Parecer

Proposta de Lei n.º 89/XII (1ª)

Autor(a): Deputado Duarte Cordeiro (PS)

Estabelece o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária, conformando-o com a disciplina constante no Decreto-lei nº92/2010, de 26 Julho, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva nº2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro, relativa aos serviços no mercado interno.

Índice

Parte I – Considerandos

Parte II – Opinião do Relator

Parte III – Conclusões

Parte IV – Anexos

1. NOTA PRELIMINAR

O Governo tomou a iniciativa de apresentar à Assembleia da República a Proposta de Lei n.º 89/XII/1ª, que estabelece o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária, conformando-o com a disciplina constante no Decreto-Lei nº 92/2010, de 26 julho, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva nº2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro, relativa aos serviços no mercado interno.

A presente iniciativa é apresentada pelo Governo, no âmbito da sua competência política [alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição].

A proposta de lei é subscrita pelo Primeiro-Ministro e pelo Ministro-Adjunto e dos Assuntos Parlamentares e menciona que foi aprovada em Conselho de Ministros, em 26 de julho de 2012, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 123.º do Regimento.

A mesma está redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objecto principal e é precedida de uma breve exposição de motivos, cumprindo assim os requisitos formais dos n.os 1 e 2 do artigo 124.º do Regimento.

A iniciativa obedece ao formulário correspondente a uma proposta de lei do Governo e contém, após o texto, sucessivamente, a data de aprovação em Conselho de Ministros e a assinatura do Primeiro-Ministro e dos ministros competentes, de acordo com os n.os 1 e 2 do artigo 13.º da Lei sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas (Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 42/2007, de 24 de agosto), adiante designada por lei formulário.

Nos termos do n.º 3 do artigo 124.º do Regimento as propostas de lei devem ser acompanhadas dos estudos, documentos e pareceres que as tenham fundamentado.

A presente Proposta de Lei deu entrada em 1 agosto de 2012 tendo, por determinação de S. Ex.ª a Presidente da Assembleia da República, em 23 de agosto p.p., baixado à Comissão de Economia e Obras Públicas, para apreciação e emissão do respetivo parecer.

A competente Nota Técnica (NT), de 19 de setembro de 2012, foi elaborada ao abrigo do artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República.

2. DO OBJECTO, CONTEÚDO E MOTIVAÇÃO DA INICIATIVA

A presente iniciativa legislativa tem por finalidade adequar o regime que regula a atividade de mediação imobiliária com a Diretiva 2006/123/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro, relativamente aos serviços de mercado interno, que foi transporta para a ordem jurídica pelo Decreto-Lei nº92/2010, de 26 julho.

As principais alterações que são introduzidas por esta Proposta de Lei, em relação ao regime que será revogado são a simplificação de alguns mecanismos. A licença para mediação imobiliária passa a ter validade ilimitada (desde que os requisitos sejam mantidos). São ainda eliminados alguns requisitos de licenciamento vigentes na atualidade, em particular a necessidade de deter firma ou denominação social, possuir a situação regularizada com a segurança social e a administração fiscal, deter capacidade profissional e capitais próprios positivos, deixa igualmente de ser necessário a inscrição no Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P. (InCI), para exercer a atividade.

A presente Proposta de Lei é composta por seis capítulos e 45 artigos.

No primeiro capítulo é definido o objeto e âmbito de aplicação da lei a aprovar. Neste capítulo é excluída de aplicação a atividade imobiliária exercida fora do território nacional. São definidos ainda os conceitos de atividade de mediação imobiliária, empresa de mediação imobiliária, destinatário do serviço, bem como a exclusividade do exercício desta atividade por empresas de mediação, mediante um contrato. São ainda dadas competências de regulação ao InCI da atividade.

O capítulo segundo tem como objeto regular o exercício da atividade, definindo o acesso ao licenciamento concedido pelo InCI. São estabelecidos os requisitos para o licenciamento, nomeadamente, idoneidade comercial, possuir seguro de responsabilidade civil ou garantia financeira. Os pedidos de licenciamento são desmaterializados por via eletrónica. Estão ainda previstas a possibilidade da licença caducar, ficar suspensa ou cancelada, mediante o não cumprimento os requisitos, ou o fim da atividade. Neste capítulo são ainda reguladas as condições de exercício da atividade, ou seja os deveres para com os clientes, os requisitos dos contratos e ainda os deveres gerais.

O terceiro capítulo regula a possibilidade de mediadores estabelecidos em outros Estados realizarem atividade em território nacional, seja permanentemente, ou não.

O capítulo número quatro é dedicado aos colaboradores das empresas do setor, sendo definido o conceito de técnico de mediação imobiliária e angariador.

O quinto capítulo é dedicado à fiscalização e sanções, enquanto o sexto é relativo a disposições finais e transitórias.

3. INICIATIVAS LEGISLATIVAS PENDENTES SOBRE A MESMA MATÉRIA

À data de elaboração do presente parecer não existe qualquer outra iniciativa legislativa sobre esta matéria.

Parte II - Opinião do Relator

O signatário do relatório considera que " merecem consideração e reflexão os comentários enviados pela APEMID - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, a propósito desta legislação, alertando para a necessidade de formação no sector"

Parte III - Conclusões

Nestes termos, a Comissão de Economia e Obras Públicas emite o seguinte parecer:

1 - O âmbito da Proposta de Lei n.º 89/XII/1ª estabelece o regime jurídico da atividade de mediação imobiliária.

2 - A presente iniciativa inclui uma exposição de motivos e obedece ao formulário correspondente a uma Proposta de Lei;

3 - A presente iniciativa legislativa reúne os requisitos constitucionais, legais e regimentais aplicáveis para ser apreciada pelo Plenário da Assembleia da República.

Parte IV - Anexos

Em conformidade com o disposto no artigo 131.º do Regimento da Assembleia da República, anexe-se a nota técnica elaborada pelos serviços.

Palácio de São Bento, 25 de setembro de 2012.

O Deputado Relator

Duarte Cordeiro

O Presidente da Comissão

Luis Campos Ferreira

ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA

Nota Técnica

Projecto de Lei n.º 89/XII (1.ª)

Estabelece o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária, conformando-o com a disciplina constante do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que transpõe para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro, relativa aos serviços no mercado interno.

Data de admissão: 23 de agosto de 2012

Comissão de Economia e Obras Públicas (6.ª)

Índice

I. Análise sucinta dos factos, situações e realidades respeitantes à iniciativa

II. Apreciação da conformidade dos requisitos formais, constitucionais e regimentais e do cumprimento da lei formulário

III. Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes

IV. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria

V. Consultas e contributos

VI. Apreciação das consequências da aprovação e dos previsíveis encargos com a sua aplicação

Elaborada por: Luísa Colaço (DAC), Lurdes Sauane (DAPLEN); Fernando Bento Ribeiro e Maria Leitão (DILP); Maria Teresa Félix (BIB)

Data: 19 de setembro de 2012

I. Análise sucinta dos factos, situações e realidades respeitantes à iniciativa

O Governo apresenta à Assembleia da República uma proposta de lei com a qual visa conformar o regime que regula a atividade de mediação imobiliária com a Diretiva n.º 2006/123/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno, que foi transposta para a ordem jurídica interna pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho.

A justificação de motivos desta iniciativa legislativa destaca, como principais alterações introduzidas em relação ao regime vigente, que é revogado pela lei a aprovar, o facto de a licença de mediação imobiliária passar a ter validade ilimitada, desde que o respetivo titular mantenha, de forma continuada, os requisitos de licenciamento; a eliminação de alguns dos requisitos de licenciamento vigentes, nomeadamente a necessidade de deter firma ou denominação social específica, de ter a respetiva situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social, de possuir capacidade profissional e de deter capitais próprios positivos; o facto de deixar de ser necessária uma inscrição no Instituo da Construção e do Imobiliário, I.P. (InCI), para o exercício da atividade de angariação imobiliária.

A proposta de lei é composta por 45 artigos, repartidos por seis capítulos.

No capítulo I definem-se o objeto e o âmbito de aplicação da lei a aprovar, excluindo deste o exercício da atividade imobiliária fora do território nacional, mesmo que o destinatário dos serviços se encontre em território nacional no momento da prestação do serviço, tenha sede ou domicílio principal no território nacional ou o serviço incida sobre um imóvel aqui localizado. Define os conceitos de atividade de mediação imobiliária, empresa de mediação imobiliária e destinatário do serviço, bem como a exclusividade do exercício desta atividade por empresas de mediação imobiliária e mediante contrato. Finalmente, dá competências ao InCI para regular, supervisionar e fiscalizar a atividade imobiliária no território nacional.

O capítulo II regula o exercício da atividade por prestadores estabelecidos em Portugal, definindo o regime de acesso ao licenciamento, que se faz mediante licença a conceder pelo InCI, que concede licenças com validade ilimitada no tempo. Como requisitos para o licenciamento exige que o requerente possua idoneidade comercial e seja detentor de seguro de responsabilidade civil (que deve satisfazer as condições mínimas fixadas no anexo à lei a aprovar) ou garantia financeira ou instrumento equivalente que o substitua. À semelhança de outras iniciativas legislativas recentes, relativas à conformação do acesso a outras atividades económicas à Diretiva n.º 2006/123/CE, também no caso presente os pedidos de licenciamento são desmaterializados, processando-se por via eletrónica, através do balcão único eletrónico. Prevê-se também a possibilidade de a licença caducar, quer oficiosamente, por não cumprimento dos requisitos de licenciamento, quer por cessação da atividade em território nacional. Para além disso, as licenças podem ser suspensas e canceladas. Neste capítulo regulam-se ainda as condições de exercício de atividade, nomeadamente a utilização da denominação "mediação imobiliária"; a existência de estabelecimentos de atendimento; os requisitos dos contratos de mediação imobiliária; os deveres para com os clientes e destinatários; e os deveres gerais das empresas de mediação imobiliária.

O capítulo III regula o acesso à atividade por prestadores estabelecidos noutros Estados do espaço económico europeu, quer para exercício permanente da atividade como para o seu exercício esporádico ou ocasional.

O capítulo IV refere-se aos colaboradores de empresas de mediação imobiliária, definindo os conceitos de técnico de mediação imobiliária e de angariador imobiliário.

O capítulo V versa sobre a fiscalização e as sanções, atribuindo competências de inspeção e fiscalização ao InCI e definindo o processo contraordenacional no âmbito desta lei. Definem-se as contraordenações e as sanções acessórias, dando competência ao InCI para aplicar e executar as sanções.

Finalmente, no capítulo VI, relativos às disposições finais e transitórias, prevê-se a tramitação eletrónica dos procedimentos administrativos a praticar no âmbito desta lei; o dever de cooperação das entidades públicas com o InCI; o tipo de intervenção que deve ter o notário ou profissional equiparado em negócios sobre imóveis em que tenha havido mediação imobiliária; a publicitação na página eletrónica do InCI e no balcão único eletrónico dos serviços das informações sobre empresas de mediação imobiliária; as taxas a pagar pelas empresas titulares de licenças de mediação imobiliária; os diplomas que são revogados pela lei a aprovar; a salvaguarda das licenças emitidas ao abrigo da legislação ainda em vigor, que passam a ter duração ilimitada; e uma norma de entrada em vigor.

II. Apreciação da conformidade dos requisitos formais, constitucionais e regimentais e do cumprimento da lei formulário

• Conformidade com os requisitos formais, constitucionais e regimentais

A presente iniciativa é apresentada pelo Governo, no âmbito do seu poder de iniciativa, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 167.º, na alínea d) do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição e no artigo 118.º do Regimento. Toma a forma de proposta de lei, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 119.º do Regimento, é subscrita pelo Primeiro-Ministro e pelo Ministro-Adjunto e dos Assuntos Parlamentares, e menciona que foi aprovada em Conselho de Ministros, em 26 de julho de 2012, em conformidade com o disposto no n.º 2 do artigo 123.º do Regimento. Mostra-se redigida sob a forma de artigos, tem uma designação que traduz sinteticamente o seu objeto principal e é precedida de uma exposição de motivos, cumprindo assim os requisitos formais do n.º 1 e 2 do artigo 124.º do Regimento.

A iniciativa deu entrada em 2012/08/01, foi admitida em 2012/08/23, tendo baixado na mesma data na generalidade à Comissão de Economia e Obras Públicas (6.ª). Foi nomeado relator do parecer o Deputado Duarte Cordeiro (PS).

Ouvida a Conferência de Lideres, a Presidente da Assembleia da República decidiu agendar[1] o debate na generalidade da Proposta de Lei n.º 89/XII para a sessão plenária do próximo dia 27 de setembro.

• Verificação do cumprimento da lei formulário

A Lei n.º 74/98, de 11 de novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 42/2007, de 24 de agosto, habitualmente designada como lei formulário, possui um conjunto de normas sobre a publicação, a identificação e o formulário dos diplomas que são relevantes em caso de aprovação das iniciativas legislativas e que importa ter presentes no decurso da especialidade em Comissão.

Esta iniciativa legislativa contempla uma justificação de motivos, bem como um título que traduz sinteticamente o seu objeto, cumprindo os requisitos previstos no artigo 13.º e n.º 2 do artigo 7.º, e, caso seja aprovada, será

[1] Súmula n.º 36, da Conferencia de Líderes, de 2012/09/05

publicada sob a forma de lei na 1.ª Série do Diário da República, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 3.º, da designada "Lei formulário".

A entrada em vigor da iniciativa, em caso de aprovação, nos termos do n.º 1 do artigo 45.º da proposta de lei, no primeiro dia útil do mês seguinte ao da sua publicação está em conformidade com o previsto no n.º 1 do artigo 2.º da lei formulário, que prevê que os atos legislativos "*entram em vigor no dia neles fixado, não podendo, em caso algum, o inicio da vigência verificar-se no próprio dia da publicação*".

III. Enquadramento legal e doutrinário e antecedentes

- **Enquadramento legal nacional e antecedentes**

O exercício da atividade comercial de mediador na compra e venda de bens imobiliários e na realização de empréstimos com garantia hipotecária, mobiliária ou imobiliária, foi inicialmente regulado pelo Decreto-Lei n.º 43767, de 30 de junho de 1961. No preâmbulo deste diploma pode ler-se que considerando, por um lado, que *nos últimos anos se tem verificado notável incremento na atividade comercial de mediador na compra e venda de bens imobiliários e na realização de empréstimos com garantia hipotecária, mobiliária ou imobiliária*; e por outro, que *pela importância que assumiu na colocação de capitais alheios e pelas perturbações que daqui podem resultar para a normalidade dos mercados financeiro e monetário, o exercício dessa atividade carece de ser disciplinado e fiscalizado.*

Posteriormente, o Decreto-Lei n.º 43902, de 8 de setembro de 1961, tornou obrigatória a prestação de uma caução às pessoas singulares e às sociedades que fossem autorizadas a exercer a atividade comercial referida no artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 43767, de 30 de junho de 1961.

Estes diplomas vieram a ser revogados pelo Decreto-Lei n.º 285/92, de 19 de dezembro, que veio regular o exercício da atividade de mediação imobiliária. Este decreto-lei estabelecia que para o acesso e permanência na atividade era necessário preencher um conjunto de requisitos, tendo como principais objetivos assegurar a transparência da atuação dos mediadores imobiliários e garantir a qualidade dos serviços prestados.

Segundo o seu preâmbulo, *o incremento significativo que se tem verificado na atividade de mediação imobiliária e o desajustamento da sua atual regulamentação tornam indispensável a reformulação do respetivo enquadramento legislativo.*

O número crescente de utilizadores dos serviços das entidades mediadoras imobiliárias justifica, por si só, a adoção de um regime que imponha àquelas entidades a verificação de determinados requisitos de organização e de idoneidade, tendo como principais objetivos assegurar a transparência da sua atuação e garantir a qualidade dos serviços prestados.

Neste sentido, o presente regime é especialmente inovador em, entre outros, dois aspetos da atividade de mediação imobiliária que se consideram essenciais: publicidade e informação.

Procura-se desta forma, sem prejuízo do livre acesso ao mercado e do respeito pelo princípio da liberdade contratual entre utilizadores e prestadores de serviço, garantir mecanismos de atuação e exercício da atividade que permitam, a par do correto desenvolvimento desta, uma eficaz atuação das entidades fiscalizadoras e dos próprios utilizadores em defesa dos seus legítimos interesses.

Este diploma foi revogado pelo Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de março[2], que procurou, face a uma atividade em contínua expansão e às crescentes expectativas dos consumidores, proceder à atualização dos requisitos inerentes ao exercício da atividade, aproveitando, ainda, para aperfeiçoar os aspetos colhidos da experiência entretanto verificada. Com efeito, e de acordo com o preâmbulo, *constatando-se um significativo aumento do exercício clandestino da atividade de mediação imobiliária, com os inevitáveis inconvenientes e prejuízos daí decorrentes, quer na perspetiva dos agentes económicos legalmente habilitados, quer na perspetiva dos consumidores, urge instituir os mecanismos legais adequados a uma maior clarificação deste regime e ao reforço da sua fiscalização.*

O Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de março, veio a ser revogado pelo Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto, afirmando-se no preâmbulo que, até à data, não tinha sido possível atingir *o nível de profissionalização que todos os agentes do sector e consumidores vêm reclamando* e que, por outro lado, *a falta de uma fiscalização efetiva em nada ajudou ao combate ao exercício clandestino da atividade, nem a um satisfatório cumprimento dos requisitos de permanência na atividade.*

De referir que o Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto, teve origem no uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 8/2004, de 10 de março, que autorizou o Governo a regular o exercício das atividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária.

Cumpre referir que o Provedor de Justiça deduziu junto do Tribunal Constitucional um pedido de fiscalização abstrata sucessiva relativamente a alguns dos artigos do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto. Na sequência deste pedido foi proferido o Acórdão n.º 362/2011, em que se conclui que *o Governo legislou sobre direitos, liberdades e garantias (como se viu, sobre a liberdade de escolha de profissão) a descoberto de qualquer autorização parlamentar. Tanto basta para dar como verificada a inconstitucionalidade orgânica da norma contida no n.º 2 do artigo 4.º e, concomitantemente, das restantes normas cuja aplicação se não compreende sem aquela.*

Nestes termos, e pelos fundamentos expostos, o Tribunal Constitucional declarou a inconstitucionalidade, com força obrigatória geral:

> *a) Da norma contida no n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto;*
>
> *b) Das normas constantes dos artigos 6.º, n.º 4, alínea c), 25.º, n.º 2, alínea b), e 44.º, n.º 1, alínea d), na parte em que se reportam à violação e aos efeitos da condenação na sequência da violação do preceituado no n.º 2 do artigo 4.º do mesmo diploma.*

Mais recentemente, o Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, veio estabelecer os princípios e as regras necessárias para simplificar o livre acesso e exercício das atividades de serviços, tendo transposto para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de Dezembro.

De acordo com o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, *o programa do XVIII Governo Constitucional estabelece como prioridade, para aumentar a competitividade do País, a simplificação e a agilização dos regimes de licenciamento e de condicionamentos prévios ao acesso e ao exercício de atividades. Desta forma, garante-se a necessária celeridade dos procedimentos e permite-se a redução dos custos administrativos que se revelem desproporcionados. Menos burocracia, procedimentos mais rápidos e acesso mais fácil ao exercício de atividades tornam o mercado de serviços mais competitivo, contribuindo para o crescimento económico e para a criação de emprego. Nesse sentido, o presente decreto-lei estabelece os princípios e as regras necessárias para simplificar, no território nacional, o livre acesso e exercício à atividade*

[2] O Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de março, foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 258/2001, de 25 de setembro.

de serviços com contrapartida económica. O presente decreto-lei transpõe ainda para a ordem jurídica interna a Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de Dezembro, relativa aos serviços no mercado interno. Esta diretiva representa uma das prioridades da Estratégia de Lisboa, que fixa como objetivos a melhoria dos níveis de emprego, de coesão social e de crescimento económico sustentável.

Em 26 de julho de 2012 foi aprovada em Conselho de Ministros uma proposta de lei que, segundo o comunicado da PCM, tinha como objetivo estabelecer *o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária, conformando-o transposição de uma diretiva comunitária, relativa aos serviços no mercado interno.* Refere, ainda, *que esta proposta de lei visa aligeirar, em termos de concorrência internacional, as exigências atualmente estabelecidas quanto à prestação de serviços por parte de agentes provenientes de outros Estados membros* e que se introduzem *alterações no regime legal que regula o exercício da atividade de mediação imobiliária, reduzindo-se custos de contexto através da simplificação dos procedimentos administrativos e garantindo-se um acesso mais fácil ao exercício da atividade, com o objetivo de tornar o mercado de serviços mais competitivo e assim contribuir para o crescimento económico e para a criação de emprego.*

Assim sendo, a iniciativa agora apresentada visa conformar com a Diretiva n.º 2006/123/CE, o regime que atualmente regula a atividade de mediação imobiliária constante do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto, diploma que sofreu as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 69/2011, de 15 de junho, que o republicou.

Sobre esta matéria importa também mencionar o Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P (InCI), enquanto autoridade competente, nos termos da presente iniciativa e da sua lei orgânica aprovada pelo Decreto-Lei n.º 158/2012, de 23 de julho, para regular, supervisionar e fiscalizar a atividade de mediação imobiliária em território nacional.

Efetivamente o InCI é a entidade reguladora do sector da construção e do imobiliário, competindo-lhe atribuir os títulos para o exercício das atividades reguladas, visando *com a sua atuação potenciar um mercado de construção e do imobiliário moderno e competitivo através de uma efetiva ação inspetiva e fiscalizadora*[3].

O artigo 43.º da presente proposta de lei propõe a revogação dos seguintes diplomas:

- Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 69/2011, de 15 de junho - No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 8/2004, de 10 de março, regula o exercício das atividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária;

- Portaria n.º 1324/2004, de 19 de outubro - Fixa o montante mínimo de seguro de responsabilidade civil na atividade imobiliária;

- Portaria n.º 1326/2004, de 19 de outubro - Define a avaliação da capacidade profissional, bem como os critérios de adequação da formação, no acesso e permanência nas atividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária;

- Portaria n.º 1327/2004, de 19 de outubro - Regulamenta os procedimentos administrativos previstos no Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de agosto, que regula o regime jurídico das atividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária;

- Portaria n.º 66/2005, de 25 de janeiro - Fixa as condições mínimas de seguro de responsabilidade civil nas atividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária;

[3] Vd. sítio Internet do InCI.

- Despacho Conjunto n.º 707/2004, de 3 de dezembro – Define as matérias objeto do exame para avaliação da capacidade profissional.

Por fim, e para melhor compreensão da presente iniciativa, importa mencionar um conjunto de diplomas, que são apresentados de acordo com a ordem pela qual são citados:

- Código Civil;
- Lei n.º 25/2008, de 5 de junho (retificada pela Declaração de Retificação n.º 41/2008 de 4 de agosto), e alterada pelo Decreto-Lei n.º 317/2009, de 30 de outubro e pela Lei n.º 46/2011, de 24 de junho - Estabelece medidas de natureza preventiva e repressiva de combate ao branqueamento de vantagens de proveniência ilícita e ao financiamento do terrorismo, transpondo para a ordem jurídica interna as Diretivas n.ºs 2005/60/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de outubro, e 2006/70/CE, da Comissão, de 1 de agosto, relativas à prevenção da utilização do sistema financeiro e das atividades e profissões especialmente designadas para efeitos de branqueamento de capitais e de financiamento do terrorismo, procede à segunda alteração à Lei n.º 52/2003, de 22 de agosto, e revoga a Lei n.º 11/2004, de 27 de março;
- Lei n.º 74/2009, de 12 de agosto - Aprova o regime aplicável ao intercâmbio de dados e informações de natureza criminal entre as autoridades dos Estados membros da União Europeia, transpondo para a ordem jurídica interna a Decisão Quadro n.º 2006/960/JAI, do Conselho, de 18 de dezembro de 2006;
- Lei n.º 93/2009, de 1 de setembro - Aprova o regime jurídico da emissão e execução de decisões de aplicação de sanções pecuniárias, transpondo para a ordem jurídica interna a Decisão Quadro n.º 2005/214/JAI, do Conselho, de 24 de fevereiro, relativa à aplicação do princípio do reconhecimento mútuo às sanções pecuniárias, com a redação que lhe foi dada pela Decisão Quadro n.º 2009/299/JAI, do Conselho, de 26 de fevereiro;
- Artigo 348.º do Código Penal.

- **Enquadramento do tema no plano da União Europeia**

A presente proposta de lei, nos termos da respetiva exposição de motivos, visa conformar o regime jurídico que atualmente regula a atividade de mediação imobiliária com a Diretiva 2006/123/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, relativa aos serviços no mercado interno, transposta para a ordem jurídica interna pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho.

Esta Diretiva é aplicável a todos os serviços prestados mediante contrapartida económica, com exceção das atividades excluídas, englobando, tal como referido no Considerando 33, os serviços relativos à propriedade, como as agências imobiliárias.

A Diretiva 2006/123/CE estabelece disposições gerais que facilitam o exercício da liberdade de estabelecimento dos prestadores de serviços e a livre circulação dos serviços, mantendo

simultaneamente um elevado nível de qualidade dos serviços prestados aos consumidores e às empresas.[4]

Neste contexto, prevê um conjunto de medidas relativas, nomeadamente, à simplificação administrativa dos processos envolvidos na criação de uma atividade de serviço, à eliminação dos obstáculos jurídicos e administrativos ao desenvolvimento destas atividades, ao reforço dos direitos dos consumidores, enquanto utilizadores de serviços, e ao estabelecimento de obrigações relativas a uma cooperação administrativa eficaz entre os Estados membros.

Quanto à liberdade de estabelecimento dos prestadores noutros Estados membros, a Diretiva estabelece um conjunto de obrigações a cumprir pelos Estados membros em matéria de simplificação administrativa, que permita facilitar o acesso às atividades de serviços, através da simplificação dos procedimentos e formalidades envolvidos no acesso a uma atividade de serviços e ao seu exercício. Estas disposições dizem respeito, nomeadamente, ao estabelecimento de "balcões únicos" (portais da administração pública em linha para as empresas), ao direito à informação, aos procedimentos por via eletrónica, e ao regime de autorização de acesso a uma atividade de serviços e ao seu exercício.

Em relação a este último aspeto, saliente-se que a Diretiva prevê que a autorização das autoridades competentes se deve basear em critérios de não discriminação, de necessidade e de proporcionalidade, bem como os princípios e regras que devem ser respeitados quanto às condições e procedimentos de autorização aplicáveis às atividades de serviços, nomeadamente no que se refere à duração da autorização, à seleção entre vários candidatos, aos procedimentos de autorização, aos requisitos jurídicos que os Estados membros não podem impor para condicionar o acesso ao exercício destas atividades, e a avaliação de compatibilidade de outros requisitos à luz dos princípios da não-discriminação e da proporcionalidade.

No que respeita à liberdade de prestação de serviços, a Diretiva prevê que os Estados membros devem assegurar o livre acesso e exercício da atividade no sector dos serviços no seu território, e que devem respeitar os princípios da não-discriminação, necessidade e proporcionalidade, relativamente à imposição de requisitos específicos ao acesso ou exercício de atividades de serviços no seu território, estando previstas derrogações e exceções a estes princípios.

A Diretiva prevê ainda, para além dos direitos dos destinatários dos serviços, dos requisitos a cumprir tendo em vista ao reforço da qualidade dos serviços, e do incentivo à elaboração de códigos de conduta a nível comunitário neste domínio[5], um conjunto de disposições relativas à cooperação administrativa entre os Estados membros, nomeadamente em termos de obrigações de assistência mútua e de fiscalização do cumprimento das suas exigências, em conformidade com as competências de fiscalização previstas no respetivo direito nacional.

Cumpre igualmente referir que a Comissão, na Nota de Informação ao Conselho de 6 de dezembro de 2010, dá conta do estado e da forma de transposição da presente Diretiva a nível dos Estados membros, bem como das opções neles tomadas para efeito da implementação dos princípios e obrigações nela consignados.[6] Neste contexto, a Comissão refere que a maior parte dos Estados membros optou pela

[4] Informação detalhada sobre a Diretiva "Serviços" disponível no endereço http://ec.europa.eu/internal_market/services/services-dir/index_fr.htm

[5] Refira-se que no Considerando 114 da Diretiva 2006/123/CE se refere que as "as condições do exercício das atividades dos agentes imobiliários deverão estar incluídas nestes códigos de conduta".

[6] As Notas de Informação da Comissão previamente apresentadas, bem como outra informação relevante sobre a transposição da Diretiva 2006/123/CE podem ser consultadas em http://ec.europa.eu/internal_market/services/services-dir/updates_and_reports_fr.htm.

adoção de uma lei única de natureza "horizontal" e que outros, como a França e a Alemanha, optaram por adotar diversos textos legislativos, tendo todos eles igualmente introduzido alterações e revogações relativamente à legislação existente, de modo a assegurar a sua adequação à Diretiva em causa.[7]

A este propósito saliente-se que, a nível nacional, a atividade da "*mediação e angariação imobiliária*" enquadra a lista dos setores específicos cujos regimes jurídicos estão sujeitos à introdução de alterações com vista à sua adequação ao Decreto-Lei 92/2010, de 26 de julho, diploma de transposição horizontal da Diretiva 2006/123/CE.[8]

- **Enquadramento internacional**

Países europeus

A legislação comparada é apresentada para os seguintes países europeus: França e Itália.

FRANÇA

Em França, a questão da mediação imobiliária é regulamentada pela Lei n° 9/1970 de 2 de janeiro, que "*regulamenta as condições para a realização de atividades relacionadas com certas transações envolvendo imóveis e os 'fundos de comércio'*".

Na sequência da transposição da Diretiva n.º 2006/123/CE em França, foi aprovado o Decreto n° 1707/2010, de 30 de dezembro (*que modifica o Decreto n° 678/1972, de 20 de julho, que fixa as condições de aplicação da Lei n° 9/1970 de 2 de janeiro*).

Este diploma contém alterações ao texto originário de 1970 sobretudo em relação às declarações de honra e honorabilidade dos intermediários nas transações de imóveis.

As atividades referidas no artigo 1 ° da Lei n.º 9/1970, só podem ser exercidas por pessoas ou entidades (*pessoas físicas ou morais*, no original) titulares de uma 'carta profissional', emitida pelo prefeito, indicando as operações que podem desempenhar (alteração ao artigo 3.º na redação dada pelo artigo 38.º da Lei n° 853/2010, de 23 de julho, relativa às redes consulares, comércio, artesanato e serviços).

ITÁLIA

Em Itália, o Decreto Legislativo n.º 59/2010, de 26 de março, procede à "transposição da Diretiva 2006/123/CE relativa aos serviços no mercado interno".

Tal como acontece com todos os mediadores, o exercício da atividade de mediação imobiliária estava condicionada à inscrição num "registo dos agentes de atividade de mediação" que funciona junto das Câmaras de Comércio (a nível provincial) e é regulada pela Lei n. 39/1989, de 3 de fevereiro (e posteriores alterações e aditamentos).

[7] As referências às disposições nacionais de execução da Diretiva 2006/123/CE relativas a setores específicos da atividade de serviços e os textos das leis "horizontais" adotadas em diversos Estados-Membros estão disponíveis, respetivamente, na base de dados Eur-Lex e na página *web* da Comissão sobre esta matéria.

[8] Veja-se a página da Direção-Geral das Atividades Económicas relativa à aplicação da Diretiva Serviços do Mercado Interno em Portugal.

Atualmente, por intermédio do disposto no artigo 73.º do DL 59/2010, tais atividades estão sujeitos a declaração de início de atividades, para ser submetida à Câmara de Comércio, Indústria, Artesanato e Agricultura, através do 'balcão único' do município responsável pela área de acordo com o artigo 19, n.º 2, da Lei n.º 241/1990, de 07 de agosto, juntamente com a auto certificação e certificação comprovando a existência dos requisitos.

Veja-se também o artigo 3.º do Decreto n.º 452/1990, de 21 de dezembro, que aprova o "*Regulamento relativo às normas de aplicação da Lei n. 39/1989, de 3 de fevereiro, sobre a disciplina dos agentes de atividade de mediação.*"

IV. Iniciativas legislativas e petições pendentes sobre a mesma matéria

Efetuada uma pesquisa à base de dados da atividade legislativa e do processo legislativo (PLC) verificou-se que, neste momento, não se encontram pendentes quaisquer iniciativas ou petições sobre a mesma matéria.

V. Consultas e contributos

- **Consultas facultativas**

A APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal enviou à Comissão uma parecer sobre a presente proposta de lei.

- **Contributos de entidades que se pronunciaram**

No seu parecer, a APEMIP concordam em geral com o conteúdo da proposta de lei. No entanto, expressa preocupação por na proposta de lei não se prever a necessidade de formação neste sector. Lembra que no regime ainda em vigor os profissionais do sector são obrigados a realizar 30 horas de formação a cada 3 anos, obrigação que desaparece pelo facto de, passando as licenças a ter validade ilimitada, não haver lugar a revalidação, deixando de ser exigível o cumprimento do requisito de formação contínua. Assim, defendem a obrigatoriedade de realização de um número mínimo de horas anuais de formação contínua como requisito para o exercício da atividade, conjuntamente com a idoneidade comercial e o seguro de responsabilidade civil.

VI. Apreciação das consequências da aprovação e dos previsíveis encargos com a sua aplicação

A aprovação da presente iniciativa terá necessariamente implicações ao nível do Orçamento do Estado. De acordo com o artigo 32.º da proposta de lei, o produto das coimas recebidas por infração ao disposto na presente lei reverte na proporção de 60% para o Estado e de 40% para o Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P., (InCi).