

dos, juros, depósitos de todas as classes, contas correntes e caixas e gavetas fechadas que se achem abandonados.

Art. 2.º O artigo 70.º do Decreto-Lei n.º 360/71, de 21 de Agosto, passa a ter a seguinte redacção:

#### Artigo 70.º

[...]

- 1 — .....  
 2 — A caução pode ser feita por depósito de numerário, títulos de dívida pública, afectação ou hipoteca de imóveis, garantia bancária ou seguro de caução.  
 3 — .....  
 4 — .....  
 5 — .....

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 29 de Outubro de 1992. — *Aníbal António Cavaco Silva — Jorge Braga de Macedo — Álvaro José Brihante Laborinho Lúcio — José Albino da Silva Penna.*

Promulgado em 24 de Novembro de 1992.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 25 de Novembro de 1992.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva.*

### MINISTÉRIO DA DEFESA NACIONAL

#### Decreto-Lei n.º 284/92

de 19 de Dezembro

O reconhecimento da importância e da extensão da balizagem marítima impôs o estabelecimento de um conjunto de medidas visando o seu aperfeiçoamento, uniformização e generalização da respectiva regulamentação a todo o conjunto do território nacional, medidas que foram concretizadas através do Decreto n.º 43 207, de 8 de Outubro de 1960.

As alterações desde essa data verificadas, quer a nível técnico quer a nível internacional, no âmbito da Associação Internacional de Signalisation Maritime/International Association of Lighthouse Authorities (AISM/IALA), de que Portugal é membro desde a sua fundação, em 1957, determinam a necessidade urgente de actualizar as matérias de que trata o Regulamento em vigor, fundamentais no âmbito da eficiência e da segurança da navegação.

Por outro lado, sendo previsíveis mutações resultantes da evolução técnica e da extensão dos sistemas aprovados no âmbito das organizações internacionais de que Portugal é membro, entende-se necessário deslegalizar e simplificar esta matéria, prevendo que o Regulamento de Balizagem Marítima passe a ser aprovado por portaria dos Ministros competentes.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º O Regulamento de Balizagem Marítima é aprovado por portaria conjunta dos Ministros da Defesa Nacional e do Mar.

Art. 2.º É revogado o Decreto-Lei n.º 43 207, de 8 de Outubro de 1960, a partir da data de entrada em vigor da portaria prevista no artigo anterior.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 5 de Novembro de 1992. — *Aníbal António Cavaco Silva — Joaquim Fernando Nogueira — Eduardo Eugénio Castro de Azevedo Soares.*

Promulgado em 24 de Novembro de 1992.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 25 de Novembro de 1992.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva.*

### MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

#### Decreto-Lei n.º 285/92

de 19 de Dezembro

O incremento significativo que se tem verificado na actividade de mediação imobiliária e o desajustamento da sua actual regulamentação tornam indispensável a reformulação do respectivo enquadramento legislativo.

O número crescente de utilizadores dos serviços das entidades mediadoras imobiliárias justifica, por si só, a adopção de um regime que imponha àquelas 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 dos serviços prestados.

Neste sentido, o presente regime é especialmente inovador em, entre outros, dois aspectos da actividade de mediação imobiliária que se consideram essenciais: publicidade e informação.

Procura-se desta forma, sem prejuízo do livre acesso ao mercado e do respeito pelo princípio da liberdade contratual entre utilizadores e prestadores de serviço, garantir mecanismos de actuação e exercício da actividade que permitam, a par do correcto desenvolvimento desta, uma eficaz actuação das entidades fiscalizadas e dos próprios utilizadores em defesa dos seus legítimos interesses.

Assim:

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

#### Artigo 1.º

##### Âmbito

O exercício da actividade de mediação imobiliária fica sujeito ao regime previsto no presente diploma.

#### Artigo 2.º

##### Definição da actividade

Para efeitos do presente diploma entende-se por mediação imobiliária a actividade comercial em que, por contrato, a entidade mediadora se obriga a conseguir interessado para a compra e venda de bens imobiliários ou para a constituição de quaisquer direitos reais sobre os mesmos, para o seu arrendamento, bem como na prestação de serviços conexos.

## Artigo 3.º

## Do licenciamento

1 — O exercício da actividade de mediação imobiliária apenas pode ser efectuado por pessoas singulares ou colectivas licenciadas exclusivamente para o efeito pelo Conselho de Mercados de Obras Públicas e Particulares, abreviadamente designado por CMOPP.

2 — A licença é emitida pelo prazo de três anos.

3 — O CMOPP promoverá a publicação na 2.ª série do *Diário da República* das licenças emitidas.

## Artigo 4.º

## Requisitos gerais

1 — As pessoas singulares e as pessoas colectivas que pretendam exercer a actividade de mediação imobiliária devem reunir os seguintes requisitos:

- a) Dispor de instalações exclusivamente destinadas ao exercício da actividade;
- b) Possuírem o seguro a que se refere o artigo 9.º;
- c) Terem a situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social.

2 — As pessoas singulares e os administradores, directores ou gerentes das pessoas colectivas referidas no número anterior devem ainda ter capacidade para a prática de actos de comércio.

3 — As pessoas colectivas referidas no n.º 1 devem ter por objecto social exclusivo o exercício da actividade de mediação imobiliária.

## Artigo 5.º

## Do uso da denominação

As entidades licenciadas nos termos estabelecidos no presente diploma usam obrigatoriamente a denominação «mediador imobiliário» ou «sociedade de mediação imobiliária», sendo o seu uso vedado a quaisquer outras pessoas.

## Artigo 6.º

## Deveres das entidades mediadoras

1 — As entidades mediadoras são obrigadas:

- a) A certificar-se da capacidade e da legitimidade para contratar das pessoas em cujos negócios intervierem;
- b) A propor com exactidão e clareza os negócios de que forem encarregadas, procedendo de modo a não induzir em erro os interessados;
- c) A comunicar imediatamente aos interessados todo o conteúdo dos negócios concluídos;
- d) A manter e conservar actualizado um livro de registo e um arquivo de todos os contratos celebrados no exercício da respectiva actividade;
- e) A prestar ao CMOPP todas as informações relacionadas com a sua actividade, a facultar-lhe o acesso aos livros de registo, ao arquivo dos contratos e demais documentação, bem como a enviar cópia das sentenças que ponham termo a processos em que tenham sido parte;
- f) A possuir e disponibilizar um livro de reclamações, nos termos referidos no artigo seguinte;

g) A enviar anualmente ao CMOPP documento comprovativo do pagamento do seguro a que se refere o artigo 9.º;

h) A pagar as taxas a que se refere o artigo 14.º;

i) A comunicar ao CMOPP a cessação da respectiva actividade.

2 — As entidades mediadoras são ainda obrigadas, a solicitação dos seus clientes, a não revelar o nome dos mesmos, excepto para permitir a contratação entre estes dos negócios jurídicos resultantes da sua actuação.

3 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, as entidades mediadoras têm de exhibir ao CMOPP os elementos que as habilitem a realizar actos concretos de mediação, sempre que por este solicitados no exercício da sua actividade fiscalizadora, por iniciativa própria ou mediante prévia reclamação dos interessados.

4 — Os contratos arquivados nos termos da alínea d) do n.º 1 devem ser conservados durante os cinco anos civis subsequentes.

## Artigo 7.º

## Livro de reclamações

1 — As entidades mediadoras devem ter, em cada local de atendimento, um livro de reclamações dos utilizadores, com termo de abertura datado e assinado pelo secretário-geral do CMOPP.

2 — A existência de livro de reclamações deve ser devidamente publicitada pela entidade mediadora nos seus locais de atendimento.

3 — As entidades mediadoras estão obrigadas a dar conhecimento, por cópia, ao CMOPP, no prazo de cinco dias, das reclamações que tenham lugar.

## Artigo 8.º

## Obrigação de identificação

As entidades mediadoras estão especialmente obrigadas à sua clara identificação, com indicação da denominação e do número da respectiva licença, em todos os locais de atendimento de que disponham, na publicidade que desenvolvam, nos actos formais em que intervenham e em toda a documentação respeitante à sua actividade externa.

## Artigo 9.º

## Seguro

1 — Para garantia da responsabilidade emergente da sua actividade perante os clientes, as entidades mediadoras imobiliárias são obrigadas a realizar um contrato de seguro de responsabilidade civil.

2 — O capital mínimo obrigatoriamente seguro, para efeitos do disposto no número anterior, é fixado por portaria conjunta dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

3 — O conteúdo obrigatório, e designadamente a duração e o âmbito de cobertura do contrato de seguro previsto no n.º 1, é fixado em apólice uniforme a aprovar por portaria conjunta dos Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, mediante proposta do Instituto de Seguros de Portugal e ouvida a Associação Portuguesa de Seguradores.

4 — No caso de cessação da actividade, independentemente da respectiva causa, o seguro responde por todas as obrigações resultantes do exercício da actividade em relação às quais tenha havido reclamação até um ano a contar da data daquela cessação.

## Artigo 10.º

## Contrato

1 — O contrato de mediação imobiliária está sujeito à forma escrita.

2 — Do contrato constam obrigatoriamente as seguintes menções:

- a) Identificação das partes;
- b) Objecto e condições do exercício da mediação;
- c) Forma de remuneração;
- d) Prazo de duração do contrato.

3 — Qualquer quantia entregue pelo interessado à entidade mediadora, no âmbito da prestação do respectivo serviço, presume-se que tem carácter de sinal.

4 — Tratando-se de contratos com uso de cláusulas contratuais gerais, o mediador imobiliário deve enviar cópia dos respectivos projectos ao CMOPP e ao Instituto Nacional de Defesa do Consumidor.

5 — O contrato deve ser assinado em duplicado, sendo um exemplar entregue ao interessado e destinando-se o outro a arquivo, após inscrição no livro de registos a que se refere a alínea d) do n.º 1 do artigo 6.º

6 — A omissão da forma legalmente prescrita, bem como do disposto no n.º 4, gera a nulidade do contrato, não podendo esta, contudo, ser invocada pela entidade mediadora.

## Artigo 11.º

## Alterações supervenientes

1 — Em caso de morte do titular da licença de exercício da actividade, a regularização da sua transmissão deve efectuar-se nos seguintes prazos:

- a) 180 dias a contar da morte, comprovada por certidão, quando não haja processo de inventário judicial pendente;
- b) 30 dias a contar do trânsito em julgado da sentença de homologação da partilha judicial.

2 — São obrigatoriamente comunicadas ao CMOPP todas as alterações que se verifiquem no pacto social, na administração, direcção, gerência e sede, tratando-se de pessoas colectivas, e na localização das instalações destinadas ao exercício da actividade no prazo de 30 dias a contar da respectiva ocorrência, para efeito de regularização.

3 — Os prazos referidos no n.º 1 podem ser prorrogados pelo CMOPP por 90 dias em caso de impedimento, devidamente comprovado, dos sucessíveis chamados à herança.

## Artigo 12.º

## Caducidade do direito de exercício e cessação da actividade

1 — O direito de exercício da actividade caduca:

- a) Com a cessação de qualquer dos requisitos gerais de acesso à actividade referidos no artigo 4.º;
- b) Se o interessado não der início à actividade no prazo de 180 dias a contar da data da emissão da licença, salvo impedimento devidamente comprovado;
- c) Pela morte do titular, tratando-se de pessoa singular, sem prejuízo do disposto no artigo anterior;
- d) Pela dissolução da pessoa colectiva;

- e) Por ter sido declarada falência ou insolvência, enquanto não for levantada a inibição ou não sobrevier a reabilitação;
- f) Quando, salvo impedimento devidamente comprovado, o exercício da actividade seja interrompido por período superior a um ano;
- g) No termo do prazo da respectiva licença, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

2 — Fora dos casos de caducidade, a cessação da actividade produz efeitos na data da entrada no CMOPP da comunicação referida na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º

3 — O CMOPP publicitará os casos de cessação de actividade, independentemente da respectiva causa, por publicação da 2.ª série do *Diário da República*.

## Artigo 13.º

## Revalidação das licenças

1 — As licenças concedidas ao abrigo deste diploma carecem de revalidação trienal.

2 — A revalidação só é concedida quando a entidade mediadora reúna os requisitos necessários à obtenção do licenciamento previstos no artigo 4.º

3 — A revalidação é requerida pela entidade mediadora até 90 dias antes da data do termo da licença, juntando declaração de reunir os referidos requisitos e os livros de reclamação existentes.

4 — O CMOPP pode, quando necessário, determinar a junção à declaração de elementos comprovativos de se encontrarem reunidos alguns ou todos os requisitos.

5 — A revalidação não é concedida quando:

- a) No exercício da sua actividade, a entidade mediadora tenha violado, de modo reiterado, o disposto nos artigos 5.º, 6.º, n.º 1, alíneas d) a g), 7.º, 8.º e 10.º ou prestado falsas informações;
- b) À data do requerimento se encontre em atraso o pagamento de taxas.

6 — Em caso de não revalidação da licença, um novo processo de licenciamento só pode ter lugar um ano após o indeferimento.

7 — Para os efeitos do disposto na alínea a) do n.º 5, há violação reiterada com a verificação da terceira infracção às normas aí referidas, bem como com a prestação por três vezes de falsas informações.

## Artigo 14.º

## Taxas

1 — Os procedimentos administrativos tendentes ao licenciamento das entidades mediadoras, alterações às licenças e renovação das mesmas, bem como os demais necessários à boa execução do presente diploma, dão lugar ao pagamento de taxas.

2 — As taxas constituem receita do CMOPP e são fixadas, bem como os procedimentos administrativos previstos no número anterior, por portaria do Ministro das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

## Artigo 15.º

## Fiscalização

1 — Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades, a fiscalização do cumprimento do disposto no presente diploma compete ao CMOPP.

2 — O CMOPP manterá actualizado um registo das entidades mediadoras licenciadas, bem como das sanções respectivamente aplicadas, que deve facultar a qualquer interessado que o solicite.

3 — No exercício da actividade fiscalizadora o CMOPP deve dar adequado seguimento às reclamações que lhe sejam apresentadas, bem como, officiosamente, participar ao Ministério Público todos os actos criminalmente ilícitos praticados pela entidade mediadora ou, no âmbito do exercício da respectiva actividade, pelos seus administradores, directores ou gerentes.

#### Artigo 16.º

##### Outras entidades

Quando a competência para aplicar sanções pertença a outra entidade, deve esta, no prazo de cinco dias após o levantamento do auto, fazer a respectiva comunicação ao CMOPP.

#### Artigo 17.º

##### Falsas declarações

Sem prejuízo da indemnização que ao caso couber, a prestação pelas entidades mediadoras de falsas declarações ao CMOPP é punível nos termos da lei.

#### Artigo 18.º

##### Contra-ordenações

1 — Sem prejuízo de outras sanções que se mostrem aplicáveis, constituem ilícitos de mera ordenação social, puníveis com a aplicação das seguintes coimas:

- a) De 350 000\$ a 500 000\$ e de 4 000 000\$ a 6 000 000\$, a violação do disposto no n.º 1 do artigo 3.º, conforme seja praticado por pessoa singular ou colectiva, respectivamente;
- b) De 250 000\$ a 450 000\$ e de 3 000 000\$ a 5 000 000\$, a violação do disposto no artigo 5.º, nas alíneas d) a f) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 6.º, no artigo 7.º, no artigo 8.º, no n.º 1 do artigo 9.º e no n.º 5 do artigo 10.º, conforme seja praticado por pessoa singular ou colectiva, respectivamente;
- c) De 150 000\$ a 300 000\$ e de 1 500 000\$ a 3 000 000\$, a violação do disposto nas alíneas g) e h) do n.º 1 e no n.º 4 do artigo 6.º e no n.º 2 do artigo 11.º, conforme seja praticado por pessoa singular ou colectiva, respectivamente;
- d) De 100 000\$ a 200 000\$ e de 500 000\$ a 1 000 000\$, a violação do disposto na alínea i) do n.º 1 do artigo 6.º, conforme seja praticado por pessoa singular ou colectiva, respectivamente;
- e) De 75 000\$ a 125 000\$ e de 250 000\$ a 500 000\$, a violação do disposto nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 6.º, conforme seja praticado por pessoa singular ou colectiva, respectivamente.

2 — Nas contra-ordenações previstas no número anterior a tentativa e a negligência são puníveis, redu-

zindo-se a metade, neste último caso, os montantes mínimos e máximos das coimas.

3 — Podem ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:

- a) Privação do direito de participar em feiras ou mercados, no caso de violação do disposto no artigo 8.º;
- b) Interdição do exercício da actividade, no caso de violação das alíneas d) a f) do n.º 1 do artigo 6.º

4 — O CMOPP poderá dar publicidade à punição por contra-ordenação, por publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

5 — Compete ao secretário-geral do CMOPP a aplicação das coimas e sanções acessórias previstas no presente diploma.

6 — O processo de contra-ordenação é da competência dos serviços do CMOPP.

7 — O montante das coimas reverte para o Estado em 60% e para o CMOPP em 40%.

#### Artigo 19.º

##### Disposição transitória

1 — As entidades que, à data da entrada em vigor do presente diploma, se encontrem autorizadas a exercer a actividade de mediação imobiliária devem, no prazo de 30 dias, declarar ao CMOPP que pretendem manter-se no exercício da actividade.

2 — No prazo máximo de 180 dias a contar da data da declaração referida no número anterior, devem os interessados requerer ao CMOPP a emissão de licença, nos termos do presente diploma.

3 — Até ao termo do processo de licenciamento referido no número anterior a declaração constitui título bastante para o exercício da actividade.

4 — O incumprimento do disposto nos n.ºs 1 e 2 origina a caducidade do direito de exercício da actividade.

#### Artigo 20.º

##### Norma revogatória

São revogados o Decreto-Lei n.º 43 767, de 30 de Junho de 1961, o Decreto-Lei n.º 43 902, de 8 de Setembro de 1961, a alínea a) do artigo 2.º e o n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 301/75, de 20 de Junho, a alínea a) do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 458/76, de 9 de Junho, e a alínea e) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 513-Z/79, de 27 de Dezembro.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 24 de Setembro de 1992. — *Aníbal António Cavaco Silva* — *Jorge Braga de Macedo* — *Álvaro José Brilhante Laborinho Lúcio* — *Joaquim Martins Ferreira do Amaral* — *Carlos Alberto Diogo Soares Borrego*.

Promulgado em 4 de Dezembro de 1992.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 9 de Dezembro de 1992.

O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.