

## Quais as responsabilidades legais de uma agência imobiliária?

URL:

<https://www.idealista.pt/news/Imobiliario/habitacao/2023/12/27/60409-quais-as-responsabilidades-legais-de-uma-agencia-imobiliaria>

Juristas explicam quais os requisitos e obrigações para o exercício da atividade de mediação imobiliária em Portugal.

Comprar ou vender um imóvel, ou mesmo arrendar casa, pode ser um processo complexo, e que não está isento de riscos. Recorrer a um mediador imobiliário pode ser, por isso, uma opção recomendável e segura, uma vez que este conhece os procedimentos legais e burocráticos relativos a este tipo de negócios. Mas, afinal, quais são as responsabilidades de uma agência imobiliária? Quem pode exercer atividade em Portugal? Quais os requisitos e obrigações de uma empresa de mediação imobiliária? Explicamos com fundamento jurídico.

O negócio de mediação imobiliária encontra-se regulado pela Lei 15/2013, de 8 de fevereiro, na sua redação atual, tal como explica José Pinto Santos, Associado no Departamento de Imobiliário da SRS Legal. Neste artigo preparado para o idealista/news, o jurista analisa quais os requisitos e obrigações para o exercício desta atividade em Portugal e para que uma empresa possa ser uma empresa de mediação imobiliária.

Nos termos deste diploma, mediação imobiliária consiste: "Na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objecto bens imóveis".

Empresa, neste contexto, inclui pessoa singular ou coletiva com domicílio ou sede num Estado do Espaço Económico Europeu que se dedique à mediação imobiliária. A atividade de mediação imobiliária só pode ser exercida em território nacional por empresas de mediação imobiliária e mediante contrato.

Foto de Anastasia Shuraeva no Pexels1. Deveres prévios: licenciamento

É necessário que a empresa tenha uma licença AMI (i.e., atividade de mediação imobiliária) válida.

O pedido de licenciamento deve ser apresentado em modelo próprio, preferencialmente através da plataforma digital disponibilizada pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção (IMPIC).

É necessário assegurar (e manter durante todo o período de atividade da agência de mediação) a idoneidade comercial da empresa e dos respetivos representantes legais (artigo 6.º) e, cumulativamente, subscrever (e manter em vigor) um seguro de responsabilidade civil (ou equivalente) no montante mínimo de 150.000 euros, com as condições fixadas no anexo I do mesmo diploma.

### 2. Deveres no exercício da atividade

Em termos gerais, após a obtenção da licença AMI, e da abertura do estabelecimento (comunicada ao IMPIC em 30 dias), a empresa estará apta para o exercício da sua atividade, devendo:

Certificar-se que os seus clientes têm capacidade e legitimidade para o negócio; Certificar-se da correspondência das características do imóvel fornecidas pelos clientes; Informar aos destinatários os negócios, com exactidão e clareza, as características, preço e condições de pagamento, de modo a não os induzir em erro; Exibir, no exercício da sua atividade o cartão de identificação (emitido pelo IMPIC); Comunicar imediatamente aos destinatários qualquer facto que possa pôr em causa a

concretização do negócio; Garantir que o contrato de mediação cumpre as formalidades estabelecidas no artigo 16.º da legislação aplicável; Devolver a quem prestou, e assim que seja solicitado, quaisquer quantias depositadas à sua guarda, recebidas dos destinatários de negócio por si mediado - a habitualmente chamada reserva (salvo acordo contrário).

Foto de Anastasia Shuraeva no Pexels

O diploma determina também um conjunto de proibições, nomeadamente:

Receber remuneração de clientes e destinatários no mesmo negócio; Intervir como parte interessada em qualquer negócio que incida sobre imóvel objeto da mediação (incluindo através de sócio ou representante legal, cônjuge, ascendente ou descendente no 1.º grau); Celebrar contratos de mediação imobiliária quando as circunstâncias permitam, razoavelmente, duvidar da licitude do negócio.

O incumprimento destes deveres poderá determinar a aplicação de sanções pelo IMPIC (incluindo o pagamento de coimas e, no limite, o encerramento do estabelecimento e interdição de atividade), bem como obrigação de ressarcimento dos clientes nos termos da responsabilidade civil.

### 3. Deveres após conclusão do negócio

Mas atenção que os deveres não terminam com a conclusão do negócio. A título de exemplo, existe o dever de organizar e conservar atualizado um registo de todos os contratos de mediação celebrados por um período mínimo de 5 anos.

Adicionalmente, existe também o dever de prestar ao IMPIC todas as informações, documentação e elementos relacionados com a sua atividade, bem como prestar acesso às instalações, aos livros de registo e de reclamações e aos arquivos documentais referidos supra.

Foto de Pavel Danilyuk no Pexels4. Branqueamento de capitais

A isto acrescem as obrigações impostas pela Lei n.º 83/2017, (medidas de natureza preventiva e repressiva de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo), que incluem, nomeadamente:

Comunicar ao IMPIC, trimestralmente, os elementos de transações imobiliárias realizadas e de arrendamento com valor de renda superior a 2.500,00EUR/mês - incluindo identificação dos intervenientes, montante global do negócio e do valor de cada imóvel transaccionado, bem como os meios de pagamento; Designar um responsável pelo cumprimento normativo em causa, com formação obrigatória.

O cumprimento dos deveres legais pretendem garantir um mercado imobiliário fiável, mas não deixa de ser oneroso impor a entidades privadas uma atividade quase de fiscalização que, em última análise, caberia ao Estado assegurar. Em todo o caso, estas obrigações existem e o seu incumprimento é gerador de responsabilidade .

Redação