

DECRETO-LEI N.º 69/2011, DE 15 DE JUNHO

IMPACTO DA DIRECTIVA “SERVIÇOS” NO DOMÍNIO DO REGIME JURÍDICO DAS ACTIVIDADES DA CONSTRUÇÃO, DA MEDIAÇÃO E DA ANGARIAÇÃO IMOBILIÁRIAS

1. ESCOPO LEGISLATIVO

Entrou em vigor no dia 1 de Julho o **Decreto-Lei n.º 69/2011**, de 15 de Junho de 2011, tendente a adaptar o regime do acesso e do exercício das actividades da construção, mediação e angariação imobiliárias à Directiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de Dezembro (Directiva “Serviços”), transposta para a ordem jurídica interna pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho.

2. ALTERAÇÕES OPERADAS

Embora fosse mais aconselhável proceder a uma unificação codificada do regime jurídico das actividades da construção e do imobiliário, a urgência em adaptá-lo à chamada Directiva “Serviços” ditou uma solução mais simples: a alteração dos diplomas existentes, referentes às actividades já reguladas. As modificações visaram fundamentalmente dois diplomas: O **Decreto-Lei n.º 12/2004**, de 9 de Janeiro, que estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício da actividade da construção, e o **Decreto-Lei n.º 211/2004**, de 20 de Agosto, que estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária.

2.1. DA CONSTRUÇÃO

O Decreto-Lei n.º 12/2004, alterado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008 (que aprovou o Código dos Contratos Públicos), sofreu alterações em 28 dos seus artigos e mereceu 3 aditamentos. Destacam-se os que determinam as seguintes soluções: (i) Deixa de ser exigido estabelecimento estável em Portugal para que empreiteiros estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia exerçam actividade de construção em território nacional, desde que cumpram os requisitos aqui exigidos devidamente verificados e registados pelo InCI; (ii) Foi reduzido o quadro mínimo obrigatório das categorias profissionais do pessoal das empresas, limitando-se às categorias de técnicos de produção e de técnicos de segurança; (iii) Simplificou-se o regime de elevação da classe do alvará de empreiteiro, deixando de ser exigido o critério da experiência na execução de obras e passando a exigir-se apenas idoneidade e capacidade técnica, de acordo com os parâmetros fixados no diploma; (iv) Instituiu-se a revalidação oficiosa do alvará de construção e simplificou-se a tramitação dos procedimentos, podendo ser agora apresentados através de via electrónica; (v) Reduziram-se os prazos para apreciação dos pedidos, nomeadamente o prazo final de decisão, que passa

“Sociedade de Advogados Portuguesa do Ano”

Chambers Europe Excellence 2009, IFLR Awards 2006 & Who’s Who legal Awards 2006, 2008, 2009, 2010

“Melhor Sociedade de Advocacia de negócios da Europa do Sul”

ACQ Finance Magazine, 2009

“Melhor Sociedade de Advogados no Serviço ao Cliente”

Clients Choice Award - International Law Office, 2008, 2010

“Melhor Departamento Fiscal do Ano”

International Tax Review - Tax Awards 2006, 2008

Prémio Mind Leaders Awards™

Human Resources Suppliers 2007

para 20 dias úteis sujeito a deferimento tácito; (vi) Concretizam-se duas medidas do Programa SIMPLEX: A desmaterialização do alvará e do título de registo (consultáveis na página electrónica do InCI) e a emissão «na hora» do alvará de classe 1.

2.2. DA ANGARIAÇÃO E DA MEDIAÇÃO

Quanto às actividades de angariação imobiliária e de mediação imobiliária, reguladas pelo Decreto-Lei n.º 211/2004, vem o Decreto-Lei n.º 69/2011 alterar 27 artigos do diploma original e aditar 2 novos preceitos. Merecem destaque as alterações que se descrevem: (i) As empresas de mediação e angariação deixam de estar sujeitas a um regime de exclusividade, podendo exercer outras actividades comerciais e profissionais, como a gestão de contratos de arrendamento e a administração de condomínios; (ii) Deixa de ser exigido estabelecimento estável em Portugal para que os mediadores e angariadores estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia prestem serviços em território nacional, desde que cumpram os requisitos aqui exigidos devidamente verificados pelo InCI; (iii) Instituiu-se a revalidação oficiosa da licença para

os mediadores e da inscrição para os angariadores e simplificou-se a tramitação dos procedimentos, podendo agora ser apresentados através de via electrónica; (iv) Reduziram-se os prazos de apreciação dos pedidos, nomeadamente o prazo final de decisão que é agora de 20 dias, sujeito a deferimento tácito; (v) Consagrou-se um dever de cooperação de entidades públicas e privadas para com o InCI, potenciador do acesso à informação relevante relacionada com estes agentes imobiliários, designadamente o balanço e demonstração de resultados das empresas através da IES.

3. INSTITUTO DA CONSTRUÇÃO E DO IMOBILIÁRIO

Outro diploma modificado pelo Decreto-Lei n.º 69/2011 foi o **Decreto-Lei 144/2007**, de 27 de Abril, que aprovou a Orgânica do Instituto da Construção e do Imobiliário, I.P., entidade reguladora das actividades da construção, mediação e angariação imobiliárias. Importa salientar a clarificação da alínea p) do n.º 2 do art. 3.º, relativa ao desenvolvimento de acções conducentes ao fomento da mediação e da arbitragem voluntária para a resolução de conflitos emergentes das actividades do sector da construção e do imobiliário.

A presente Nota Informativa destina-se a ser distribuída entre Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não devendo servir de base para qualquer tomada de decisão sem assistência profissional qualificada e dirigida ao caso concreto. O conteúdo desta Nota Informativa não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte **Frederico Perry Vidal** (frederico.perryvidal@plmj.pt) ou **Diogo Duarte Campos** (diogo.duarte campos@plmj.pt).
