

**Exm.º Senhor
Dr. Luís Campos Ferreira
Presidente da Comissão Parlamentar de
Economia e Obras Públicas
Assembleia da República
Lisboa**

Lisboa, 7 de Setembro de 2012.

Assunto: Regime Jurídico da Mediação Imobiliária.

Exm.º Senhor,

Na qualidade de Presidente da Associação de Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), única entidade a nível nacional que representa a atividade da mediação imobiliária, tenho vindo a defender medidas indispensáveis, em domínios que se veem como essenciais para o Sector representado, como seja o do regime jurídico que o regula.

A proposta para um novo regime jurídico da mediação imobiliária, responde aos mais antigos anseios do setor, simplificando e eliminando muitos dos entraves ao desenvolvimento da atividade.

Trata-se de uma proposta que traduz uma preocupação com o setor imobiliário, e com as dificuldades causadas pela conjuntura que atravessamos.

Todavia, e num plano específico – o da formação contínua dos profissionais da mediação imobiliária – a proposta vai demasiado além, eliminando-a totalmente como requisito da atividade.

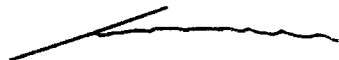
À margem de qualquer interesse corporativo, o que a APEMIP defende no documento anexo é a necessidade de formação dos profissionais, como forma de manter o elevado nível de serviço prestado ao consumidor pelos mediadores imobiliários e a elevada credibilidade e estatuto alcançados por esta classe profissional.

E é considerando o acima que, reiterando o fato de sermos a única entidade nacional representativa deste setor, solicitamos uma audiência com a Comissão presidida por V.ª Ex.ª.

Só desta forma, será possível transmitir a extensão das nossas preocupações e trocar algumas ideias sobre outras generalidades presentes na Proposta em análise.

Mantenho-me, como sempre estive, ao dispor para aquilo que V.ª Ex.ª entender necessário.

Com os meus respeitosos cumprimentos,



Luis Carvalho Lima
Presidente da APEMIP

**Assembleia da República
Comissão Parlamentar da
Economia e Obras Públicas**

- Mediação Imobiliária -

Apreciação da Proposta de Lei n.º 89/XII

ASSOCIAÇÃO DOS PROFISSIONAIS E EMPRESAS DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE PORTUGAL

A APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal, é a única entidade a nível nacional que representa a atividade da mediação imobiliária e, nesta qualidade, tem vindo a defender medidas indispensáveis, em domínios que se vêem como essenciais para o Sector representado, como seja o regime jurídico que o regula.

Na generalidade a proposta que se analisa responde aos mais antigos anseios do setor, simplificando e eliminando muitos dos entraves ao desenvolvimento da atividade.

Opções que vemos de grande sensibilidade devido à conjuntura que atravessamos.

Efetivamente e sem prejuízo das imposições europeias, questões como a eliminação da comprovação dos capitais próprios positivos ou da regular situação fiscal ou contributiva, assumem especial relevância, dadas as dificuldades que as empresas estão a atravessar.

Estas novidades poderão permitir que muitas das empresas e profissionais de mediação imobiliária, ultrapassem este período de crise mais acentuado, sem serem obrigados a deixar de exercer a atividade devido à perda de licença por falta de requisitos.

A continuar a aplicar-se o regime anterior, muitas empresas encerrarão por impedidas de exercer a atividade, deixando centenas, senão milhares, de pessoas no desemprego.

Também a eliminação da figura do angariador imobiliário, tal como a conhecíamos, nos parece positiva. Mas é sobretudo realista.

A verdade é que muitas empresas continuavam a recorrer a profissionais não inscritos no InCI, a quem denominavam angariadores, mas que, na realidade, não o eram legitimamente.

As obrigações excessivas que recaiam sobre estes profissionais, eram demasiado onerosas para que a atividade se tornasse apelativa e, desta forma, para que promovesse a inscrição destes junto do Instituto Público competente para a regulação desta atividade – O InCI – Instituto da Construção e do Imobiliário.

E podíamos enumerar muitas outras novidades que, a nosso ver, facilitarão o desenvolvimento da atividade de mediação, sem a imposição de regras castrantes.

Mas há algo que julgamos merece uma reflexão cuidada. Trata-se da formação.

O atual regime obriga os profissionais deste setor à realização de 30 horas de formação, a cada 3 anos, sendo que a revalidação da licença implica a comprovação de que tal formação foi realizada.

Na proposta apresentada, porque a licença tem validade ilimitada, não há lugar a revalidação, não sendo por isso exigível o cumprimento do requisito da formação contínua.

Todavia, cremos que a formação não deve deixar de ser obrigatória.

Em tempos tivemos um setor de baixa formação e que, a muitos níveis, não prestava o melhor serviço possível ao cliente.

A formação veio elevar o patamar e criar uma nova classe de profissionais; mais atentos às mudanças, mais informados, mais responsáveis e, nesta medida, com um melhor serviço.

Passar deste sistema para um totalmente inverso, em que a formação é completamente desvalorizada, criará na esfera dos profissionais um sentido de inutilidade, de trabalho e dinheiro perdidos e, sobretudo, de falta de sensibilidade do Estado que tanto os obriga ao cumprimento de um excesso de requisitos, como os ignora em toda a escala.

Cremos que a formação contínua dos profissionais faz uma enorme diferença, nomeadamente para o consumidor.

Foi aliás com base neste entendimento que a APEMIP passou, ela própria, a ministrar formação sobre as várias áreas do setor imobiliário, tendo como entidade formadora sido

certificada nas áreas do desenvolvimento pessoal, comércio, contabilidade e fiscalidade, gestão, administração e direito. Uma certificação que abriu novos mercados, como os da lusofonia, de quem partem convites para que ministremos formação integrada sobre os aspetos práticos da atividade imobiliária, muito graças à parceria que, por via da Confederação da Construção e do Imobiliário de Língua Oficial Portuguesa, os países de língua oficial portuguesa estabeleceram. Este reconhecimento traz prestígio a Portugal e credibiliza o setor da mediação imobiliária português, razão pela qual vemos com pesar a eliminação deste requisito que tantos benefícios tem trazido.

Mas note-se que a defesa da formação continua, nada tem a ver com interesses corporativos. Isso nunca aconteceu, nem pretendemos que aconteça.

A formação é um instrumento, uma ferramenta que permite atuar em mais áreas, sempre com conhecimento das matérias em causa, devendo ser ministrada por entidade reconhecida pela tutela, como capaz para o exercício desta função.

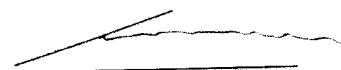
Vimos pois a defender a necessidade da formação contínua se manter como requisito para o exercício da mediação imobiliária, por via da imposição de um número mínimo de horas anuais que serão, juntamente com a idoneidade comercial e com o seguro de responsabilidade civil, condições de exercício da atividade.

Quanto às matérias formativas, cremos que poderão estender-se a toda a linha do imobiliário, bem como a áreas menos evidentes como sejam as das novas tecnologias, das línguas, da internacionalização, etc.

O setor atingiu hoje um patamar de credibilização graças ao elevado grau de exigência que a atividade impunha e, se muitas vezes exagerado, o fato é que perder-se-á toda a obra feita se não cuidarmos do mínimo.

A sabedoria não ocupa lugar e cremos que a manutenção da formação não onerará excessivamente os profissionais deste sector, enriquecendo-os até e ajudando-os a crescer.

Lisboa, 7 de Setembro de 2012.


Luis Carvalho Lima
Presidente da APEMIP