

CONSELHOS DE MINISTROS

DECRETO N.º _____/2008
DE _____/_____

O aumento significativo que se tem verificado na actividade de mediação imobiliária e a ausência de regulamentação sobre a matéria, impõe a necessidade do respectivo enquadramento legislativo.

Por outro lado, o número crescente de utilizadores dos serviços das entidades mediadoras imobiliárias justifica, por si só, a adopção de um regime que imponha aquelas entidades a verificação de determinados requisitos de organização e de idoneidade, tendo como principais objectivos assegurar a transparência da sua actuação e garantir a qualidade e segurança jurídica dos serviços prestados.

Sem prejuízo do livre acesso ao mercado e do respeito pelo principio da liberdade contratual entre utilizadores e prestadores de serviço, o presente diploma visa, por outro lado, garantir mecanismos de actuação e exercício da actividade que permitam, a par do correcto desenvolvimento desta, uma eficaz actuação das entidades fiscalizadoras e dos próprios utilizadores em defesa dos seus legítimos interesses.

Tendo em conta que muitos agentes, embora não sendo mediadores, praticam entretanto, actos próprios da actividade de mediação imobiliária, o presente regime entendeu consagrar também a figura da actividade de angariação imobiliária, que poderá ser exercida por empresário em nome individual, uma vez cumpridos determinados requisitos, ainda que de menor exigência relativamente aos previstos para a actividade de mediação imobiliária. Tal actividade consiste na prestação de serviços a uma ou mais empresas de mediação, desde que integrados no âmbito da preparação e do cumprimento de contratos de mediação imobiliária por estas celebrados, estando-lhes, no entanto, vedada a celebração daqueles contratos.

Outrossim, a falta de uma fiscalização efectiva tem propiciado o exercício clandestino da actividade, resultando em consideráveis prejuízos não só para o Estado como também para os próprios operadores de mediação imobiliária. Para intervir situação bem como para prevenir eventuais incumprimentos, procurou-se reforçarem-se os mecanismos de fiscalização e de inspecção do instituto Nacional de Habitação (INH), alargando-se o leque das suas competências, designadamente no âmbito da execução das sanções a aplicar em processo de transgressões e inscreverem-se, em sede de instrução do processo, algumas medidas que visam a eficácia e celeridade

processuais, como sejam a alteração das regras de notificação ou a possibilidade de aplicação de medidas cautelares. O estabelecimento de multas gravosas, no que respeita à punição de pessoas singulares, equiparando-as às pessoas colectivas, como forma de desencorajá-las ao exercício clandestino da actividade, assim como o reforço do regime sancionatório das pessoas colectivas associado a necessidade da constituição do seguro de responsabilidade civil, por forma melhor a acautelar e proteger os interesses envolvidos são outros aspectos contemplados no presente diploma.

Finalmente e em homenagem à própria segurança jurídica dos actos, entendeu-se estabelecer-se a obrigatoriedade de os outorgantes de negocio jurídico sobre bens imobiliário declararem e identificarem, no momento da escritura pública e na presença do notário, a intervenção de mediador na realização e formalização do negocio.

Nos termos das disposições combinadas da alínea d) do artigo 112º e do artigo 113, ambos da Lei Constitucional, o Governo decreta o seguinte:

CAPITULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Âmbito

1- O exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária fica sujeito ao regime estabelecido no presente diploma.

Artigo 2º

Empresa de mediação imobiliário

1- Considera-se empresa de mediação imobiliária aquela que tenha por actividade principal a definida no artigo 5º.

2- Sem prejuízo do disposto em legislação especial, é expressamente vedado às empresas de mediação imobiliária o exercício de outras actividades comerciais, salvo a de administração de inoveis por conta de outrem, que pode ser exercida, como actividade secundária.

Artigo 3º

Angariação imobiliária

1- A actividade de angariação imobiliária é aquela em que, por contrato de prestação de serviços, uma pessoa singular se obriga a

desenvolver as acções e a prestar os serviços previstos, respectivamente, nos n.ºs 2 e 3 do artigo 5.º necessários à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária, celebrados pelas empresas de mediação imobiliária.

2- O contrato mencionado no n.º1 pode estabelecer que o angariador, numa área geográfica determinada, preste serviços, em exclusivo, para uma empresa de mediação imobiliária.

Artigo 4.º **Forma**

Os contratos referidos nos artigos anteriores estão sujeitos à forma escrita.

Artigo 5.º **Objecto da actividade de mediação imobiliária**

1- A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma pessoa colectiva ou singular se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessados na compra, venda, troca, trespasse ou arrendamento de bens imóveis ou na constituição de quaisquer outros direitos reais sobre os mesmos.

2- A actividade de mediação imobiliária consubstancia-se essencialmente no desenvolvimento de:

a) Acções de prospecção e recolha de informações que visem encontrar o bem imóvel pretendido pelo cliente,

b) Acções de promoção dos bens imóveis sobre os quais o cliente pretenda realizarem negócio jurídico, designadamente através da sua divulgação, publicitação ou da realização de leilões.

3- As empresas podem ainda prestar serviços de obtenção de documentação e de informação necessários à concretização dos negócios objecto do contrato de mediação imobiliária, que não estejam legalmente atribuídos, em exclusivo, a outras profissões.

4- Para efeitos do disposto no presente artigo, considera-se:

a) «Interessado» o terceiro angariado pela empresa de mediação, desde que esse terceiro venha a concretizar o negócio visado pelo contrato de mediação;

b) «Cliente » a pessoa singular ou colectiva que celebra o contrato de mediação imobiliária com a empresa.

5- No âmbito da preparação e do cumprimento dos contratos de mediação imobiliária celebrados, as empresas de mediação imobiliária podem ser coadjuvadas por angariadores imobiliários.

6- É expressamente vedado à empresas de mediação celebrar contratos de prestação de serviços com angariadores imobiliários não inscritos no Instituto Nacional de Habitação, doravante designadamente por INH.

CAPITULO II

Actividade de mediação imobiliária

SECÇÃO I Licenciamento

Artigo 6º Licença

1- O exercício da actividade de mediação imobiliária depende de licença a conceder pelo INH.

2- O INH emitira cartões de identificação aos administradores, gerentes ou directores das empresas licenciadas, que os deverão exhibir em todos os actos em que intervenham.

3- As licenças concedidas e os cartões de identificação são válidos por três anos e revalidados por idênticos períodos.

Artigo 7º Requisitos da concessão e manutenção da licença

1- A concessão e manutenção da licença dependem do preenchimento cumulativo, pelos requerentes, dos seguintes requisitos:

a) Revestirem a forma de sociedade comercial ou outra forma de agrupamento com sede efectiva no país e que tenha a denominação de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 15º;

b) Terem por objecto e actividade principal o exercício da actividade de mediação imobiliária, com exclusão de quaisquer outras actividades, para além da prevista no n.º 2 do artigo 2.º;

c) Apresentarem a respectiva situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;

d) Possuírem capacidade profissional, nos termos do disposto no artigo 15º;

e) Possuírem seguro de responsabilidade civil, nos termos do disposto no artigo 26.º;

f) Deter capital próprio positivo;

g) Possuírem, a sociedade requerente bem como os respectivos administradores, gerentes ou directores, idoneidade comercial.

Artigo 8.º **Pedido de licenciamento**

1- O pedido de licenciamento é formulado em requerimento dirigido ao Director Geral do INH, do qual deve constar a identificação do requerente, dos respectivos administradores, gerentes e directores e a localização dos estabelecimentos, devendo ainda ser acompanhado dos documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos exigidos o artigo anterior.

2- O pedido de licenciamento só é deferido quando a empresa reúne os requisitos estabelecidos no presente diploma e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3- Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de licenciamento, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido por Decreto Executivo referida no n.º 2 do artigo 39.º;

4- Qualquer pedido só será processado após o levantamento da sanção de interdição de exercício da actividade aplicada por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 48.º

Artigo 9.º **Revalidação das licenças**

1- A revalidação da licença deve ser requerida no decurso dos últimos seis meses da respectiva validade e até três meses antes da data do seu termo, sem prejuízo do disposto no n.º 5.

2- O pedido de revalidação só é deferido quando a empresa reúna os requisitos necessários à obtenção da licença e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3- A revalidação depende ainda do pagamento das multas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º, bem como do pagamento das taxas devidas pelos registos de alteração de sede, alteração de denominação social e abertura de estabelecimentos, cujo pagamento não haja sido efectuado.

4- O pedido de revalidação efectuado antes do prazo estabelecido no n.º 1 ou após a data do termo da licença implica o não processamento do mesmo e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue.

5- O pedido de revalidação efectuado após o prazo estabelecido no n.º 1 e até à data do termo de validade da licença implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido por decreto referido no n.º 2 do artigo 39.º;

6- Em caso de extinção por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de revalidação ou de licenciamento, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pelo decreto referido no n.º 2 do artigo 39.º

Artigo 10.º **Suspensão de licenças**

1- São suspensas as licenças:

- a) Às empresa que o requeiram;
- b) Às empresas que deixem de reunir qualquer dos requisitos necessários à respectiva concessão e manutenção, referidos no artigo 7.º, sem prejuízo do disposto na alínea f) do artigo seguinte.

2- O período de suspensão da licença não pode ser superior a um ano e, em caso algum, ultrapassar a data limite da sua validade.

3- Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, a suspensão das licenças só será levantada, à solicitação das empresas, após comprovação dos requisitos de ingresso na actividade.

4- Nos casos previstos na alínea b) do n.º 1, a suspensão é levantada após comprovação dos requisitos de ingresso na actividade.

Artigo 11.º

Cancelamento das licenças

São canceladas as licenças:

- a) Às empresas que o requeiram;
- b) Às empresas que se encontrem nas situações previstas no artigo anterior e não regularizarem a situação, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do referido artigo;
- c) Às empresas a que tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício de actividade, prevista no artigo 48.º
- d) Quando ocorra a extinção das empresas titulares ou a cessação da actividade de mediação imobiliária, sem prejuízo, neste ultimo caso, do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior;
- e) Às empresas que não procedam ao pagamento voluntário das multas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 47.º;
- f) Às empresas que tenham deixado de ser idóneas, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 6.º

Artigo 12.º

Condições e efeitos da suspensão e do cancelamento das licenças

1- A suspensão ou cancelamento das licenças implica a entrega ao INH da licença e dos cartões de identificação dos respectivos administradores, gerentes ou directores no prazo máximo de oito dias, contados a partir da data da sua notificação, sob pena de apreensão imediata pelas autoridades competentes.

2- Em caso de cancelamento da licença as empresas devem ainda remeter ao INH cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme tenha sido entregue junto da administração fiscal.

3- A suspensão e o cancelamento das licenças determinam o encerramento dos estabelecimentos e postos provisórios, sob pena de encerramento coercivo pelas autoridades competentes, sendo-lhes vedado o exercício da actividade a partir da data da recepção da respectiva notificação.

4- A suspensão e o cancelamento das licenças determinam ainda a caducidade dos contratos de mediação imobiliária.

Artigo 13º

Falta de idoneidade comercial

1- Para efeitos do disposto na alínea g) do artigo 7.º não são consideradas comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique uma das seguintes situações:

a) Proibição legal do exercício do comércio;

b) Inibição do exercício do comércio, declarada em processo de falência ou insolvência, enquanto não for levantada a inibição e decretada a reabilitação.

2- Para efeitos do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 7.º, considera-se indiciada a falta de idoneidade comercial sempre que se verifique, entre outras, qualquer das seguintes situações:

a) Declaração de falência ou insolvência;

b) Terem sido punidos, pelo menos três vezes, com multa pela prática dolosa das infracções previstas alíneas c) e e) do n.º 1 do artigo 35.º;

c) Terem sido punidas, pelo menos duas vezes, com multa pela prática dolosa das infracções consubstanciadas na violação do disposto nas alíneas a), b), e f) do n.º 1 do artigo 35.º no artigo 36.º e no n.º 2 do artigo 37.º;

d) Terem sido punidos com multa pela prática dolosa dos ilícitos consubstanciados na violação do disposto no n.º 1 do artigo 27.º e no n.º 4 do artigo 30.º, desde que fique demonstrada a violação repetida dos deveres previstos no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 37.º, no exercício ilegal da actividade de angariação imobiliária;

e) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos três vezes, com multa pela prática dolosa dos ilícitos consubstanciados na violação do disposto no n.º 6 do artigo 5.º, nos n.ºs de 1 a 3 do artigo 17.º e nos n.ºs 1 a 4 do artigo 23.º;

f) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos duas vezes, com multa pela prática dolosa dos ilícitos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 47.º;

g) Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida com multa pela prática dolosa da infracção prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 47.º, desde que fique demonstrada a violação repetida de um dos deveres estipulados no artigo 19.º, nos n.ºs 2,3 e 4 do artigo 20.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 21.º, no exercício ilegal da actividade de mediação imobiliária;

h) Terem sido punidas, no âmbito do exercício da actividade de angariação imobiliária, com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 48.º, durante o período desta interdição:

i) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 48.º durante o período desta interdição;

j) Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa punida, com multa, pela prática das infracções previstas na Lei da Propriedade Industrial;

k) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, pela prática dos ilícitos previstos na Lei da Propriedade Industrial, em pena de prisão efectiva;

l) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes tributários, de corrupção activa ou passiva ou contra a propriedade, em pena de prisão efectiva:

m) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de falsificação de documentos, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva;

n) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes de desobediência, de quebra de marcas ou de selos ou de arrancamento, destruição ou alteração de editais quando praticados no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação

artigo 14.º

Prescrição

1- As condenações referidas nas alíneas b) a g) e j) do artigo anterior não revelam após o decurso do prazo de dois anos contados do

cumprimento integral das obrigações decorrentes da aplicação da última sanção.

2- A verificação da ocorrência dos factos descritos no número 2 do artigo anterior não impede o INH de considerar, de forma justificada, que estão reunidas as condições de idoneidade para o exercício da actividade de mediação imobiliária, tendo em conta, nomeadamente, o tempo decorrido desde a prática dos factos.

Artigo 15.º

Capacidade profissional

1- Para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 7.º, uma empresa considera-se com capacidade profissional quando o seu ou um dos seus administradores, gerentes ou directores, possua como habilitações literárias mínimas o ensino médio e três anos de experiência profissional no ramo de mediação imobiliária.

2- Quando o nível de habilitações literárias for inferior ao referido no número anterior mas superior à oitava classe deve o interessado fazer prova de posse de cinco anos de experiência profissional, adquirida em empresas de mediação imobiliária ou de outras actividades do sector imobiliário, através do exercício de funções de gerência, administrativas ou na área comercial.

3- Ficam dispensados de comprovar a experiência profissional o (s) administrador (es), gerente (s) ou director (es) que possuam (m) o grau de licenciatura em curso cujo plano curricular integre formação, como vertente dominante, uma das seguintes áreas: Direito, Economia, Engenharia Civil, arquitectura, Gestão de empresas, Gestão Financeira, Gestão de Pessoal, Ordenamento do Território e Urbanismo, actividades Imobiliárias e Solicitadoria.

4- A capacidade profissional pode igualmente ser comprovada por técnico, vinculado à empresa por contrato de trabalho em regime integral, que possua as habilitações literárias previstas no número anterior e experiência profissional de 2 anos no ramo da actividade imobiliária.

5- O administrador, gerente ou director só pode conferir capacidade profissional a uma empresa de mediação imobiliária.

Artigo 16.º
Denominação e obrigação de identificação

1- As entidades licenciadas nos termos previstos no presente diploma devem usar obrigatoriamente a denominação de «mediador imobiliário» ou «sociedade de mediação imobiliária», sendo o seu uso vedado a quaisquer outras entidades.

2- As empresas de mediação estão obrigadas à sua clara identificação, com indicação da denominação, do número da licença e do prazo de validade da mesma, em todos os estabelecimentos de que disponham, assim como em todos os contratos, correspondência, publicações, publicidade e, de um modo geral, em toda a sua actividade externa.

3- Os trabalhadores das empresas de mediação devem estar identificados através de cartões de identificação fornecidos pelas empresas, dos quais deverá constar o seu nome e fotografia actualizada, bem como a identificação da empresa, nos termos do número anterior.

SECÇÃO II

Exercício da actividade

Artigo 17º
Estabelecimentos

1- As empresas de mediação imobiliária só podem efectuar atendimento do público em instalações autónomas, designadas por estabelecimentos, separadas de quaisquer outros estabelecimentos comerciais ou industriais e de residências.

2- A abertura, alteração da localização ou encerramento dos estabelecimentos referidos no número anterior só pode ser efectuada após comunicação ao INH e cumprida as obrigações estabelecidas no artigo 24.º

3- As empresas podem instalar postos provisórios junto a imóveis ou em empreendimentos de cuja mediação estejam encarregadas, desde que exclusivamente destinadas a acolher o representante da empresa, para aí prestar informações e facultar a visita aos imóveis.

Artigo 18.º

Negócios sobre estabelecimentos comerciais

O trespasse e a cessão de exploração de estabelecimentos comerciais, pertencentes a empresa licenciadas nos termos do presente diploma e afectos ao exercício da actividade de mediação imobiliária, dependem da titularidade da licença para o exercício dessa actividade pela adquirente que ali pretenda continuar a exercê-la.

Artigo 19.º

Deveres para com os interessados

1- A empresa de mediação é obrigada a :

a) Certificar-se, no momento da celebração do contrato de mediação, da capacidade e legitimidade para contratar das pessoas intervenientes nos negócios que irão promover;

b) Certificar-se, no momento da celebração do mesmo contrato, por todos os meios ao seu alcance, da correspondência entre as características do imóvel objecto do contrato de mediação e as fornecidas pelos interessados contratantes, bem como se sobre o mesmo recaem quaisquer ónus ou encargos;

c) Obter informação junto de quem as contratou e fornecê-la aos interessados de forma clara, objectiva e adequada, nomeadamente sobre as características, composição, preço e condições de pagamento do bem em causa;

d) Propor com exactidão e clareza os negócios de que forem encarregadas, procedendo de modo a não induzir em erro os interessados;

e) Comunicar imediatamente aos interessados qualquer facto que ponha em causa a concretização do negócio visado.

2- Está expressamente vedado à empresa de mediação:

a) Receber remuneração de ambos os interessados no mesmo negocio, sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 21;

b) Intervir como parte interessada em negocio cujo objecto coincida com o objecto material do contrato de mediação do qual seja parte, nomeadamente comprar ou constituir outros directos reais, arrecadar e tomar de trespasse, para si ou para sociedade de que sejam sócios,

bem como para os se sócios, administradores ou gerentes e seus cônjuges e descendentes e ascendentes do 1º grau;

c) Celebrar contratos de mediação imobiliária quando as circunstâncias do caso permitirem, razoavelmente, duvidar da licitude do negócio que irão promover.

Artigo 20.º **Recebimento de quantias**

1- Considera-se depositada à guarda da empresa de mediação quaisquer quantias que lhe sejam confiadas, nessa qualidade, antes da celebração do negócio ou da promessa do negócio visado com o exercício da imediação.

2- A empresas de mediação são obrigadas, até à celebração da promessa do negocio ou, não havendo lugar a esta, do negocio objecto do contrato de mediação imobiliária, a restituir, a quem as prestou, as quantias mencionadas no número anterior.

3- As empresas de mediação estão obrigadas a entregar de imediato aos interessados quaisquer quantias prestadas por conta do preço do negócio visado como exercício da mediação que, na qualidade de mediador, lhes sejam confiadas.

4- É expressamente vedado às empresas de mediação utilizar em proveito próprio as quantias referidas nos números anteriores.

5- O depósito efectuado nos termos do n.º 1 é gratuito, aplicando-se, com as necessárias adaptações, as disposições previstas no Código Civil para o contrato de depósito.

Artigo 21.º **Remuneração**

1- A remuneração só é devida com a conclusão e perfeição do negócio visado pelo exercício da mediação.

2-Exceptuam-se do disposto no número anterior:

a) Os casos em que o negócio visado, no âmbito de um contrato de mediação celebrado, em regime de exclusividade, com o proprietário do bem imóvel, não se concretiza por causa imputável ao cliente da empresa mediadora, tendo este direito a remuneração;

b) Os casos em que tenha sido celebrado contrato-promessa relativo ao negócio visado pelo contrato de mediação nos quais as partes podem prever o pagamento da remuneração após a sua celebração.

3- Sem prejuízo do disposto no n.º4, é vedado às empresas de mediação receber quaisquer quantias a título de remuneração ou de adiantamento por conta da mesma, previamente ao momento em que esta é devida nos termos dos n.ºs 1 e 2.

4- Quando o contrato de mediação é celebrado com o comprador ou arrendatário, a empresa, desde que tal resulte expressamente do contrato, pode cobrar quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente no caso de não concretização do negócio objecto do contrato de mediação imobiliária.

5- Nos casos previstos no número anterior, os adiantamentos não poderão exceder, no total, 10% da remuneração acordada e só poderão ser cobradas após a efectiva angariação de imóvel que satisfaça a pretensão do cliente e corresponda às características mencionadas no contrato de mediação imobiliária.

6- Caso a empresa de mediação tenha celebrado contratos de mediação com ambas as partes no mesmo negócio, cujo objecto seja o mesmo bem imóvel, a remuneração só é devida por quem primeiro a contratou, excepto se houver acordo expresso de todas as partes na respectiva divisão.

7- A alteração subjectiva numa das partes do negócio visado, por exercício do direito legal de preferência, não afasta o direito à remuneração da empresa de mediação.

Artigo 22.º

Contrato de mediação imobiliária

1- O contrato de mediação imobiliária está sujeita à forma escrita.

2- Do contrato constam, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

a) A identificação das características do bem imóvel que constitui objecto material do contrato, com especificação de todos os ónus e encargos que sobre ele recaiam;

b) A identificação do negócio visado pelo exercício de mediação;

c) As condições de remuneração, nomeadamente montante ou percentagem e forma de pagamento;

d) A identificação do seguro de responsabilidade civil previsto na alínea e) do n.º 1 do artigo 7.º, nomeadamente indicação da apólice, capital contratado e entidade seguradora através da qual foi celebrado.

3- Quando o contrato é omissivo relativamente ao respectivo prazo de duração, considera-se o mesmo celebrado por um período de seis meses.

4- Quando a empresa de mediação é contratada em regime de exclusividade, só ela tem o direito de promover o negócio objecto do contrato de mediação durante o respectivo período de vigência.

5- A consagração do regime de exclusividade, quando exista, terá de constar expressamente do contrato de mediação imobiliária.

6- Os serviços previstos no n.º 3 do artigo 5º prestados pelas empresas no âmbito de um contrato de mediação devem constar expressamente do mesmo, bem como a menção dos correspondentes elementos a que se refere a alínea c) do n.º 2 do presente artigo, ficando as empresas, neste casos, investidas na qualidade de mandatárias sem representação.

7- Tratando-se de contratos com uso de cláusulas contratuais gerais, a empresa de mediação deve enviar a cópia dos respectivos projectos ao Instituto Nacional de Defesa do Consumidor.

8- O incumprimento do disposto nos n.ºs 1,2 e 7 do presente artigo determina a nulidade do contrato, não podendo estar, contudo, ser invocada pela empresa de mediação.

Artigo 23.º

Livro de reclamações

1- Cada estabelecimento deve possuir e ser publicada a sua existência, de forma bem visível, um livro de reclamações destinado aos utentes, para que estes possam formular reclamações sobre a qualidade dos serviços e o modo como foram prestados.

2- O livro de reclamações deve encontrar-se sempre disponível e ser imediatamente facultado ao utente que o solicite, devendo ser-lhe entregue um duplicado das observações ou reclamações exaradas no mesmo, podendo este remetê-lo ao INH, acompanhado dos documentos e meios de prova necessários à apreciação das mesmas.

3- As empresas de mediação são obrigadas a enviar ao INH um duplicado das reclamações escritas no livro, no prazo máximo de cinco dias a contar da data da sua ocorrência.

4- O livro de reclamações é editado e fornecido pelo INH ou pelas entidades que ele encarregar para o efeito, sendo o modelo, o preço e as condições de distribuição e utilização aprovadas pelo conselho de Direcção do INH.

Artigo 24.º

Deveres para com o INH

1-As empresas são obrigadas a :

a) Comunicar ao INH qualquer alteração verificada nos requisitos previstos no n.º 1 do artigo 7.º, no prazo de 15 dias a contar da respectiva ocorrência;

b) Comunicar previamente ao INH o uso de marcas ou nomes de estabelecimentos comerciais;

c) Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 17.º, comunicar ao INH todas as alterações que impliquem actualização do registo referido no n.º 1 do artigo 40.º bem como quaisquer outras modificações introduzidas no contrato de sociedade das empresas, no prazo de 30 dias a contar da respectiva ocorrência;

d) Enviar ao INH, no prazo por este determinado, os elementos relacionados com o exercício da actividade que lhe sejam solicitados;

e) Organizar e conservar actualizado um registo e arquivo de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da respectiva actividade;

f) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de prestação de serviços celebrados os angariadores imobiliários;

g) Dispor de contabilidade organizada;

i) Enviar ao INH cópia das sentenças ou decisões que ponham termo a processos em que tenham sido parte;

j) Prestar ao INH, no exercício da sua competência de fiscalização, ou a qualquer entidade com competências de fiscalização, todas as informações relacionadas com a sua actividade, bem como facultar-

lhe o acesso às instalações, aos livros de registo e de reclamações, aos arquivos previstos nas alíneas e) e f) e à demais documentação relacionada com a actividade de mediação;

l) Comunicar ao INH a cessação da respectiva actividade.

2- Os contratos arquivados nos termos das alíneas e) e f) do n.º 1 devem ser conservados durante os cinco anos civis subsequentes ao da respectiva celebração.

SECÇÃO III

Responsabilidades e garantias

Artigo 25.º

Responsabilidade civil

1- As empresas de mediação são responsáveis pelo pontual cumprimento das obrigações resultantes do exercício da sua actividade.

2- As empresas de mediação são responsáveis, nos termos do artigo 500.º do Código Civil, pelos danos causados por factos praticados por angariadores no âmbito dos contratos de prestação de serviços entre eles celebrados.

3- São, ainda, solidariamente responsáveis pelos danos causados a terceiros, para além das situações já previstas na lei, quando se demonstre que actuaram, aquando da celebração ou execução do contrato de mediação imobiliária, em violação do disposto nas alíneas a) a e) do n.º 1 e nas alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 19.º

4- Consideram-se terceiros, para efeitos da presente secção todos os que, em resultado de um acto de mediação, venham a sofrer danos patrimoniais, ainda que não tenham sido parte no contrato de mediação imobiliária.

ARTIGO 26.º
SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

1 – Para garantia da responsabilidade emergente da sua actividade, as empresas devem realizar um contrato de seguro de responsabilidade civil, destinado a ressarcir os danos patrimoniais causados a terceiros, decorrentes de acções ou omissões das empresas, seus representantes, ou do incumprimento de outras obrigações resultantes do exercício da actividade, bem como dos danos previstos no nº 2 do artigo 22.º

2 – O montante e condições mínimos do seguro referido na alínea anterior devem ser fixado por decreto executivo conjunto dos ministros que tutelam o INH, a Empresa de Seguros e Resseguros de Angola e o Instituto Nacional de Defesa do Consumidor.

3 – Nenhuma empresa pode iniciar a sua actividade sem fazer prova, junto do INH, da celebração de contrato de seguro de responsabilidade civil e de que o mesmo se encontra em vigor.

CAPÍTULO III
ACTIVIDADE DE ANGARIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SECÇÃO I
Inscrição

Artigo 27.º
Inscrição

1 – O exercício da actividade de angariação imobiliária depende de inscrição no INH e da celebração de contrato de prestação de serviços com empresa de mediação imobiliária detentora de licença válida.

2 - Os angariadores imobiliários inscritos, são obrigados a possuir um cartão de Identificação a ser emitido pelo INH que os deverão exibir em todos os actos em que intervenham.

3 – A inscrição dos angariadores imobiliários e os respectivos cartões de identificação são válidos por um período de três anos e revalidados por idênticos períodos.

Artigo 28.º
Requisitos de ingresso e manutenção na actividade

1 – A inscrição na actividade e sua manutenção dependem do preenchimento, pelos requerentes, dos seguintes requisitos:

a) Ser cidadão nacional;

b) Ter a situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;

c) Possuir capacidade profissional nos termos do disposto no artigo 29.º;

d) Possuir idoneidade comercial.

2 – Para efeitos do disposto na alínea d) do número anterior, considera-se indiciada a falta de idoneidade comercial sempre que se verifique, entre outras, qualquer das situações previstas nas alíneas b) a n) do número 2 do artigo 13º com as necessárias adaptações.

Artigo 29.º **Capacidade profissional**

1 – Para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo anterior, considera-se com capacidade profissional o angariador imobiliário que possua como habilitações literárias mínimas a oitava classe e três anos de experiência profissional adquirida em empresa de mediação imobiliária ou em outras actividades do sector Imobiliário.

2 – Ficam dispensados de comprovar experiência profissional os interessados que possuam o grau de bacharel em curso cujo plano curricular integre, como vertente dominante, as áreas referidas no n.º 3 do artigo 15.º;

3 – Quando a escolaridade mínima obrigatória for inferior a oitava classe mas superior à 5ª classe, deve ainda o interessado fazer prova da posse de cinco anos de experiência profissional adquirida em empresa de mediação imobiliária ou em outras actividades do sector imobiliário.

Artigo 30.º **Obrigações de identificação**

1 – Em todos os actos em que intervenham, no âmbito dos serviços prestados às empresas de mediação, os angariadores imobiliários devem indicar-se como seu cartão de identidade emitido nos termos do n.º 2 do artigo 27.º;

2 – Nas situações previstas no número anterior, os angariadores devem ainda identificar a empresa de mediação a quem prestem serviço, através da indicação da denominação e do respectivo número da licença.

Artigo 31.º

Pedido de inscrição

1 – O pedido de inscrição é formulado em requerimento dirigido ao Director Geral do INH, devendo ser acompanhado dos documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos exigidos no artigo 28.º

2 – O pedido de inscrição só é deferido quando o requerente reúna os requisitos estabelecidos no presente diploma e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3 – A inscrição depende ainda da comprovação do pagamento das multas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 47.º

4 – Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de inscrição, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pelo decreto executivo conjunto referido no n.º 3 do artigo 39.º

5 – Qualquer pedido só será processado após o levantamento da sanção de interdição de exercício da actividade aplicada por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 48.º

Artigo 32.º

Revalidação da Inscrição

1 – A revalidação da inscrição deve ser requerida no decurso dos últimos seis meses da respectiva validade e até três meses antes da data do seu termo, sem prejuízo do disposto no n.º 5.

2 – O pedido de revalidação só é deferido quando o requerente reúna os requisitos necessários à inscrição e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3 – A revalidação da inscrição depende ainda do pagamento das multas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 47.º, bem como do pagamento das taxas devidas pelos registos de alteração de firma e de domicílio, cujo pagamento não haja sido efectuado.

4 – O pedido de revalidação efectuado antes do prazo estabelecido no n.º 1 ou após a data do termo de inscrição implica o não processamento do mesmo e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue, podendo efectuar novo pedido nos termos do artigo 31.º

5 – O pedido de revalidação efectuado após o prazo estabelecido no n.º 1 do presente artigo e até à data do termo de validade da inscrição implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido pela portaria referida no n.º 2 do artigo 39.º;

6 – O pedido de revalidação efectuado após a data do termo da inscrição implica o não processamento do mesmo e a devolução ao requerente de toda documentação entregue, podendo efectuar novo pedido nos termos do artigo 31.º;

7 – Em caso de extinção por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de revalidação ou de inscrição, efectuado antes de decorrido um ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa, estabelecido por Decreto Executivo Conjunto referida no n.º 3 do artigo 39.º;

Artigo 33.º **Cancelamento da inscrição**

1 – São cancelados as inscrições:

- a) Aos angariadores imobiliários que o requeiram;
- b) Aos angariadores imobiliários que deixem de reunir qualquer dos requisitos de acesso e manutenção na actividade, previstos no artigo 28.º;
- c) Aos angariadores imobiliários aos quais tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício da actividade, prevista no artigo 48.º;
- d) Em caso de cessação da actividade dos angariadores imobiliários;
- e) Aos angariadores imobiliários que não procedam ao pagamento voluntário das multas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 47.º;

2 - O cancelamento da inscrição implica a entrega do cartão de identificação, no prazo máximo de oito dias contados a partir da data da sua notificação, sob pena de apreensão imediata do mesmo pelas autoridades competentes.

3 – Em caso de cancelamento da inscrição, os angariadores imobiliários devem ainda remeter ao INH cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, conforme entregue junto da administração fiscal.

4 – A partir da data da recepção da notificação de cancelamento da inscrição é expressamente vedado o exercício da actividade de angariação imobiliária.

SECÇÃO II
Condições de exercício da actividade
Artigo 34.º
Dever de colaboração

No exercício da respectiva actividade, os angariadores imobiliários devem colaborar com as empresas de mediação no cumprimento dos deveres estabelecidos nas alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 19.º

Artigo 35.º
Incompatibilidades

1 – É expressamente vedado ao angariador imobiliário:

a) Celebrar contratos de prestação de serviços com empresas de mediação imobiliária que não possuam licença para o exercício da actividade;

b) Ser sócio ou exercer funções de gerente, administrador ou director em empresa de mediação imobiliária;

c) Exercer a sua actividade por interposta pessoa;

d) Intervir como parte interessada, no âmbito da respectiva actividade, em contrato de mediação imobiliária

e) Celebrar contratos de mediação imobiliária em nome e por conta da empresa de mediação imobiliária

f) Intervir como parte interessada em negócio ou promessa de negócio para cuja mediação tenha sido contratada pela empresa de mediação a quem preste serviços;

2 – Para efeitos do previsto na alínea f) do n.º 1, considera-se que o angariador também intervém como parte interessada quando o negócio ou promessa de negócio seja celebrado entre terceiro que haja contratado a empresa de mediação a quem preste serviços e sociedade de que o angariador seja sócio, bem como o seu cônjuge, descendentes ou ascendentes do 1.º grau.

Artigo 36.º
Recebimento e retenção de quantias

Os angariadores imobiliários estão obrigados a entregar de imediato às empresas de mediação todas as quantias que, naquela qualidade, lhes sejam confiadas pelos interessados na realização dos negócios objecto dos contratos de mediação.

Artigo 37.º
Retribuição

1 – Pela prestação de serviços de angariação imobiliária é devida retribuição, nos termos acordados no contrato de prestação de serviços celebrado com a empresa de mediação imobiliária.

2 – A retribuição prevista no número anterior será prestada pela empresa de mediação imobiliária.

3 – É expressamente vedado aos angariadores imobiliários cobrar e receber dos interessados na realização do negócio visado com o contrato de mediação quaisquer quantias a título de retribuição.

Artigo 38.º
Deveres para com o INH

1 – Os angariadores imobiliários são obrigados a:

a) Comunicar ao INH qualquer alteração verificada nos requisitos previstos no n.º 1 do artigo 28.º, no prazo de 15 dias a contar da respectiva ocorrência;

b) Comunicar previamente ao INH o uso de marcas;

c) Comunicar ao INH todas as alterações que impliquem actualização do registo referido no n.º 2 do artigo 40.º, no prazo de 30 dias a contar da respectiva ocorrência;

d) Enviar ao INH, no prazo por este determinado, os elementos relacionados com o exercício da actividade que lhe sejam solicitados;

e) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de prestação de serviços celebrados com as empresas de mediação imobiliária;

f) Prestar ao INH, no exercício da sua competência de fiscalização, ou a qualquer entidade com competências de fiscalização, todas as informações, bem como facultar-lhe o acesso às instalações, ao arquivo

previsto na alínea e) e à demais documentação relacionada com a sua actividade;

g) Comunicar ao INH a cessação da respectiva actividade.

2 – os contratos arquivados nos termos da alínea e) do n.º 1 do presente artigo devem ser conservados durante os cinco anos civis subsequentes ao da respectiva celebração.

CAPÍTULO IV
Taxas e registo
Artigo 39.º
Taxas

1 – Os procedimentos administrativos previstos no presente diploma, bem como os demais tendentes à sua boa execução, estão sujeitos ao pagamento de taxas constantes da tabela anexa ao presente decreto e do qual é parte integrante e destinam-se a cobrir os encargos com a gestão do sistema de ingresso e permanência nas actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária, bem como com a fiscalização destas actividades.

2 – As alterações à tabela de taxas referida no número anterior serão efectuadas por Decreto Executivo Conjunto dos Ministros que tutelam o INH e as Finanças.

3 – As taxas que forem cobradas ao abrigo do presente diploma, constituem receitas do INH.

Artigo 40.º
Registo

1 – O INH deve organizar e manter um registo das empresas de mediação, no qual conste;

a) A denominação social, a sede, o número de identificação de pessoa colectiva e o número de matrícula na conservatória do registo comercial;

b) As marcas e os nomes dos estabelecimentos comerciais das empresas;

c) A identificação dos gerentes, administradores ou directores;

d) A localização dos estabelecimentos;

e) A forma de prestação do seguro de responsabilidade civile respectivos elementos de identificação;

f) A identificação das pessoas que detenham a capacidade profissional exigida no artigo 15.º

2 – O INH deve ainda organizar e manter um registo dos angariadores imobiliários, do qual conste o domicílio, o número do bilhete de identidade e o número de identificação fiscal, bem como as marcas que usem no exercício da respectiva actividade.

3 – Devem ainda ser inscritos no registo os seguintes factos:

a) A alteração de qualquer dos elementos integrantes do pedido de licenciamento ou de inscrição,

b) A verificação de qualquer outro facto sujeito à comunicação ao INH;

c) A suspensão da licença;

d) As denúncias apresentadas;

e) As sanções aplicadas.

4 – O INH deve ainda manter um registo dos pedidos indeferidos e das licenças e das inscrições canceladas.

CAPÍTULO V

Fiscalização e sanções

SECÇÃO I

Fiscalização

Artigo 41.º

Competências de inspecção e fiscalização do INH

1- Sem prejuízo das competências atribuídas a outros órgãos de inspecção e fiscalização, do Inh, no âmbito das suas atribuições, compete inspecionar e fiscalizar as actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária;

2 – No exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, o INH pode solicitar a quaisquer serviços públicos ou autoridades toda a colaboração ou auxílio que julgue necessários.

3 – O INH pode confiar às autoridades policiais a apreensão das licenças e cartões de identificação, prevista nos termos do n.º 1 do artigo 12.º e do n.º 2 do artigo 33.º

4 – Todas as autoridades e seus agentes devem participar ao INH quaisquer infracções previstas no presente diploma e respectivas disposições regulamentares.

Artigo 42.º **Responsabilidade pelas infracções**

1 – Pela prática das infracções a que se refere o presente diploma podem ser responsabilizadas pessoas singulares ou colectivas, ainda que irregularmente constituídas, e associações sem personalidade jurídica.

2 – As entidades referidas no número anterior são solidariamente responsáveis pelas infracções cometidas, no exercício das suas funções, pelos membros dos respectivos órgãos ou pelos titulares de cargos de administração, gerência ou direcção, bem como pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram confiadas, sem prejuízo do direito de regresso.

3 – Os administradores, gerentes ou directores das pessoas colectivas, ainda que irregularmente constituídos, e das associações sem personalidade jurídica respondem solidariamente pelo pagamento das multas e das custas em que aquelas forem condenadas ainda que, à data da condenação, hajam sido dissolvidas ou entrado em liquidação, excepto quando comprovem ter-se oposto à prática da transgressão.

Artigo 43.º **Procedimento de advertência**

1 – Quando a infracção, praticada no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, for punível com multa até 320.000.00 (trezentos e vinte mil kuanzas) ou, praticada no âmbito da actividade de angariação imobiliária, for punível com a multa até 160.000.00 (cento e sessenta mil kuanzas), pode o INH advertir o infractor, notificando-o para sanar a irregularidade.

2 – Da notificação devem constar a identificação da infracção, as medidas necessárias para a sua regularização, o prazo para o cumprimento das mesmas e a advertência de que o seu não cumprimento dá lugar à instauração de processo de contra-ordenação.

3 – Se o infractor não comprovar ter sanado a irregularidade no prazo fixado, o processo de transgressão é instaurado.

4 – O disposto no presente artigo só é aplicável se o infractor não tiver sido advertido, no decurso dos últimos dois anos, pela prática da mesma infracção.

Artigo 44.º **Auto de notícia e de denúncia**

1 – Quando o INH, no exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, presenciar uma infracção levanta ou manda levantar auto de notícia, que deve mencionar os factos que constituem infracção, o dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida, o nome e a qualidade do agente que a presenciou e tudo o que puder averiguar acerca da identificação dos infractores e, quando possível, a indicação de, pelo menos, uma testemunha que possa depor sobre os factos.

2 – O auto de notícia é assinada pelo funcionário que o levantou e pelas testemunhas, quando for possível.

3 – Qualquer agente da autoridade que tiver notícia, por denúncia ou conhecimento próprio, de infracção ao presente diploma, pode levantar o auto de infracção nos termos dos números anteriores, com as necessárias adaptações.

4 – O auto de notícia levantado nos termos dos n.ºs 1 e 2 faz fé, até prova em contrário, sobre os factos presenciados pelo autuante.

Artigo 45.º **Notificações**

1 – As notificações efectuam-se:

a) Por contacto pessoal com o notificando no lugar em que for encontrado;

b) Mediante carta simples ou registada, expedida para a sede, o domicílio ou o estabelecimento;

2 – A notificação por contacto pessoal deve ser efectuada, sempre que possível, no acto de autuação ou, na impossibilidade, quando o notificando for encontrado pela entidade competente.

3 – Se não for possível, no acto de autuação, proceder nos termos do número anterior ou se estiver em causa qualquer outro acto, a

notificação é efectuada através de carta registada expedida para a sede, o domicílio ou o estabelecimento do notificando.

4 – Se, por qualquer motivo, a carta prevista no número anterior for devolvida à entidade remetente, a notificação é reenviada ao notificando para a sua sede, o seu domicílio ou o seu estabelecimento, através de carta simples.

5 – A notificação prevista no n.º 3 considera-se efectuada no 3.º dia útil posterior ao do envio, cominação que deve constar da notificação.

6 – No caso previsto no n.º 4, é lavrada uma cota no processo com a indicação da data de expedição da carta e da morada para a qual foi enviada, considerando-se a notificação efectuada no 5.º dia posterior à data indicada, cominação que deve constar da notificação.

7 – Se o notificando se recusar a receber ou assinar a notificação, o funcionário, o agente ou o distribuidor do serviço postal certifica a recusa, considerando-se efectuada a notificação.

Artigo 46.º **Medidas cautelares**

1 – Quando existem fortes indícios da prática de infracção punível com multa cujo limite máximo seja igual ou superior a kz 240.000.00 ou quando se verifique a existência de perigo de destruição de meios de prova necessários à instrução do processo de infracção ou de continuação da prática da mesma, o INH pode determinar a aplicação das seguintes medidas, considerando a gravidade da infracção e da culpa do agente;

a) encerramento preventivo de estabelecimento, no caso de violação do disposto no n.º 1 do artigo 6.º;

b) Suspensão da apreciação de pedido de licenciamento, inscrição ou revalidação formulado, pelo infractor, junto do INH.

2 – As medidas determinadas nos termos do número anterior vigoram, consoante os casos;

a) até ao seu levantamento pelo Director Geral do INH ou por decisão judicial;

b) Até ao início da aplicação da sanção acessória de interdição do exercício da actividade ou de encerramento de estabelecimento.

3 – Não obstante o disposto no número anterior, as medidas cautelares referidas no n.º 1 têm a duração máxima de um ano, contanto a partir da data da decisão que as imponha.

4 – É competente para conhecer a impugnação judicial das medidas cautelares determinadas pelo INH o tribunal competente para decidir do recurso da decisão proferida em processo de transgressão.

Artigo 47.º **Infracções**

1 – Sem prejuízo de outras sanções que se mostrem aplicáveis, constituem infracções ao presente decreto, puníveis com aplicação das seguintes multas:

a) De kz 80.000.00, a violação do disposto no n.º 1 do artigo 6.º, no n.º 3 do artigo 12.º e na alínea d) do n.º 1 do artigo 35.º;

b) De kz 40.000.00 a 400.000.00, a violação do disposto no n.º 3 do artigo 2.º, no artigo 19.º, nos n.ºs 2,3 e 4 do artigo 20.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 21.º;

c) De kz 24.000.00 a kz 240.000.00, a violação do disposto no n.º 6 do artigo 5.º, no n.º 1 do artigo 27.º no n.º 4 do artigo 33.º e na alínea a) do n.º 1 do artigo 35.º;

d) De kz 16.000.00 a 160.000.00, a violação do disposto no n.º 2 do artigo 3.º, nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 17.º, nos n.ºs 1,2, 3, 4 e 5 do artigo 23.º, nas alíneas b) e f) do n.º 1 do artigo 35.º, no artigo 36.º e no n.º 3 do artigo 37.º;

e) De kz 10.000.00 a kz 80.000.00, a violação do disposto no n.º 2 do artigo 6.º, no artigo 16.º, nas alíneas a), d), e), f), g), h) e j) do n.º 1 do artigo 24.º e nas alíneas c), e) e g) do n.º 1 do artigo 35.º;

f) De kz 8.000.00 a kz 40.000.00, a violação do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 12.º, nas alíneas b), c), i) e l) do n.º 1 do artigo 24.º, no n.º 2 do artigo 27.º, no artigo 30.º e nas alíneas a), d), e) e f) do n.º 1 do artigo 38.º;

g) De kz 4.000.00 a 32.000.00, a violação dos n.ºs 2 e 3 do artigo 33.º e das alíneas b), c) e g) do n.º 1 do artigo 38.º;

2 – A tentativa e a negligência são puníveis, sendo, nestes casos, os limites máximo e mínimo das multa reduzidos a metade.

Artigo 48.º
Sanções acessórias

1 – Quando a gravidade da infracção o justifique, podem ser aplicadas às empresas de mediação imobiliária e aos angariadores imobiliários as seguintes sanções acessórias:

- a) Encerramento de estabelecimentos;
- b) Interdição do exercício da actividade;
- c) Privação do direito de participar em feiras ou mercados.

2 – As sanções referidas no número anterior têm duração máxima de dois anos, contados a partir da data da decisão condenatória definitiva.

Artigo 49.º
Competência para aplicação de medidas cautelares e sanções

1 – A instrução e a decisão dos processos de infracção são da competência do INH.

2 – Compete ao Director Geral do INH a aplicação das medidas cautelares, das multas e das sanções acessórias previstas no presente diploma.

3 – O Director Geral do INH pode determinar a publicidade da aplicação da medida cautelar de encerramento preventivo de estabelecimento ou da sanção acessória de encerramento de estabelecimento, através da afixação de edital no estabelecimento objecto de encerramento, pelo período de duração da mesma.

Artigo 50.º
Competência para execução de medidas cautelares e sanções

1 – As multas aplicadas ao abrigo do presente decreto são cobradas coercivamente em processo de transgressões.

2 – Compete ao INH a execução das medidas cautelares previstas no artigo 46.º, bem como das sanções acessórias previstas no artigo 48.º

3 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode o INH confiar a execução de medidas cautelares e sanções acessórias às autoridades policiais.

Artigo 51.º
Produto das multas

O produto das multas recebidas por infracção do disposto no presente diploma reverte em 40% para o Orçamento Geral do Estado e em 60% para o INH.

Artigo 52.º
Da impugnação dos actos

1 – Os actos administrativos, de carácter definitivo ou executório, feridos de ilegalidade ou lesivos de direitos adquiridos, praticados no âmbito do presente decreto, podem ser impugnados por meio de:

- a) Reclamação, dirigida ao órgão que dimana o acto;
- b) Recurso hierárquico, dirigido ao órgão de tutela
- c) Recurso ciontencioso, interposto junto do tribunal competente.

2 – As modsalidades de impugnação dos actos administrativos seguem os trâmites previstos na lei competente.

SECÇÃO II
Responsabilidade criminal

Artigo 53.º
Responsabilidade por ilícitos criminais

1 – O não cumprimento da medida cautelar ou de sanção acessória prevista, respectivamente, na alínea a) do n.º 1 do artigo 46.º e no artigo 48.º, quando regularmente determinadas e comunicadas pelo INH, integra o crime de desobediência, previsto no artigo 188.º do Código Penal.

2 – A prwestação de falsas declarações ou falsas informsações escritas, no âmbito dos procedimentos administrativos previstos no presente diploma, por empresário em nome individual, administrador, gerente ou director de sociedade c omercial, integra o crime de falsificação de documento, previsto no artigo 216.º do Código Penal.

Artigo 54.º
Menções especiais

1 – A escritura pública ou documento particular que titule negócio sobre bem imóvel deve mencionar se o mesmo foi objecto de intervenção de mediador imobiliário, com indicação, em caso afirmativo, da respectiva denominação social e número de licença, bem como a adsvetência

das consequências penais previstas no n.º 2 a que os autorgantes ficam sujeitos, devendo o notário, para o efeito, exarar o que aqueles houverem declarado.

2 – Quem, depois de ter sido advertido das consequências penais a que se expõe, recusar, omitir ou falsear as informações previstas no n.º 1, perante notário ou funcionário nomeado para sua substituição, incorre na pena prevista no artigo 242 do Código Penal sobre o crime de falso testemunho em inquirição não ciontenciosa ou de falsas declarações perante a autoridade.

3 – Quando haja indícios da intervenção, na mediação de negócios sobre bens imóveis de pessoa singular ou colectiva que não seja titular der licença para o exercício da actividade de mediação imobiliária, o notário deve enviar ao INH, até ao dia 15 de cada mês, cópia das respectivas escrituras notariais para efeitos de averiguação da prática da infracção.

CAPÍTULO VI
Disposições finais e tranmsitórias
Artigo 55.º
Idioma dos documentos

Os requerimentos e demais documentos referidos no presente diploma devem ser redigidos em língua portuguesa ou, quando for utilizado outro idioma, acompanhados de tradução legal, nos termos previstos no Código do Notariado.

Artigo 56.º
Actos sujeitos a publicação

1 – O INH promoverá a publicação na 2.ª série do Diário da República das licenças emitidas e canceladas, das inscrições em vigor e canceladas e das sanções aplicadas.

2 – As sanções previstas nos artigos 47.º e 48.º do presente diploma devem ser publicitados pelo INH em jornal de difusão nacional, regional ou local, de acordo com a área de actividade da empresa ou do angariador imobiliário.

3 – As sanções previstas nos artigos 47.º e 48.º bem como as licenças suspensas e canceladas e as inscrições canceladas são ainda ainda publicitadas no sítio oficial do INH, na Internet.

Artigo 57.º
Modelos e impressos

Os modelos e impressos a utilizar em cumprimento do disposto no presente diploma, bem como os respectivos preços, serão aprovados pelo Ministério de tutela sob proposta do conselho directivo do INH.

Artigo 58.º
Regularização

As empresas que já se encontrem constituídas até à entrada e vigor do presente decreto tem o prazo de 90 dias para regularizarem a sua situação em conformidade com as disposições constantes no presente diploma.

Artigo 59.º
Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 30 dias após a sua publicação no Diário da República.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros, em Luanda,
Aos _____ de _____ 2006

O Primeiro Ministro, António Paulo Kassoma

Promulgado aos ____ de _____ 2008

O presidente da República, José Eduardo dos Santos.

Taxas a que se refere ao artigo 39.º do Decreto que antecede

Taxas	
Licenciamento	UCF 226.00
Revalidação	226.00
Alteração sede e denominação social	45.00
Abertura de 1 ou mais estabelecimentos	18.00
Emissão licença em 2ª via	30.00
Emissão de 2ª via de cartão de identificação dos representantes legais	8.00
Inscrição para exame	8.00
Certidões (acresce kz1 00.00 por cada página a mais)	8.00
Licenciamento com agravamento por falta de pagamento de taxa em pedido anterior	453.00
Revalidação com agravamento por falta de pagamento de taxa em pedido anterior	453.00
Revalidação com agravamento por entrega de pedido fora de prazo	302.00

