

NOVO REGIME DE ACESSO E EXERCÍCIO DA MEDIAÇÃO E ANGARIAÇÃO IMOBILIÁRIA APROVADO EM CONSELHO DE MINISTROS

O Conselho de Ministros, reunido ontem, 24 de Março, na Presidência do Conselho de Ministros, aprovou o Decreto-Lei que, finalmente, simplifica os regimes de acesso e exercício das actividades de construção, mediação e angariação imobiliária e altera a lei orgânica do InCI, I. P.

Este Decreto-Lei, procede à alteração do regime jurídico aplicável ao exercício das actividades de construção, de mediação imobiliária e de angariação imobiliária e à alteração da lei orgânica do Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P., no que respeita às competências da Comissão de Classificação de Empresas de Construção, dando resposta a muitos dos protestos feitos pelas associações do sector, nomeadamente pela APEMIP, e à necessidade de transposição da Directiva Comunitária de Serviços sobre a matéria do acesso e exercício às actividades imobiliárias.

Trata-se de uma resposta aos esforços que, já há muito, têm vindo a ser feitos pela APEMIP, com o objectivo claro de beneficiar os profissionais desta área no desenvolvimento da respectiva actividade.

São medidas de extrema importância, não só porque há muito desejadas, mas porque a actual conjuntura prejudica profissionais que, como nós e por via de limitações legislativas, não têm conseguido explorar nichos de mercado, complementares à nossa actividade, e que podem fazer a diferença entre a sobrevivência financeira e a falência.

A APEMIP está, por isso, de Parabéns por mais esta Vitória e pelo esforço que, por esta via, se prova não ter sido empregue em vão.

Exercício das Actividades - Mediação Imobiliária

Legislação Actual:

As empresas de Mediação Imobiliária só podem desenvolver, secundariamente, a actividade de administração de imóveis por conta de outrem.

Novo Decreto-Lei:

Termina com a exclusividade quanto ao exercício da actividade de mediação, permitindo o exercício de outras actividades comerciais.

Confirma-se a **eliminação da proibição de exercício de outras actividades comerciais pelas empresas de mediação imobiliária**. Esta medida é essencial para o regular funcionamento do nosso sector, para a implementação da qual a APEMIP fez o maior dos esforços e cujos resultados são revelados, agora, neste Decreto-Lei.

Efectivamente, deixa de haver quaisquer limitações ao exercício de outras actividades comerciais, podendo agora as empresas e os profissionais da mediação imobiliária, exercer mais actividades do que, até aqui, lhes era permitido, assim esteja previsto no objecto social da empresa (**Ex.: avaliação, aconselhamento bancário – para a qual, há mais de 5 anos, procurávamos esclarecimento e expressa previsão -, gestão de arrendamentos e de condomínios, etc**).

Exercício das Actividades - Angariação Imobiliária

Legislação Actual:

Exercício em regime de exclusividade total.

Novo Decreto-lei:

Não se impõe o regime de exclusividade, permitindo-se, a estes angariadores, o exercício de outras actividades profissionais e comerciais.

Também quanto a esta actividade, confirma-se a **eliminação da proibição de exercício de outras actividades comerciais e profissionais pelos angariadores imobiliários**. As competências destes profissionais são alargadas, por via da revogação da norma que previa que a estes estava vedado o exercício de qualquer outra actividade comercial ou profissional que não fosse a angariação imobiliária.

Esta possibilidade de compatibilização de várias actividades, estimulará a legalização de todos os que pretendam exercer a angariação imobiliária, mas que, por razões de mercado, não pretendiam ficar limitados a esta.

Para a mediação imobiliária também será mais fácil contratar angariadores 'legalizados' que, nem sempre se encontravam.

Tramitação Processual

Legislação Actual:

Processo burocrático e moroso, que pode implicar a emissão de licença ou de inscrição num prazo máximo de 66 dias.

Novo Decreto-Lei:

Reduz os prazos para apreciação dos pedidos, nomeadamente quanto ao prazo final de decisão que passa para 20 dias úteis, prevendo-se o deferimento tácito do pedido de licenciamento e do pedido de inscrição decorrido que esteja o prazo para a decisão final, sem prejuízo de serem condições de eficácia do deferimento tácito, o pagamento de taxas e/ou de coimas devidas, bem como a apresentação da apólice de seguro, esta última apenas exigível nos casos de licenciamento.

Prevê-se também que, salvo quando a empresa comunique ao InCI que não pretende renovar ou que pretende cessar a actividade, **a revalidação passe a ser feita de forma oficiosa** sempre que se verifiquem os requisitos de ingresso e manutenção na actividade e sejam pagas as taxas devidas. Para o efeito, o InCI recolhe a informação oficiosa de que necessita, nomeadamente via electrónica, e notifica os interessados para apresentação da restante.

Outras Novidades

- As autorizações e os procedimentos previstos para as actividades da mediação e de angariação imobiliárias podem ser requeridos e tramitados, por via electrónica.

- O novo diploma prevê também que, no âmbito do Dever de Colaboração para com o InCI que cabe a todas as entidades, aquele Instituto poderá celebrar protocolos com entidades públicas ou **privadas**, tendo em vista a verificação dos requisitos de acesso e permanência na actividade. Esta previsão permitirá que o InCI possa vir a conceder à APEMIP mais e mais

competências para além das que já lhe foram atribuídas, nomeadamente ao nível da formação profissional e da validação processual dos documentos que, no âmbito do cumprimento dos requisitos de acesso e permanência na actividade, possam vir a ser necessários.

- Outras questões existem neste novo diploma, algumas delas resultantes da transposição obrigatória da Directiva Comunitária de Serviços. Destas e doutras, será dado o devido conhecimento, após a promulgação e publicação do documento final.

De notar que o Decreto-Lei em causa, apesar de já ter sido aprovado em Conselho de Ministros, ainda não foi promulgado e, subsequentemente, publicado em Diário da República e, por essa razão, não está ainda em vigor. Todavia, porque adianta a regulamentação do nosso futuro, somos desde já a destacar, imediatamente abaixo, algumas das novidades mais relevantes, prometendo informar a todos da respectiva entrada em vigor.