Oficial de Contabilidade (POC) em vigor.

3 — Para efeitos do disposto na alínea g) do n.º 1, não são consideradas comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- a) Proibição legal do exercício do comércio;
- b) Inibição do exercício do comércio por ter sido declarada insolvência, enquanto não for levantada a inibição e decretada a reabilitação;
- c) Terem sido punidas, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto nas alíneas c) e e) do artigo 32.º;
- d) Terem sido punidas, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, nas alíneas a), b), f) e g) do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º;
- e) Terem sido punidas com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 1 do artigo 24.º e no n.º 4 do artigo 30.º, desde que fique demonstrada a violação habitual dos deveres previstos no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º, no exercício ilegal da actividade de angariação imobiliária;
- f) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 6 do artigo 2.º, nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 14.º e nos n.ºs 1, 2, 3, 4 e 5 do artigo 20.º;
- g) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos duas vezes, com



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social previstos na b) do n.º 1 do artigo 44.º;

h) Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida com coima pela prática dolosa do ilícito de mera ordenação social previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 44.º, desde que fique demonstrada a violação habitual de um dos deveres estipulados no artigo 16.º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 17.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 18.º, no exercício ilegal da actividade de mediação imobiliária;

i) Terem sido punidas, no âmbito do exercício das actividades de angariação imobiliária ou de mediação imobiliária, com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º, durante o período desta interdição;

j) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º, durante o período desta interdição;

l) Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa punida com coima por práticas restritivas da concorrência;

m) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, pela prática de concorrência desleal, em pena de prisão não suspensa na sua execução;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

n) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime doloso contra o património, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

o) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de falsificação de documento, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

p) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, em pena de prisão não suspensa na sua execução, pela prática de crimes relativos ao branqueamento de capitais;

q) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes de corrupção activa ou passiva, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

r) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes tributários, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

s) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de desobediência, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

t) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de quebra de marcas ou de selos, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão não suspensa na sua execução;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

u) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de arrancamento, destruição ou alteração de editais, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão não suspensa na sua execução.

4 — As condenações referidas nas alíneas c) a h) e l) do número anterior, não relevam após o decurso do prazo de dois anos contados do cumprimento integral das obrigações decorrentes da aplicação da última sanção.

Artigo 7.º

Da capacidade profissional

1 — A capacidade profissional consiste na posse das habilitações literárias e formação profissional adequadas, a comprovar:

- a) Por um dos gerentes, administradores ou directores da empresa; ou
- b) Por um técnico, vinculado à empresa por contrato de trabalho, em regime de completa ocupação.

2 — Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, em caso de sociedades que não tenham a sua sede em Portugal, a capacidade profissional é conferida pelos mandatários das respectivas representações.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Os técnicos que confirmam capacidade profissional à empresa, nos termos da alínea b) do n.º 1, não podem exercer a actividade de angariação imobiliária, nem fazer parte do quadro de pessoal de outras empresas de mediação imobiliária.

4 — A formação profissional contínua é comprovada pela frequência de acções de formação, cujo conteúdo e duração são estabelecidos por portaria conjunta dos ministros que tutelam o IMOPPI e as áreas da educação e da formação profissional.

5 — A comprovação da capacidade profissional e a definição do seu conteúdo são reguladas pela portaria prevista no número anterior.

Artigo 8.º

Denominação e obrigação de identificação

1 — Da denominação das empresas de mediação imobiliária, consta obrigatoriamente a expressão «Mediação Imobiliária», sendo o seu uso vedado a quaisquer outras entidades.

2 — As empresas de mediação estão obrigadas à sua clara identificação, com indicação da denominação, do número da licença e do prazo de validade da mesma, em todos os estabelecimentos de que disponham, incluindo os postos provisórios.

3 — Em todos os contratos, correspondência, publicações, publicidade e, de um modo geral, em toda a sua actividade externa, as



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

empresas devem indicar a sua denominação e o número da respectiva licença.

4 — No âmbito da respectiva actividade externa, os trabalhadores das empresas de mediação devem estar identificados através de cartões de identificação fornecidos pelas mesmas, dos quais deverá constar o seu nome e fotografia actualizada, bem como a identificação da empresa, nos termos do n.º 2 do presente artigo.

5 — Todas as empresas de mediação que desenvolvam a sua actividade no âmbito de contratos de concessão ou uso de marcas, incluindo os contratos de franquia, estão sujeitas ao disposto no presente artigo.

Artigo 9.º

Pedido de licenciamento

1 — O pedido de licenciamento é formulado em requerimento dirigido ao presidente do conselho de administração do IMOPPI, do qual deve constar a identificação do requerente, dos respectivos gerentes, administradores e directores e a localização dos estabelecimentos, devendo ainda ser acompanhado dos documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos exigidos no artigo 6.º.

2 — O pedido de licenciamento só é deferido quando a empresa reúna os requisitos estabelecidos no presente diploma e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de licenciamento, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º.

4 — Qualquer pedido só será processado após a comprovação do pagamento das coimas, bem como o levantamento da sanção de interdição de exercício da actividade, aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos dos artigos 44.º e 45.º.

Artigo 10.º

Revalidação das licenças

1 — A revalidação da licença deve ser requerida no decurso dos últimos seis meses da respectiva validade e até sessenta dias antes da data do seu termo, sem prejuízo do disposto no n.º 5.

2 — O pedido de revalidação só é deferido quando a empresa reúna os requisitos necessários à obtenção da licença e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3 — A revalidação depende ainda do pagamento das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º, bem como do pagamento das taxas devidas pelos registos de alteração de sede, alteração de denominação social e abertura de estabelecimentos, cujo pagamento não haja sido efectuado.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — O pedido de revalidação efectuado antes do prazo estabelecido no n.º 1 implica o não processamento do mesmo e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue.

5 — O pedido de revalidação efectuado após o prazo estabelecido no n.º 1 e até à data do termo de validade da licença implica um agravamento da respectiva taxa, a estabelecer pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º.

6 — O pedido de revalidação efectuado após a data do termo da licença implica o não processamento do mesmo e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue, podendo efectuar novo pedido nos termos do artigo 9.º.

7 — Em caso de extinção por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de revalidação ou de licenciamento, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º.

Artigo 11.º

Suspensão de licenças

1 — São suspensas as licenças:

- a) Às empresas que o requeiram;
- b) Às empresas que deixem de reunir qualquer dos requisitos necessários à respectiva concessão e manutenção, referidos no artigo 6.º.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — O período de suspensão da licença não pode ir além da data limite da sua validade e, em caso algum, de um ano consecutivo.

3 — Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, a suspensão das licenças só será levantada, a solicitação das empresas, após comprovação dos requisitos de ingresso na actividade.

4 — Nos casos previstos na alínea b) do n.º 1, a suspensão é levantada após comprovação dos requisitos de ingresso na actividade.

Artigo 12.º

Cancelamento das licenças

São canceladas as licenças:

- a) Às empresas que o requeiram;
- b) Às empresas que se encontrem nas situações previstas no artigo anterior e que não requeiram o levantamento da suspensão ou não regularizem a situação, nos termos, respectivamente, dos n.ºs 3 e 4 do artigo 11.º;
- c) Às empresas a que tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício de actividade, prevista no artigo 45.º;
- d) Quando ocorra a extinção das empresas titulares ou a cessação da actividade de mediação imobiliária, sem prejuízo, neste último caso, do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 11.º;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

e) Às empresas que não procedam ao pagamento voluntário das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º;

f) Às empresas que tenham deixado de ser idóneas, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 6.º.

Artigo 13.º

Condições e efeitos da suspensão e do cancelamento das licenças

1 — A suspensão ou cancelamento das licenças implicam a entrega, ao IMOPPI, da licença e dos cartões de identificação dos respectivos administradores, gerentes ou directores, no prazo máximo de oito dias, contados a partir da data da sua notificação, sob pena de apreensão imediata pelas autoridades competentes.

2 — Em caso de cancelamento da licença, as empresas devem ainda remeter ao IMOPPI cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme tenha sido entregue junto da administração fiscal.

3 — A suspensão e o cancelamento das licenças determinam o encerramento dos estabelecimentos e postos provisórios, sob pena de encerramento coercivo pelas autoridades competentes, sendo-lhes vedado o exercício da actividade a partir da data da recepção da respectiva notificação.

4 — A suspensão e o cancelamento das licenças determinam ainda a caducidade dos contratos de mediação imobiliária.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Secção II

Do exercício da actividade

Artigo 14.º

Estabelecimentos

1 — As empresas de mediação imobiliária só podem efectuar atendimento do público em instalações autónomas, separadas de quaisquer outros estabelecimentos comerciais ou industriais e de residências, designadas por estabelecimentos.

2 — A abertura ou a alteração da localização dos estabelecimentos referidos no número anterior só pode ser efectuada após comunicação ao IMOPPI e cumpridas as obrigações estabelecidas no artigo 20.º.

3 — O encerramento dos estabelecimentos referidos nos números anteriores só pode ser efectuado após comunicação ao IMOPPI.

4 — As empresas podem ainda 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.

5 — A infracção ao disposto no n.º 2 mantém-se enquanto não for efectuada a comunicação ao IMOPPI, sendo exigível o cumprimento das obrigações aí previstas até ao efectivo encerramento dos estabelecimentos em causa.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 15.º

Negócios sobre estabelecimentos comerciais

O trespasse e a cessão de exploração de estabelecimentos comerciais, pertencentes a sociedades licenciadas nos termos do presente diploma e afectos ao exercício da actividade de mediação imobiliária, dependem da titularidade da licença para o exercício dessa actividade pela adquirente que ali pretenda continuar a exercê-la.

Artigo 16.º

Deveres para com os interessados

1 — As empresas são obrigadas a:

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

b) Certificar-se ainda, 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 com 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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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) Comunicar imediatamente aos interessados qualquer facto que ponha em causa a concretização do negócio visado.

2 — Está expressamente vedado às empresas:

a) Receber remuneração de ambos os interessados no mesmo negócio, sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 18.º;

b) Intervir como parte interessada em contrato ou promessa de contrato cujo objecto coincida com o objecto material do contrato de mediação do qual seja parte e que vise a constituição ou a promessa de constituição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos, para si ou sociedade de que sejam sócias, para os angariadores imobiliários que lhes prestem serviços, bem como para os seus sócios, administradores, gerentes ou directores e seus cônjuges e descendentes e ascendentes do 1.º grau;

c) Celebrar contratos de mediação imobiliária quando as circunstâncias do caso permitirem, razoavelmente, duvidar da licitude do negócio que irão promover.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 17.º

Recebimento de quantias

1 – Consideram-se depositadas à guarda do mediador quaisquer quantias que lhe sejam confiadas, nessa qualidade, antes da celebração do negócio ou da promessa do negócio visado com o exercício da mediação.

2 — As empresas de mediação são obrigadas, até à celebração da promessa do negócio ou, não havendo lugar a esta, do negócio objecto do contrato de mediação imobiliária, a restituir, a quem as prestou, as quantias mencionadas no número anterior.

3 — As empresas de mediação estão obrigadas a entregar de imediato à pessoa ou entidade a quem se destine quaisquer quantias prestadas por conta do preço do negócio visado com o exercício da mediação que, na qualidade de mediador, lhes sejam confiadas.

4 — É expressamente vedado às empresas de mediação utilizar em proveito próprio as quantias referidas nos números anteriores.

5 – O depósito efectuado nos termos do n.º 1 é gratuito, aplicando-se, com as necessárias adaptações, as disposições previstas no Código Civil para o contrato de depósito.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 18.º

Remuneração

1 — A remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior:

a) Os casos em que o negócio visado, no âmbito de um contrato de mediação celebrado, em regime de exclusividade, com o proprietário do bem imóvel, não se concretiza por causa imputável ao cliente da empresa mediadora, tendo esta direito a remuneração;

b) Os casos em que tenha sido celebrado contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação, nos quais as partes podem prever o pagamento da remuneração após a sua celebração.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4, é vedado às entidades mediadoras receber quaisquer quantias a título de remuneração ou de provisão por conta da mesma, previamente ao momento em que esta é devida nos termos dos n.ºs 1 e 2.

4 — Quando o contrato de mediação é celebrado com o comprador ou arrendatário, a empresa, desde que tal resulte expressamente do contrato, pode cobrar quantias a título de provisão por conta da remuneração acordada, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente no



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

caso de não concretização do negócio objecto do contrato de mediação imobiliária.

5 — Nos casos previstos no número anterior, as provisões não poderão exceder, no total, 10% da remuneração acordada e só poderão ser cobradas após a efectiva angariação de imóvel que satisfaça a pretensão do cliente e corresponda às características mencionadas no contrato de mediação imobiliária.

6 — Caso a entidade mediadora tenha celebrado contratos de mediação com ambas as partes no mesmo negócio, cujo objecto material seja o mesmo bem imóvel, a remuneração só é devida por quem primeiro a contratou, excepto se houver acordo expresso de todas as partes na respectiva divisão.

7 — 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.

Artigo 19.º

Contrato de mediação imobiliária

1 — O contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita.

2 — Do contrato constam obrigatoriamente os seguintes elementos:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 recaiam;

b) A identificação do negócio visado pelo exercício de mediação;

c) As condições de remuneração, nomeadamente montante ou percentagem e forma de pagamento, com indicação da taxa de IVA aplicável;

d) A identificação do seguro de responsabilidade civil previsto na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.º, nomeadamente indicação da apólice, capital contratado e entidade seguradora através da qual foi celebrado.

3 — Quando o contrato for omissivo relativamente ao respectivo prazo de duração, considera-se o mesmo celebrado por um período de seis meses, renovável por igual período de tempo.

4 — Quando a empresa de mediação é contratada em regime de exclusividade, só ela tem direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação, durante o respectivo período de vigência.

5 — A consagração do regime de exclusividade, quando exista, terá de constar expressamente do contrato de mediação imobiliária.

6 — Os serviços previstos no n.º 3 do artigo 2.º prestados pelas empresas no âmbito de um contrato de mediação devem constar expressamente do mesmo, bem como a menção dos correspondentes elementos a que se refere a alínea c) do n.º 2 do presente artigo, ficando as



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

empresas, nestes casos, investidas na qualidade de mandatárias sem representação.

7 – Tratando-se de contratos com uso de cláusulas contratuais gerais, a empresa de mediação deve enviar a cópia dos respectivos projectos ao Instituto do Consumidor.

8 — O incumprimento do disposto nos n.ºs 1, 2 e 7 do presente artigo gera a nulidade do contrato, não podendo esta, contudo, ser invocada pela entidade mediadora.

Artigo 20.º

Livro de reclamações

1 — Em cada estabelecimento deve existir um livro de reclamações destinado aos utentes, para que estes possam formular reclamações sobre a qualidade dos serviços e o modo como foram prestados.

2 — O livro de reclamações deve encontrar-se sempre disponível e ser imediatamente facultado ao utente que o solicite, devendo ser-lhe entregue um duplicado das observações ou reclamações exaradas no mesmo, podendo este remetê-lo ao IMOPPI, acompanhado dos documentos e meios de prova necessários à apreciação das mesmas.

3 — As entidades mediadoras são obrigadas a enviar ao IMOPPI um duplicado das reclamações escritas no livro, no prazo máximo de cinco dias a contar da sua ocorrência.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — Em todos os estabelecimentos deve ser publicitada de forma bem visível a existência do respectivo livro de reclamações.

5 — Nos postos provisórios devem ser devidamente publicitados os estabelecimentos onde se encontram os livros de reclamações.

6 — O livro de reclamações é editado e fornecido pelo IMOPPI ou pelas entidades que ele encarregar para o efeito, sendo o modelo, o preço e as condições de distribuição e utilização, aprovados pelo conselho de administração do IMOPPI.

Artigo 21.º

Deveres para com o IMOPPI

1 — As empresas são obrigadas a:

a) Comunicar ao IMOPPI qualquer alteração verificada nos requisitos previstos no n.º 1 do artigo 6.º, no prazo de quinze dias a contar da respectiva ocorrência;

b) Comunicar previamente ao IMOPPI o uso de marcas ou nomes de estabelecimentos comerciais;

c) Comunicar ao IMOPPI todas as alterações que impliquem actualização do registo referido no n.º 1 do artigo 37.º, bem como de quaisquer outras modificações introduzidas no pacto social das sociedades, no prazo de trinta dias a contar da respectiva ocorrência, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

d) Enviar ao IMOPPI, no prazo por este determinado, os elementos relacionados com o exercício da actividade que lhe sejam solicitados;

e) Organizar e conservar actualizado um registo de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da respectiva actividade;

f) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da respectiva actividade;

g) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de prestação de serviços celebrados com os angariadores imobiliários;

h) Dispor de contabilidade organizada;

i) Enviar ao IMOPPI cópia das sentenças ou decisões que ponham termo a processos em que tenham sido parte;

j) Prestar ao IMOPPI, no exercício da sua competência de fiscalização, ou a qualquer entidade com competências de fiscalização, todas as informações relacionadas com a sua actividade, bem como facultar-lhe o acesso às instalações, aos livros de registo e de reclamações, aos arquivos previstos nas alíneas f) e g) e à demais documentação relacionada com a actividade de mediação;

l) Comunicar ao IMOPPI a cessação da respectiva actividade.

2 — Os contratos arquivados nos termos das alíneas f) e g) do n.º 1 devem ser conservados durante os cinco anos civis subsequentes ao da respectiva celebração.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Secção III

Responsabilidade civil e seguro de responsabilidade civil

Artigo 22.º

Responsabilidade civil

1 — As empresas de mediação são responsáveis pelo pontual cumprimento das obrigações resultantes do exercício da sua actividade.

2 — As empresas de mediação são responsáveis, nos termos do artigo 500.º do Código Civil, pelos danos causados pelos factos praticados pelos angariadores, no âmbito dos contratos de prestação de serviços entre eles celebrados.

3 — São ainda solidariamente responsáveis pelos danos causados a terceiros, para além das situações já previstas na lei, quando se demonstre que actuaram, aquando da celebração ou execução do contrato de mediação imobiliária, em violação do disposto nas alíneas a) a e) do n.º 1 e nas alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 16.º.

4 — Consideram-se terceiros, para efeitos da presente secção, todos os que, em resultado de um acto de mediação, venham a sofrer danos patrimoniais, ainda que não tenham sido parte no contrato de mediação imobiliária.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 23.º

Seguro de responsabilidade civil

1 — Para garantia da responsabilidade emergente da sua actividade, as empresas devem realizar um contrato de seguro de responsabilidade civil, de montante e condições mínimos a fixar por portaria conjunta dos ministros que tutelam o IMOPPI, o Instituto de Seguros de Portugal e a área da defesa do consumidor.

2 — O seguro de responsabilidade civil destina-se ao ressarcimento dos danos patrimoniais causados a terceiros, decorrentes de acções ou omissões das empresas, seus representantes, ou do incumprimento de outras obrigações resultantes do exercício da actividade, bem como dos danos previstos no n.º 2 do artigo 22.º.

3 — Nenhuma empresa pode iniciar a sua actividade sem fazer prova, junto do IMOPPI, da celebração de contrato de seguro de responsabilidade civil e de que o mesmo se encontra em vigor.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Capítulo III
Da actividade de angariação imobiliária

Secção I
Da inscrição

Artigo 24.º

Inscrição

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

2 — O IMOPPI emite cartões de identificação aos angariadores imobiliários inscritos, que os deverão exhibir em todos os actos em que intervenham.

3 — A inscrição dos angariadores imobiliários e os respectivos cartões de identificação são válidos por um período de cinco anos e revalidados por idênticos períodos.

Artigo 25.º

Requisitos de ingresso e manutenção na actividade

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



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- a) Ser empresário em nome individual, com firma de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 27.º e domicílio efectivo num Estado da União Europeia;
- b) Ter a situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
- c) Possuir capacidade profissional nos termos do disposto no artigo 26.º;
- d) Possuir idoneidade comercial.

2 — Para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 1, não são consideradas comercialmente idóneas as pessoas, relativamente às quais se verifique alguma das seguintes situações:

- a) Terem sido punidas, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto nas alíneas c) e e) do artigo 32.º;
- b) Terem sido punidas, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, nas alíneas a), b), f) e g) do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º;
- c) Terem sido punidas com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 1 do artigo 24.º e no n.º 4 do artigo 30.º, desde que fique demonstrada a



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

violação habitual dos deveres previstos no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º, no exercício ilegal da actividade de angariação imobiliária;

d) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 6 do artigo 2.º, nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 14.º e nos n.ºs 1, 2, 3, 4 e 5 do artigo 20.º;

e) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social previstos na b) do n.º 1 do artigo 44.º;

f) Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida com coima pela prática dolosa do ilícito de mera ordenação social previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 44.º, desde que fique demonstrada a violação habitual de um dos deveres estipulados no artigo 16.º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 17.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 18.º, no exercício ilegal da actividade de mediação imobiliária;

g) Terem sido punidas, no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º, durante o período desta interdição;

h) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida com a sanção acessória de



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º, durante o período desta interdição.

i) Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa punida com coima por práticas restritivas da concorrência;

j) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, pela prática de concorrência desleal, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

l) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime doloso contra o património, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

m) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de falsificação de documento, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

n) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, em pena de prisão não suspensa na sua execução, pela prática de crimes relativos ao branqueamento de capitais;

o) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes de corrupção activa ou passiva, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

p) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes tributários, em pena de prisão não suspensa na sua execução;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

q) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de desobediência, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

r) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de quebra de marcas ou de selos, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

s) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de arrancamento, destruição ou alteração de editais, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão não suspensa na sua execução;

3 – As condenações referidas nas alíneas a) a f) e i) do número anterior não relevam após o decurso do prazo de dois anos, contados do cumprimento integral das obrigações decorrentes da aplicação da última sanção.

Artigo 26.º

Capacidade profissional

1 — Para efeitos da alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º, a capacidade profissional consiste na posse das habilitações literárias e formação profissional adequadas, a estabelecer pela portaria prevista no artigo 7.º.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — A formação profissional contínua é comprovada pela frequência de acções de formação, cujo conteúdo e duração são estabelecidos pela portaria referida no n.º 1.

Artigo 27.º

Firma e obrigação de identificação

1 — Da firma dos angariadores imobiliários, consta obrigatoriamente a expressão «Angariador imobiliário», sendo o seu uso vedado a quaisquer outras entidades.

2 — Em todos os actos em que intervenham, no âmbito dos serviços prestados às empresas de mediação, os angariadores imobiliários devem indicar a sua firma e o número da respectiva inscrição.

3 — Nas situações previstas no número anterior, os angariadores devem ainda identificar a empresa de mediação a quem prestem serviço, através da indicação da denominação e do respectivo número da licença.

4 — No âmbito da respectiva actividade externa, os trabalhadores dos angariadores imobiliários devem estar identificados através de cartões de identificação fornecidos pelos mesmos, dos quais deverá constar o seu nome e fotografia actualizada, bem como a identificação do angariador, nos termos do n.º 2 do presente artigo.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 28.º

Pedido de inscrição

1 — O pedido de inscrição é formulado em requerimento dirigido ao presidente do conselho de administração do IMOPPI e deve ser acompanhado dos documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos exigidos no artigo 25.º.

2 — O pedido de inscrição só é deferido quando o requerente reúna os requisitos estabelecidos no presente diploma e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de inscrição, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º.

4 — Qualquer pedido só será processado após a comprovação do pagamento das coimas, bem como o levantamento da sanção de interdição de exercício da actividade, aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos dos artigos 44.º e 45.º.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 29.º

Revalidação da inscrição

1 — A revalidação da inscrição deve ser requerida no decurso dos últimos seis meses da respectiva validade e até sessenta dias antes da data do seu termo, sem prejuízo do disposto no n.º 5.

2 — O pedido de revalidação só é deferido quando o requerente reúna os requisitos necessários à inscrição e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3 — A revalidação da inscrição depende ainda do pagamento das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º, bem como do pagamento das taxas devidas pelos registos de alteração de firma e de domicílio, cujo pagamento não haja sido efectuado.

4 — O pedido de revalidação efectuado antes do prazo estabelecido no n.º 1 implica o não processamento do mesmo e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue.

5 — O pedido de revalidação efectuado após o prazo estabelecido no n.º 1 do presente artigo e até à data do termo de validade da inscrição implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º.

6 — O pedido de revalidação efectuado após a data do termo da inscrição implica o não processamento do mesmo e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue, podendo efectuar novo pedido nos termos do artigo 28.º.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

7 — Em caso de extinção 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, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º.

Artigo 30.º

Cancelamento da inscrição

1 — São canceladas as inscrições:

- a) Aos angariadores imobiliários que o requeiram;
- b) Aos angariadores imobiliários que deixem de reunir qualquer dos requisitos de acesso e manutenção na actividade, previstos no artigo 25.º;
- c) Aos angariadores imobiliários aos quais tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício da actividade, prevista no artigo 45.º;
- d) Em caso de cessação da actividade dos angariadores imobiliários inscritos;
- e) Aos angariadores imobiliários que não procedam ao pagamento voluntário das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º.

2 — O cancelamento da inscrição implica a entrega do cartão de identificação, no prazo máximo de oito dias, contados a partir da data da



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

sua notificação, sob pena de apreensão imediata do mesmo pelas autoridades competentes.

3 — Em caso de cancelamento da inscrição, os angariadores imobiliários devem ainda remeter ao IMOPPI cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme entregue junto da administração fiscal.

4 — A partir da data da recepção da notificação de cancelamento da inscrição é expressamente vedado o exercício da actividade de angariação imobiliária.

Secção II

Das condições de exercício da actividade

Artigo 31.º

Dever de colaboração

No exercício da respectiva actividade, os angariadores imobiliários devem colaborar com as empresas de mediação no cumprimento dos deveres estabelecidos nas alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 16.º.

Artigo 32.º

Incompatibilidades

É expressamente vedado aos angariadores imobiliários:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

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 empresa 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, na celebração de contratos 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 contrato ou promessa de contrato cujo objecto coincida com o objecto material do contrato de mediação do qual seja parte a empresa de mediação a quem prestem serviços e que vise a constituição ou a promessa de constituição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos, para si ou sociedade de que sejam sócios, bem como para os seus cônjuges e descendentes e ascendentes do 1.º grau;

g) Efectuar atendimento do público em estabelecimento próprio.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 33.º

Recebimento e retenção de quantias

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

Artigo 34.º

Remuneração

1 — Pela prestação de serviços de angariação imobiliária é devida remuneração, nos termos do que houver sido acordado no contrato de prestação de serviços celebrado com a empresa de mediação imobiliária.

2 — A remuneração prevista no número anterior será prestada pela empresa de mediação imobiliária.

3 — É expressamente vedado aos angariadores imobiliários cobrar e receber, dos interessados na realização de negócio visado com o contrato de mediação, quaisquer quantias a título de remuneração.

Artigo 35.º

Deveres para com o IMOPPI

1 — Os angariadores imobiliários são obrigados a:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- a) Comunicar ao IMOPPI qualquer alteração verificada nos requisitos previstos no n.º 1 do artigo 25.º, no prazo de quinze dias a contar da respectiva ocorrência;
- b) Comunicar previamente ao IMOPPI o uso de marcas;
- c) Comunicar ao IMOPPI todas as alterações que impliquem actualização do registo referido no n.º 2 do artigo 37.º, no prazo de trinta dias a contar da respectiva ocorrência;
- d) Enviar ao IMOPPI, no prazo por este 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;
- f) Prestar ao IMOPPI, no exercício da sua competência de fiscalização, ou a qualquer entidade com competências de fiscalização, todas as informações, bem como facultar-lhe o acesso ao arquivo previsto na alínea e) e à demais documentação relacionada com a sua actividade;
- g) Comunicar ao IMOPPI a cessação da respectiva actividade.

2 — Os contratos arquivados nos termos da alínea e) do n.º 1 do presente artigo devem ser conservados durante os cinco anos civis subsequentes ao da respectiva celebração.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Capítulo IV

Das taxas e registo

Artigo 36.º

Taxas

1 — Os procedimentos administrativos previstos no presente diploma, bem como os demais tendentes à sua boa execução, estão sujeitos ao pagamento de taxas destinadas a cobrir os encargos com a gestão do sistema de ingresso e permanência nas actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária, bem como com a fiscalização destas actividades.

2 — As taxas constituem receita do IMOPPI e são fixadas, bem como os procedimentos administrativos previstos no n.º 1, por portaria do ministro que tutela o IMOPPI.

Artigo 37.º

Registo

1 — O IMOPPI deve organizar e manter um registo das empresas de mediação, do qual consta:



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

a) A denominação social, a sede, o número de identificação de pessoa colectiva, o número de matrícula na conservatória do registo comercial;

b) As marcas e os nomes dos estabelecimentos comerciais das empresas;

c) O capital próprio;

d) A identificação dos gerentes, administradores ou directores;

e) A localização dos estabelecimentos;

f) A forma de prestação do seguro de responsabilidade civil e respectivos elementos de identificação;

g) A identificação das pessoas que detenham a capacidade profissional exigida no artigo 7.º

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

3 — Devem ainda ser inscritos no registo os seguintes factos:

a) A alteração de qualquer dos elementos integrantes do pedido de licenciamento ou de inscrição;

b) A verificação de qualquer outro facto sujeito a comunicação ao IMOPPI;

c) A suspensão da licença;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- d) As denúncias apresentadas;
- e) As sanções aplicadas.

4 — O IMOPPI deve ainda manter um registo dos pedidos indeferidos e das licenças e das inscrições canceladas.

Capítulo V

Da fiscalização e sanções

Artigo 38.º

Competências de inspeção e fiscalização do IMOPPI

1 — O IMOPPI, no âmbito das suas competências, inspecciona e fiscaliza as actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária.

2 — No exercício das suas competências de inspeção e fiscalização, o IMOPPI pode solicitar a quaisquer serviços públicos ou autoridades toda a colaboração ou auxílio que julgue necessários.

3 — O IMOPPI pode confiar a instrução e investigação dos processos de contra-ordenação, no todo ou em parte, às autoridades policiais, bem como a apreensão das respectivas licenças e cartões de identificação, prevista nos termos do n.º 1 do artigo 13.º e do n.º 2 do artigo 30.º.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — Todas as autoridades e seus agentes devem participar ao IMOPPI quaisquer infracções ao presente diploma e respectivas disposições regulamentares.

Artigo 39.º

Responsabilidade pelas infracções

1 — Pela prática das infracções a que se refere o presente diploma, podem ser responsabilizadas pessoas singulares ou colectivas, ainda que irregularmente constituídas, e associações sem personalidade jurídica.

2 — As sociedades, as demais pessoas colectivas e as associações sem personalidade jurídica são responsáveis pelas contra-ordenações previstas no presente diploma quando os factos tiverem sido praticados pelos membros dos respectivos órgãos ou pelos titulares de cargos de direcção, administração ou gerência, no exercício das suas funções, bem como pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram confiadas.

3 — Os empresários em nome individual são responsáveis pelas contra-ordenações previstas no presente diploma quando os factos tiverem sido praticados pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram confiadas.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 40.º

Procedimento de advertência

1 — Quando a infracção, praticada no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, for punível com coima até €5 000 ou, praticada no âmbito da actividade de angariação imobiliária, for punível com coima até €2 500, o IMOPPI pode advertir o infractor, notificando-o para sanar a irregularidade.

2 — Da notificação devem constar a identificação da infracção, as medidas necessárias para a sua regularização, o prazo para o cumprimento das mesmas e a advertência de que o seu não cumprimento dá lugar à instauração de processo de contra-ordenação.

3 — Se o infractor não comprovar ter sanado a irregularidade no prazo fixado, o processo de contra-ordenação é instaurado.

4 — O disposto no presente artigo só é aplicável se o infractor não tiver sido advertido, no decurso dos últimos dois anos, pela prática da mesma infracção.

Artigo 41.º

Auto de notícia e de denúncia

1 — Quando o IMOPPI, no exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, presenciar contra-ordenação levanta ou manda levantar auto de notícia, que deve mencionar os factos que constituem



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

infracção, o dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida, o nome e a qualidade do agente que a presenciou e tudo o que puder averiguar acerca da identificação dos infractores e, quando possível, a indicação de, pelo menos, uma testemunha que possa depor sobre os factos.

2 — O auto de notícia é assinado pelo agente que o levantou e pelas testemunhas, quando for possível.

3 — A autoridade ou agente da autoridade que tiver notícia, por denúncia ou conhecimento próprio, de infracção ao presente diploma, levanta auto a que é correspondentemente aplicável o disposto nos n.ºs 1 e 2, com as necessárias adaptações.

4 — O auto de notícia levantado nos termos dos n.ºs 1 e 2 faz fé, até prova em contrário, sobre os factos presenciados pelo autuante.

Artigo 42.º

Notificações

1 — As notificações efectuem-se:

a) Por contacto pessoal com o notificando no lugar em que for encontrado;

b) Mediante carta registada expedida para a sede, o domicílio ou o estabelecimento do notificando;

c) Mediante carta simples expedida para a sede, o domicílio ou o estabelecimento do notificando.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 — A notificação por contacto pessoal deve ser efectuada, sempre que possível, no acto de autuação, podendo ainda ser utilizada quando o notificando for encontrado pela entidade competente.

3 — Se não for possível, no acto de autuação, proceder nos termos do número anterior ou se estiver em causa qualquer outro acto, a notificação pode ser efectuada através de carta registada expedida para a sede, o domicílio ou o estabelecimento do notificando.

4 — Se, por qualquer motivo, a carta prevista no número anterior for devolvida à entidade remetente, a notificação é reenviada ao notificando para a sua sede, o seu domicílio ou o seu estabelecimento, através de carta simples.

5 — A notificação prevista no n.º 3 considera-se efectuada no 3.º dia útil posterior ao do envio, devendo a cominação aplicável constar do acto de notificação.

6 — No caso previsto no n.º 4, é lavrada uma cota no processo com a indicação da data de expedição da carta e da morada para a qual foi enviada, considerando-se a notificação efectuada no 5.º dia posterior à data indicada, cominação que deve constar do acto de notificação.

7 — Se o notificando se recusar a receber ou a assinar a notificação, o agente ou o distribuidor do serviço postal certifica a recusa, considerando-se efectuada a notificação.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 43.º

Medidas cautelares

1 — Quando existam fortes indícios da prática de contra-ordenação punível com coima igual ou superior a € 15 000 ou, verificando-se a existência de perigo de destruição de meios de prova necessários à instrução do processo de contra-ordenação ou de continuação da prática da infracção, o IMOPPI pode determinar a aplicação das seguintes medidas, considerando a gravidade da infracção e da culpa do agente:

a) Encerramento preventivo de estabelecimento, no caso de violação do disposto no n.º 1 do artigo 5.º ou de contra-ordenação relacionada com o funcionamento do estabelecimento;

b) Suspensão da apreciação de pedido de licenciamento, inscrição ou revalidação formulado, pelo infractor, junto do IMOPPI.

2 — As medidas determinadas nos termos do número anterior vigoram, consoante os casos:

a) Até ao seu levantamento pelo presidente do conselho de administração do IMOPPI ou por decisão judicial;

b) Até ao início da aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade ou de encerramento de estabelecimento.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Não obstante o disposto no número anterior, as medidas cautelares referidas no n.º 1 têm a duração máxima de um ano contado a partir da data da decisão que as imponha.

4 — É competente para conhecer a impugnação judicial das medidas cautelares determinadas pelo IMOPPI o tribunal competente para decidir do recurso da decisão proferida em processo de contra-ordenação.

Artigo 44.º

Contra-ordenações

1 — Sem prejuízo de outras sanções que se mostrem aplicáveis, constituem contra-ordenações, puníveis com aplicação das seguintes coimas:

a) De €5 000 a €30 000, a violação do disposto no n.º 1 do artigo 5.º, no n.º 3 do artigo 13.º e na al. d) do artigo 32.º;

b) De €2 500 a €25 000, a violação do disposto no n.º 3 do artigo 3.º, no artigo 16.º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 17.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 18.º;

c) De €1 500 a €15 000, a violação do disposto no n.º 6 do artigo 2.º, no n.º 1 do artigo 24.º, no n.º 4 do artigo 30.º e na alínea a) do artigo 32.º;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

d) De €1 000 a €10 000, a violação do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 14.º, nos n.ºs 1, 2, 3, 4 e 5 do artigo 20.º, nas alíneas b) e f) do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º;

e) De €750 a €5 000, a violação do disposto no n.º 2 do artigo 5.º, no artigo 8.º, nas alíneas a), d), e), f), g), h) e j) do n.º 1 do artigo 21.º e nas alíneas c), e) e g) do artigo 32.º;

f) De €500 a €2 500, a violação do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 13.º, nas alíneas b), c), i) e l) do n.º 1 do artigo 21.º, no n.º 2 do artigo 24.º, no artigo 27.º e nas alíneas a), d), e) e f) do n.º 1 do artigo 35.º;

g) De €250 a €1 000, a violação dos n.º 2 e 3 do artigo 30.º e nas alíneas b), c) e g) do n.º 1 do artigo 35.º.

2 — A tentativa e a negligência são puníveis, sendo, nestes casos, os limites máximo e mínimo da coima reduzidos a metade.

Artigo 45.º

Sanções acessórias

1 — Quando a gravidade da infracção o justifique, podem ser aplicadas às empresas de mediação imobiliária e aos angariadores imobiliários as seguintes sanções acessórias, nos termos do regime geral das contra-ordenações e coimas:

a) Encerramento de estabelecimentos;



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

- b) Interdição do exercício da actividade;
- c) Privação do direito de participar em feiras ou mercados.

2 — As sanções referidas no número anterior têm duração máxima de dois anos, contados a partir da data da decisão condenatória definitiva.

Artigo 46.º

Responsabilidade pelo pagamento

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, excepto quando comprovem ter-se oposto à prática da contra-ordenação.

Artigo 47.º

Competência para aplicação de medidas cautelares e sanções

1 — A instrução e a decisão dos processos de contra-ordenação são da competência do IMOPPI.

2 — Compete ao presidente do conselho de administração do IMOPPI a aplicação das medidas cautelares, das coimas e das sanções acessórias previstas no presente diploma.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — Pode ser determinada, pelo presidente do conselho de administração do IMOPPI, a publicidade da aplicação da medida cautelar de encerramento preventivo de estabelecimento ou da sanção acessória de encerramento de estabelecimento, através da afixação de edital no estabelecimento objecto de encerramento, pelo período de duração da mesma.

Artigo 48.º

Competência para execução de medidas cautelares e sanções

1 — As coimas aplicadas em processo de contra-ordenação são cobradas coercivamente em processo de execução fiscal.

2 — Compete ao IMOPPI a execução das medidas cautelares previstas no artigo 43.º, bem como das sanções acessórias previstas no artigo 45.º.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, o IMOPPI pode confiar a execução de medidas cautelares e sanções acessórias às autoridades policiais.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 49.º

Produto das coimas

1 — O produto das coimas recebidas por infracção ao disposto no presente diploma reverte em 60% para os cofres do Estado e 40% para o IMOPPI.

2 — A cobrança de coimas em juízo não prejudica o disposto no número anterior no que se refere à percentagem que constitui receita do IMOPPI.

Artigo 50.º

Responsabilidade criminal

1 — O não cumprimento da medida cautelar ou de sanção acessória previstas, respectivamente, na alínea a) do n.º 1 do artigo 43.º e no artigo 45.º, regularmente determinadas e comunicadas pelo IMOPPI, integra o crime de desobediência, previsto no artigo 348.º do Código Penal.

2 – A prestação de falsas declarações ou falsas informações, no âmbito dos procedimentos administrativos previstos no presente diploma, por empresário em nome individual, administrador, gerente ou director de sociedade comercial, integra o crime de falsificação de documento, previsto no artigo 256.º do Código Penal.

3 – A abertura, rompimento ou inutilização, total ou parcial, de marcas ou selos, apostos em estabelecimento para efeitos do disposto no n.º



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

2 do artigo 48.º, integra o crime de quebra de marcas e de selos, previsto no artigo 356.º do Código Penal.

4 – O arrancamento, destruição, alteração, danificação ou qualquer outra forma de actuação que impeça o conhecimento de edital afixado ao abrigo do disposto no n.º 3 do artigo 47.º integra o crime de arrancamento, destruição ou alteração de editais, previsto no artigo 357.º do Código Penal.

Artigo 51.º

Menções especiais

1 – A escritura pública de 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 da advertência das consequências penais previstas no n.º 2 a que os outorgantes ficam sujeitos, devendo o notário, para o efeito, exarar o que aqueles houverem declarado.

2 – Quem, depois de ter sido advertido das consequências penais a que se expõe, recusar prestar, omitir ou falsear as informações previstas no n.º 1, perante notário ou funcionário nomeado para sua substituição, incorre na pena prevista para o crime de falsidade de depoimento ou declaração.

3 – 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, o notário deve enviar ao IMOPPI, até ao dia 15 de cada mês, cópia das respectivas



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

escrituras notariais, para efeitos de averiguação da prática de contra-ordenação.

Capítulo VI

Disposições finais e transitórias

Artigo 52.º

Idioma dos documentos

Os requerimentos e demais documentos referidos no presente diploma devem ser redigidos em língua portuguesa ou, quando for utilizado outro idioma, acompanhados de tradução legal, nos termos previstos no Código do Notariado.

Artigo 53.º

Actos sujeitos a publicação

1 — O IMOPPI promoverá a publicação na 2ª série do *Diário da República* das licenças emitidas e canceladas, das inscrições em vigor e canceladas e das sanções aplicadas.

2 — As sanções previstas nos artigos 44.º e 45.º do presente diploma, devem ser publicitadas pelo IMOPPI, em jornal de difusão nacional, regional ou local, de acordo com o local da sede da empresa ou do domicílio do angariador imobiliário.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

3 — As sanções previstas nos artigos 44.º e 45.º, bem como as licenças suspensas e canceladas e as inscrições canceladas são ainda publicitadas no sítio oficial do IMOPPI na Internet.

Artigo 54.º

Disposição transitória

1 — As empresas licenciadas à data da entrada em vigor do presente diploma, que não cumpram o disposto na b) do n.º 1 do artigo 6.º, dispõem do período máximo de cento e oitenta dias, contados a partir da data de entrada em vigor das portarias previstas nos artigos 7.º, 23.º e 36.º, para procederem à alteração do objecto social e, quando necessário, da respectiva denominação.

2 — Sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações legais, as modificações estatutárias mencionadas no número anterior e efectuadas até ao termo do período aí fixado ficam dispensadas da escritura pública prevista no n.º 3 do artigo 85.º do Código das Sociedades Comerciais, sendo prova bastante das mesmas, para efeitos de registo comercial, a apresentação da acta da assembleia geral de que conste a respectiva deliberação.

3 — As empresas que, à data da entrada em vigor do presente diploma, estavam dispensadas de comprovar capacidade profissional, mantêm essa isenção, sem prejuízo da obrigação de formação profissional contínua, conforme estabelecido na portaria prevista no artigo 7.º.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

4 — As entidades que, à data de entrada em vigor do presente diploma, pretendam continuar a exercer a actividade definida no artigo 4.º, devem requerer ao IMOPPI a inscrição nessa qualidade, no prazo máximo de sessenta dias contados a partir da data de entrada em vigor das portarias previstas nos artigos 7.º, 23.º e 36.º.

5 — Até ao termo do procedimento de inscrição previsto no número anterior, o requerimento, acompanhado dos documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos constantes das alíneas a), b) e d) do n.º 1 do artigo 25.º, constitui título bastante para o exercício da actividade de angariação imobiliária.

6 — Nos casos previstos nos n.ºs 4 e 5, a adaptação ao requisito da capacidade profissional deverá ocorrer no prazo máximo de um ano, contado a partir da data de entrada em vigor das portarias previstas nos artigos 7.º, 23.º e 36.º.

7 — O incumprimento do disposto no n.º 1 determina a caducidade do direito ao exercício da actividade de mediação imobiliária, bem como da respectiva licença, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 13.º.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 55.º

Caução

1 – A caução prestada nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março, será devolvida a requerimento das empresas, uma vez verificados, cumulativamente:

a) O decurso do prazo de um ano sobre a cessação da respectiva actividade ou sobre a data de entrada em vigor do presente diploma;

b) A conclusão de todos os processos de accionamento de caução pendentes na data prevista na alínea anterior, caso existam.

2 – Até à devolução da caução, compete ao IMOPPI decidir o accionamento da mesma, a requerimento dos interessados, nos termos do disposto no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março.

3 — Para efeitos de accionamento da caução, relevam apenas os factos ocorridos até à data de entrada em vigor do presente diploma.

Artigo 56.º

Modelos e impressos

Os modelos e impressos a utilizar em cumprimento do disposto no presente diploma, bem como os respectivos preços, serão aprovados pelo conselho de administração do IMOPPI.



ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Artigo 57.º

Revogação

Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, é revogado o Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março.