

 <b>IMPIC</b> <small>Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção</small>	<b>Ficha Técnica de Fiscalização</b>	<b>Referência:</b> DI/Manual Ações Inspecivas/Anexo 20.1 Fevereiro 2021
	<b>MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	

Referência da ação inspetiva	
Data e hora da ação inspetiva	
Membros da equipa inspetiva	

IDENTIFICAÇÃO DO OPERADOR	
Denominação/nome	
NIPC/NIF	
Sede/domicílio	
Telefone e email	
Sítio eletrónico na Internet	
Licença/registo AMI	
Marca/franquia	

ELEMENTO DE CONTACTO DO OPERADOR			
Nome			
Documento de identificação	Tipo	N.º	Emissão/Validade
Função			
Telefone e email			

LOCALIZAÇÃO DO ESTABELECIMENTO DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO			
Endereço			
Concelho		Distrito	

VERIFICAÇÕES
--------------

1 - REGIME JURÍDICO DA ATIVIDADE DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA – LEI 15/2013 DE 08.02, ALTERADA PELO DL 102/2017 DE 23.08	SIM	NÃO	N/A
1.1 - O operador é detentor de licença AMI válida ou registo?			
1.2 - O operador indica a sua denominação e número de licença AMI ou registo no estabelecimento?			
1.3 - O operador indica a sua denominação e número de licença AMI ou registo na atividade externa (contratos, correspondência, documentos contabilísticos, publicações, publicidade e outros)?			
1.4 - O operador organizou e conservou atualizado um registo dos contratos de mediação imobiliária celebrados?*			
1.5 - O operador conservou em arquivo cópia dos contratos de mediação imobiliária celebrados nos últimos cinco anos?			
1.6 - O operador conservou em arquivo os contratos de trabalho e de prestação de serviços celebrados com técnicos de mediação imobiliária e angariadores imobiliários?			
1.7 - O operador emitiu cartões de identificação para utilização pelos seus colaboradores, contendo o nome e a fotografia atualizada do colaborador e a denominação e o número de licença AMI ou registo do operador?			

 <b>IMPIC</b> <small>Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção</small>	<b>Ficha Técnica de Fiscalização</b>	<b>Referência:</b> DI/Manual Ações Inspetivas/Anexo 20.1 Fevereiro 2021	
	<b>MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>		

1.8 - O operador comunicou ao IMPIC, I.P., no prazo de 30 dias, a abertura ou o encerramento ou a alteração de estabelecimento de atendimento ao público?			
1.9 - O operador comunicou ao IMPIC, I.P. alteração verificada nos requisitos previstos no art.º 5.º (idoneidade comercial, seguro de responsabilidade civil ou garantia financeira ou instrumento equivalente) no prazo de 15 dias a contar da respetiva ocorrência?			
1.10 - O operador comunicou ao IMPIC, I.P. alteração que implica atualização dos seus dados identificativos ou modificação introduzida no respetivo contrato de sociedade no prazo de 30 dias a contar da respetiva ocorrência?			
1.11 - O operador comunicou ao IMPIC, I.P. a criação de sucursais, agências e outras formas de representação comercial relacionadas com a atividade de mediação imobiliária em território nacional?			
1.12 - Ao contrário do que a lei dispõe, o operador utilizou modelo de contrato de mediação imobiliária com cláusulas contratuais gerais sem aprovação prévia do respetivo projeto pelo IMPIC, I.P. ou utilizou contrato de mediação imobiliária com cláusulas contratuais gerais aprovado pela Portaria n.º 228/2018, de 13.08, sem o seu depósito junto do IMPIC, I.P.?			

\* Nota: uma vez que se aguarda diploma regulamentar que assegure o cumprimento desta obrigação de forma adequada, esclarece-se que o registo dos contratos de mediação imobiliária poderá ser realizado em suporte de papel ou digital e sugere-se que nele sejam indicados o número atribuído ao contrato de mediação imobiliária registado, a data de celebração do contrato, o prazo de duração do contrato, o regime de contratação (exclusividade ou não exclusividade), a identificação do bem imóvel que constitui o objeto material do contrato de mediação imobiliária, a identificação do negócio visado pelo contrato de mediação imobiliária (compra, venda, arrendamento, trespasse, ...), o valor do negócio visado, a indicação do montante ou percentagem da remuneração acordada, a quantia efetivamente auferida a título de remuneração, entre outros.

\*\* Nota: apenas poderá fazê-lo quando se trate de imóvel ou de empreendimento de cuja mediação esteja encarregado.

2 - LIVRO DE RECLAMAÇÕES – DL 156/2005 DE 15.09, REPUBLICADO PELO DL 74/2017 DE 21.06 E ALTERADO PELO DL 9/2020 DE 10.03	SIM	NÃO	N/A
2.1 - O operador possui livro de reclamações no estabelecimento?			
2.2 - O operador remeteu os originais das reclamações ao IMPIC, I.P., ou procedeu ao seu envio por via eletrónica, no prazo de quinze dias úteis?			
2.3 - O operador possui livro de reclamações em formato eletrónico?			
2.4 - O operador afixou no estabelecimento as informações «Este estabelecimento dispõe de livro de reclamações» e «Entidade competente para apreciar a reclamação: [identificação e morada completas do IMPIC, I.P.]»?			

 <b>IMPIC</b> <small>Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção</small>	<b>Ficha Técnica de Fiscalização</b>	<b>Referência:</b> DI/Manual Ações Inspetivas/Anexo 20.1 Fevereiro 2021
	<b>MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	

3 - RESOLUÇÃO ALTERNATIVA DE LITÍGIOS DE CONSUMO – LEI 144/2015 DE 08.09, ALTERADA PELO DL 102/2017 DE 23.08 E PELA LEI 14/2019 DE 12.02*	SIM	NÃO	N/A
3.1 - O operador identificou, no seu sítio eletrónico na Internet, as entidades de resolução alternativa de litígios de consumo às quais se encontra vinculado por adesão e o sítio eletrónico na Internet das mesmas?*			
3.2 - O operador identificou, no contrato de mediação imobiliária ou noutro suporte duradouro, as entidades de resolução alternativa de litígios de consumo às quais se encontra vinculado por adesão e o sítio eletrónico na Internet das mesmas?*			

\*Verificações aplicáveis apenas a operadores que tenham aderido a entidades de resolução alternativa de litígios de consumo/centros de arbitragem e quando o cliente seja um consumidor (pessoa singular que atue com fins que não se incluam no âmbito da sua atividade comercial, industrial, artesanal ou profissional).

4 - COMBATE AO BRANQUEAMENTO DE CAPITAIS E AO FINANCIAMENTO DO TERRORISMO – LEI 83/2017 DE 18.08, ALTERADA PELA LEI 58/2020 DE 31.08	SIM	NÃO	N/A
4.1 - A entidade comunicou ao IMPIC, I.P., dentro dos prazos aplicáveis, os elementos das transações imobiliárias realizadas e dos contratos de arrendamento de bens imóveis efetuados, cujo montante de renda seja igual ou superior a €2 500 mensais?*			
4.2 - A entidade designou um responsável pelo cumprimento normativo ou um elemento equipado?*			
4.3 - A entidade frequentou a formação obrigatória em matéria BCFT, nos termos do regulamento vigente? Se sim, arquivou os comprovativos?			
4.4 - A entidade recolhe os elementos identificativos constantes da Lei n.º 83/2017, de 18.08, na atual redação, e do regulamento vigente?			

\*Nota: A entidade deve realizar as comunicações, conforme disposto no regulamento vigente.

\*\*Nota: Aplicável nos termos do regulamento vigente.

**A lista de questões não é exaustiva e por isso não esgota as obrigações e deveres a que se encontram sujeitos os operadores económicos no âmbito da legislação cujo cumprimento incumbe ao IMPIC, I.P. verificar.**

**Numa ação inspetiva poderão não ser realizadas todas as verificações que subjazem às questões elencadas, tal como, poderão ser realizadas outras verificações no âmbito dos diplomas legais que atribuem ao IMPIC, I.P., competências de inspeção, fiscalização e auditoria, atendendo à situação específica de cada operador e aos objetivos estabelecidos para a ação em questão.**