

Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro, 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 de 2006, relativa aos serviços no mercado interno.

REGIME JURÍDICO DA MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

No dia 8 de fevereiro foi publicada a Lei n.º 15/2013 que vem alterar o regime a que se encontra sujeita a atividade de mediação imobiliária, revogando o anterior Decreto-lei n.º 211/2004 de 20 de agosto e as diversas portarias que o regulamentavam.

Esta nova lei vem adequar a regulamentação da atividade de mediação com os princípios e regras previstos no Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que transpõe para o ordenamento jurídico interno a Diretiva n.º 2006/1223/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 1 de dezembro de 2006, referente a simplificação do livre acesso e exercício de atividades de prestação de serviços no mercado interno.

A lei que entrou em vigor em março de 2013 tem como objetivo expresse facilitar e simplificar o acesso à atividade de mediação imobiliária e o seu exercício, tendo, nesse sentido, atenuado a regulamentação a que tal mercado se encontrava sujeito.

Assim, nos termos desta nova legislação o acesso à atividade imobiliária passa a ser adquirido por tempo ilimitado, desde que a entidade interessada possua idoneidade comercial e seguro de responsabilidade civil, ou garantia financeira, ou instrumento equivalente.

A presente lei vem assim exigir apenas dois requisitos dos quais depende a concessão das licenças, tendo sido eliminados outros que antes eram exigidos para o efeito, designada-



mente, o requisito da autonomia, sendo agora apenas interdito efetuar atendimento ao público em instalações destinadas à habitação, salvo em imóveis ou empreendimentos cuja mediação estejam encarregues.

Saliente-se, porém, que as empresas de mediação imobiliária continuam, através da aplicação de outras normas legais, sujeitas à maioria dos requisitos que anteriormente eram exigidos para o seu licenciamento. Estes requisitos deixam, contudo, de ser condição para a concessão da licença e, como tal, deixam de estar submetidas ao controlo do InCI - Instituto da Construção e do Imobiliário.

Outra alteração de relevo trazida pela nova lei e aplaudida, prende-se com a desregulamentação da atividade de angariação. Os angariadores imobiliários deixam assim de estar sujeitos ao controlo do InCI, não carecendo de inscrição para



desenvolver a sua atividade, transferindo a responsabilidade pela sua atuação para as empresas de mediação imobiliária.

Cria-se, outrossim, a distinção entre: (i) técnicos de mediação imobiliária - colaboradores que desempenham, em nome das empresas de mediação imobiliária as funções de mediação imobiliária; (ii) angariadores imobiliários - colaboradores das empresas de mediação imobiliária que coadjuvam os técnicos de mediação imobiliária, executando tarefas necessárias à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária celebrados pelas mesmas. Não resulta claro se a distinção estabelecida corresponde a uma diferente natureza jurídica da relação contratual com a empresa de mediação imobiliária, ou seja, uma relação laboral no caso dos técnicos de mediação imobiliária, ou de mera prestação de serviços no caso dos angariadores imobiliários.

De todo o modo, quer ao nível do acesso à atividade quer ao nível da permanência na mesma, deixou de ser exigida qualquer tipo de formação inicial ou contínua.

De destacar, igualmente, a exclusão da aplicação deste novo regime ao exercício da atividade de mediação imobiliária fora do território nacional, ainda que o destinatário dos serviços (a pessoa ou entidade que celebra com o cliente da empresa de mediação imobiliária qualquer negócio

por esta mediado) se encontre em território nacional no momento da prestação do serviço, ou tenha aqui sede ou domicílio principal, ou que o serviço incida sobre imóvel localizado em território nacional.

Relativamente há possibilidade de desempenho de atividade em Portugal de empresas de mediação imobiliária legalmente estabelecidas noutros Estados do Espaço Económico Europeu⁽¹⁾ passou a prever-se também a possibilidade de mera prestação de serviços ocasionais e esporádicos de mediação imobiliária em território nacional por prestadores que não se encontrem estabelecidos em Portugal.

Não obstante o evidente pendor simplificador da nova lei, assiste-se a um aumento dos elementos cuja especificação é obrigatória no âmbito do contrato de mediação imobiliária, passando a ser necessário incluir-se também no contrato, para além dos requisitos já anteriormente previstos: a identificação do angariador imobiliário que, eventualmente, tenha colaborado na preparação do contrato e a identificação discriminada de eventuais serviços acessórios.

As licenças emitidas ao abrigo da legislação anterior, válidas a 1 de Março de 2013, passam a ter duração ilimitada sem necessidade de qualquer formalismo adicional.

(1) Dependente de registo junto do INCI da empresa como licenciada para operar em território nacional ao abrigo do reconhecimento de autorizações de Estados do Espaço Económico Europeu;



Setembro 2013

Catarina Godinho e Santos
Advogada

A presente *newsletter* foi elaborada com fins informativos, sendo disponibilizada de forma gratuita para destinatários selecionados pela FALM encontrando-se vedada a sua reprodução e circulação não expressamente autorizadas.

A informação nela contida tem carácter geral e não substitui o aconselhamento jurídico para a resolução de casos concretos. Caso não pretenda receber por esta via novas edições desta *newsletter*, por favor queira comunicá-lo para geral@falm.pt.