



CIRCULAR INFORMATIVA Nº 01/IMPIC/2015

Assunto: Contrato de mediação imobiliária

A Lei nº 15/2013, de 8 de fevereiro, veio estabelecer o regime jurídico a que fica sujeita a atividade de mediação imobiliária.

O artigo 16º deste diploma legal, com a epígrafe – *“Contrato de mediação imobiliária”* estabelece a obrigatoriedade do contrato ser sempre reduzido a escrito, indicando as menções obrigatórias que dele devem constar, com a cominação de nulidade no caso de desrespeito quer da forma escrita, quer das referidas menções.

Pela leitura do nº 2 do artigo 16º deste diploma, subentende-se que para cada imóvel a ser objeto de mediação, deverá ser celebrado um contrato de mediação imobiliária. Desde logo porque, por força da sua alínea a), se prevê que no contrato deve constar a *“identificação das características do bem imóvel que constitui objeto material do contrato, com especificação de todos os ónus e encargos que sobre ele recaiam”*.

De facto, a Lei em causa tem por base a situação mais comum em que a relação contratual é estabelecida entre um proprietário de um certo e determinado imóvel e uma empresa de mediação imobiliária, e daí se justificar que para cada imóvel se tenha, em princípio, que outorgar um contrato de mediação imobiliária.

No entanto, no caso de entidades proprietárias de carteiras de imóveis (mormente as entidades bancárias que detêm centenas ou milhares de imóveis para transacionar), que pretendem entregá-las a uma empresa de mediação imobiliária tendo em vista a sua venda ou arrendamento, não é razoável que deva ser realizado um contrato individual referente a cada imóvel.

Assim, é entendimento deste instituto que o preceituado na Lei 15/2013, de 8 de fevereiro, em nada impede que, nos casos analisados, um contrato de mediação imobiliária possa ter por objeto mais do que um imóvel, desde que dele conste, em anexo, uma listagem de todos os imóveis que se pretendem incluir, onde de modo distinto cada um esteja devidamente identificado e com as respectivas especificações, se existirem, no respeitante a ónus ou encargos que sobre cada um recaiam, salvaguardando-se, assim, a certeza jurídica e a transparência negocial que o contrato visa garantir, nomeadamente perante os consumidores.

Essa listagem deverá ser atualizada sempre que ocorrer uma alteração na composição da respetiva carteira de imóveis.

12.11.2015

O Conselho Diretivo