

O instrumento de ratificação foi depositado em 27 de Dezembro de 1973, conforme o Aviso publicado no *Diário do Governo*, 1.ª série, n.º 20, de 24 de Janeiro de 1974.

Esta Convenção está em vigor para Portugal desde 25 de Fevereiro de 1974, de acordo com o Aviso publicado no *Diário do Governo*, 1.ª série, n.º 20, de 24 de Janeiro de 1974.

A Direcção-Geral dos Serviços Judiciários do Ministério da Justiça foi designada como autoridade central, em conformidade com o artigo 2.º, alínea 1.ª

Departamento de Assuntos Jurídicos, 7 de Junho de 2011. — O Director, *Miguel de Serpa Soares*.

## MINISTÉRIOS DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DA AGRICULTURA, DO DESENVOLVIMENTO RURAL E DAS PESCAS E DA EDUCAÇÃO

### Portaria n.º 233/2011

de 15 de Junho

Considerando que a Portaria n.º 161/2011, de 18 de Abril, que regulamenta o regime de concessão da ajuda comunitária estabelecida pelo artigo 102.º do Regulamento (CE) n.º 1234/2007, do Conselho, de 22 de Outubro, destinada à distribuição de leite e produtos lácteos aos alunos dos estabelecimentos de ensino no continente e nas regiões autónomas, fixou os prazos de apresentação dos pedidos de pagamento, pelos requerentes da ajuda;

Tendo em conta que a referida portaria entrou em vigor já estando o ano lectivo de 2010-2011 em curso, a aplicação dos prazos gerais às regiões autónomas revela-se prejudicada, pelo que importa prever, a título excepcional, prazo de apresentação dos pedidos de pagamento relativos ao 1.º semestre, naquelas regiões.

Assim:

Manda o Governo, pelos Ministros de Estado e das Finanças, da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas e da Educação, ao abrigo do disposto no Regulamento (CE) n.º 1234/2007, do Conselho, de 22 de Outubro, e no Regulamento (CE) n.º 657/2008, da Comissão, de 10 de Julho, o seguinte:

### Artigo 1.º

#### Alteração à Portaria n.º 161/2011, de 18 de Abril

O artigo 6.º da Portaria n.º 161/2011, de 18 de Abril, passa a ter a seguinte redacção:

### «Artigo 6.º

[...]

1 — .....

2 — .....

3 — Na RAA e na RAM, os pedidos de pagamento relativos ao 1.º semestre devem ser apresentados até 31 de Março e até 30 de Agosto quando relativos ao 2.º semestre.

4 — Os pedidos de pagamento relativos ao 1.º semestre do ano lectivo de 2010-2011, na RAA e na RAM, podem ser apresentados até 15 de Junho de 2011.»

### Artigo 2.º

#### Entrada em vigor

A presente portaria entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação e produz efeitos à data da entrada em vigor da Portaria n.º 161/2011, de 18 de Abril.

O Ministro de Estado e das Finanças, *Fernando Teixeira dos Santos*, em 7 de Junho de 2011. — O Ministro da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas, *António Manuel Soares Serrano*, em 20 de Maio de 2011. — A Ministra da Educação, *Maria Isabel Girão de Melo Veiga Vilar*, em 23 de Maio de 2011.

## MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E COMUNICAÇÕES

### Decreto-Lei n.º 69/2011

de 15 de Junho

A Directiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de Dezembro, relativa aos serviços no mercado interno, que estabeleceu os princípios e os critérios que devem ser observados pelos regimes de acesso e de exercício de actividades de serviços na União Europeia, foi transposta para a ordem jurídica interna pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho.

Menos burocracia, procedimentos mais rápidos e acesso mais fácil ao exercício de actividades tornam o mercado de serviços mais competitivo, contribuindo para o crescimento económico e para a criação de emprego. Por outro lado, para além da competitividade do mercado dos serviços, garante-se ainda aos consumidores uma maior transparência e informação, proporcionando-lhes uma oferta mais ampla, diversificada e de qualidade superior.

O presente decreto-lei promove as adaptações exigidas pelos diplomas citados, no que respeita aos requisitos de acesso às actividades de construção, de mediação imobiliária e de angariação imobiliária, bem como quanto à prestação desses serviços por operadores estabelecidos noutros Estados membros, salvaguardando, contudo, por razões imperiosas de interesse geral, a protecção dos destinatários dos serviços e a defesa dos consumidores.

Desta forma, com o presente decreto-lei procede-se à alteração do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, que estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício da actividade da construção, do 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, e do Decreto-Lei n.º 144/2007, de 27 de Abril, que aprova a orgânica do Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P. (InCI, I. P.), no que respeita às competências da Comissão de Classificação de Empresas de Construção.

Quanto à actividade da construção adoptaram-se as seguintes medidas. Em primeiro lugar, com o presente decreto-lei permite-se às pessoas singulares ou colectivas cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do espaço económico europeu o exercício das actividades de construção e mediação imobiliária em Portugal, através da entrega de documentos que tenham uma finalidade equivalente ou que provem a verificação dos requisitos exigidos em território nacional.

Em segundo lugar, reduz-se o quadro mínimo obrigatório de pessoal das empresas. Apenas se exige para acesso

à actividade a indicação do técnico responsável pela produção e do técnico da área da segurança.

Em terceiro lugar, simplifica-se o regime de elevação de classe das habilitações do alvará, deixando de ser exigida a experiência na execução de obras realizadas para esse efeito e elimina-se o regime probatório, salvaguardando-se os regimes em vigor.

Em quarto lugar, prevê-se a revalidação oficiosa do alvará de construção e simplifica-se a tramitação dos procedimentos, que passam a ser apresentados por via electrónica.

Em quinto lugar, reduzem-se os prazos de apreciação dos pedidos, nomeadamente quanto ao prazo final de decisão que passa de 66 dias para 20 dias úteis, prevendo-se o deferimento tácito do pedido decorrido que esteja tal prazo.

Em sexto lugar, concretizam-se duas medidas do Programa SIMPLEX: *i*) desmaterialização do alvará e do título de registo, que podem agora ser consultados na página electrónica do InCI, I. P.; e *ii*) a emissão do alvará de classe I, passa a realizar-se na hora, para as empresas que fizeram marcação prévia para o efeito.

Quanto à actividade da mediação imobiliária adoptaram-se as seguintes medidas. Em primeiro lugar, elimina-se a proibição de exercício de outras actividades comerciais pelas empresas de mediação imobiliária, bem como a proibição de exercício de outras actividades comerciais e profissionais pelos angariadores imobiliários, permitindo-se agora que estas empresas se dediquem, por exemplo, à gestão dos arrendamentos e de condomínio.

Em segundo lugar, com o presente decreto-lei permite-se às pessoas singulares ou colectivas cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do espaço económico europeu o exercício das actividades de mediação imobiliária em Portugal, através da entrega de documentos que tenham uma finalidade equivalente ou que provem a verificação dos requisitos exigidos em território nacional.

Em terceiro lugar, prevê-se a revalidação oficiosa da licença para a actividade de mediação imobiliária e da inscrição dos angariadores imobiliários e simplifica-se a tramitação dos procedimentos, que passam a ser apresentados por via electrónica.

Em quarto lugar, reduzem-se os prazos de apreciação dos pedidos, nomeadamente quanto ao prazo final de decisão que passa de 30 dias para 20 dias úteis, prevendo-se o deferimento tácito do pedido decorrido que esteja tal prazo.

Em quinto lugar, foi introduzida a possibilidade de obtenção do balanço e demonstração de resultados das empresas através da Informação Empresarial Simplificada (IES), com recolha por via electrónica junto da administração fiscal.

Foi ouvida a Comissão Nacional de Protecção de Dados.

Para execução destas medidas, foram igualmente introduzidas pequenas alterações à orgânica do InCI, I. P.

Assim:

Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

**CAPÍTULO I**

**Disposição inicial**

**Artigo 1.º**

**Objecto**

1 — O presente decreto-lei procede à simplificação dos regimes de acesso e exercício das actividades de construção, mediação e angariação imobiliária e altera a orgânica do

Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P. (InCI, I. P.), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 144/2007, de 27 de Abril.

2 — O presente decreto-lei conforma os regimes referidos no número anterior com o Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, que transpôs a Directiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de Dezembro, relativa aos serviços no mercado interno, a qual estabelece os princípios e as regras necessárias para simplificar o livre acesso e exercício das actividades de serviços.

**CAPÍTULO II**

**Regime jurídico de ingresso e permanência na actividade da construção**

**Artigo 2.º**

**Alteração ao Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro**

Os artigos 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 8.º, 9.º, 11.º, 12.º, 14.º, 15.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 24.º, 25.º, 27.º, 28.º, 31.º, 36.º, 37.º, 38.º, 45.º, 49.º, 52.º e 54.º do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 3.º

[...]

- a) .....
- b) ‘Empreiteiro’, ‘construtor’ ou ‘empresa’ a pessoa singular ou colectiva que, nos termos do presente diploma, se encontre habilitada a exercer a actividade da construção;
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....
- g) .....
- h) .....
- i) ‘Título de registo’ a autorização, emitida em suporte electrónico e comprovável mediante consulta na página electrónica do Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P. (InCI, I. P.), acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, que habilita a empresa a realizar determinados trabalhos, nele elencados, quando o valor dos mesmos não exceda o limite para o efeito previsto no presente diploma;
- j) ‘Alvará’ a autorização, emitida em suporte electrónico e comprovável mediante consulta na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, que relaciona todas as habilitações detidas por uma empresa;
- l) .....

**Artigo 4.º**

[...]

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 6.º e no artigo 6.º-A, o exercício da actividade da construção depende de alvará a conceder pelo InCI, I. P., ficando o seu titular autorizado a executar os trabalhos enquadráveis nas habilitações no mesmo relacionadas.

2 — .....

3 — Podem ser classificadas pelo InCI, I. P., para exercer a actividade de construção, as pessoas singu-

lares ou colectivas cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do espaço económico europeu e, sendo pessoa colectiva, que tenha sido constituída ao abrigo da lei de qualquer desses Estados.

- 4 — .....  
5 — .....

#### Artigo 5.º

[...]

O alvará é válido por um período máximo de um ano, caducando no dia 31 de Janeiro se não for revalidado nos termos do artigo 19.º

#### Artigo 6.º

[...]

- 1 — .....  
2 — .....

3 — Podem ser detentoras de título de registo as pessoas singulares ou colectivas cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do espaço económico europeu e, sendo pessoas colectivas, que tenham sido constituídas ao abrigo da lei de qualquer desses Estados.

- 4 — .....  
5 — .....

#### Artigo 8.º

[...]

1 — As pessoas singulares ou colectivas, requerentes ou titulares de alvará, bem como os seus representantes legais, devem possuir idoneidade comercial.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, não são considerados comercialmente idóneos as pessoas singulares e os representantes legais de pessoas colectivas que tenham sido condenados, por decisão transitada em julgado, em pena de prisão, não suspensa, por qualquer dos seguintes crimes:

- a) .....  
b) .....  
c) .....  
d) .....  
e) .....  
f) .....  
g) .....  
h) .....  
i) .....  
j) .....  
l) .....  
m) .....  
n) .....  
o) .....  
p) .....  
q) .....

r) Crime por utilização indevida de trabalho de menor ou crime de desobediência por não cessação da actividade de menor.

3 — Consideram-se, ainda, comercialmente não idóneos, as pessoas singulares e as pessoas colectivas e seus representantes legais, relativamente aos quais se verifique qualquer das seguintes situações:

a) Terem sido proibidos do exercício do comércio ou da actividade da construção, durante o período em que a proibição vigore;

b) *(Revogada.)*

c) Terem sido objecto de três decisões condenatórias definitivas pela prática dolosa de ilícitos de mera ordenação social muito graves, previstos no presente diploma;

d) *(Revogada.)*

4 — Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior consideram-se, cumulativamente, as condenações de pessoa singular, a título individual ou na qualidade de representante legal de pessoa colectiva, e as condenações de pessoa colectiva de que aquela pessoa singular tenha sido representante legal.

5 — As situações referidas na alínea c) do n.º 3 não relevam após o decurso do prazo de dois anos contados do cumprimento integral das obrigações decorrentes da última decisão aplicada.

6 — Deixam de considerar-se idóneos:

a) As pessoas singulares e os representantes legais de pessoas colectivas que venham a encontrar-se em qualquer das situações indicadas nos n.ºs 2 e 3;

b) As pessoas colectivas que venham a encontrar-se em qualquer das situações indicadas no n.º 3, bem como aquelas cujos representantes legais sejam considerados não idóneos nos termos do presente artigo e não procedam à respectiva substituição no prazo máximo de 30 dias a contar do conhecimento do facto que determinou a perda de idoneidade.

#### Artigo 9.º

[...]

- 1 — .....  
2 — .....  
3 — .....

- a) .....  
b) .....  
c) *(Revogada.)*

4 — As empresas devem dispor de um número mínimo de pessoal técnico na área da segurança e da produção, de acordo com o fixado em portaria do membro do Governo responsável pelo sector da construção.

5 — *(Revogado.)*

6 — *(Revogado.)*

#### Artigo 11.º

[...]

- 1 — .....

a) .....

b) A capacidade técnica, nos termos do n.º 2, das alíneas a) e b) do n.º 3 e do n.º 4 do artigo 9.º, adequada à natureza e ao valor dos trabalhos para que pretende ser habilitada;

c) .....

- 2 — .....

#### Artigo 12.º

[...]

- 1 — .....

- 2 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) No pessoal exigido pela portaria referida no n.º 4 do artigo 9.º

- 3 — .....
- 4 — .....

#### Artigo 14.º

[...]

1 — As empresas que pretendam a elevação para classe superior à que detêm devem comprovar:

- a) A idoneidade, nos termos do artigo 8.º;
- b) A capacidade técnica, pela verificação do número mínimo de pessoal técnico previsto no n.º 4 do artigo 9.º

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

4 — Caso a elevação requerida seja para classe superior à mais elevada que detêm nas subcategorias em que está classificada, a empresa deve ainda comprovar, para a classe solicitada:

a) Deter capacidade económica e financeira, por um valor mínimo de capital próprio igual ou superior a 10 % do valor limite da classe solicitada, excepto no que respeita à classe mais elevada prevista na portaria a que se refere o n.º 5 do artigo 4.º, caso em que o capital próprio deve ser igual ou superior a 20 % do valor limite da classe anterior;

b) Cumprir as condições mínimas de permanência previstas na alínea e) do n.º 1 do artigo 18.º, sendo aplicável o disposto no n.º 2 desse artigo e sem prejuízo do disposto nos respectivos n.ºs 4 e 5.

#### Artigo 15.º

[...]

1 — As empresas que pretendam a inscrição em novas subcategorias de classe igual ou inferior à mais elevada que detêm, para além do requisito de idoneidade, devem comprovar capacidade técnica, pela disponibilidade de número mínimo de pessoal técnico adequado ao pedido.

2 — As empresas que pretendam a inscrição em novas subcategorias em classe superior à mais elevada que detêm, para além do disposto no número anterior no que se refere à idoneidade, devem ainda comprovar, para a classe solicitada:

a) Deter capacidade técnica, nos termos do n.º 4 do artigo 9.º;

b) Deter capacidade económica e financeira, por um valor mínimo de capital próprio igual ou superior a 10 % do valor limite da classe solicitada, excepto no que respeita à classe mais elevada prevista na portaria a que se refere o n.º 5 do artigo 4.º, caso em que o capital próprio deve ser igual ou superior a 20 % do valor limite da classe anterior;

c) Cumprir as condições mínimas de permanência previstas na alínea e) do n.º 1 do artigo 18.º, sendo aplicável o disposto no n.º 2 desse artigo e sem prejuízo do disposto nos respectivos n.ºs 4 e 5.

#### Artigo 17.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....

3 — As empresas que disponham de número de pessoal técnico insuficiente face à classificação que detêm, na sequência do previsto no número anterior, devem regularizar a situação no prazo de 22 dias a contar da data da ocorrência.

#### Artigo 18.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....

3 — O disposto nas alíneas b), c), d) e e) do n.º 1 não se aplica às empresas detentoras de alvará exclusivamente na classe 1, que devem apresentar, no último exercício:

- a) Valor não nulo de custos com pessoal;
- b) Capital próprio não negativo; e
- c) No mínimo, volume de negócios em obra igual ou superior a 10 % do valor limite da classe 1.

4 — Às empresas detentoras de alvará exclusivamente na classe 1 é ainda aplicável, com as devidas adaptações, o disposto nos n.ºs 2, 5 e 6.

5 — Após o ingresso de qualquer empresa na actividade, na primeira revalidação do respectivo alvará não se aplica o disposto nas alíneas b), c), d) e e) do n.º 1.

6 — Após o ingresso de qualquer empresa na actividade, na segunda revalidação do respectivo alvará não se aplica o disposto nas alíneas b), c), d) e e) do n.º 1, devendo a empresa apresentar, no último exercício, valor não nulo de custos com pessoal e capital próprio não negativo, aplicando-se, com as devidas adaptações, o previsto no n.º 2.

7 — Quando, nos termos do n.º 4 do artigo 14.º e do n.º 2 do artigo 15.º, tenha sido concedida habilitação em classe superior à mais elevada detida pela empresa, é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 4 quanto às condições mínimas de permanência previstas nas alíneas b) e d) do n.º 1, devendo as empresas continuar a comprovar essas condições relativamente às habilitações detidas anteriormente à elevação de classe ou à concessão de nova habilitação.

8 — Não é aplicável o regime previsto nos n.ºs 5 e 6 às empresas ou unidades de organização de meios de produção que já tenham beneficiado da não aplicação das condições mínimas de permanência previstas nos referidos números, nos cinco anos anteriores à data do pedido de ingresso, considerando-se estar nessa situação, nomeadamente, as empresas que:

a) Anteriormente ao pedido de ingresso já tenham sido titulares de alvará para o exercício da actividade de construção; ou

b) Tenham resultado da cisão ou fusão de empresas, quando qualquer destas tenha anteriormente sido titular de alvará.

9 — Quando a elevação de classe ou a concessão de nova habilitação em classe superior à mais elevada detida pela empresa tenha ocorrido na sequência de

cancelamento ou diminuição da classe dessa mesma habilitação, verificados no mesmo ano económico, não se aplica o regime excepcional previsto no n.º 7.

#### Artigo 19.º

[...]

1 — Salvo quando a empresa comunique ao InCI, I. P., que não pretende renovar o alvará, ou que pretende cessar a sua actividade nos termos da alínea e) do n.º 1 do artigo 25.º, o alvará é officiosamente revalidado sempre que se verifiquem as condições mínimas de permanência definidas no artigo anterior e sejam pagas a respectiva taxa, as coimas aplicadas por decisão tornada definitiva e outras taxas que se encontrem em dívida ao InCI, I. P.

2 — Para efeitos de revalidação do alvará, o InCI, I. P., recolhe e analisa, por via electrónica, o balanço e a demonstração de resultados referentes ao exercício anterior, nomeadamente através da Informação Empresarial Simplificada, apresentados pela empresa junto da entidade competente, no prazo fixado para o efeito nos termos do calendário fiscal.

3 — *(Revogado.)*

4 — A revalidação do alvará das empresas que, não havendo cumprido atempadamente as obrigações fiscais a que se reporta o n.º 2, o venham a fazer até 31 de Dezembro, fica sujeita ao pagamento de taxa agravada.

5 — As empresas detentoras de alvará, cuja sede se situe noutro Estado membro da União Europeia, devem apresentar fotocópia, acompanhada de tradução, do balanço e da demonstração de resultados referentes ao exercício anterior, conforme entregue na entidade competente do Estado no qual se situe a sede da empresa, no prazo de 30 dias após solicitação do InCI, I. P.

6 — *(Anterior n.º 5.)*

7 — *(Anterior n.º 6.)*

8 — O não cumprimento do disposto nos n.ºs 2, 4 e 5 impede a verificação das condições mínimas de permanência, não sendo o alvará revalidado.

9 — *(Revogado.)*

10 — Quando, nos termos do presente artigo, não haja lugar à revalidação do alvará, caducam todas as habilitações no mesmo relacionadas.

11 — *(Anterior n.º 10.)*

12 — *(Anterior n.º 11.)*

#### Artigo 20.º

[...]

1 — A reavaliação consiste na apreciação da situação global da empresa, em função da idoneidade, da capacidade técnica e da capacidade económica e financeira, e tem em conta todos os elementos que o InCI, I. P., possa vir a obter com interesse para o efeito.

2 — .....

a) Quando deixarem de ser consideradas idóneas nos termos do artigo 8.º;

b) .....

c) .....

d) Quando sejam objecto de processo de insolvência;

e) *(Revogada.)*

f) .....

3 — .....

4 — .....

5 — .....

6 — .....

7 — .....

8 — *(Revogado.)*

9 — Enquanto decorrer um procedimento de reavaliação suspendem-se pelo período máximo de nove meses a contar da notificação à empresa da instauração do mesmo:

a) Os eventuais procedimentos de reclassificação que estiverem em curso ou que venham a ser requeridos pela empresa e em que não seja exclusivamente requerido o cancelamento de habilitações ou a diminuição da respectiva classe, salvo decisão fundamentada em contrário;

b) O procedimento de revalidação que esteja em curso ou que venha a ser requerido pela empresa, devendo, caso entretanto seja proferida decisão no procedimento de reavaliação, ser na mesma conjuntamente apreciado o cumprimento, pela empresa, das condições previstas no artigo 18.º

10 — A suspensão do procedimento de revalidação prevista na alínea b) do número anterior não prejudica a manutenção da obrigação de cumprimento do disposto nos n.ºs 2, 4 e 5 do artigo anterior.

11 — A suspensão do procedimento de revalidação prevista na alínea b) do n.º 9, quando tenha sido declarada a insolvência da empresa sujeita a reavaliação, pode ser prorrogada por um período máximo de nove meses, por decisão fundamentada do conselho directivo do InCI, I. P., e desde que a empresa tenha comprovado, à data dessa decisão e em sede do procedimento de reavaliação, os requisitos de idoneidade e de capacidade técnica adequada à habilitação de que é detentora.

12 — Enquanto durar a suspensão prevista nos números anteriores, mantém-se em vigor o alvará de que a empresa for detentora à data da notificação da instauração do procedimento de reavaliação.

#### Artigo 21.º

[...]

1 — Os pedidos de classificação e de reclassificação são apresentados em modelo próprio nos serviços do InCI, I. P., presencialmente, por via postal ou por via electrónica, com acesso através do balcão único electrónico, e são dirigidos ao presidente do conselho directivo, acompanhados dos respectivos elementos instrutórios.

2 — .....

3 — .....

4 — São igualmente recusados os pedidos das empresas que não tenham dado cumprimento ao disposto nos n.ºs 2, 4 e 5 do artigo 19.º

5 — .....

6 — Na apreciação do pedido, o InCI, I. P., reconhece as autorizações legalmente detidas, bem como os requisitos já cumpridos pelo requerente para o exercício da actividade noutros Estados membros do espaço económico europeu que sejam equivalentes ou essencialmente comparáveis quanto à finalidade.

7 — Para efeitos da verificação do cumprimento dos requisitos previstos no presente diploma, o InCI, I. P., aceita os documentos emitidos noutro Estado membro que tenham uma finalidade equivalente ou que provem a verificação daqueles requisitos, devendo promover

a obtenção das informações que entender necessárias junto das respectivas autoridades competentes.

8 — Sem prejuízo de outra legislação aplicável ao reconhecimento de habilitações e de formações, o reconhecimento de requisitos relativos a qualificações profissionais é regido pela Lei n.º 9/2009, de 4 de Março, dependendo do cumprimento das obrigações nesta previstas junto da autoridade competente.

9 — Para comprovação do preenchimento dos requisitos, é suficiente a apresentação, electrónica ou em formato de papel, de cópia simples dos documentos, podendo o InCI, I. P., em caso de dúvida, exigir a exibição dos respectivos originais ou de cópias autenticadas ou certificadas dos mesmos.

10 — Quando os documentos a que se refere o número anterior estejam disponíveis na Internet, o requerente pode, em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar ao InCI, I. P., o sítio onde aqueles podem ser consultados, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que os referidos sítio e documentos se encontrem redigidos em língua portuguesa ou inglesa.

11 — Quando o requerente tenha prestado o consentimento, nos termos da lei, para que o InCI, I. P., consulte a informação relativa a qualquer dos documentos exigidos é dispensada a sua apresentação nos termos do n.º 9.

Artigo 22.º

[...]

1 — A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma é executada com recurso a um sistema informático, definido por portaria do membro do Governo responsável pelo sector da construção, que assegura:

- a) A entrega *online* de requerimentos e de comunicações;
- b) A consulta, pelos interessados, do estado dos procedimentos;
- c) A notificação por via electrónica dos interessados, nomeadamente das decisões do InCI, I. P., que lhes digam respeito;
- d) A verificação automática da informação necessária, para efeitos de aplicação do regime previsto no presente diploma, através da ligação com as bases de dados das autoridades competentes, nos termos a definir em protocolos com as mesmas, os quais devem ser submetidos a prévia apreciação da Comissão Nacional de Protecção de Dados.

2 — No caso de o requerimento conter omissões ou deficiências susceptíveis de suprimento ou de correcção, ou quando se verifiquem irregularidades ou insuficiências relativas aos documentos instrutórios exigíveis e cuja falta não possa ser officiosamente suprida, o requerente deve ser notificado, no prazo de 10 dias a contar da respectiva apresentação, para efectuar as correcções necessárias ou apresentar os documentos em falta, dentro de um prazo fixado pelo InCI, I. P., que não pode ser inferior a 15 dias, sob pena de indeferimento ou de deferimento parcial do pedido.

3 — O regime previsto no número anterior é igualmente aplicável quando o requerente não tenha apresentado documento comprovativo do pagamento de coimas aplicadas pelo InCI, I. P., por decisão tornada definitiva.

4 — Para a tomada da decisão final, o InCI, I. P., dispõe do prazo de 20 dias, a contar da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 2, ou, quando estes não forem entregues, a contar do termo do prazo concedido para a respectiva apresentação.

5 — A decisão final sobre o pedido é notificada ao interessado no prazo máximo de cinco dias.

6 — Decorrido o prazo previsto no n.º 4 sem que tenha sido proferida a decisão final, o pedido considera-se tacitamente deferido, sem prejuízo do disposto no n.º 8.

7 — Proferida a decisão final ou verificando-se o caso previsto no número anterior, o InCI, I. P., emite, no prazo de 10 dias, a guia para pagamento da taxa devida.

8 — O pagamento da taxa no prazo estipulado bem como o pagamento das coimas a que se refere o n.º 3 são condição de eficácia do deferimento do pedido.

9 — Comprovado o pagamento da taxa, o InCI, I. P., procede à emissão do título habilitante e à sua actualização, em suporte electrónico, o qual é disponibilizado para consulta na respectiva página electrónica, acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa.

10 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa devida, a apresentação de um novo pedido antes de decorrido um ano desde a data da extinção implica o agravamento da nova taxa, nos termos estabelecidos na portaria referida no n.º 1 do artigo 49.º

Artigo 24.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- a) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)
- b) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)
- c) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)
- d) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)
- e) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)
- f) .....
- g) .....
- h) .....
- i) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)
- j) .....

3 — .....

4 — Em cada obra, a empresa responsável deve afixar de forma bem visível placa identificativa com a sua denominação social e número de alvará no local de acesso ao estaleiro.

Artigo 25.º

**Deveres para com o InCI, I. P.**

- 1 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) Os processos de insolvência de que sejam objecto, a contar da data do conhecimento;

e) .....

f) A criação de sucursais, agências, estabelecimentos, locais de atendimento ou outras formas de representação comercial de empresa, cuja actividade se encontre sujeita ao regime de autorização previsto no presente diploma.

2 — .....

3 — .....

#### Artigo 27.º

[...]

1 — .....

2 — As empresas que não detenham todas as habilitações necessárias para a execução da obra, e que por esse facto recorram à subcontratação, aproveitam das habilitações detidas pelas subcontratadas.

3 — As empresas devem comprovar as habilitações detidas pelas suas subcontratadas mediante consulta na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa e manter o comprovativo da realização dessa diligência.

4 — .....

#### Artigo 28.º

##### Morte, interdição, inabilitação e insolvência

1 — O alvará caduca, extinguindo-se todas as habilitações dele constantes, devendo de imediato ser entregue no InCI, I. P., quando ocorra:

a) O falecimento, a interdição ou a inabilitação de empresário em nome individual; ou

b) O encerramento de processo de insolvência, de que a empresa tenha sido objecto, por insuficiência da massa insolvente ou após a realização do rateio final.

2 — Não obstante o disposto na alínea a) do número anterior, se existirem obras em curso à data do falecimento, interdição ou inabilitação, podem os herdeiros, o tutor ou o curador, respectivamente, requerer autorização para concluir os trabalhos por executar, desde que comprovem dispor dos necessários meios técnicos e financeiros e que o dono da obra aceite que eles tomem sobre si o encargo do cumprimento do contrato.

3 — *(Revogado.)*

4 — No caso previsto no n.º 2, o InCI, I. P., emite um título transitório com validade até à conclusão dos trabalhos.

#### Artigo 31.º

[...]

1 — Nos procedimentos de formação de contratos de empreitadas de obras públicas e de licenciamento municipal ou de comunicação prévia de operações urbanísticas, deve ser exigida uma única subcategoria em classe que cubra o valor global da obra, a qual deve respeitar ao tipo de trabalhos mais expressivo, sem prejuízo da exigência de outras subcategorias relativas aos restantes trabalhos a executar e nas classes correspondentes.

2 — .....

3 — Os donos de obras públicas, os donos de obras particulares, nos casos de isenção ou dispensa de procedimento de controlo prévio municipal, e as entidades licenciadoras de obras particulares devem assegurar que

as obras sejam executadas por detentores de alvará ou título de registo, contendo as habilitações correspondentes à natureza e ao valor dos trabalhos a realizar, nos termos do disposto nas portarias referidas nos n.ºs 4 e 5 do artigo 4.º e no n.º 5 do artigo 6.º

4 — A comprovação das habilitações, bem como do registo de prestação de serviços previsto no artigo 6.º-A, é feita através de consulta na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, devendo as entidades referidas no número anterior manter o comprovativo da realização dessa diligência.

5 — .....

#### Artigo 36.º

[...]

1 — .....

a) .....

b) .....

c) .....

d) Por via electrónica, nos termos do n.º 1 do artigo 22.º

2 — .....

3 — .....

4 — .....

5 — .....

6 — .....

7 — .....

#### Artigo 37.º

[...]

1 — .....

2 — .....

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....

e) Violação do disposto no n.º 5 do artigo 6.º-A;

f) *[Anterior alínea e.]*

g) *[Anterior alínea f.]*

h) *[Anterior alínea g.)]*

3 — .....

a) *(Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)*

b) *(Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)*

c) *(Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)*

d) *(Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)*

e) *(Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)*

f) .....

g) .....

h) .....

i) .....

j) .....

l) .....

m) .....

n) .....

- o) .....
- p) .....
- q) .....
- r) .....
- s) .....
- t) .....
- 4 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) Violação do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º;
- f) [Anterior alínea e).]
- g) [Anterior alínea f).]
- h) [Anterior alínea g).]
- i) [Anterior alínea h).]
- j) [Anterior alínea i).]
- l) [Anterior alínea j).]

5 — .....

Artigo 38.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — Em caso de aplicação das sanções de suspensão ou de interdição, a empresa fica obrigada a comunicar ao InCI, I. P., as obras que tem em curso, no prazo de 10 dias a contar da data em que a decisão se torne definitiva.
- 3 — .....
- 4 — .....

Artigo 45.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — São publicitadas na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, as sanções de natureza contra-ordenacional, bem como as medidas cautelares, aplicadas, no âmbito da actividade regulada, por decisão definitiva.
- 3 — (Revogado.)
- 4 — A publicitação das decisões de aplicação de sanções e das medidas cautelares deve ser mantida na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, até à ocorrência de um dos seguintes factos:

- a) Nas sanções aplicadas, a título principal, em processo de contra-ordenação, o decurso de dois anos contados da definitividade ou do trânsito em julgado da decisão que as aplicou;
- b) Nas sanções acessórias, o decurso do prazo da duração das mesmas;
- c) Nas medidas cautelares, o decurso do prazo de duração das mesmas ou o seu levantamento ou revogação.

Artigo 49.º

[...]

1 — Os procedimentos administrativos tendentes à emissão, à substituição ou à revalidação de alvarás e títulos de

registo e a emissão de certidões, bem como os demais procedimentos previstos no presente diploma, dependem do pagamento de taxas, nos termos a fixar por portaria do membro do Governo responsável pelo sector da construção.

2 — .....

3 — .....

4 — Não são igualmente sujeitas ao pagamento de taxas as empresas que se encontrem abrangidas por plano de insolvência homologado e durante o tempo que o mesmo durar, desde que o solicitem ao InCI, I. P.

Artigo 52.º

[...]

1 — As entidades públicas têm o dever de prestar ao InCI, I. P., toda a colaboração que este Instituto lhes solicitar, facultando os dados e os documentos necessários à aplicação do presente diploma.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior o InCI, I. P., pode celebrar protocolos com entidades públicas ou privadas, tendo em vista a verificação dos requisitos de acesso e de permanência na actividade, sem prejuízo do disposto no capítulo VI do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho.

3 — (Revogado.)

4 — (Revogado.)

Artigo 54.º

[...]

1 — Os requerimentos e os demais documentos referidos no presente diploma devem ser redigidos em língua portuguesa, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — No caso de documentos originalmente redigidos em inglês, só pode ser exigida a respectiva tradução quando tal se justifique, em função da sua tecnicidade ou complexidade.

3 — No caso de documentos redigidos noutra língua deve ser apresentada a respectiva tradução.»

Artigo 3.º

**Aditamento ao Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro**

São aditados ao Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, os artigos 6.º-A, 22.º-A e 49.º-A, com a seguinte redacção:

«Artigo 6.º-A

**Prestadores estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia**

1 — Quando não configurem o exercício efectivo de actividade, na acepção do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, podem ser prestados serviços de construção em território nacional por prestadores legalmente estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia, desde que estes cumpram, por razões de segurança pública, os requisitos exigíveis no presente diploma, quanto ao número mínimo de pessoal técnico e ao capital próprio, para a classe e categoria em que se enquadra a obra pretendida, bem como à detenção de seguro de acidentes de trabalho, válido e aplicável.

2 — Para efeitos de verificação do preenchimento dos requisitos referidos no número anterior, o prestador



deve apresentar junto do InCI, I. P., antes da realização de cada serviço de construção em território nacional:

a) Declaração descrevendo esse mesmo serviço, de acordo com o elenco legal de habilitações;

b) Cópia do título de autorização para o exercício da actividade, emitido pela autoridade competente do Estado membro de estabelecimento ou, no caso de tal título não ser suficiente ou não ser exigível, de quaisquer outros documentos que comprovem o preenchimento dos requisitos.

3 — Verificado o preenchimento dos requisitos, o que deve ocorrer no prazo de 20 dias, o InCI, I. P., emite uma guia para pagamento da taxa devida pelo procedimento, indicando os serviços a prestar de acordo com o elenco legal de habilitações.

4 — O InCI, I. P., procede automaticamente ao registo do prestador e da prestação de serviços na respectiva página electrónica, acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, assim que se verifique o pagamento da taxa devida.

5 — É proibida a prestação dos serviços em causa sem a efectivação do registo referido no número anterior.

6 — A apresentação dos elementos a que se refere o n.º 2 é realizada através dos meios indicados no n.º 1 do artigo 21.º, sendo ainda aplicável ao previsto no presente artigo o disposto nos n.ºs 6 a 11 do artigo 21.º, com as devidas adaptações.

7 — Para efeitos do disposto no presente artigo, os prestadores ficam sujeitos às condições de exercício da actividade previstas na lei durante todo o tempo em que se encontrem a prestar serviços em território nacional e, depois disso, somente quanto a factos relacionados com o serviço prestado.

#### Artigo 22.º-A

##### Pedido de título de registo e de alvará de classe 1

1 — O pedido de alvará de classe 1 ou de título de registo pode ser deferido no momento da sua apresentação, a requerimento do interessado, desde que estejam reunidos os requisitos legais para o efeito, sendo emitida a guia para o pagamento da taxa que for devida, aplicando-se o disposto no n.º 9 do artigo 22.º

2 — A concessão dos títulos nos termos do presente artigo fica sujeita ao pagamento da taxa prevista na portaria referida no n.º 1 do artigo 49.º, para a concessão das habilitações requeridas.

#### Artigo 49.º-A

##### Modelos

Os modelos e os formulários a utilizar em cumprimento do disposto no presente diploma, bem como os respectivos preços, são aprovados pelo conselho directivo do InCI, I. P.»

### CAPÍTULO III

#### Regime jurídico de exercício das actividades de mediação e angariação imobiliária

##### Artigo 4.º

##### Alteração ao Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto

Os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 15.º, 16.º, 19.º, 20.º, 21.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 28.º, 29.º, 32.º,

36.º, 42.º, 44.º, 51.º e 52.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, passam a ter a seguinte redacção:

##### «Artigo 1.º

[...]

1 — O exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária em território nacional fica sujeito ao regime estabelecido no presente diploma, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — O exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária por entidades com sede ou domicílio principal noutro Estado do espaço económico europeu está sujeito ao presente diploma sempre que a actividade incida sobre imóveis situados em território nacional e se verifique uma das seguintes situações:

- a) Conexão a cliente ou interessado com residência ou sede em Portugal;
- b) Promoção do negócio visado no mercado português.

##### Artigo 2.º

[...]

1 — .....

2 — .....

3 — .....

4 — .....

5 — .....

6 — Sem prejuízo do disposto no artigo 4.º-A, é expressamente vedado às empresas de mediação imobiliária celebrar contratos de prestação de serviços com angariadores imobiliários não inscritos no Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P. (InCI, I. P.).

##### Artigo 3.º

[...]

1 — Para efeitos do disposto no presente diploma, considera-se empresa de mediação imobiliária a pessoa singular ou colectiva cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do espaço económico europeu, e, sendo pessoa colectiva, tenha sido constituída ao abrigo da lei de qualquer desses Estados, e tenha por actividade a definida no artigo anterior.

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

##### Artigo 4.º

[...]

1 — .....

2 — *(Revogado.)*

3 — No contrato mencionado no n.º 1, que está sujeito à forma escrita, pode estabelecer-se que o angariador preste serviços, em exclusivo, a uma empresa de mediação imobiliária, numa área geográfica determinada.

4 — *(Revogado.)*

##### Artigo 5.º

[...]

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o exercício da actividade de mediação imobiliária depende de licença a conceder pelo InCI, I. P.

2 — .....

3 — As licenças concedidas e os cartões de identificação são válidos por três anos, ficando a respectiva revalidação, por idênticos períodos, apenas sujeita ao cumprimento permanente dos requisitos exigidos no presente diploma.

Artigo 6.º

[...]

1 — .....

a) Deter firma ou denominação social de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 8.º;

b) Incluir no seu objecto o exercício da actividade de mediação imobiliária;

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

d) .....

e) .....

f) .....

g) (Revogada.)

2 — .....

3 — As pessoas singulares, as pessoas colectivas, bem como os respectivos administradores, gerentes ou directores, devem possuir idoneidade comercial, não sendo consideradas comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique uma das seguintes situações:

a) .....

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

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se indiciada a falta de idoneidade comercial sempre que se verifique, entre outras, qualquer das seguintes situações:

a) Declaração de insolvência, salvo se decretado judicialmente um plano de insolvência;

b) .....

c) .....

d) .....

e) .....

f) .....

g) .....

h) .....

i) .....

j) .....

l) .....

m) .....

n) .....

o) .....

p) .....

q) .....

r) .....

s) .....

t) .....

5 — .....

6 — .....

Artigo 7.º

[...]

1 — Para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo anterior, a capacidade profissional consiste na

posse, por pessoa singular, ou, tratando-se de pessoa colectiva, por um dos administradores, gerentes ou directores, de habilitação ao nível do ensino secundário completo ou equivalente, bem como de formação inicial e contínua adequadas.

2 — Ficam dispensados de comprovar a formação inicial aqueles que possuam grau de bacharel, de licenciado ou de mestre, em curso cujo plano curricular integre, como vertente dominante, formação nas áreas definidas por portaria dos membros do Governo responsáveis pelo sector da mediação imobiliária, pelo ensino superior e pela formação profissional.

3 — .....

4 — .....

5 — O técnico que confere capacidade profissional à empresa de mediação imobiliária, nos termos do n.º 3, não pode exercer, como pessoa singular, as actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, nem fazer parte do quadro de pessoal de outras empresas que exerçam as mesmas actividades.

6 — .....

7 — Em caso de empresas de mediação imobiliária que não tenham o seu domicílio ou sede em Portugal, a capacidade profissional é conferida pelos mandatários ou por técnico das respectivas representações.

Artigo 8.º

[...]

1 — Da denominação das empresas de mediação imobiliária sediadas em território nacional ou constituídas ao abrigo da lei portuguesa, bem como da denominação das representações permanentes das empresas de outros países estabelecidas em território nacional, consta, obrigatoriamente, a expressão «Mediação imobiliária», sendo o seu uso vedado a quaisquer outras entidades.

2 — .....

3 — .....

4 — .....

5 — .....

Artigo 9.º

Licenciamento

1 — O pedido de licenciamento é apresentado em modelo próprio nos serviços do InCI, I. P., presencialmente, por via postal ou por via electrónica, com acesso através do balcão único electrónico, e é dirigido ao respectivo presidente do conselho directivo, acompanhado dos respectivos elementos instrutórios.

2 — No caso de o requerimento conter omissões ou deficiências susceptíveis de suprimento ou de correcção, ou quando se verificarem irregularidades ou insuficiências relativas aos documentos instrutórios exigíveis e cuja falta não possa ser officiosamente suprida, o requerente deve ser notificado, no prazo de 10 dias a contar da respectiva apresentação, para efectuar as correcções necessárias ou apresentar os documentos em falta, dentro de um prazo fixado pelo InCI, I. P., que não pode ser inferior a 15 dias, sob pena de indeferimento do pedido.

3 — O regime previsto no número anterior é igualmente aplicável quando o requerente não tenha apresentado documento comprovativo do pagamento de coimas aplicadas pelo InCI, I. P., por decisão tornada definitiva.

4 — Para a tomada da decisão final, o InCI, I. P., dispõe do prazo de 20 dias, a contar da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 2, ou, quando estes não forem entregues, a contar do termo do prazo concedido para a respectiva apresentação.

5 — A decisão final é notificada ao interessado no prazo máximo de cinco dias e precedida de audiência dos interessados, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

6 — Decorrido o prazo previsto no n.º 4 sem que tenha sido proferida a decisão final, o pedido considera-se tacitamente deferido, sem prejuízo do disposto no n.º 8.

7 — Proferida a decisão final ou verificando-se o caso previsto no número anterior, o InCI, I. P., emite, nos 10 dias seguintes, a guia para pagamento da taxa devida.

8 — O pagamento da taxa no prazo estipulado, o pagamento das coimas em dívida, bem como a apresentação da apólice do seguro a que se refere o artigo 23.º, são condição de eficácia do deferimento do pedido.

9 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa devida, um novo pedido formulado antes de decorrido um ano desde a data da extinção implica o agravamento da nova taxa, nos termos estabelecidos na portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

#### Artigo 10.º

##### Revalidação da licença

1 — Salvo quando a empresa comunique ao InCI, I. P., que não pretende renovar a licença ou que pretende cessar a sua actividade, a licença é officiosamente revalidada sempre que se verificarem os requisitos de ingresso e manutenção na actividade definidos no artigo 6.º e sejam pagas a respectiva taxa, as coimas aplicadas por decisão tornada definitiva e outras taxas que se encontrem em dívida ao InCI, I. P.

2 — Para efeitos de revalidação da licença, o InCI, I. P.:

a) Recolhe e analisa, por via electrónica, o balanço e a demonstração de resultados referentes ao exercício anterior, nomeadamente através da Informação Empresarial Simplificada;

b) Notifica os interessados para apresentarem, no prazo de 30 dias, os demais elementos necessários que não possam ser obtidos officiosamente.

3 — As empresas detentoras de licença, cuja sede se situe noutro Estado membro da União Europeia, devem apresentar fotocópia acompanhada de tradução, do balanço e da demonstração de resultados referentes ao exercício anterior, conforme entregue na entidade competente do Estado no qual se situe a sede da empresa, após solicitação do InCI, I. P.

4 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa devida, 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, nos termos estabelecidos na portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

5 — É condição de eficácia da revalidação o pagamento da taxa respectiva no prazo estipulado.

6 — *(Revogado.)*

7 — *(Revogado.)*

#### Artigo 15.º

[...]

O trespasse e a cessão de exploração de estabelecimentos comerciais, pertencentes a empresas 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 16.º

[...]

1 — .....

2 — .....

a) .....

b) .....

c) .....

d) Proceder à avaliação imobiliária dos imóveis objecto da mediação, bem como de todos os imóveis integrados nas carteiras das mediadoras imobiliárias que se encontrem em relação de domínio ou de grupo ou daquelas que se apresentem no mercado sob a mesma marca comercial.

#### Artigo 19.º

[...]

1 — .....

2 — .....

3 — .....

4 — .....

5 — .....

6 — .....

7 — Tratando-se de contratos com uso de cláusulas contratuais gerais, a empresa de mediação deve enviar a cópia dos respectivos projectos à Direcção-Geral do Consumidor.

8 — .....

#### Artigo 20.º

[...]

1 — Em cada estabelecimento e posto provisório existente em território nacional deve existir um livro de reclamações destinado aos utentes, para que estes possam formular reclamações sobre a qualidade dos serviços e o modo como foram prestados, ficando as empresas de mediação imobiliária sujeitas às obrigações estabelecidas na legislação que regula o dever de existência, publicitação e disponibilização de livro de reclamações.

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Revogado.)*

6 — *(Revogado.)*

7 — O regime previsto no presente diploma para a fiscalização, inspecção, instrução e decisão dos processos de contra-ordenação, bem como para a aplicação de medidas cautelares, é aplicável às infracções previstas na legislação que regula o dever de existência, publicitação e disponibilização de livro de reclamações.

Artigo 21.º

**Deveres para com o InCI, I. P.**

- 1 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....
- g) .....
- h) .....
- i) .....
- j) .....
- l) .....

m) Comunicar ao InCI, I. P., a criação de sucursais, agências, estabelecimentos, locais de atendimento ou outras formas de representação comercial de empresa cuja actividade se encontre sujeita ao regime de auto-rização previsto no presente diploma.

- 2 — .....

Artigo 23.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — Para efeitos do disposto no número anterior, o

InCI, I. P., aceita seguro contratado noutra Estado membro, desde que o mesmo cumpra os requisitos previstos nos números anteriores, podendo, se for necessário para assegurar o seu total cumprimento, ser contratados seguros com coberturas adicionais ou complementares.

5 — A apresentação de uma certidão emitida por empresa de seguros estabelecida em qualquer Estado membro é suficiente para demonstração do cumprimento dos requisitos estabelecidos nos números anteriores.

Artigo 24.º

[...]

1 — O exercício da actividade de angariação imobiliária por prestadores estabelecidos em território nacional depende:

- a) De inscrição no InCI, I. P.;
- b) Da celebração de contrato de prestação de serviços com empresa de mediação imobiliária detentora de licença válida ou que opere legalmente em território nacional, nos termos do artigo 4.º-A.

2 — O exercício da actividade de angariação imobiliária por prestadores não estabelecidos em território nacional depende:

- a) Do cumprimento do disposto no artigo 4.º-A;
- b) Da celebração de contrato de prestação de serviços com empresa de mediação imobiliária detentora de licença válida ou que opere legalmente em território nacional, nos termos do mesmo artigo 4.º-A.

3 — O InCI, I. P., emite cartões de identificação aos angariadores imobiliários inscritos, que os devem exibir em todos os actos em que intervenham.

4 — A inscrição dos angariadores imobiliários e os respectivos cartões de identificação são válidos por três anos, ficando a respectiva revalidação, por idênticos períodos, sujeita apenas ao cumprimento permanente dos requisitos exigidos no presente diploma.

Artigo 25.º

[...]

- 1 — .....
- a) Ser empresário em nome individual, com firma de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 27.º e domicílio efectivo num Estado do espaço económico europeu;
- b) .....
- c) .....
- d) .....

- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....

Artigo 26.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — Ficam dispensados de comprovar formação inicial os interessados que possuam grau de bacharel, de licenciado ou de mestre, em curso cujo plano curricular integre, como vertente dominante, formação nas áreas definidas pela portaria prevista no artigo 7.º
- 3 — .....
- 4 — .....

Artigo 28.º

**Inscrição**

1 — O pedido de inscrição é apresentado em modelo próprio nos serviços do InCI, I. P., presencialmente, por via postal ou por via electrónica, com acesso através do balcão único electrónico, e é dirigido ao respectivo presidente do conselho directivo, acompanhado dos respectivos elementos instrutórios.

2 — No caso de o requerimento conter omissões ou deficiências susceptíveis de suprimento ou de correcção, ou quando se verificarem irregularidades ou insuficiências relativas aos documentos instrutórios exigíveis e cuja falta não possa ser officiosamente suprida, o requerente deve ser notificado, no prazo de 10 dias a contar da respectiva apresentação, para efectuar as correcções necessárias ou apresentar os documentos em falta, dentro de um prazo fixado pelo InCI, I. P., que não pode ser inferior a 15 dias, sob pena de indeferimento do pedido.

3 — O regime previsto no número anterior é igualmente aplicável quando o requerente não tenha apresentado documento comprovativo do pagamento de coimas aplicadas pelo InCI, I. P., por decisão tornada definitiva.

4 — Para a tomada da decisão final, o InCI, I. P., dispõe do prazo de 20 dias, contados da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 2, ou, quando estes não forem entregues, contados do termo do prazo concedido para a respectiva apresentação.

5 — A decisão final é notificada ao interessado no prazo máximo de cinco dias e precedida de audiência dos interessados, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

6 — Decorrido o prazo previsto no n.º 4 sem que tenha sido proferida a decisão final, o pedido considera-se tacitamente deferido, sem prejuízo do disposto no n.º 8.

7 — Proferida a decisão final ou verificando-se o caso previsto no número anterior, o InCI, I. P., emite, nos 10 dias seguintes, a guia para pagamento da taxa devida.

8 — O pagamento da taxa no prazo estipulado e o pagamento das coimas em dívida são condição de eficácia do deferimento do pedido.

9 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa devida, um novo pedido formulado antes de decorrido um ano desde a data da extinção implica o agravamento da nova taxa, nos termos estabelecidos na portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

Artigo 29.º

[...]

1 — Salvo quando o angariador imobiliário comunicar ao InCI, I. P., que não pretende renovar a inscrição ou que pretende cessar a sua actividade, a inscrição é officiosamente revalidada sempre que se verifiquem os requisitos de ingresso e manutenção na actividade definidos no artigo 25.º e sejam pagas a respectiva taxa, as coimas aplicadas por decisão tornada definitiva e outras taxas que se encontrem em dívida ao InCI, I. P.

2 — Em caso de extinção 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, nos termos da portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

3 — É condição de eficácia da revalidação o pagamento da taxa respectiva no prazo estipulado.

- 4 — (Revogado.)
- 5 — (Revogado.)
- 6 — (Revogado.)
- 7 — (Revogado.)

Artigo 32.º

Incompatibilidade e impedimentos

1 — .....

a) Celebrar contratos de prestação de serviços com empresas de mediação imobiliária que não possuam licença para o exercício da actividade ou que não prestem legalmente os seus serviços em território nacional nos termos do artigo 4.º-A;

- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....
- g) .....

2 — .....

3 — O angariador fica impedido de proceder à avaliação dos imóveis objecto da angariação imobiliária, bem como de todos os imóveis integrados nas carteiras das mediadoras imobiliárias para as quais preste serviços.

Artigo 36.º

Procedimentos e taxas

1 — .....

2 — .....

3 — A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma é executada com recurso a um sistema informático, definido por portaria do membro do Governo que tutela o InCI, I. P., que assegura:

- a) A entrega *online* de requerimentos e de comunicações;
- b) A consulta, pelos interessados, do estado dos procedimentos;
- c) A notificação, por via electrónica, dos prestadores, nomeadamente das decisões do InCI, I. P., que lhes digam respeito;
- d) A verificação automática da informação necessária, para efeitos de aplicação do regime previsto no presente diploma, através da ligação com as bases de dados das autoridades competentes, nos termos a definir em protocolos com as mesmas, os quais devem ser submetidos a prévia apreciação da Comissão Nacional de Protecção de Dados.

4 — Na apreciação do pedido, o InCI, I. P., reconhece as autorizações legalmente detidas, bem como os requisitos já cumpridos, pelo requerente para o exercício da actividade noutros Estados membros do espaço económico europeu, que sejam equivalentes ou essencialmente comparáveis quanto à finalidade.

5 — Para efeitos da verificação do cumprimento dos requisitos previstos no presente diploma, o InCI, I. P., aceita os documentos emitidos noutro Estado membro, que tenham uma finalidade equivalente ou que provem a verificação daqueles requisitos, devendo promover a obtenção das informações que entender necessárias junto das respectivas autoridades competentes.

6 — Sem prejuízo de outros regimes legais aplicáveis ao reconhecimento de habilitações e de formações, o reconhecimento de requisitos relativos a capacidade profissional é regido pela Lei n.º 9/2009, de 4 de Março.

7 — Para comprovação do preenchimento dos requisitos, é suficiente a apresentação, electrónica ou em formato de papel, de cópia simples dos documentos, podendo o InCI, I. P., em caso de dúvida, exigir a exibição dos respectivos originais ou de cópias autenticadas ou certificadas dos mesmos.

8 — Quando os documentos a que se refere o número anterior estejam disponíveis na Internet, o requerente pode, em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar ao InCI, I. P., o sítio onde aqueles podem ser consultados, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que os referidos sítio e documentos se encontrem redigidos em língua portuguesa ou inglesa.

9 — Quando o interessado tenha prestado o consentimento, nos termos da lei, para que o InCI, I. P., consulte a informação relativa a qualquer dos documentos exigidos é dispensada a sua apresentação nos termos do n.º 7.

Artigo 42.º

[...]

1 — .....

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) Por via electrónica, nos termos do n.º 3 do artigo 36.º

- 2 — .....  
 3 — .....  
 4 — .....  
 5 — .....  
 6 — .....  
 7 — .....

#### Artigo 44.º

[...]

- 1 — .....

a) De € 5000 a € 30 000, a violação do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º-A, no n.º 1 do artigo 5.º, no n.º 3 do artigo 13.º e na alínea d) do n.º 1 do artigo 32.º;

b) De € 2500 a € 25 000, a violação do disposto no artigo 16.º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 17.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 18.º;

c) .....

d) De € 1000 a € 10 000, a violação do disposto nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 14.º, nas alíneas b) e f) do n.º 1 do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º;

e) .....

f) De € 500 a € 2500, a violação do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 13.º, nas alíneas b), c), i), l) e m) do n.º 1 do artigo 21.º, no n.º 2 do artigo 24.º, no artigo 27.º e nas alíneas a), d), e) e f) do n.º 1 do artigo 35.º;

g) .....

- 2 — .....

#### Artigo 51.º

[...]

1 — Os requerimentos e os demais documentos referidos no presente diploma devem ser redigidos em língua portuguesa, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — No caso de documentos originalmente redigidos em inglês, só pode ser exigida a respectiva tradução quando tal se justifique, em função da sua tecnicidade ou complexidade.

3 — No caso de documentos redigidos noutro idioma deve ser apresentada a respectiva tradução.

#### Artigo 52.º

[...]

1 — *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

3 — São publicitadas na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, as sanções de natureza contra-ordenacional e as medidas cautelares aplicadas, no âmbito da actividade regulada, por decisão definitiva, assim como as licenças suspensas e canceladas e as inscrições canceladas.

4 — A publicitação das decisões de aplicação de sanções e das medidas cautelares deve ser mantida na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, até à ocorrência dos seguintes factos:

a) Nas sanções aplicadas, a título principal, em processo de contra-ordenação, o decurso de dois anos con-

tados da definitividade ou do trânsito em julgado da decisão que as aplicou;

b) Nas sanções acessórias, o decurso do prazo de duração das mesmas;

c) Nas medidas cautelares, o decurso do prazo de duração das mesmas ou o seu levantamento ou revogação.»

#### Artigo 5.º

##### Aditamento ao Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto

São aditados ao Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, os artigos 4.º-A e 37.º-A, com a seguinte redacção:

#### «Artigo 4.º-A

##### Prestadores estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia

1 — Quando não configurem o exercício efectivo de actividade, na acepção do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, podem ser prestados serviços de mediação imobiliária e de angariação imobiliária em território nacional por prestadores legalmente estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia, nos termos do disposto no número seguinte.

2 — Os prestadores de serviços de mediação devem apresentar junto do InCI, I. P., antes da realização de cada serviço de mediação em território nacional, uma declaração em formulário próprio, acompanhada de documentação comprovativa dos requisitos de capacidade profissional constantes do artigo 7.º, nos termos da Lei n.º 9/2009, de 4 de Março, e ainda de:

a) Cópia do documento de autorização ou equivalente emitido pela autoridade competente do Estado membro de estabelecimento ou, no caso de tal título não ser exigível, declaração, sob compromisso de honra, de que reúnem os requisitos para exercer a mesma actividade no Estado membro de estabelecimento; e

b) Comprovativo da subscrição de seguro de responsabilidade civil, adequado à natureza e à dimensão do risco dos serviços a prestar, emitido por entidade seguradora legalmente estabelecida em qualquer Estado membro do espaço económico europeu, nos termos do artigo 23.º

3 — Os angariadores imobiliários devem declarar junto do InCI, I. P., a sua actividade temporária em território nacional, nos termos do artigo 5.º da Lei n.º 9/2009, de 4 de Março.

4 — A declaração a que se refere o número anterior é apresentada através dos meios indicados no n.º 1 do artigo 9.º, sendo aplicável ao previsto neste artigo o disposto nos n.ºs 4 a 9 do artigo 36.º, com as devidas adaptações.

5 — Os prestadores que prestem serviços nos termos do disposto no presente artigo ficam sujeitos às condições de exercício da actividade previstas na lei durante todo o tempo em que se encontrem a prestar serviços em território nacional e, depois disso, somente quanto a factos relacionados com o serviço prestado.

#### Artigo 37.º-A

##### Dever de cooperação

1 — As entidades públicas têm o dever de prestar ao InCI, I. P., toda a colaboração que este Instituto lhes

solicitar, facultando os dados e documentos necessários à aplicação do presente diploma.

2 — Para desenvolvimento da colaboração a que se refere o número anterior, o InCI, I. P., pode celebrar protocolos com entidades públicas ou privadas, tendo em vista a verificação dos requisitos de acesso e permanência na actividade, sem prejuízo do disposto no capítulo vi do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho.»

#### CAPÍTULO IV

##### Orgânica do InCI, I. P.

###### Artigo 6.º

###### Alteração ao Decreto-Lei n.º 144/2007, de 27 de Abril

Os artigos 3.º e 9.º do Decreto-Lei n.º 144/2007, de 27 de Abril, passam a ter a seguinte redacção:

###### «Artigo 3.º

[...]

- 1 — .....  
 2 — .....  
 a) .....  
 b) .....  
 c) .....  
 d) .....  
 e) .....  
 f) .....  
 g) .....  
 h) .....  
 i) .....  
 j) .....  
 l) .....  
 m) .....  
 n) .....  
 o) .....  
 p) Desenvolver acções conducentes ao fomento da mediação e arbitragem voluntária para a resolução de conflitos emergentes das actividades do sector da construção e do imobiliário, através da sua intervenção directa ou mediante a criação ou participação em entidades de direito público ou privado com este fim;  
 q) .....  
 r) .....  
 s) .....  
 3 — .....  
 4 — .....  
 5 — .....

###### Artigo 9.º

[...]

a) Pronunciar-se, na generalidade, sobre os critérios de avaliação das empresas para efeitos de habilitação para o exercício da actividade da construção, tendo em vista a sua uniformização e a simplificação dos procedimentos;

b) (Revogada.)

c) (Revogada.)

d) ..... »

#### CAPÍTULO V

##### Disposições finais

###### Artigo 7.º

###### Alterações sistemáticas

1 — No Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, e no Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, assim como nos respectivos diplomas regulamentares, onde se lê «Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI)» deve ler-se «Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P. (InCI, I. P.)».

2 — No Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, e no Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, assim como nos respectivos diplomas regulamentares, onde se lê «conselho de administração» e «presidente do conselho de administração» deve ler-se «conselho directivo» e «presidente do conselho directivo», respectivamente.

3 — No Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, assim como nos respectivos diplomas regulamentares, onde se lê «Ministro das Obras Públicas, Transportes e Habitação» deve ler-se «membro do Governo responsável pelo sector da construção».

4 — No Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, assim como nos respectivos diplomas regulamentares, onde se lê «conselho geral» deve ler-se «conselho consultivo».

###### Artigo 8.º

###### Disposições transitórias relativas à actividade da construção

1 — Aos pedidos de classificação, reclassificação e revalidação relativos a alvará ou título de registo para o exercício da actividade de construção, que estejam em curso à data de entrada em vigor do presente decreto-lei, são aplicáveis:

a) No que concerne aos requisitos de concessão e manutenção das habilitações, as disposições do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, na redacção actual, sem prejuízo do disposto no n.º 2;

b) No que concerne à tramitação dos procedimentos, as normas em vigor à data da apresentação do pedido, com excepção dos procedimentos de revalidação, aos quais são aplicáveis, com as devidas adaptações, as normas resultantes das alterações introduzidas pelo presente decreto-lei.

2 — Nos procedimentos de revalidação dos alvarás para os anos de 2011 e de 2012 continua a aplicar-se o disposto no n.º 4 do artigo 18.º, na sua redacção original, nos termos em que do mesmo beneficiariam as empresas que, à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, se encontravam sujeitas à aplicação do regime probatório previsto no artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro.

3 — Aos procedimentos de reavaliação que estejam em curso é aplicável:

a) Quanto aos requisitos de concessão e manutenção das habilitações, as disposições do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, na redacção actual;

b) Quanto à tramitação dos procedimentos, as normas resultantes das alterações introduzidas pelo presente decreto-lei, contando-se, contudo, o período máximo de

suspensão dos procedimentos de reclassificação e de revalidação previsto no n.º 9 do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, na redacção actual, da data em que a empresa foi notificada da instauração do procedimento de reavaliação.

4 — Até à entrada em funcionamento do sistema informático necessário ao registo previsto no artigo 6.º-A, é suficiente para a comprovação dos serviços que as empresas estão habilitadas a prestar, a titularidade da guia referida no n.º 3 do artigo 6.º-A, acompanhada do correspondente comprovativo de pagamento.

5 — Os títulos habilitantes emitidos em suporte de papel que à data da entrada em vigor do presente decreto-lei estejam válidos, deixam de ser eficazes como meio de comprovação das habilitações detidas pelas empresas, passando esta a efectuar-se exclusivamente nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, na redacção actual.

6 — As referências em quaisquer diplomas legais ou regulamentares que se reportem à exibição ou apresentação de alvarás ou títulos de registo em suporte de papel, devem considerar-se reportadas à consulta dessas habilitações na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, e à obtenção de comprovativo da realização dessa diligência.

7 — As empresas ficam obrigadas a entregar no InCI, I. P., o alvará ou o título de registo em suporte de papel, no prazo máximo de 10 dias a contar da data da notificação da decisão definitiva de:

a) Procedimento administrativo, que se traduza em alteração das habilitações daqueles constantes;

b) Procedimento sancionatório, que se traduza em aplicação de sanção acessória de interdição ou de suspensão da actividade.

8 — Findo o prazo referido no número anterior sem que o título tenha sido entregue, o InCI, I. P., determina a apreensão do mesmo pelas autoridades competentes.

#### Artigo 9.º

##### Disposições transitórias relativas às actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária

Aos pedidos de licenciamento ou de inscrição para o exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária, assim como às respectivas revalidações, que estejam em curso à data de entrada em vigor do presente decreto-lei, são aplicáveis:

a) No que concerne aos requisitos de ingresso e manutenção na actividade, as disposições do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, com a redacção actual;

b) No que concerne à tramitação dos procedimentos, as normas em vigor à data da apresentação dos pedidos.

#### Artigo 10.º

##### Diplomas regulamentares

1 — Permanecem em vigor, com as necessárias adaptações, os diplomas regulamentares, incluindo as portarias, que tenham sido aprovados ao abrigo das normas do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, e do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, desde que necessários à aplicação destes, com a redacção dada pelo presente

decreto-lei, e na medida em que as suas disposições sejam compatíveis com as normas alteradas dos mesmos, designadamente:

a) A Portaria n.º 14/2004, de 10 de Janeiro, que estabelece os requisitos e procedimentos a cumprir para a concessão e revalidação dos títulos de registo, para a actividade da construção;

b) A Portaria n.º 15/2004, de 10 de Janeiro, que estabelece as taxas devidas pelos procedimentos administrativos tendentes à emissão, substituição ou revalidação de alvarás e títulos de registo, à emissão de certidões, bem como pelos demais procedimentos previstos no Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, relativas à actividade da construção;

c) A Portaria n.º 16/2004, de 10 de Janeiro, que estabelece o quadro mínimo de pessoal das empresas classificadas para o exercício da actividade da construção;

d) A Portaria n.º 18/2004, de 10 de Janeiro, que estabelece quais os documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos de ingresso e permanência na actividade da construção;

e) A Portaria n.º 19/2004, de 10 de Janeiro, que estabelece as categorias e subcategorias relativas à actividade da construção;

f) A Portaria n.º 971/2009, de 27 de Agosto, que define os indicadores de liquidez geral e autonomia financeira, com vista ao acesso e permanência na actividade de construção das empresas do sector e fixa os respectivos valores de referência;

g) A Portaria n.º 57/2011, de 28 de Janeiro, que fixa os valores das classes das habilitações contidas nos alvarás de construção, e os correspondentes valores;

h) A Portaria n.º 1324/2004, de 19 de Outubro, que fixa o montante mínimo de seguro de responsabilidade civil na actividade da mediação imobiliária;

i) A Portaria n.º 1326/2004, de 19 de Outubro, que define a avaliação da capacidade profissional, bem como os critérios de adequação da formação, no acesso e permanência nas actividades de mediação imobiliária e angariação imobiliária;

j) A Portaria n.º 1327/2004, de 19 de Outubro, que regulamenta os procedimentos administrativos previstos no Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, que regula o regime jurídico das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária;

l) A Portaria n.º 1328/2004, de 19 de Outubro, que fixa os montantes das taxas devidas no âmbito dos procedimentos administrativos previstos no regime jurídico das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária;

m) O despacho conjunto n.º 707/2004, de 3 de Dezembro, que determina as matérias sobre as quais incidem os exames a realizar para efeitos de acesso e permanência na actividade de mediação imobiliária e angariação imobiliária;

n) A Portaria n.º 66/2005, de 25 de Janeiro, que fixa as condições mínimas de seguro de responsabilidade civil nas actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária.

2 — As referências e remissões feitas nos diplomas regulamentares referidos no número anterior, bem como em quaisquer diplomas legais, a disposições do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, e do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, consideram-se reportadas



às disposições equivalentes dos mesmos diplomas com as redacções conferidas pelo presente decreto-lei.

3 — Os diplomas e as portarias regulamentares do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, e do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, devem ser aprovados no prazo de 60 dias após a entrada em vigor do presente decreto-lei.

#### Artigo 11.º

##### Norma revogatória

São revogados:

*a)* As alíneas *b)* e *d)* do n.º 3 do artigo 8.º, a alínea *c)* do n.º 3 e os n.ºs 5 e 6 do artigo 9.º, o artigo 13.º, os n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º, os n.ºs 3 e 9 do artigo 19.º, a alínea *e)* do n.º 2 e o n.º 8 do artigo 20.º, o n.º 3 do artigo 28.º, o n.º 3 do artigo 45.º, o artigo 47.º, os n.ºs 3 e 4 do artigo 52.º e os artigos 56.º, 57.º e 58.º do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro;

*b)* Os n.ºs 2 e 3 do artigo 3.º, os n.ºs 2 e 4 do artigo 4.º, a alínea *g)* do n.º 1 do artigo 6.º, os n.ºs 6 e 7 do artigo 10.º, os n.ºs 2 a 6 do artigo 20.º, os n.ºs 4 a 7 do artigo 29.º, os n.ºs 1 e 2 do artigo 52.º e o artigo 53.º do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto;

*c)* As alíneas *b)* e *c)* do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 144/2007, de 27 de Abril.

#### Artigo 12.º

##### Republicação

1 — É republicado, no anexo I do presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, com a redacção actual.

2 — É republicado, no anexo II do presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto, com a redacção actual.

3 — É republicado, no anexo III do presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, o Decreto-Lei n.º 144/2007, de 27 de Abril, com a redacção actual.

#### Artigo 13.º

##### Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no 1.º dia útil do mês seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 24 de Março de 2011. — *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa* — *Luis Filipe Marques Amado* — *Fernando Teixeira dos Santos* — *Alberto de Sousa Martins* — *José António Fonseca Vieira da Silva* — *Paulo Jorge Oliveira Ribeiro de Campos* — *Dulce dos Prazeres Fidalgo Álvaro Pássaro*.

Promulgado em 16 de Maio de 2011.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 17 de Maio de 2011.

O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

#### ANEXO I

#### Republicação do Decreto-Lei n.º 12/2004, de 9 de Janeiro

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

#### SECÇÃO I

#### Do âmbito e objecto da actividade

#### Artigo 1.º

##### Âmbito

O presente diploma estabelece o regime jurídico aplicável ao exercício da actividade da construção.

#### Artigo 2.º

##### Objecto da actividade

Para efeitos do presente diploma, considera-se que a actividade da construção é aquela que tem por objecto a realização de obra, englobando todo o conjunto de actos que sejam necessários à sua concretização.

#### Artigo 3.º

##### Definições

Para efeitos do presente diploma, entende-se por:

*a)* «Obra» todo o trabalho de construção, reconstrução, ampliação, alteração, reparação, conservação, reabilitação, limpeza, restauro e demolição de bens imóveis, bem como qualquer outro trabalho que envolva processo construtivo;

*b)* «Empreiteiro», «construtor» ou «empresa» a pessoa singular ou colectiva que, nos termos do presente diploma, se encontre habilitada a exercer a actividade da construção;

*c)* «Categoria» a designação que relaciona um conjunto de subcategorias;

*d)* «Subcategoria» a designação de uma obra ou trabalho especializado no âmbito de uma categoria;

*e)* «Subcategorias determinantes» as que permitem a classificação em empreiteiro geral ou construtor geral;

*f)* «Empreiteiro geral ou construtor geral», a empresa que, sendo detentora das subcategorias consideradas determinantes, demonstre capacidade de gestão e coordenação para assumir a responsabilidade pela execução de toda a obra;

*g)* «Classe» o escalão de valores das obras que, em cada tipo de trabalhos, as empresas estão autorizadas a executar;

*h)* «Habilitação» a qualificação em subcategoria de qualquer categoria ou em empreiteiro geral ou construtor geral, numa determinada classe;

*i)* «Título de registo» a autorização, emitida em suporte electrónico e comprovável mediante consulta na página electrónica do Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P. (InCI, I. P.), acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, que habilita a empresa a realizar determinados trabalhos, nele elencados, quando o valor dos mesmos não exceda o limite para o efeito previsto no presente diploma;

*j)* «Alvará» a autorização, emitida em suporte electrónico e comprovável mediante consulta na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, que relaciona todas as habilitações detidas por uma empresa;

l) «Declaração de execução de obra» o documento, em modelo próprio, que comprova a realização de uma obra, confirmada por dono de obra, entidade licenciadora ou empresa contratante, conforme o caso.

#### Artigo 4.º

##### Alvará

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 6.º e no artigo 6.º-A, o exercício da actividade da construção depende de alvará a conceder pelo InCI, I. P., ficando o seu titular autorizado a executar os trabalhos enquadráveis nas habilitações no mesmo relacionadas.

2 — O alvará é intransmissível, a qualquer título e para qualquer efeito.

3 — Podem ser classificadas pelo InCI, I. P., para exercer a actividade de construção, as pessoas singulares ou colectivas cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do espaço económico europeu e, sendo pessoa colectiva, que tenha sido constituída ao abrigo da lei de qualquer desses Estados.

4 — As habilitações referidas no n.º 1 constam de portaria do membro do Governo responsável pelo sector da construção.

5 — O membro do Governo responsável pelo sector da construção, sob proposta do InCI, I. P., fixará igualmente, por portaria a publicar anualmente até 31 de Outubro, para vigorar durante 12 meses a partir de 1 de Fevereiro do ano seguinte, a correspondência entre as classes referidas na alínea g) do artigo 3.º do presente diploma e os valores das obras.

#### Artigo 5.º

##### Validade do alvará

O alvará é válido por um período máximo de um ano, caducando no dia 31 de Janeiro se não for revalidado nos termos do artigo 19.º

#### Artigo 6.º

##### Título de registo

1 — Quando a natureza dos trabalhos se enquadre nas subcategorias previstas na portaria referida no n.º 5 do presente artigo e o seu valor não ultrapasse 10 % do limite fixado para a classe 1, a execução dos mesmos pode ser efectuada por detentor de título de registo, a conceder pelo InCI, I. P.

2 — O título de registo é intransmissível, a qualquer título e para qualquer efeito.

3 — Podem ser detentoras de título de registo as pessoas singulares ou colectivas cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do espaço económico europeu e, sendo pessoas colectivas, que tenham sido constituídas ao abrigo da lei de qualquer desses Estados.

4 — Os títulos de registo são válidos por um período de cinco anos e revalidados por idênticos períodos.

5 — A concessão e a revalidação do título de registo são regulamentadas por portaria do membro do Governo responsável pelo sector da construção.

#### Artigo 6.º-A

##### Prestadores estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia

1 — Quando não configurem o exercício efectivo de actividade, na acepção do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei

n.º 92/2010, de 26 de Julho, podem ser prestados serviços de construção em território nacional por prestadores legalmente estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia, desde que estes cumpram, por razões de segurança pública, os requisitos exigíveis no presente diploma, quanto ao número mínimo de pessoal técnico e ao capital próprio, para a classe e categoria em que se enquadra a obra pretendida, bem como à detenção de seguro de acidentes de trabalho, válido e aplicável.

2 — Para efeitos de verificação do preenchimento dos requisitos referidos no número anterior, o prestador deve apresentar junto do InCI, I. P., antes da realização de cada serviço de construção em território nacional:

a) Declaração descrevendo esse mesmo serviço, de acordo com o elenco legal de habilitações;

b) Cópia do título de autorização para o exercício da actividade, emitido pela autoridade competente do Estado membro de estabelecimento ou, no caso de tal título não ser suficiente ou não ser exigível, de quaisquer outros documentos que comprovem o preenchimento dos requisitos.

3 — Verificado o preenchimento dos requisitos, o que deve ocorrer no prazo de 20 dias, o InCI, I. P., emite uma guia para pagamento da taxa devida pelo procedimento, indicando os serviços a prestar de acordo com o elenco legal de habilitações.

4 — O InCI, I. P., procede automaticamente ao registo do prestador e da prestação de serviços na respectiva página electrónica, acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, assim que se verifique o pagamento da taxa devida.

5 — É proibida a prestação dos serviços em causa sem a efectivação do registo referido no número anterior.

6 — A apresentação dos elementos a que se refere o n.º 2 é realizada através dos meios indicados no n.º 1 do artigo 21.º, sendo ainda aplicável ao previsto no presente artigo o disposto nos n.ºs 6 a 11 do artigo 21.º, com as devidas adaptações.

7 — Para efeitos do disposto no presente artigo, os prestadores ficam sujeitos às condições de exercício da actividade previstas na lei durante todo o tempo em que se encontrem a prestar serviços em território nacional e, depois disso, somente quanto a factos relacionados com o serviço prestado.

## SECÇÃO II

### Dos alvarás

#### Artigo 7.º

##### Requisitos de ingresso e permanência

A concessão e a manutenção de habilitações dependem do preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- Idoneidade;
- Capacidade técnica;
- Capacidade económica e financeira.

#### Artigo 8.º

##### Idoneidade

1 — As pessoas singulares ou colectivas, requerentes ou titulares de alvará, bem como os seus representantes legais, devem possuir idoneidade comercial.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, não são considerados comercialmente idóneos as pessoas singulares e os representantes legais de pessoas colectivas que tenham sido condenados, por decisão transitada em julgado, em pena de prisão, não suspensa, por qualquer dos seguintes crimes:

- a) Ameaça, coacção, sequestro, rapto ou escravidão;
- b) Burla ou burla relativa a trabalho ou emprego;
- c) Insolvência dolosa, insolvência negligente, favorecimento de credores ou perturbação de arrematações;
- d) Falsificação de documento, quando praticado no âmbito da actividade da construção;
- e) Incêndios, explosões e outras condutas especialmente perigosas, danos contra a natureza ou poluição;
- f) Infracção de regras de construção, dano em instalações e perturbação de serviços;
- g) Associação criminosa;
- h) Tráfico de influência;
- i) Desobediência, quando praticado no âmbito da actividade da construção;
- j) Corrupção activa;
- l) Tráfico de estupefacientes e de substâncias psicotrópicas;
- m) Fraude na obtenção de subsídio ou subvenção, desvio de subvenção, subsídio ou crédito bonificado, fraude na obtenção de crédito, ofensa à reputação económica ou corrupção activa com prejuízo do comércio internacional;
- n) Emissão de cheque sem provisão;
- o) Concorrência desleal, contrafacção ou imitação e uso ilegal de marca, quando praticado no âmbito da actividade da construção;
- p) Crimes relativos a branqueamento de capitais;
- q) Crimes tributários;
- r) Crime por utilização indevida de trabalho de menor ou crime de desobediência por não cessação da actividade de menor.

3 — Consideram-se, ainda, comercialmente não idóneos, as pessoas singulares e as pessoas colectivas e seus representantes legais, relativamente aos quais se verifique qualquer das seguintes situações:

- a) Terem sido proibidos do exercício do comércio ou da actividade da construção, durante o período em que a proibição vigore;
- b) *(Revogada.)*
- c) Terem sido objecto de três decisões condenatórias definitivas pela prática dolosa de ilícitos de mera ordenação social muito graves, previstos no presente diploma;
- d) *(Revogada.)*

4 — Para efeitos do disposto na alínea c) do número anterior consideram-se, cumulativamente, as condenações de pessoa singular, a título individual ou na qualidade de representante legal de pessoa colectiva, e as condenações de pessoa colectiva de que aquela pessoa singular tenha sido representante legal.

5 — As situações referidas na alínea c) do n.º 3 não relevam após o decurso do prazo de dois anos contados do cumprimento integral das obrigações decorrentes da última decisão aplicada.

6 — Deixam de considerar-se idóneos:

- a) As pessoas singulares e os representantes legais de pessoas colectivas que venham a encontrar-se em qualquer das situações indicadas nos n.ºs 2 e 3;

b) As pessoas colectivas que venham a encontrar-se em qualquer das situações indicadas no n.º 3, bem como aquelas cujos representantes legais sejam considerados não idóneos nos termos do presente artigo e não procedam à respectiva substituição no prazo máximo de 30 dias a contar do conhecimento do facto que determinou a perda de idoneidade.

## Artigo 9.º

### Capacidade técnica

1 — A capacidade técnica é determinada em função da estrutura organizacional da empresa e da avaliação dos seus meios humanos e técnicos empregues na produção, na gestão de obra e na gestão da segurança, higiene e saúde no trabalho, bem como do seu currículo na actividade.

2 — A estrutura organizacional é aferida em função:

- a) Da apreciação do seu organograma, distinguindo as diversas funções, nomeadamente as de direcção, administrativas, de produção e de gestão de obra e de gestão da segurança e da qualidade;
- b) Da experiência na execução de obras, do próprio ou, no caso de se tratar de sociedades, dos seus gerentes ou administradores, com referência ao valor e à importância das principais obras que executaram ou em que intervieram e a natureza da sua intervenção.

3 — A avaliação dos meios humanos tem em conta:

- a) O número de técnicos na produção e os seus níveis de conhecimento, especialização e experiência profissional na actividade, bem como a sua disponibilidade para o exercício de funções na empresa;
- b) O número de profissionais afectos à gestão da segurança, higiene e saúde do trabalho, nos termos da legislação aplicável;
- c) *(Revogada.)*

4 — As empresas devem dispor de um número mínimo de pessoal técnico na área da segurança e da produção, de acordo com o fixado em portaria do membro do Governo responsável pelo sector da construção.

5 — *(Revogado.)*

6 — *(Revogado.)*

## Artigo 10.º

### Capacidade económica e financeira

1 — A capacidade económica e financeira das empresas é avaliada através de:

- a) Valores do capital próprio;
- b) Volume de negócios global e em obra;
- c) Equilíbrio financeiro, tendo em conta os indicadores de liquidez geral e autonomia financeira.

2 — Só podem ser classificadas em classe superior à 1 as empresas que estejam em condições de comprovar capital próprio, volume de negócios em obra e equilíbrio financeiro nos termos do presente diploma.

3 — Pode ainda ser complementada a análise da situação das empresas recorrendo a outra informação extraível da documentação fiscal anual, relacionada com os diversos aspectos da qualificação, que o InCI, I. P., poderá solicitar às autoridades competentes.

4 — Em casos devidamente fundamentados, o InCI, I. P., pode exigir às empresas a realização de auditorias exter-

nas, quando se trate de empresas habilitadas para executar trabalhos nas três classes mais elevadas.

5 — A definição e os valores de referência dos indicadores financeiros enunciados na alínea *c*) do n.º 1 do presente artigo são objecto de portaria do membro do Governo responsável pelo sector da construção, mediante proposta do InCI, I. P., e depois de ouvido o conselho consultivo.

## CAPÍTULO II

### Da habilitação

#### SECÇÃO I

#### Da classificação e reclassificação

##### Artigo 11.º

###### Ingresso

1 — Os interessados que requeiram o ingresso na actividade deverão comprovar:

- a*) A idoneidade, nos termos do artigo 8.º;
- b*) A capacidade técnica, nos termos do n.º 2, das alíneas *a*) e *b*) do n.º 3 e do n.º 4 do artigo 9.º, adequada à natureza e ao valor dos trabalhos para que pretende ser habilitada;
- c*) A capacidade económica e financeira, nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo anterior, por um valor mínimo de capital próprio igual ou superior a 10 % do valor limite da maior das classes solicitadas, excepto no que respeita à classe mais elevada prevista na portaria a que se refere o n.º 5 do artigo 4.º do presente diploma, caso em que o capital próprio deve ser igual ou superior a 20 % do valor limite da classe anterior.

2 — O disposto na alínea *c*) do número anterior não é aplicável para o ingresso na classe 1, em que apenas é exigido que o requerente não tenha capital próprio negativo.

##### Artigo 12.º

###### Classificação em empreiteiro geral ou construtor geral

1 — A classificação em empreiteiro geral ou construtor geral habilita o seu titular a subcontratar a execução de trabalhos enquadráveis nas subcategorias necessárias à concretização da obra, sendo responsável pela sua coordenação global, desde que:

- a*) O valor total da obra não exceda o limite definido pela classe que detém;
- b*) Os trabalhos subcontratados sejam executados por empresas devidamente habilitadas.

2 — A classificação em empreiteiro geral ou construtor geral é concedida com base:

- a*) Na classificação das subcategorias determinantes, podendo, no limite e em função da apreciação que resulte das alíneas seguintes, ser concedida até duas classes acima da classe mais elevada detida naquelas subcategorias;
- b*) Na capacidade de coordenação, avaliada pela experiência profissional detida pelo empresário ou pelos representantes legais da sociedade e pelos seus técnicos em funções de gestão e coordenação de obras;
- c*) No pessoal exigido pela portaria referida no n.º 4 do artigo 9.º

3 — A classificação em empreiteiro geral ou construtor geral só pode ser concedida nos casos previstos na portaria referida no n.º 4 do artigo 4.º do presente diploma.

4 — Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do presente artigo, a classificação em empreiteiro geral ou construtor geral é concedida e modificada, com as devidas adaptações, nos mesmos termos em que é efectuada para as subcategorias.

##### Artigo 13.º

*(Revogado.)*

##### Artigo 14.º

###### Elevação de classe

1 — As empresas que pretendam a elevação para classe superior à que detêm devem comprovar:

- a*) A idoneidade, nos termos do artigo 8.º;
- b*) A capacidade técnica, pela verificação do número mínimo de pessoal técnico previsto no n.º 4 do artigo 9.º

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

4 — Caso a elevação requerida seja para classe superior à mais elevada que detém nas subcategorias em que está classificada, a empresa deve ainda comprovar, para a classe solicitada:

- a*) Deter capacidade económica e financeira, por um valor mínimo de capital próprio igual ou superior a 10 % do valor limite da classe solicitada, excepto no que respeita à classe mais elevada prevista na portaria a que se refere o n.º 5 do artigo 4.º, caso em que o capital próprio deve ser igual ou superior a 20 % do valor limite da classe anterior;
- b*) Cumprir as condições mínimas de permanência previstas na alínea *e*) do n.º 1 do artigo 18.º, sendo aplicável o disposto no n.º 2 desse artigo e sem prejuízo do disposto nos respectivos n.ºs 4 e 5.

##### Artigo 15.º

###### Novas subcategorias

1 — As empresas que pretendam a inscrição em novas subcategorias de classe igual ou inferior à mais elevada que detêm, para além do requisito de idoneidade devem comprovar capacidade técnica, pela disponibilidade de número mínimo de pessoal técnico adequado ao pedido.

2 — As empresas que pretendam a inscrição em novas subcategorias em classe superior à mais elevada que detêm, para além do disposto no número anterior no que se refere à idoneidade, devem ainda comprovar, para a classe solicitada:

- a*) Deter capacidade técnica, nos termos do n.º 4 do artigo 9.º;
- b*) Deter capacidade económica e financeira, por um valor mínimo de capital próprio igual ou superior a 10 % do valor limite da classe solicitada, excepto no que respeita à classe mais elevada prevista na portaria a que se refere o n.º 5 do artigo 4.º, caso em que o capital próprio deve ser igual ou superior a 20 % do valor limite da classe anterior;
- c*) Cumprir as condições mínimas de permanência previstas na alínea *e*) do n.º 1 do artigo 18.º, sendo aplicável o disposto no n.º 2 desse artigo e sem prejuízo do disposto nos respectivos n.ºs 4 e 5.

## Artigo 16.º

**Diminuição de classe e cancelamento de subcategorias a pedido**

As subcategorias são objecto de diminuição de classe ou cancelamento quando os titulares do alvará o requeriram.

## Artigo 17.º

**Técnicos e incompatibilidades**

1 — Os técnicos que integrem o quadro de uma empresa inscrita no InCI, I. P., não podem:

*a)* Fazer parte do quadro de pessoal de qualquer outra empresa também inscrita;

*b)* Desempenhar funções técnicas, a qualquer título, em entidades licenciadoras ou donos de obra pública, excepto se, para o efeito, estiverem devidamente autorizados nos termos legais em vigor sobre incompatibilidades.

2 — As situações em que ocorra cessação de funções de técnicos ou em que os mesmos passem a estar abrangidos pelas incompatibilidades previstas na alínea *b)* do número anterior devem ser comunicadas ao InCI, I. P., no prazo de 15 dias contados da sua verificação e pode ser efectuada quer pela empresa quer pelo técnico, desde que quem comunique comprove perante o InCI, I. P., que deu conhecimento ao outro.

3 — As empresas que disponham de número de pessoal técnico insuficiente face à classificação que detêm, na sequência do previsto no número anterior, devem regularizar a situação no prazo de 22 dias a contar da data da ocorrência.

## SECÇÃO II

**Da permanência**

## Artigo 18.º

**Condições mínimas de permanência**

1 — Para além do requisito de idoneidade, as empresas detentoras de alvará deverão verificar as seguintes condições mínimas de permanência:

*a)* Manter um quadro técnico, de acordo com o estabelecido na portaria referida no n.º 4 do artigo 9.º do presente diploma;

*b)* Deter, no último exercício, um valor de custos com pessoal igual ou superior a 7 % do valor limite da classe anterior à maior das classes que detêm;

*c)* Deter, no último exercício, um valor de capital próprio igual ou superior a 10 % do valor limite da maior das classes que detêm, excepto no que respeita à classe mais elevada prevista na portaria a que se refere o n.º 5 do artigo 4.º do presente diploma, caso em que esse valor deverá ser igual ou superior a 20 % do valor limite da classe anterior;

*d)* Deter, no último exercício, um valor de volume de negócios em obra igual ou superior a 50 % do valor limite da classe anterior à maior das classes que detêm;

*e)* Deter, no último exercício, valores de liquidez geral e autonomia financeira iguais ou superiores aos fixados na portaria a que se refere o n.º 5 do artigo 10.º do presente diploma.

2 — Caso as empresas não cumpram qualquer dos valores mínimos previstos nas alíneas *b)*, *c)*, *d)* e *e)* do número anterior, é igualmente aceite para a satisfação de qualquer

desses valores o seu cumprimento por via da média encontrada nos três últimos exercícios.

3 — O disposto nas alíneas *b)*, *c)*, *d)* e *e)* do n.º 1 não se aplica às empresas detentoras de alvará exclusivamente na classe 1, que devem apresentar, no último exercício:

*a)* Valor não nulo de custos com pessoal;

*b)* Capital próprio não negativo; e

*c)* No mínimo, volume de negócios em obra igual ou superior a 10 % do valor limite da classe 1.

4 — Às empresas detentoras de alvará exclusivamente na classe 1 é ainda aplicável, com as devidas adaptações, o disposto nos n.ºs 2, 5 e 6.

5 — Após o ingresso de qualquer empresa na actividade, na primeira revalidação do respectivo alvará não se aplica o disposto nas alíneas *b)*, *c)*, *d)* e *e)* do n.º 1.

6 — Após o ingresso de qualquer empresa na actividade, na segunda revalidação do respectivo alvará não se aplica o disposto nas alíneas *b)*, *c)*, *d)* e *e)* do n.º 1, devendo a empresa apresentar, no último exercício, valor não nulo de custos com pessoal e capital próprio não negativo, aplicando-se, com as devidas adaptações, o previsto no n.º 2.

7 — Quando, nos termos do n.º 4 do artigo 14.º e do n.º 2 do artigo 15.º, tenha sido concedida habilitação em classe superior à mais elevada detida pela empresa, é aplicável, com as devidas adaptações, o disposto no n.º 4 quanto às condições mínimas de permanência previstas nas alíneas *b)* e *d)* do n.º 1, devendo as empresas continuar a comprovar essas condições relativamente às habilitações detidas anteriormente à elevação de classe ou à concessão de nova habilitação.

8 — Não é aplicável o regime previsto nos n.ºs 5 e 6 às empresas ou unidades de organização de meios de produção que já tenham beneficiado da não aplicação das condições mínimas de permanência previstas nos referidos números, nos cinco anos anteriores à data do pedido de ingresso, considerando-se estar nessa situação, nomeadamente, as empresas que:

*a)* Anteriormente ao pedido de ingresso já tenham sido titulares de alvará para o exercício da actividade de construção; ou

*b)* Tenham resultado da cisão ou fusão de empresas, quando qualquer destas tenha anteriormente sido titular de alvará.

9 — Quando a elevação de classe ou a concessão de nova habilitação em classe superior à mais elevada detida pela empresa tenha ocorrido na sequência de cancelamento ou diminuição da classe dessa mesma habilitação, verificados no mesmo ano económico, não se aplica o regime excepcional previsto no n.º 7.

## Artigo 19.º

**Revalidação**

1 — Salvo quando a empresa comunique ao InCI, I. P., que não pretende renovar o alvará ou que pretende cessar a sua actividade, nos termos da alínea *e)* do n.º 1 do artigo 25.º, o alvará é officiosamente revalidado sempre que se verifiquem as condições mínimas de permanência definidas no artigo anterior e sejam pagas a respectiva taxa, as coimas aplicadas por decisão tornada definitiva e outras taxas que se encontrem em dívida ao InCI, I. P.

2 — Para efeitos de revalidação do alvará, o InCI, I. P., recolhe e analisa, por via electrónica, o balanço e a de-

monstração de resultados referentes ao exercício anterior, nomeadamente através da Informação Empresarial Simplificada, apresentados pela empresa junto da entidade competente, no prazo fixado para o efeito nos termos do calendário fiscal.

3 — (*Revogado.*)

4 — A revalidação do alvará das empresas que, não havendo cumprido atempadamente as obrigações fiscais a que se reporta o n.º 2, o venham a fazer até 31 de Dezembro, fica sujeita ao pagamento de taxa agravada.

5 — As empresas detentoras de alvará, cuja sede se situe noutro Estado membro da União Europeia, devem apresentar fotocópia, acompanhada de tradução, do balanço e da demonstração de resultados referentes ao exercício anterior, conforme entregue na entidade competente do Estado no qual se situe a sede da empresa, no prazo de 30 dias após solicitação do InCI, I. P.

6 — No procedimento da revalidação, as habilitações relativamente às quais se verifique que a empresa não apresenta as condições exigidas para a classificação detida são automaticamente reclassificadas ou canceladas em conformidade com o demonstrado.

7 — O disposto no número anterior não obsta a que, em caso de não cumprimento do previsto na alínea e) do n.º 1 do artigo anterior, todas as habilitações detidas pela empresa sejam automaticamente reclassificadas na classe 1.

8 — O não cumprimento do disposto nos n.ºs 2, 4 e 5 impede a verificação das condições mínimas de permanência, não sendo o alvará revalidado.

9 — (*Revogado.*)

10 — Quando, nos termos do presente artigo, não haja lugar à revalidação do alvará, caducam todas as habilitações no mesmo relacionadas.

11 — A reclassificação não prejudica a possibilidade de a empresa finalizar as obras que tem em curso, desde que com o acordo dos donos das obras, tendo os mesmos, contudo, em alternativa, o direito à resolução do contrato por impossibilidade culposa da empresa.

12 — O cancelamento parcial ou total das habilitações inibe a empresa de finalizar as obras em curso, com excepção, no primeiro caso, das obras enquadráveis em subcategorias não canceladas, implicando a imediata resolução por impossibilidade culposa da empresa de todos os contratos de empreitada celebrados referentes a obras em curso, sem prejuízo dos efeitos já produzidos.

## Artigo 20.º

### Reavaliação

1 — A reavaliação consiste na apreciação da situação global da empresa, em função da idoneidade, da capacidade técnica e da capacidade económica e financeira, e tem em conta todos os elementos que o InCI, I. P., possa vir a obter com interesse para o efeito.

2 — As empresas podem ser sujeitas a reavaliação:

a) Quando deixem de ser consideradas idóneas nos termos do artigo 8.º;

b) Quando o capital próprio, em qualquer dos exercícios, seja negativo;

c) Na sequência de acção de inspecção;

d) Quando sejam objecto de processo de insolvência;

e) (*Revogada.*)

f) Quando qualquer outra circunstância o aconselhe ou o InCI, I. P., o entenda.

3 — O InCI, I. P., pode exigir todos os documentos e esclarecimentos que entenda necessários à análise da situação da empresa.

4 — A reavaliação pode conduzir à manutenção, reclassificação ou cancelamento parcial ou total das habilitações.

5 — As habilitações reclassificadas ou canceladas nos termos do número anterior não podem ser de novo requeridas antes de decorridos seis meses após a data da notificação da decisão definitiva.

6 — A reclassificação não prejudica a possibilidade de a empresa finalizar as obras que tem em curso, desde que com o acordo dos donos das obras, tendo os mesmos, contudo, em alternativa, o direito à resolução do contrato por impossibilidade culposa da empresa.

7 — O cancelamento parcial ou total das habilitações inibe a empresa de finalizar as obras em curso, com excepção, no primeiro caso, das obras enquadráveis em subcategorias não canceladas, implicando a imediata resolução por impossibilidade culposa da empresa de todos os contratos de empreitada celebrados referentes a obras em curso, sem prejuízo dos efeitos já produzidos.

8 — (*Revogado.*)

9 — Enquanto decorrer um procedimento de reavaliação suspendem-se pelo período máximo de nove meses a contar da notificação à empresa da instauração do mesmo:

a) Os eventuais procedimentos de reclassificação que estiverem em curso ou que venham a ser requeridos pela empresa e em que não seja exclusivamente requerido o cancelamento de habilitações ou a diminuição da respectiva classe, salvo decisão fundamentada em contrário;

b) O procedimento de revalidação que esteja em curso ou que venha a ser requerido pela empresa, devendo, caso entretanto seja proferida decisão no procedimento de reavaliação, ser na mesma conjuntamente apreciado o cumprimento, pela empresa, das condições previstas no artigo 18.º

10 — A suspensão do procedimento de revalidação prevista na alínea b) do número anterior não prejudica a manutenção da obrigação de cumprimento do disposto nos n.ºs 2, 4 e 5 do artigo anterior.

11 — A suspensão do procedimento de revalidação prevista na alínea b) do n.º 9, quando tenha sido declarada a insolvência da empresa sujeita a reavaliação, pode ser prorrogada por um período máximo de 9 meses, por decisão fundamentada do conselho directivo do InCI, I. P., e desde que a empresa tenha comprovado, à data dessa decisão e em sede do procedimento de reavaliação, os requisitos de idoneidade e de capacidade técnica adequada à habilitação de que é detentora.

12 — Enquanto durar a suspensão prevista nos números anteriores, mantém-se em vigor o alvará de que a empresa for detentora à data da notificação da instauração do procedimento de reavaliação.

## CAPÍTULO III

### Do processo e registo de informação

#### Artigo 21.º

##### Instrução de processos

1 — Os pedidos de classificação e de reclassificação são apresentados em modelo próprio nos serviços do InCI, I. P.,

presencialmente, por via postal ou por via electrónica, com acesso através do balcão único electrónico, e são dirigidos ao presidente do conselho directivo, acompanhados dos respectivos elementos instrutórios.

2 — Com o requerimento, são entregues todos os documentos comprovativos do preenchimento dos requisitos exigidos no artigo 7.º, os quais são especificados em portaria do membro do Governo responsável pelo sector da construção, só sendo admissível a sua entrega em momento posterior se o requerente provar que não os pôde apresentar com o requerimento ou se se destinarem a provar facto ocorrido posteriormente.

3 — São recusados, mediante a indicação por escrito do fundamento da rejeição, os pedidos relativamente aos quais se verifique:

- a) Não ter sido junto o documento comprovativo do prévio pagamento da taxa inicial;
- b) Manifesta insuficiência da documentação referida no número anterior, sem justificação adequada;
- c) Falta de assinatura do requerimento;
- d) Ininteligibilidade do pedido;
- e) Que os documentos apresentados não obedecem aos requisitos regulamentares;
- f) Inadmissibilidade nos termos do presente diploma.

4 — São igualmente recusados os pedidos das empresas que não tenham dado cumprimento ao disposto nos n.ºs 2, 4 e 5 do artigo 19.º

5 — A recusa do pedido, nos termos do presente artigo, implica a devolução dos documentos, excepto daqueles que, no caso de empresas já classificadas, o InCI, I. P., entenda necessários à actualização do processo.

6 — Na apreciação do pedido, o InCI, I. P., reconhece as autorizações legalmente detidas, bem como os requisitos já cumpridos pelo requerente para o exercício da actividade noutros Estados membros do espaço económico europeu que sejam equivalentes ou essencialmente comparáveis quanto à finalidade.

7 — Para efeitos da verificação do cumprimento dos requisitos previstos no presente diploma, o InCI, I. P., aceita os documentos emitidos noutro Estado membro que tenham uma finalidade equivalente ou que provem a verificação daqueles requisitos, devendo promover a obtenção das informações que entender necessárias junto das respectivas autoridades competentes.

8 — Sem prejuízo de outra legislação aplicável ao reconhecimento de habilitações e de formações, o reconhecimento de requisitos relativos a qualificações profissionais é regido pela Lei n.º 9/2009, de 4 de Março, dependendo do cumprimento das obrigações nesta previstas junto da autoridade competente.

9 — Para comprovação do preenchimento dos requisitos, é suficiente a apresentação, electrónica ou em formato de papel, de cópia simples dos documentos, podendo o InCI, I. P., em caso de dúvida, exigir a exibição dos respectivos originais ou de cópias autenticadas ou certificadas dos mesmos.

10 — Quando os documentos a que se refere o número anterior estejam disponíveis na Internet, o requerente pode, em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar ao InCI, I. P., o sítio onde aqueles podem ser consultados, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que os referidos sítio e documentos se encontrem redigidos em língua portuguesa ou inglesa.

11 — Quando o requerente tenha prestado o consentimento, nos termos da lei, para que o InCI, I. P., consulte a informação relativa a qualquer dos documentos exigidos é dispensada a sua apresentação nos termos do n.º 9.

## Artigo 22.º

### Tramitação

1 — A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma é executada com recurso a um sistema informático, definido por portaria do membro do Governo responsável pelo sector da construção, que assegura:

- a) A entrega *online* de requerimentos e de comunicações;
- b) A consulta, pelos interessados, do estado dos procedimentos;
- c) A notificação por via electrónica dos interessados, nomeadamente das decisões do InCI, I. P., que lhes digam respeito;
- d) A verificação automática da informação necessária, para efeitos de aplicação do regime previsto no presente diploma, através da ligação com as bases de dados das autoridades competentes, nos termos a definir em protocolos com as mesmas, os quais devem ser submetidos a prévia apreciação da Comissão Nacional de Protecção de Dados.

2 — No caso de o requerimento conter omissões ou deficiências susceptíveis de suprimento ou de correcção, ou quando se verificarem irregularidades ou insuficiências relativas aos documentos instrutórios exigíveis e cuja falta não possa ser officiosamente suprida, o requerente deve ser notificado, no prazo de 10 dias a contar da respectiva apresentação, para efectuar as correcções necessárias ou apresentar os documentos em falta, dentro de um prazo fixado pelo InCI, I. P., que não pode ser inferior a 15 dias, sob pena de indeferimento ou de deferimento parcial do pedido.

3 — O regime previsto no número anterior é igualmente aplicável quando o requerente não tenha apresentado documento comprovativo do pagamento de coimas aplicadas pelo InCI, I. P., por decisão tornada definitiva.

4 — Para a tomada da decisão final, o InCI, I. P., dispõe do prazo de 20 dias, a contar da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 2, ou, quando estes não forem entregues, a contar do termo do prazo concedido para a respectiva apresentação.

5 — A decisão final sobre o pedido é notificada ao interessado no prazo máximo de cinco dias.

6 — Decorrido o prazo previsto no n.º 4 sem que tenha sido proferida a decisão final, o pedido considera-se tacitamente deferido, sem prejuízo do disposto no n.º 8.

7 — Proferida a decisão final ou verificando-se o caso previsto no número anterior, o InCI, I. P., emite, no prazo de 10 dias, a guia para pagamento da taxa devida.

8 — O pagamento da taxa no prazo estipulado bem como o pagamento das coimas a que se refere o n.º 3 são condição de eficácia do deferimento do pedido.

9 — Comprovado o pagamento da taxa, o InCI, I. P., procede à emissão do título habilitante e à sua actualização, em suporte electrónico, o qual é disponibilizado para consulta na respectiva página electrónica, acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa.

10 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa devida, a apresentação de um novo pedido antes de decorrido um ano desde a data da extinção implica o agravamento da nova taxa, nos termos estabelecidos na portaria referida no n.º 1 do artigo 49.º

## Artigo 22.º-A

**Pedido de título de registo e de alvará de classe 1**

1 — O pedido de alvará de classe 1 ou de título de registo pode ser deferido no momento da sua apresentação, a requerimento do interessado, desde que estejam reunidos os requisitos legais para o efeito, sendo emitida a guia para o pagamento da taxa que for devida, aplicando-se o disposto no n.º 9 do artigo 22.º

2 — A concessão dos títulos no termos do presente artigo fica sujeita ao pagamento da taxa prevista na portaria referida no n.º 1 do artigo 49.º, para a concessão das habilitações requeridas.

## Artigo 23.º

**Informações sobre as empresas**

1 — O InCI, I. P., deve manter registo de informações sobre as empresas de construção, com todos os elementos necessários à sua qualificação nos termos deste diploma.

2 — Devem também ser registadas:

a) Todas as sanções aplicadas nos termos do presente diploma;

b) As ocorrências que, não compreendidas na alínea anterior, constituam violação dos deveres estabelecidos no artigo 24.º

3 — Os registos a que se refere o número anterior que sejam objecto de acção judicial ou administrativa não podem ser utilizados para os efeitos previstos na lei nem disponibilizados aos donos de obra até que ocorra decisão definitiva.

4 — Os registos a que se refere a alínea b) do n.º 2 do presente artigo sobre os quais não impenda acção judicial ou administrativa também não podem ser utilizados nem disponibilizados sem que tenha sido garantido o direito do contraditório às empresas em causa.

5 — O InCI, I. P., deve ainda manter registo dos pedidos extintos ou indeferidos, bem como dos alvarás e títulos de registo cancelados.

## CAPÍTULO IV

**Do exercício da actividade**

## Artigo 24.º

**Deveres no exercício da actividade**

1 — As empresas no exercício da sua actividade devem agir segundo as regras da boa fé na formação e execução do contrato e proceder à realização da obra em conformidade com o que foi convencionado, sem vícios que excluam ou reduzam o valor dela ou a sua aptidão para o uso ordinário ou o previsto no contrato, e no respeito pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2 — Constituem, nomeadamente, violação ao disposto no número anterior:

a) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)

b) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)

c) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)

d) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)

e) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)

f) Inscrever dolosamente nos autos de medição trabalhos não efectuados;

g) Incumprimento do prazo estipulado ou abandono da obra, em qualquer dos casos por causa imputável à empresa;

h) Desrespeito por normas legais relativas à segurança, higiene e saúde no trabalho;

i) (Revogada pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 28 de Janeiro.)

j) Incumprimento de qualquer disposição legal, regulamentar ou contratual com repercussão na qualidade do produto em execução ou já executado.

3 — Sem prejuízo de outras exigências legais, em todos os contratos, correspondência, documentos contabilísticos, publicações, publicidade e, de um modo geral, em toda a sua actividade externa, as empresas devem indicar a sua denominação social e o número do alvará ou do título de registo, sem prejuízo de outras exigências legais.

4 — Em cada obra, a empresa responsável deve afixar de forma bem visível placa identificativa com a sua denominação social e o número de alvará no local de acesso ao estaleiro.

## Artigo 25.º

**Deveres para com o InCI, I. P.**

1 — As empresas são obrigadas a comunicar ao InCI, I. P., no prazo de 22 dias:

a) Quaisquer alterações nas condições de ingresso e permanência previstas nos artigos 8.º, 9.º e 10.º do presente diploma que possam determinar modificação na classificação para os tipos de trabalhos em que estão habilitadas;

b) As alterações à denominação e sede, assim como a nomeação ou demissão de representantes legais, quando se trate de sociedades;

c) As alterações da firma comercial e do domicílio fiscal, quando se trate de empresários em nome individual;

d) Os processos de insolvência de que sejam objecto, a contar da data do conhecimento;

e) A cessação da respectiva actividade;

f) A criação de sucursais, agências, estabelecimentos, locais de atendimento ou outras formas de representação comercial de empresa, cuja actividade se encontre sujeita ao regime de autorização previsto no presente diploma.

2 — As empresas são também obrigadas perante o InCI, I. P., no prazo de 22 dias, a:

a) Enviar cópias das sentenças ou das decisões que ponham termo a processos em que tenham sido parte relacionados com a idoneidade, tal como definida no artigo 8.º, e com os deveres a que estão obrigadas no exercício da actividade, nos termos do artigo 24.º;

b) Prestar todas as informações relacionadas com a sua actividade, no âmbito do presente diploma, e disponibilizar toda a documentação a ela referente, quando solicitado.

3 — As empresas são ainda obrigadas a facultar ao InCI, I. P., no exercício da sua competência de inspecção, o acesso às instalações e estaleiros, bem como a toda a informação e documentação relacionada com a actividade.



## Artigo 26.º

**Consórcios e agrupamentos de empresas**

1 — Para a realização de obras, as empresas de construção podem organizar-se, entre si ou com empresas que se dediquem a actividade diversa, em consórcios ou em qualquer das modalidades jurídicas de agrupamento de empresas admitidas e reguladas pelo quadro legal vigente, desde que as primeiras satisfaçam, todas elas, as disposições legais relativas ao exercício da actividade.

2 — Os consórcios ou agrupamentos de empresas aproveitam das habilitações das empresas associadas, devendo pelo menos uma das empresas de construção deter a habilitação que cubra o valor total da obra e respeite ao tipo de trabalhos mais expressivo e cada uma das outras empresas de construção a habilitação que cubra o valor da parte da obra que se propõe executar.

3 — Os consórcios e agrupamentos de empresas estão ainda sujeitos ao seguinte:

*a)* Cada empresa associada ou agrupada é sempre solidariamente responsável com o grupo pelo pontual cumprimento de todas as obrigações emergentes do contrato;

*b)* A cada empresa associada é imputado, para efeitos de aplicação de sanções previstas no presente diploma, o incumprimento pelo consórcio das obrigações referidas na alínea anterior, bem como das demais resultantes do presente diploma;

*c)* Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, os agrupamentos de empresas ficam vinculados ao cumprimento das demais obrigações previstas no presente diploma, respondendo subsidiariamente as empresas agrupadas pelo pagamento das coimas aplicadas ao agrupamento por decisão tornada definitiva nos termos do artigo 37.º

## Artigo 27.º

**Subcontratação**

1 — Não é permitida a subcontratação total de qualquer obra nem a subcontratação a empresas que não estejam devidamente habilitadas nos termos do presente diploma.

2 — As empresas que não detenham todas as habilitações necessárias para a execução da obra, e que por esse facto recorram à subcontratação, aproveitam das habilitações detidas pelas subcontratadas.

3 — As empresas devem comprovar as habilitações detidas pelas suas subcontratadas mediante consulta na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, e manter o comprovativo da realização dessa diligência.

4 — As empresas devem confirmar as declarações de obra executada ou em curso, a pedido das subcontratadas, em modelos a definir pelo InCI, I. P.

## Artigo 28.º

**Morte, interdição, inabilitação e insolvência**

1 — O alvará caduca, extinguindo-se todas as habilitações dele constantes, devendo de imediato ser entregue no InCI, I. P., quando ocorra:

*a)* O falecimento, a interdição ou a inabilitação de empresário em nome individual; ou

*b)* O encerramento de processo de insolvência, de que a empresa tenha sido objecto, por insuficiência da massa insolvente ou após a realização do rateio final.

2 — Não obstante o disposto na alínea *a)* do número anterior, se existirem obras em curso à data do falecimento, interdição ou inabilitação, podem os herdeiros, o tutor ou o curador, respectivamente, requerer autorização para concluir os trabalhos por executar, desde que comprovem dispor dos necessários meios técnicos e financeiros e que o dono da obra aceite que eles tomem sobre si o encargo do cumprimento do contrato.

3 — *(Revogado.)*

4 — No caso previsto no n.º 2, o InCI, I. P., emite um título transitório com validade até à conclusão dos trabalhos.

## CAPÍTULO V

**Do contrato de empreitada de obra particular**

## Artigo 29.º

**Forma e conteúdo**

1 — Os contratos de empreitada e subempreitada de obra particular cujo valor ultrapasse 10 % do limite fixado para a classe 1 são obrigatoriamente reduzidos a escrito e devem ter o seguinte conteúdo mínimo:

- a)* Identificação completa das partes outorgantes;
- b)* Identificação dos alvarás;
- c)* Identificação do objecto do contrato, incluindo as peças escritas e desenhadas, quando as houver;
- d)* Valor do contrato;
- e)* Prazo de execução;
- f)* Forma e prazos de pagamento.

2 — Incumbe sempre à empresa que recebe a obra de empreitada, ainda que venha a celebrar um contrato de subempreitada, assegurar e certificar-se do cumprimento do disposto no número anterior.

3 — Nos contratos de subempreitada, a obrigação prevista no número anterior incumbe à empresa que dá os trabalhos de subempreitada.

4 — A inobservância do disposto no n.º 1 do presente artigo determina a nulidade do contrato, não podendo esta ser invocada pela parte obrigada a assegurar e a certificar-se do seu cumprimento.

5 — As empresas são obrigadas a manter em arquivo os contratos celebrados em que são intervenientes pelo período de cinco anos a contar da data da conclusão das obras.

## Artigo 30.º

**Regime legal**

O disposto no artigo anterior prevalece sobre o regime jurídico das empreitadas previsto no Código Civil, na parte em que com o mesmo não se conforme.

## CAPÍTULO VI

**Obrigações dos donos das obras, das entidades licenciadoras e de outros**

## Artigo 31.º

**Exigibilidade e verificação das habilitações**

1 — Nos procedimentos de formação de contratos de empreitadas de obras públicas e de licenciamento municipal ou de comunicação prévia de operações urbanísticas,

deve ser exigida uma única subcategoria em classe que cubra o valor global da obra, a qual deve respeitar ao tipo de trabalhos mais expressivo, sem prejuízo da exigência de outras subcategorias relativas aos restantes trabalhos a executar e nas classes correspondentes.

2 — A habilitação de empreiteiro geral ou construtor geral, desde que adequada à obra em causa e em classe que cubra o seu valor global, dispensa a exigência a que se refere o número anterior.

3 — Os donos de obras públicas, os donos de obras particulares, nos casos de isenção ou dispensa de procedimento de controlo prévio municipal, e as entidades licenciadoras de obras particulares devem assegurar que as obras sejam executadas por detentores de alvará ou título de registo contendo as habilitações correspondentes à natureza e ao valor dos trabalhos a realizar, nos termos do disposto nas portarias referidas nos n.ºs 4 e 5 do artigo 4.º e no n.º 5 do artigo 6.º

4 — A comprovação das habilitações, bem como do registo de prestação de serviços previsto no artigo 6.º-A, é feita através de consulta na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, devendo as entidades referidas no número anterior manter o comprovativo da realização dessa diligência.

5 — Nenhuma obra poderá ser dividida por fases tendo em vista subtraí-la à consideração do seu valor global para efeitos de determinação da classe de valor de trabalhos exigível.

#### Artigo 32.º

##### **Informações a prestar por donos de obras, entidades licenciadoras e outros**

1 — Os donos de obra e as entidades licenciadoras devem comunicar ao InCI, I. P., o conhecimento de qualquer ocorrência ou conduta que ponha em causa a boa execução da obra por motivo imputável à empresa ou a qualquer das suas subcontratadas.

2 — Sem prejuízo de outras comunicações legalmente previstas, devem igualmente comunicar ao InCI, I. P., no prazo de vinte e quatro horas, os acidentes de que resulte morte ou lesão grave de trabalhadores ou de terceiros ou que, independentemente da produção de tais danos, assumam particular gravidade.

3 — Os donos de obra e as entidades licenciadoras devem ainda comunicar o incumprimento de qualquer obrigação sancionável nos termos do presente diploma.

4 — Os donos de obra e as entidades licenciadoras devem confirmar as declarações de obra executada ou em curso, a pedido das empresas, em modelos a definir pelo InCI, I. P.

### CAPÍTULO VII

#### **Fiscalização e sanções**

#### Artigo 33.º

##### **Competências de inspecção e fiscalização do InCI, I. P.**

1 — O InCI, I. P., no âmbito das suas competências, inspeciona e fiscaliza a actividade da construção.

2 — No exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, o InCI, I. P., pode solicitar a quaisquer serviços públicos ou autoridades toda a colaboração ou auxílio que julgue necessário.

3 — Todas as autoridades e seus agentes devem participar ao InCI, I. P., quaisquer infracções ao presente diploma e respectivas disposições regulamentares.

#### Artigo 34.º

##### **Auto de notícia**

1 — Quando, no exercício de funções inspectivas, se verificar ou comprovar, pessoal e directamente, ainda que por forma não imediata, qualquer infracção ao presente diploma punível com coima, é levantado auto de notícia.

2 — O auto de notícia deve mencionar os factos que constituem infracção, o dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida, a identificação dos agentes que a presenciaram e tudo o que puderem averiguar acerca da identificação dos agentes da infracção e, quando possível, a indicação de, pelo menos, uma testemunha que possa depor sobre os factos.

3 — O auto de notícia é assinado pelos agentes que o levantaram e pelas testemunhas, quando for possível.

4 — A autoridade ou agente da autoridade que tiver notícia, no exercício das suas funções, de infracção ao presente diploma levanta auto a que é correspondentemente aplicável o disposto nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo, com as necessárias adaptações.

#### Artigo 35.º

##### **Participação e denúncia**

1 — Se algum funcionário sem competência para levantar auto de notícia tiver conhecimento, no exercício ou por causa do exercício das suas funções, de qualquer infracção ao presente diploma punível com coima, participá-la-á, por escrito ou verbalmente, aos serviços competentes para o seu processamento.

2 — Qualquer pessoa pode denunciar infracções ao presente diploma junto do InCI, I. P.

3 — A participação e denúncia devem conter, sempre que possível, os elementos exigidos para o auto de notícia.

4 — O disposto neste artigo é também aplicável quando se trate de funcionário competente para levantar auto de notícia, desde que não tenha verificado pessoalmente a infracção.

#### Artigo 36.º

##### **Notificações**

1 — As notificações efectuam-se:

- a) Por contacto pessoal com o notificando no lugar em que for encontrado;
- b) Mediante carta registada expedida para o domicílio ou sede do notificando;
- c) Mediante carta simples expedida para o domicílio ou sede do notificando;
- d) Por via electrónica, nos termos do n.º 1 do artigo 22.º

2 — A notificação por contacto pessoal deve ser efectuada, sempre que possível, no acto de autuação, podendo ainda ser utilizada 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 pode ser efectuada através de carta registada expedida para o domicílio ou sede 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 o seu domicílio ou sede, através de carta simples.

5 — A notificação nos termos do n.º 3 considera-se efectuada no 3.º dia útil posterior ao do envio, devendo a cominação aplicável constar do acto de notificação.

6 — No caso previsto no n.º 4, o funcionário da entidade competente lavra uma cota no processo com a indicação da data da expedição da carta e do domicílio para o qual foi enviada, considerando-se a notificação efectuada no 5.º dia posterior à data indicada, cominação que deverá constar do acto de notificação.

7 — Se o notificando se recusar a receber ou a assinar a notificação, o funcionário certifica a recusa, considerando-se efectuada a notificação.

### Artigo 37.º

#### Contra-ordenações

1 — Às contra-ordenações previstas neste artigo são aplicáveis as seguintes coimas, sem prejuízo da aplicação de pena ou sanção mais grave que lhes couber por força de outra disposição legal:

a) Quando sejam qualificadas como muito graves, de € 7500 a € 44 800, reduzindo-se o limite mínimo para € 2000 e o limite máximo na parte que exceda o respectivo montante máximo de coima previsto no regime geral das contra-ordenações e coimas, quando aplicada a pessoa singular;

b) Quando sejam qualificadas como graves, de € 1000 a € 3000 e de € 5000 a € 30 000, conforme sejam praticadas por pessoa singular ou pessoa colectiva;

c) Quando sejam qualificadas como simples, de € 500 a € 1500 e de € 3000 a € 20 000, conforme sejam praticadas por pessoa singular ou pessoa colectiva.

2 — Constituem ilícitos de mera ordenação social muito graves:

- a) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 4.º;
- b) A violação do disposto no n.º 2 do artigo 4.º;
- c) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 6.º;
- d) A violação do disposto no n.º 2 do artigo 6.º;
- e) A violação do disposto no n.º 5 do artigo 6.º-A;
- f) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 12.º;
- g) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 27.º;
- h) As infracções previstas no artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, caso tenham sido praticadas no âmbito do procedimento de formação ou da execução de contrato cujo objecto abranja prestações típicas dos contratos de empreitada de obras públicas, incluindo aquelas realizadas ou a realizar no âmbito de concessões.

3 — Constituem ilícitos de mera ordenação social graves:

- a) (Revogada.)
- b) (Revogada.)
- c) (Revogada.)
- d) (Revogada.)
- e) (Revogada.)
- f) A violação do disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 24.º;
- g) A violação do disposto na alínea g) do n.º 2 do artigo 24.º;

h) A violação do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 25.º;

i) A violação do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo 25.º;

j) A violação do disposto na alínea e) do n.º 1 do artigo 25.º;

l) A violação do disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 25.º;

m) A violação do disposto no n.º 3 do artigo 25.º;

n) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 27.º;

o) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 29.º;

p) As infracções previstas no artigo 457.º do Código dos Contratos Públicos, caso tenham sido praticadas no âmbito do procedimento de formação ou da execução de contrato cujo objecto abranja prestações típicas dos contratos de empreitada de obras públicas, incluindo aquelas realizadas ou a realizar no âmbito de concessões.

q) A violação do disposto no n.º 2 do artigo 383.º do Código dos Contratos Públicos;

r) A violação do disposto no n.º 1 do artigo 384.º do Código dos Contratos Públicos;

s) A subcontratação, sem autorização do dono da obra ou com oposição deste, nos casos previstos no n.º 2 do artigo 385.º e no artigo 386.º, ambos do Código dos Contratos Públicos;

t) A não comparência no local, na data e na hora indicadas pelo dono da obra para a consignação da obra, nos casos previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 405.º do Código dos Contratos Públicos.

4 — Constituem ilícitos de mera ordenação social simples:

- a) A violação do disposto no n.º 3 do artigo 24.º;
- b) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 24.º;
- c) A violação do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 25.º;
- d) A violação do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 25.º;
- e) A violação do disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º;
- f) A violação do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 25.º;
- g) A violação do disposto no n.º 3 do artigo 27.º;
- h) A violação do disposto no n.º 3 do artigo 29.º;
- i) A violação do disposto no n.º 5 do artigo 29.º;
- j) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 384.º do Código dos Contratos Públicos;
- l) A violação do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 385.º do Código dos Contratos Públicos.

5 — A tentativa e a negligência são puníveis, sendo, nestes casos, os limites máximo e mínimo da coima reduzidos a metade.

### Artigo 38.º

#### Sanções acessórias

1 — Quando a gravidade da infracção o justifique, podem ser aplicadas as seguintes sanções acessórias, nos termos do regime geral das contra-ordenações:

- a) Interdição do exercício da actividade;
- b) Suspensão dos títulos de registo e dos alvarás;
- c) Privação do direito de participar em feiras ou mercados;

d) Privação do direito de participar em arrematações ou concursos públicos que tenham por objecto a empreitada ou a concessão de obras públicas e a concessão de serviços públicos.

2 — Em caso de aplicação das sanções de suspensão ou de interdição, a empresa fica obrigada a comunicar ao InCI, I. P., as obras que tem em curso, no prazo de 10 dias a contar da data em que a decisão se torne definitiva.

3 — As sanções referidas no n.º 1 têm a duração máxima de dois anos contados a partir da decisão condenatória definitiva.

4 — A empresa sujeita às sanções de suspensão ou interdição deve, para reinício da actividade, cumprir as condições exigidas pelo artigo 11.º do presente diploma.

#### Artigo 39.º

##### Interdição do exercício da actividade

1 — A aplicação da sanção acessória de interdição implica a interdição de finalizar as obras em curso e de celebrar novos contratos de empreitada de obras públicas ou particulares e de praticar todos e quaisquer actos relacionados com a actividade, seja para que efeito for, junto de entidades licenciadoras ou donos de obra.

2 — O InCI, I. P., comunica de imediato aos donos das obras a interdição e seus fundamentos, implicando a interdição a imediata resolução por impossibilidade culposa da empresa de todos os contratos de empreitada celebrados referentes a obras em curso, sem prejuízo dos efeitos já produzidos.

#### Artigo 40.º

##### Suspensão dos títulos de registo e dos alvarás

1 — A aplicação da sanção acessória de suspensão inibe a empresa de celebrar novos contratos de empreitada de obras públicas ou particulares e de praticar todos e quaisquer actos relacionados com a actividade, seja para que efeito for, junto de entidades licenciadoras ou donos de obra.

2 — Sem prejuízo do disposto no número anterior, a empresa sujeita a suspensão pode finalizar as obras em curso desde que com o acordo dos donos das obras, devendo para tal o InCI, I. P., comunicar-lhes a suspensão e seus fundamentos, tendo os mesmos, contudo, em alternativa, o direito à resolução do contrato por impossibilidade culposa da empresa.

#### Artigo 41.º

##### Medidas cautelares

1 — Quando se revele necessário para a instrução do processo de contra-ordenação ou resultem fortes indícios da prática de facto que constitua contra-ordenação nos termos do presente diploma, o InCI, I. P., pode determinar uma das seguintes medidas:

a) Suspensão preventiva total ou parcial da actividade, no caso de violação do disposto no n.º 1 do artigo 4.º e no n.º 1 do artigo 6.º do presente diploma;

b) Suspensão da apreciação de pedido de classificação, reclassificação ou revalidação formulado pela empresa junto do InCI, I. P.

2 — A aplicação da medida prevista na alínea a) do número anterior efectua-se mediante notificação pessoal e

via postal ou mediante a afixação de editais nas instalações da empresa ou nos locais de acesso aos estaleiros das obras onde a mesma esteja a exercer a actividade.

3 — As medidas determinadas nos termos do n.º 1 do presente artigo vigoram, consoante os casos:

a) Até ao seu levantamento pelo presidente do conselho directivo do InCI, I. P., ou por decisão judicial;

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

4 — Não obstante o disposto no número anterior, as medidas cautelares referidas no n.º 1 têm a duração máxima de um ano contado a partir da decisão que as imponha.

#### Artigo 42.º

##### Procedimento de advertência

1 — Quando a contra-ordenação consistir em irregularidade sanável da qual não tenham resultado prejuízos para terceiros, o InCI, I. P., pode advertir o infractor, notificando-o para sanar a irregularidade.

2 — Da notificação deve 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 sanar a irregularidade no prazo fixado, o processo de contra-ordenação é instaurado.

#### Artigo 43.º

##### Determinação da sanção aplicável

A determinação da coima, das sanções acessórias e das medidas cautelares faz-se em função da gravidade da contra-ordenação, da ilicitude concreta do facto, da culpa do infractor e dos benefícios obtidos e tem em conta a sua situação económica e anterior conduta.

#### Artigo 44.º

##### Competência para instrução dos processos de contra-ordenação e aplicação de sanções e medidas cautelares

1 — A instrução do processo de contra-ordenação é da competência dos serviços do InCI, I. P.

2 — Compete ao presidente do conselho directivo do InCI, I. P., a aplicação das coimas, das sanções acessórias e da medida cautelar prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 41.º do presente diploma.

3 — Compete aos serviços de inspecção do InCI, I. P., a aplicação da medida cautelar prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo 41.º do presente diploma.

4 — Sem prejuízo do número anterior, o InCI, I. P., pode confiar a execução da referida medida cautelar às autoridades policiais.

#### Artigo 45.º

##### Cobrança coerciva de coimas e publicidade das sanções e medidas cautelares

1 — As coimas aplicadas em processo de contra-ordenação, quando não pagas, são cobradas coercivamente.

2 — São publicitadas na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, as sanções de natureza contra-ordenacional, bem

como as medidas cautelares, aplicadas, no âmbito da actividade regulada, por decisão definitiva.

3 — *(Revogado.)*

4 — A publicitação das decisões de aplicação de sanções e das medidas cautelares deve ser mantida na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, até à ocorrência de um dos seguintes factos:

a) Nas sanções aplicadas, a título principal, em processo de contra-ordenação, o decurso de dois anos contados da definitividade ou do trânsito em julgado da decisão que as aplicou;

b) Nas sanções acessórias, o decurso do prazo da duração das mesmas;

c) Nas medidas cautelares, o decurso do prazo de duração das mesmas ou o seu levantamento ou revogação.

#### Artigo 46.º

##### Produto das coimas

O produto das coimas recebidas por infracção ao disposto no presente diploma reverte em 60 % para os cofres do Estado e em 40 % para o InCI, I. P.

#### Artigo 47.º

*(Revogado.)*

#### Artigo 48.º

##### Responsabilidade criminal

1 — O desrespeito pelas decisões tomadas pelo InCI, I. P., nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 38.º e no n.º 1 do artigo 41.º do presente diploma, integra o crime de desobediência nos termos do artigo 348.º do Código Penal.

2 — A remoção, destruição, alteração, danificação ou qualquer outra forma de actuação que impeça o conhecimento do edital afixado ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 41.º integra o crime de arrancamento, destruição ou alteração de editais, nos termos do artigo 357.º do Código Penal.

3 — As falsas declarações e as falsas informações prestadas, no âmbito dos procedimentos previstos no presente diploma, pelos empresários em nome individual, representantes legais das sociedades comerciais e técnicos das empresas integram o crime de falsificação de documentos, nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

### CAPÍTULO VIII

#### Das taxas

#### Artigo 49.º

##### Taxas

1 — Os procedimentos administrativos tendentes à emissão, à substituição ou à revalidação de alvarás e títulos de registo e a emissão de certidões, bem como os demais procedimentos previstos no presente diploma, dependem do pagamento de taxas, nos termos a fixar por portaria do membro do Governo responsável pelo sector da construção.

2 — As taxas previstas no número anterior constituem receita do InCI, I. P.

3 — Não são devidas taxas em virtude de alteração da designação do arruamento ou do número de polícia, res-

peitante às sedes das empresas, quando essas alterações resultem de decisão administrativa.

4 — Não são igualmente sujeitas ao pagamento de taxas as empresas que se encontrem abrangidas por plano de insolvência homologado e durante o tempo que o mesmo durar, desde que o solicitem ao InCI, I. P.

#### Artigo 49.º-A

##### Modelos

Os modelos e os formulários a utilizar em cumprimento do disposto no presente diploma, bem como os respectivos preços, são aprovados pelo conselho directivo do InCI, I. P.

#### Artigo 50.º

##### Cobrança coerciva

A cobrança coerciva das taxas é da competência da repartição de finanças da área do domicílio ou sede do devedor, em processo de execução fiscal.

### CAPÍTULO IX

#### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 51.º

##### Impugnação das decisões

As decisões tomadas pelo InCI, I. P., ao abrigo do presente diploma podem ser impugnadas nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

#### Artigo 52.º

##### Dever de cooperação

1 — As entidades públicas têm o dever de prestar ao InCI, I. P., toda a colaboração que este Instituto lhes solicitar, facultando os dados e os documentos necessários à aplicação do presente diploma.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, o InCI, I. P., pode celebrar protocolos com entidades públicas ou privadas, tendo em vista a verificação dos requisitos de acesso e de permanência na actividade, sem prejuízo do disposto no capítulo VI do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho.

3 — *(Revogado.)*

4 — *(Revogado.)*

#### Artigo 53.º

##### Acesso aos documentos

O InCI, I. P., deve vedar o acesso a documentos constantes dos processos das empresas cuja comunicação ponha em causa segredos comerciais, industriais ou sobre a vida das empresas, nos termos da legislação sobre acesso a documentos administrativos.

#### Artigo 54.º

##### Idioma dos documentos

1 — Os requerimentos e os demais documentos referidos no presente diploma devem ser redigidos em língua portuguesa, sem prejuízo do disposto nos números seguintes:

2 — No caso de documentos originalmente redigidos em inglês, só pode ser exigida a respectiva tradução quando tal se justifique, em função da sua tecnicidade ou complexidade.

3 — No caso de documentos redigidos noutra língua deve ser apresentada a respectiva tradução.

#### Artigo 55.º

##### Contagem de prazos

Na contagem de todos os prazos fixados no presente diploma aplicam-se as regras do Código do Procedimento Administrativo.

#### Artigo 56.º

(Revogado.)

#### Artigo 57.º

(Revogado.)

#### Artigo 58.º

(Revogado.)

#### ANEXO II

### Republicação do Decreto-Lei n.º 211/2004, de 20 de Agosto

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Âmbito

1 — O exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária em território nacional fica sujeito ao regime estabelecido no presente diploma, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

2 — O exercício das actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária por entidades com sede ou domicílio principal noutra Estado do espaço económico europeu está sujeito ao presente diploma sempre que a actividade incida sobre imóveis situados em território nacional e se verifique uma das seguintes situações:

a) Conexão a cliente ou interessado com residência ou sede em Portugal;

b) Promoção do negócio visado no mercado português.

#### Artigo 2.º

##### Objecto da actividade de mediação imobiliária

1 — A actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma empresa se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessado na realização de negócio que vise a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posição em contratos cujo objecto seja um bem imóvel.

2 — A actividade de mediação imobiliária consubstancia-se 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 realizar 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 — Sem prejuízo do disposto no artigo 4.º-A, é expressamente vedado às empresas de mediação imobiliária celebrar contratos de prestação de serviços com angariadores imobiliários não inscritos no Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P. (InCI, I. P.).

#### Artigo 3.º

##### Empresa de mediação imobiliária

1 — Para efeitos do disposto no presente diploma, considera-se empresa de mediação imobiliária a pessoa singular ou colectiva cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do espaço económico europeu, e, sendo pessoa colectiva, tenha sido constituída ao abrigo da lei de qualquer desses Estados, e tenha por actividade a definida no artigo anterior.

2 — (Revogado.)

3 — (Revogado.)

#### Artigo 4.º

##### 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 2.º, necessários à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária, celebrados pelas empresas de mediação imobiliária.

2 — (Revogado.)

3 — No contrato mencionado no n.º 1, que está sujeito à forma escrita, pode estabelecer-se que o angariador preste serviços, em exclusivo, a uma empresa de mediação imobiliária, numa área geográfica determinada.

4 — (Revogado.)

#### Artigo 4.º-A

##### Prestadores estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia

1 — Quando não configurem o exercício efectivo de actividade, na acepção do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, podem ser prestados serviços

de mediação imobiliária e de angariação imobiliária em território nacional por prestadores legalmente estabelecidos noutros Estados membros da União Europeia, nos termos do disposto no número seguinte.

2 — Os prestadores de serviços de mediação devem apresentar junto do InCI, I. P., antes da realização de cada serviço de mediação em território nacional, uma declaração em formulário próprio, acompanhada de documentação comprovativa dos requisitos de capacidade profissional constantes do artigo 7.º, nos termos da Lei n.º 9/2009, de 4 de Março, e ainda de:

a) Cópia do documento de autorização ou equivalente emitido pela autoridade competente do Estado membro de estabelecimento ou, no caso de tal título não ser exigível, declaração, sob compromisso de honra, de que reúnem os requisitos para exercer a mesma actividade no Estado membro de estabelecimento; e

b) Comprovativo da subscrição de seguro de responsabilidade civil, adequado à natureza e à dimensão do risco dos serviços a prestar, emitido por entidade seguradora legalmente estabelecida em qualquer Estado membro do espaço económico europeu, nos termos do artigo 23.º

3 — Os angariadores imobiliários devem declarar junto do InCI, I. P., a sua actividade temporária em território nacional, nos termos do artigo 5.º da Lei n.º 9/2009, de 4 de Março.

4 — A declaração a que se refere o número anterior é apresentada através dos meios indicados no n.º 1 do artigo 9.º, sendo aplicável ao previsto neste artigo o disposto nos n.ºs 4 a 9 do artigo 36.º, com as devidas adaptações.

5 — Os prestadores que prestem serviços nos termos do disposto no presente ficam sujeitos às condições de exercício da actividade previstas na lei durante todo o tempo em que se encontrem a prestar serviços em território nacional e, depois disso, somente quanto a factos relacionados com o serviço prestado.

## CAPÍTULO II

### Actividade de mediação imobiliária

#### SECÇÃO I

#### Licenciamento

##### Artigo 5.º

##### Licença

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, o exercício da actividade de mediação imobiliária depende de licença a conceder pelo InCI, I. P.

2 — O InCI, I. P., emitirá 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, ficando a respectiva revalidação, por idênticos períodos, apenas sujeita ao cumprimento permanente dos requisitos exigidos no presente diploma.

## Artigo 6.º

### Requisitos de ingresso e manutenção na actividade

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

a) Deter firma ou denominação social de acordo com o previsto no n.º 1 do artigo 8.º;

b) Incluir no seu objecto o exercício da actividade de mediação imobiliária;

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

d) Possuir capacidade profissional, nos termos do disposto no artigo 7.º;

e) Possuir seguro de responsabilidade civil, nos termos do disposto no artigo 23.º;

f) Deter capital próprio positivo, nos termos do disposto no n.º 2;

g) *(Revogada.)*

2 — O capital próprio é determinado nos termos estabelecidos pelo Plano Oficial de Contabilidade (POC).

3 — As pessoas singulares, as pessoas colectivas, bem como os respectivos administradores, gerentes ou directores, devem possuir idoneidade comercial, não sendo 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 insolvência, enquanto não for levantada a inibição e decretada a reabilitação.

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se indiciada a falta de idoneidade comercial sempre que se verifique, entre outras, qualquer das seguintes situações:

a) Declaração de insolvência, salvo se decretado judicialmente um plano de insolvência;

b) Terem sido punidas, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto nas alíneas c) e e) do n.º 1 do artigo 32.º;

c) Terem sido punidas, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, nas alíneas a), b), f) e g) do n.º 1 do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º;

d) Terem sido punidas com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 1 do artigo 24.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 34.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 coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 6 do artigo 2.º, nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 14.º e nos n.ºs 1, 2, 3, 4 e 5 do artigo 20.º;

f) Terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social previstos na alínea b) do n.º 1 do artigo 44.º;

g) Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa de mediação imobiliária punida com coima pela prática dolosa do ilícito de mera ordenação social previsto na alínea a) do n.º 1 do artigo 44.º, desde que fique demonstrada a violação repetida de um dos deveres estipulados no artigo 16.º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 17.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 18.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 45.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 45.º, durante o período desta interdição;

j) Terem sido punidas ou terem sido administradores, gerentes ou directores de uma empresa punida, com coima, pela prática das contra-ordenações previstas no Código da Propriedade Industrial;

l) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, pela prática dos crimes previstos no Código da Propriedade Industrial, em pena de prisão efectiva;

m) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime doloso contra o património, em pena de prisão efectiva;

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

o) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, pela prática de crimes relativos ao branqueamento de capitais, em pena de prisão efectiva;

p) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes de corrupção activa ou passiva, em pena de prisão efectiva;

q) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crimes tributários, em pena de prisão efectiva;

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

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

t) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime de arrancamento, destruição ou alteração de editais, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva.

5 — As condenações referidas nas alíneas b) a g) e j) do número anterior não relevam após o decurso do prazo de dois anos contados do cumprimento integral das obrigações decorrentes da aplicação da última sanção.

6 — A verificação da ocorrência dos factos descritos no n.º 4 não impede o InCI, I. P., 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 7.º

### Capacidade profissional

1 — Para efeitos do disposto na alínea d) do n.º 1 do artigo anterior, a capacidade profissional consiste na posse, por pessoa singular, ou, tratando-se de pessoa colectiva, por um dos administradores, gerentes ou directores, de habilitação ao nível do ensino secundário completo ou equivalente, bem como de formação inicial e contínua adequadas.

2 — Ficam dispensados de comprovar a formação inicial aqueles que possuam grau de bacharel, de licenciado ou de mestre em curso cujo plano curricular integre, como vertente dominante, formação nas áreas definidas por portaria dos membros do Governo responsáveis pelo sector da mediação imobiliária, pelo ensino superior e pela formação profissional.

3 — A capacidade profissional pode igualmente ser comprovada por técnico, vinculado à empresa por contrato de trabalho a tempo completo, que possua as habilitações literárias previstas no número anterior e formação contínua.

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

5 — O técnico que confere capacidade profissional à empresa de mediação imobiliária, nos termos do n.º 3, não pode exercer, como pessoa singular, as actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, nem fazer parte do quadro de pessoal de outras empresas que exerçam as mesmas actividades.

6 — A avaliação da capacidade profissional bem como os critérios de adequação da formação profissional são definidos pela portaria prevista no n.º 2.

7 — Em caso de empresas de mediação imobiliária que não tenham o seu domicílio ou sede em Portugal, a capacidade profissional é conferida pelos mandatários ou por técnico das respectivas representações.

## Artigo 8.º

### Denominação e obrigação de identificação

1 — Da denominação das empresas de mediação imobiliária sediadas em território nacional ou constituídas ao abrigo da lei portuguesa, bem como da denominação das representações permanentes das empresas de outros países estabelecidas em território nacional, consta, obrigatoriamente, a expressão «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, incluindo os postos provisórios.

3 — Em todos os contratos, correspondência, publicações, publicidade e, de um modo geral, em toda a sua actividade externa as empresas devem indicar a sua denominação e o número da respectiva licença.

4 — No âmbito da respectiva actividade externa, os trabalhadores das empresas de mediação devem estar identificados através de cartões de identificação fornecidos pelas mesmas, dos quais deverá constar o seu nome e fotografia actualizada, bem como a identificação da empresa, nos termos do n.º 2.



5 — Todas as empresas de mediação que desenvolvam a sua actividade no âmbito de contratos de concessão ou uso de marcas, incluindo os contratos de franquia, estão sujeitas ao disposto no presente artigo.

### Artigo 9.º

#### Licenciamento

1 — O pedido de licenciamento é apresentado em modelo próprio nos serviços do InCI, I. P., presencialmente, por via postal ou por via electrónica, com acesso através do balcão único electrónico, e é dirigido ao respectivo presidente do conselho directivo, acompanhado dos respectivos elementos instrutórios.

2 — No caso de o requerimento conter omissões ou deficiências susceptíveis de suprimento ou de correcção, ou quando se verifiquem irregularidades ou insuficiências relativas aos documentos instrutórios exigíveis e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida, o requerente deve ser notificado, no prazo de 10 dias a contar da respectiva apresentação, para efectuar as correcções necessárias ou apresentar os documentos em falta, dentro de um prazo fixado pelo InCI, I. P., que não pode ser inferior a 15 dias, sob pena de indeferimento do pedido.

3 — O regime previsto no número anterior é igualmente aplicável quando o requerente não tenha apresentado documento comprovativo do pagamento de coimas aplicadas pelo InCI, I. P., por decisão tornada definitiva.

4 — Para a tomada da decisão final, o InCI, I. P., dispõe do prazo de 20 dias, a contar da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 2, ou, quando estes não forem entregues, a contar do termo do prazo concedido para a respectiva apresentação.

5 — A decisão final é notificada ao interessado no prazo máximo de cinco dias e precedida de audiência dos interessados, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

6 — Decorrido o prazo previsto no n.º 4 sem que tenha sido proferida a decisão final, o pedido considera-se tacitamente deferido, sem prejuízo do disposto no n.º 8.

7 — Proferida a decisão final ou verificando-se o caso previsto no número anterior, o InCI, I. P., emite, nos 10 dias seguintes, a guia para pagamento da taxa devida.

8 — O pagamento da taxa no prazo estipulado, o pagamento das coimas em dívida, bem como a apresentação da apólice do seguro a que se refere o artigo 23.º, são condição de eficácia do deferimento do pedido.

9 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa devida, um novo pedido formulado antes de decorrido um ano desde a data da extinção implica o agravamento da nova taxa, nos termos estabelecidos na portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

### Artigo 10.º

#### Revalidação da licença

1 — Salvo quando a empresa comunique ao InCI, I. P., que não pretende renovar a licença ou que pretende cessar a sua actividade, a licença é oficiosamente revalidada sempre que se verifiquem os requisitos de ingresso e manutenção na actividade definidos no artigo 6.º e sejam pagas a respectiva taxa, as coimas aplicadas por decisão tornada definitiva e outras taxas que se encontrem em dívida ao InCI, I. P.

2 — Para efeitos de revalidação da licença, o InCI, I. P.:

a) Recolhe e analisa, por via electrónica, o balanço e a demonstração de resultados referentes ao exercício anterior, nomeadamente através da Informação Empresarial Simplificada;

b) Notifica os interessados para apresentarem, no prazo de 30 dias, os demais elementos necessários que não possam ser obtidos oficiosamente.

3 — As empresas detentoras de licença, cuja sede se situe noutro Estado membro da União Europeia, devem apresentar fotocópia acompanhada de tradução, do balanço e da demonstração de resultados referentes ao exercício anterior, conforme entregue na entidade competente do Estado no qual se situe a sede da empresa, após solicitação do InCI, I. P.

4 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa devida, 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, nos termos estabelecidos na portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

5 — É condição de eficácia da revalidação o pagamento da taxa respectiva no prazo estipulado.

6 — *(Revogado.)*

7 — *(Revogado.)*

### Artigo 11.º

#### Suspensão de licenças

1 — São suspensas as licenças:

a) Às empresas que o requeiram;

b) Às empresas que deixem de reunir qualquer dos requisitos necessários à respectiva concessão e manutenção, referidos no artigo 6.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, a 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 12.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 regularizem a situação, nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior;

c) Às empresas a que tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício de actividade, prevista no artigo 45.º;

d) Quando ocorra a extinção das empresas titulares ou a cessação da actividade de mediação imobiliária, sem prejuízo, neste último caso, do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior;

e) Às empresas que não procedam ao pagamento voluntário das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.º;

f) Às empresas que tenham deixado de ser idóneas, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 6.º

### Artigo 13.º

#### Condições e efeitos da suspensão e do cancelamento das licenças

1 — A suspensão ou cancelamento das licenças implica a entrega ao InCI, I. P., 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 InCI, I. P., 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.

## SECÇÃO II

### Exercício da actividade

#### Artigo 14.º

##### 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 ou a alteração da localização dos estabelecimentos referidos no número anterior só pode ser efectuada após comunicação ao InCI, I. P., e cumpridas as obrigações estabelecidas no artigo 20.º

3 — O encerramento dos estabelecimentos referidos nos números anteriores só pode ser efectuada após comunicação ao InCI, I. P.

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

5 — A infracção ao disposto no n.º 2 mantém-se enquanto não for efectuada a comunicação ao InCI, I. P., sendo exigível o cumprimento das obrigações aí previstas até ao efectivo encerramento dos estabelecimentos em causa.

#### Artigo 15.º

##### Negócios sobre estabelecimentos comerciais

O trespasse e a cessão de exploração de estabelecimentos comerciais pertencentes a empresas 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.

ridade da licença para o exercício dessa actividade pela adquirente que ali pretenda continuar a exercê-la.

#### Artigo 16.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 negócio, sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 18.º;

b) Intervir como parte interessada em negócio cujo objecto coincida com o objecto material do contrato de mediação do qual seja parte, nomeadamente comprar ou constituir outros directos reais, arrendar e tomar de trespasse, para si ou para sociedade de que sejam sócios, bem como para os seus sócios, administradores ou gerentes e seus cônjuges e descendentes e ascendentes do 1.º grau;

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

d) Proceder à avaliação imobiliária dos imóveis objecto da mediação, bem como de todos os imóveis integrados nas carteiras das mediadoras imobiliárias que se encontrem em relação de domínio ou grupo ou daquelas que se apresentem no mercado sob a mesma marca comercial.

#### Artigo 17.º

##### Recebimento de quantias

1 — Consideram-se depositadas 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 mediação.

2 — As empresas de mediação são obrigadas, até à celebração da promessa do negócio ou, não havendo lugar a esta, do negócio 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 com o 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 18.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 esta 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.º 4, 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 material 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 19.º

#### Contrato de mediação imobiliária

1 — O contrato de mediação imobiliária está sujeito 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, com indicação da taxa de IVA aplicável;

d) A identificação do seguro de responsabilidade civil previsto na alínea e) do n.º 1 do artigo 6.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 2.º 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, nestes 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 à Direcção-Geral do Consumidor.

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

### Artigo 20.º

#### Livro de reclamações

1 — Em cada estabelecimento e posto provisório existente em território nacional deve existir um livro de reclamações destinado aos utentes, para que estes possam formular reclamações sobre a qualidade dos serviços e o modo como foram prestados, ficando as empresas de mediação imobiliária sujeitas às obrigações estabelecidas na legislação que regula o dever de existência, publicitação e disponibilização de livro de reclamações.

2 — *(Revogado.)*

3 — *(Revogado.)*

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Revogado.)*

6 — *(Revogado.)*

7 — O regime previsto no presente diploma para a fiscalização, inspecção, instrução e decisão dos processos de contra-ordenação, bem como para a aplicação de medidas cautelares, é aplicável às infracções previstas na legislação que regula o dever de existência, publicitação e disponibilização de livro de reclamações.

### Artigo 21.º

#### Deveres para com o InCI, I. P.

1 — As empresas são obrigadas a:

a) Comunicar ao InCI, I. P., qualquer alteração verificada nos requisitos previstos no n.º 1 do artigo 6.º, no prazo de 15 dias a contar da respectiva ocorrência;

b) Comunicar previamente ao InCI, I. P., o uso de marcas ou nomes de estabelecimentos comerciais;

c) Sem prejuízo do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 14.º, comunicar ao InCI, I. P., todas as alterações que impliquem actualização do registo referido no n.º 1 do artigo 37.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 InCI, I. P., no prazo por este determinado, os elementos relacionados com o exercício da actividade que lhe sejam solicitados;

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

f) Conservar actualizado um arquivo de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da respectiva actividade;

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

h) Dispor de contabilidade organizada;

i) Enviar ao InCI, I. P., cópia das sentenças ou decisões que ponham termo a processos em que tenham sido parte;

j) Prestar ao InCI, I. P., 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 f) e g) e à demais documentação relacionada com a actividade de mediação;

l) Comunicar ao InCI, I. P., a cessação da respectiva actividade.

m) Comunicar ao InCI, I. P., a criação de sucursais, agências, estabelecimentos, locais de atendimento ou outras formas de representação comercial de empresa cuja actividade se encontre sujeita ao regime de autorização previsto no presente diploma.

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

### SECÇÃO III

#### Responsabilidade civil e seguro de responsabilidade civil

##### Artigo 22.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) e e) do n.º 1 e nas alíneas b) e c) do n.º 2 do artigo 16.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 23.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, de montante e condições mínimos a fixar por portaria conjunta dos ministros que tutelam o InCI, I. P., o Instituto de Seguros de Portugal e a defesa do consumidor.

2 — O seguro de responsabilidade civil destina-se ao ressarcimento dos 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 n.º 2 do artigo 22.º

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

4 — Para efeitos do disposto no número anterior, o InCI, I. P., aceita seguro contratado noutro Estado membro, desde que o mesmo cumpra os requisitos previstos nos números anteriores, podendo, se for necessário para assegurar o seu total cumprimento, ser contratados seguros com coberturas adicionais ou complementares.

5 — A apresentação de uma certidão emitida por empresa de seguros estabelecida em qualquer Estado membro é suficiente para demonstração do cumprimento dos requisitos estabelecidos nos números anteriores.

### CAPÍTULO III

#### Actividade de angariação imobiliária

##### SECÇÃO I

###### Inscrição

##### Artigo 24.º

###### Inscrição

1 — O exercício da actividade de angariação imobiliária por prestadores estabelecidos em território nacional depende:

a) De inscrição no InCI, I. P.;

b) Da celebração de contrato de prestação de serviços com empresa de mediação imobiliária detentora de licença válida ou que opere legalmente em território nacional, nos termos do mesmo artigo 4.º-A.

2 — O exercício da actividade de angariação imobiliária por prestadores não estabelecidos em território nacional depende:

a) Do cumprimento do disposto no artigo 4.º-A;

b) Da celebração de contrato de prestação de serviços com empresa de mediação imobiliária detentora de licença válida ou que opere legalmente em território nacional, nos termos do artigo 4.º-A.

3 — O InCI, I. P., emite cartões de identificação aos angariadores imobiliários inscritos, que os devem exhibir em todos os actos em que intervenham.

4 — A inscrição dos angariadores imobiliários e os respectivos cartões de identificação são válidos por três anos, ficando a respectiva revalidação, por idênticos períodos,

sujeita apenas ao cumprimento permanente dos requisitos exigidos no presente diploma.

### Artigo 25.º

#### Requisitos de ingresso e manutenção na actividade

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

*a)* Ser empresário em nome individual, com firma de acordo com o estipulado no n.º 1 do artigo 27.º e domicílio efectivo num Estado do espaço económico europeu;

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

*c)* Possuir capacidade profissional nos termos do disposto no artigo 26.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 seguintes situações:

*a)* Ter sido punido, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto nas alíneas *c)* e *e)* do n.º 1 do artigo 32.º;

*b)* Ter sido punido, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 2 do artigo 4.º, nas alíneas *a)*, *b)*, *f)* e *g)* do n.º 1 do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º;

*c)* Ter sido punido com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 1 do artigo 24.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 34.º, no exercício ilegal da actividade de angariação imobiliária;

*d)* Ter sido administrador, gerente ou director de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos três vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social consubstanciados na violação do disposto no n.º 6 do artigo 2.º, nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 14.º e nos n.ºs 1, 2, 3, 4 e 5 do artigo 20.º;

*e)* Ter sido administrador, gerente ou director de uma empresa de mediação imobiliária punida, pelo menos duas vezes, com coima pela prática dolosa dos ilícitos de mera ordenação social previstos na alínea *b)* do n.º 1 do artigo 44.º;

*f)* Ter sido punido ou ter sido administrador, gerente ou director de uma empresa de mediação imobiliária punida com coima pela prática dolosa do ilícito de mera ordenação social previsto na alínea *a)* do n.º 1 do artigo 44.º, desde que fique demonstrada a violação repetida de um dos deveres estipulados no artigo 16.º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 17.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 18.º, no exercício ilegal da actividade de mediação imobiliária;

*g)* Ter sido punido, no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, com a sanção acessória de interdição do exercício da actividade, nos termos da alínea *b)* do n.º 1 do artigo 45.º, durante o período desta interdição;

*h)* Ter sido administrador, gerente ou director 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 45.º, durante o período desta interdição;

*i)* Ter sido punido ou ter sido administrador, gerente ou director de uma empresa punida, com coima, pela prática das contra-ordenações previstas no Código da Propriedade Industrial;

*j)* Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, pela prática dos crimes previstos no Código da Propriedade Industrial, em pena de prisão efectiva;

*l)* Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crime doloso contra o património, em pena de prisão efectiva;

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

*n)* Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, pela prática de crimes relativos ao branqueamento de capitais, em pena de prisão efectiva;

*o)* Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crimes de corrupção activa ou passiva, em pena de prisão efectiva;

*p)* Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crimes tributários, em pena de prisão efectiva;

*q)* Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crime de desobediência, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva;

*r)* Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crime de quebra de marcas ou de selos, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva;

*s)* Ter sido condenado, por decisão transitada em julgado, por crime de arrancamento, destruição ou alteração de editais, quando praticado no âmbito do exercício das actividades de mediação imobiliária ou de angariação imobiliária, em pena de prisão efectiva.

3 — As condenações referidas nas alíneas *a)* a *f)* e *i)* do número anterior não relevam após o decurso do prazo de dois anos, contados do cumprimento integral das obrigações decorrentes da aplicação da última sanção.

4 — A verificação da ocorrência dos factos descritos no n.º 2 não impede o InCI, I. P., de considerar, de forma justificada, que estão reunidas as condições de idoneidade para o exercício da actividade de angariador imobiliário, tendo em conta, nomeadamente, o tempo decorrido desde a prática dos factos.

### Artigo 26.º

#### Capacidade profissional

1 — Para efeitos do disposto na alínea *c)* do n.º 1 do artigo 25.º, a capacidade profissional consiste na posse de escolaridade mínima obrigatória e formação inicial e contínua adequadas, sem prejuízo do disposto no n.º 3.

2 — Ficam dispensados de comprovar formação inicial os interessados que possuam grau de bacharel, de licenciado ou de mestre, em curso cujo plano curricular integre, como vertente dominante, formação nas áreas definidas pela portaria prevista no artigo 7.º

3 — Quando a escolaridade mínima obrigatória for inferior a nove anos de escolaridade, deve ainda o inte-

ressado fazer prova da posse de três anos de experiência profissional adequada.

4 — A avaliação da capacidade profissional bem como os critérios de adequação da experiência e da formação profissional são definidos pela portaria prevista no artigo 7.º

#### Artigo 27.º

##### Firma e obrigação de identificação

1 — Da firma dos angariadores imobiliários consta, obrigatoriamente, a expressão «Angariador Imobiliário», sendo o seu uso vedado a quaisquer outras entidades.

2 — Em todos os actos em que intervenham, no âmbito dos serviços prestados às empresas de mediação, os angariadores imobiliários devem indicar a sua firma e o número da respectiva inscrição.

3 — 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.

4 — No âmbito da respectiva actividade externa, os trabalhadores dos angariadores imobiliários devem estar identificados através de cartões de identificação fornecidos pelos mesmos, dos quais deverá constar o seu nome e fotografia actualizada, bem como a identificação do angariador, nos termos do n.º 2.

#### Artigo 28.º

##### Inscrição

1 — O pedido de inscrição é apresentado em modelo próprio nos serviços do InCI, I. P., presencialmente, por via postal ou por via electrónica, com acesso através do balcão único electrónico, e é dirigido ao respectivo presidente do conselho directivo, acompanhado dos respectivos elementos instrutórios.

2 — No caso de o requerimento conter omissões ou deficiências susceptíveis de suprimento ou de correcção, ou quando se verifiquem irregularidades ou insuficiências relativas aos documentos instrutórios exigíveis e cuja falta não possa ser officiosamente suprida, o requerente deve ser notificado, no prazo de 10 dias a contar da respectiva apresentação, para efectuar as correcções necessárias ou apresentar os documentos em falta, dentro de um prazo fixado pelo InCI, I. P., que não pode ser inferior a 15 dias, sob pena de indeferimento do pedido.

3 — O regime previsto no número anterior é igualmente aplicável quando o requerente não tenha apresentado documento comprovativo do pagamento de coimas aplicadas pelo InCI, I. P., por decisão tornada definitiva.

4 — Para a tomada da decisão final, o InCI, I. P., dispõe do prazo de 20 dias, contados da data da recepção do pedido ou dos elementos solicitados nos termos do n.º 2, ou, quando estes não forem entregues, contados do termo do prazo concedido para a respectiva apresentação.

5 — A decisão final é notificada ao interessado no prazo máximo de cinco dias e precedida de audiência dos interessados, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

6 — Decorrido o prazo previsto no n.º 4 sem que tenha sido proferida a decisão final, o pedido considera-se tacitamente deferido, sem prejuízo do disposto no n.º 8.

7 — Proferida a decisão final ou verificando-se o caso previsto no número anterior, o InCI, I. P., emite, nos 10 dias seguintes, a guia para pagamento da taxa devida.

8 — O pagamento da taxa no prazo estipulado e o pagamento das coimas em dívida são condição de eficácia do deferimento do pedido.

9 — Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa devida, um novo pedido formulado antes de decorrido um ano desde a data da extinção implica o agravamento da nova taxa, nos termos estabelecidos na portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

#### Artigo 29.º

##### Revalidação da inscrição

1 — Salvo quando o angariador imobiliário comunique ao InCI, I. P., que não pretende renovar a inscrição ou que pretende cessar a sua actividade, a inscrição é officiosamente revalidada sempre que se verifiquem os requisitos de ingresso e manutenção na actividade definidos no artigo 25.º e sejam pagas a respectiva taxa, as coimas aplicadas por decisão tornada definitiva e outras taxas que se encontrem em dívida ao InCI, I. P.

2 — Em caso de extinção 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, nos termos da portaria referida no n.º 2 do artigo 36.º

3 — É condição de eficácia da revalidação o pagamento da taxa respectiva no prazo estipulado.

4 — *(Revogado.)*

5 — *(Revogado.)*

6 — *(Revogado.)*

7 — *(Revogado.)*

#### Artigo 30.º

##### Cancelamento da inscrição

1 — São canceladas as inscrições:

- a) Aos angariadores imobiliários que o queiram;
- b) Aos angariadores imobiliários que deixem de reunir qualquer dos requisitos de acesso e manutenção na actividade, previstos no artigo 25.º;
- c) Aos angariadores imobiliários aos quais tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício da actividade, prevista no artigo 45.º;
- d) Em caso de cessação da actividade dos angariadores imobiliários;
- e) Aos angariadores imobiliários que não procedam ao pagamento voluntário das coimas aplicadas por decisão tornada definitiva, nos termos do artigo 44.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 InCI, I. P., 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.

## SECCÃO II

## Condições de exercício da actividade

## Artigo 31.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 16.º

## Artigo 32.º

## Incompatibilidades e impedimentos

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 ou que não prestem legalmente os seus serviços em território nacional nos termos do artigo 4.º-A;

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

*c)* Exercer a sua actividade por interposta pessoa, salvo no que se refere aos seus trabalhadores;

*d)* Intervir como parte, 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 empresa de mediação a quem preste serviços;

*g)* Efectuar atendimento do público em estabelecimento próprio.

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.

3 — O angariador fica impedido de proceder à avaliação dos imóveis objecto da angariação imobiliária, bem como de todos os imóveis integrados nas carteiras das mediadoras imobiliárias para as quais preste serviços.

## Artigo 33.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 34.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 35.º

## Deveres para com o InCI, I. P.

1 — Os angariadores imobiliários são obrigados a:

*a)* Comunicar ao InCI, I. P., qualquer alteração verificada nos requisitos previstos no n.º 1 do artigo 25.º, no prazo de 15 dias a contar da respectiva ocorrência;

*b)* Comunicar previamente ao InCI, I. P., o uso de marcas;

*c)* Comunicar ao InCI, I. P., todas as alterações que impliquem actualização do registo referido no n.º 2 do artigo 37.º, no prazo de 30 dias a contar da respectiva ocorrência;

*d)* Enviar ao InCI, I. P., 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 InCI, I. P., 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 InCI, I. P., 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 36.º

## Procedimentos e taxas

1 — Os procedimentos administrativos previstos no presente diploma, bem como os demais tendentes à sua boa execução, estão sujeitos ao pagamento de taxas destinadas 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 taxas constituem receita do InCI, I. P., e são fixadas, bem como os procedimentos administrativos previstos no n.º 1, por portaria do ministro que tutela o InCI, I. P.

3 — A tramitação dos procedimentos previstos no presente diploma é executada com recurso a um sistema informático, definido por portaria do membro do Governo que tutela o InCI, I. P., que assegura:

*a)* A entrega *online* de requerimentos e de comunicações;

*b)* A consulta, pelos interessados, do estado dos procedimentos;

*c)* A notificação, por via electrónica dos prestadores, nomeadamente das decisões do InCI, I. P., que lhes digam respeito;

d) A verificação automática da informação necessária, para efeitos de aplicação do regime previsto no presente diploma, através da ligação com as bases de dados das autoridades competentes, nos termos a definir em protocolos com as mesmas, os quais devem ser submetidos a prévia apreciação da Comissão Nacional de Protecção de Dados.

4 — Na apreciação do pedido, o InCI, I. P., reconhece as autorizações legalmente detidas, bem como os requisitos já cumpridos pelo requerente para o exercício da actividade noutros Estados membros do espaço económico europeu, que sejam equivalentes ou essencialmente comparáveis quanto à finalidade.

5 — Para efeitos da verificação do cumprimento dos requisitos previstos no presente diploma, o InCI, I. P., aceita os documentos emitidos noutro Estado membro, que tenham uma finalidade equivalente ou que provem a verificação daqueles requisitos, devendo promover a obtenção das informações que entender necessárias junto das respectivas autoridades competentes.

6 — Sem prejuízo de outros regimes legais aplicáveis ao reconhecimento de habilitações e de formações, o reconhecimento de requisitos relativos a capacidade profissional é regido pela Lei n.º 9/2009, de 4 de Março.

7 — Para comprovação do preenchimento dos requisitos, é suficiente a apresentação, electrónica ou em formato de papel, de cópia simples dos documentos, podendo o InCI, I. P., em caso de dúvida, exigir a exibição dos respectivos originais ou de cópias autenticadas ou certificadas dos mesmos.

8 — Quando os documentos a que se refere o número anterior estejam disponíveis na Internet, o requerente pode, em substituição da apresentação da sua reprodução, indicar ao InCI, I. P., o sítio onde aqueles podem ser consultados, bem como a informação necessária a essa consulta, desde que os referidos sítio e documentos se encontrem redigidos em língua portuguesa ou inglesa.

9 — Quando o interessado tenha prestado o consentimento, nos termos da lei, para que o InCI, I. P., consulte a informação relativa a qualquer dos documentos exigidos é dispensada a sua apresentação nos termos do n.º 7.

#### Artigo 37.º

##### Registo

1 — O InCI, I. P., deve organizar e manter um registo das empresas de mediação, do 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 civil e respectivos elementos de identificação;
- f) A identificação das pessoas que detenham a capacidade profissional exigida no artigo 7.º

2 — O InCI, I. P., deve ainda organizar e manter um registo dos angariadores imobiliários, do qual conste a firma, 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 a comunicação ao InCI, I. P.;
- c) A suspensão da licença;
- d) As denúncias apresentadas;
- e) As sanções aplicadas.

4 — O InCI, I. P., deve ainda manter um registo dos pedidos indeferidos e das licenças e das inscrições canceladas.

5 — A organização e a manutenção dos registos referidos nos números anteriores ficam condicionadas à observância das normas procedimentais e de protecção de dados, de acordo com a Lei n.º 67/98, de 26 de Outubro, a prever no diploma legal de alteração dos Estatutos do InCI, I. P.

#### Artigo 37.º-A

##### Dever de cooperação

1 — As entidades públicas têm o dever de prestar ao InCI, I. P., toda a colaboração que este Instituto lhes solicitar, facultando os dados e documentos necessários à aplicação do presente diploma.

2 — Para desenvolvimento da colaboração a que se refere o número anterior, o InCI, I. P., pode celebrar protocolos com entidades públicas ou privadas, tendo em vista a verificação dos requisitos de acesso e permanência na actividade, sem prejuízo do disposto no capítulo VI do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho.

#### CAPÍTULO V

##### Fiscalização e sanções

#### SECÇÃO I

##### Responsabilidade contra-ordenacional

#### Artigo 38.º

##### Competências de inspecção e fiscalização do InCI, I. P.

1 — O InCI, I. P., no âmbito das suas competências, inspeciona e fiscaliza as actividades de mediação imobiliária e de angariação imobiliária.

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

3 — O InCI, I. P., pode confiar às autoridades policiais a apreensão das licenças e cartões de identificação, prevista nos termos do n.º 1 do artigo 13.º e do n.º 2 do artigo 30.º

4 — Todas as autoridades e seus agentes devem participar ao InCI, I. P., quaisquer infracções contra-ordenacionais ao presente diploma e respectivas disposições regulamentares.

#### Artigo 39.º

##### Responsabilidade pelas infracções

1 — Pela prática das contra-ordenações 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 sociedades, as demais pessoas colectivas e as associações sem personalidade jurídica são responsáveis pelas contra-ordenações previstas no presente diploma quando os factos tiverem sido praticados, 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.

3 — Os empresários em nome individual são responsáveis pelas contra-ordenações previstas no presente diploma quando os factos tiverem sido por si praticados ou pelos seus mandatários, trabalhadores ou prestadores de serviços, agindo no exercício das funções que lhes foram confiadas.

4 — Os administradores, gerentes ou directores das pessoas colectivas, ainda que irregularmente constituídas, e das associações sem personalidade jurídica respondem solidariamente pelo pagamento das coimas 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 contra-ordenação.

#### Artigo 40.º

##### Procedimento de advertência

1 — Quando a infracção, praticada no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, for punível com coima até € 5000 ou, praticada no âmbito da actividade de angariação imobiliária, for punível com coima até € 2500, pode o InCI, I. P., 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 contra-ordenação 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 41.º

##### Auto de notícia e de denúncia

1 — Quando o InCI, I. P., no exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, presenciar contra-ordenação 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 assinado pelo agente que o levantou e pelas testemunhas, quando for possível.

3 — A autoridade ou agente da autoridade que tiver notícia, por denúncia ou conhecimento próprio, de infracção ao presente diploma, levanta auto a que é correspondentemente aplicável o disposto nos n.ºs 1 e 2, 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 42.º

##### Notificações

1 — As notificações efectuam-se:

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

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

c) Mediante carta simples expedida para a sede, o domicílio ou o estabelecimento do notificando;

d) Por via electrónica, nos termos do n.º 3 do artigo 36.º

2 — A notificação por contacto pessoal deve ser efectuada, sempre que possível, no acto de autuação, podendo ainda ser praticada 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 a assinar a notificação, o agente ou o distribuidor do serviço postal certifica a recusa, considerando-se efectuada a notificação.

#### Artigo 43.º

##### Medidas cautelares

1 — Quando existam fortes indícios da prática de contra-ordenação punível com coima cujo limite máximo seja igual ou superior a € 15 000 ou quando se verifique a existência de perigo de destruição de meios de prova necessários à instrução do processo de contra-ordenação ou de continuação da prática da infracção, o InCI, I. P., 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 5.º ou de contra-ordenação relacionada com o funcionamento do estabelecimento;

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

2 — As medidas determinadas nos termos do número anterior vigoram, consoante os casos:

a) Até ao seu levantamento pelo presidente do conselho directivo do InCI, I. P., 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 contado a partir da data da decisão que as imponha.

4 — É competente para conhecer a impugnação judicial das medidas cautelares determinadas pelo InCI, I. P., o tribunal competente para decidir do recurso da decisão proferida em processo de contra-ordenação.

#### Artigo 44.º

##### Contra-ordenações

1 — Sem prejuízo de outras sanções que se mostrem aplicáveis, constituem contra-ordenações puníveis com aplicação das seguintes coimas:

a) De € 5000 a € 30 000, a violação do disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 4.º-A, no n.º 1 do artigo 5.º, no n.º 3 do artigo 13.º e na alínea d) do n.º 1 do artigo 32.º;

b) De € 2500 a € 25 000, a violação do disposto no artigo 16.º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 17.º e nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 18.º;

c) De € 1500 a € 15 000, a violação do disposto no n.º 6 do artigo 2.º, no n.º 1 do artigo 24.º, no n.º 4 do artigo 30.º e na alínea a) do n.º 1 do artigo 32.º;

d) De € 1000 a € 10 000, a violação do disposto nos n.ºs 1, 2, 3 e 4 do artigo 14.º, nas alíneas b) e f) do n.º 1 do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 3 do artigo 34.º;

e) De € 750 a € 5000, a violação do disposto no n.º 2 do artigo 5.º, no artigo 8.º, nas alíneas a), d), e), f), g), h) e j) do n.º 1 do artigo 21.º e nas alíneas c), e) e g) do n.º 1 do artigo 32.º;

f) De € 500 a € 2500, a violação do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 13.º, nas alíneas b), c), i), l) e m) do n.º 1 do artigo 21.º, no n.º 2 do artigo 24.º, no artigo 27.º e nas alíneas a), d), e) e f) do n.º 1 do artigo 35.º;

g) De € 250 a € 1000, a violação dos n.ºs 2 e 3 do artigo 30.º e das alíneas b), c) e g) do n.º 1 do artigo 35.º

2 — A tentativa e a negligência são puníveis, sendo, nestes casos, os limites máximo e mínimo da coima reduzidos a metade.

#### Artigo 45.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, nos termos do regime geral das contra-ordenações e coimas:

- 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 46.º

##### Competência para aplicação de medidas cautelares e sanções

1 — A instrução e a decisão dos processos de contra-ordenação são da competência do InCI, I. P.

2 — Compete ao presidente do conselho directivo do InCI, I. P., a aplicação das medidas cautelares, das coimas e das sanções acessórias previstas no presente diploma.

3 — O presidente do conselho directivo do InCI, I. P., 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 47.º

##### Competência para execução de medidas cautelares e sanções

1 — As coimas aplicadas em processo de contra-ordenação são cobradas coercivamente em processo de execução fiscal.

2 — Compete ao InCI, I. P., a execução das medidas cautelares previstas no artigo 43.º, bem como das sanções acessórias previstas no artigo 45.º

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

#### Artigo 48.º

##### Produto das coimas

O produto das coimas recebidas por infracção ao disposto no presente diploma reverte em 60 % para os cofres do Estado e em 40 % para o InCI, I. P.

## SECÇÃO II

### Responsabilidade criminal

#### Artigo 49.º

##### Responsabilidade por ilícitos criminais

1 — O não cumprimento da medida cautelar ou de sanção acessória previstas, respectivamente, na alínea a) do n.º 1 do artigo 43.º e no artigo 45.º, quando regularmente determinadas e comunicadas pelo InCI, I. P., integra o crime de desobediência, previsto no artigo 348.º do Código Penal.

2 — A prestação de falsas declarações ou falsas informações escritas, no âmbito dos procedimentos administrativos previstos no presente diploma, por empresário em nome individual, administrador, gerente ou director de sociedade comercial, integra o crime de falsificação de documento, previsto no artigo 256.º do Código Penal.

#### Artigo 50.º

##### Mencões especiais

1 — A escritura pública ou documento particular que tutele 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 advertência das consequências penais previstas no n.º 2 a que os outorgantes 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 prestar, omitir ou falsear as informações previstas no n.º 1, perante notário ou funcionário nomeado para sua substituição, incorre na

pena prevista para o crime de falsidade de depoimento ou declaração.

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

## CAPÍTULO VI

### Disposições finais e transitórias

#### Artigo 51.º

##### Idioma dos documentos

1 — Os requerimentos e os demais documentos referidos no presente diploma devem ser redigidos em língua portuguesa, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

2 — No caso de documentos originalmente redigidos em inglês, só pode ser exigida a respectiva tradução quando tal se justifique, em função da sua tecnicidade ou complexidade.

3 — No caso de documentos redigidos noutra idioma deve ser apresentada a respectiva tradução.

#### Artigo 52.º

##### Actos sujeitos a publicitação

1 — *(Revogado.)*

2 — *(Revogado.)*

3 — São publicitadas na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, as sanções de natureza contra-ordenacional e as medidas cautelares aplicadas, no âmbito da actividade regulada, por decisão definitiva, assim como as licenças suspensas e canceladas e as inscrições canceladas.

4 — A publicitação das decisões de aplicação de sanções e das medidas cautelares deve ser mantida na página electrónica do InCI, I. P., acessível através do Portal do Cidadão e do Portal da Empresa, até à ocorrência dos seguintes factos:

a) Nas sanções aplicadas, a título principal, em processo de contra-ordenação, o decurso de dois anos contados da definitividade ou do trânsito em julgado da decisão que as aplicou;

b) Nas sanções acessórias, o decurso do prazo da duração das mesmas;

c) Nas medidas cautelares, o decurso do prazo de duração das mesmas ou o seu levantamento ou revogação.

#### Artigo 53.º

*(Revogado.)*

#### Artigo 54.º

##### Regime transitório da capacidade profissional

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, às empresas titulares de licença emitida em data anterior à entrada em vigor do presente diploma, bem como às empresas que hajam requerido o licenciamento e o respectivo procedimento não tenha sido objecto de decisão final, é aplicável o regime de comprovação de capacidade

profissional previsto no Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março, regulado pela Portaria n.º 204/2000, de 5 de Abril, sem prejuízo da obrigação de formação contínua, conforme estabelecido na portaria prevista no artigo 7.º

2 — A requerimento do interessado, pode o InCI, I. P., autorizar que aos procedimentos em curso se aplique o regime de comprovação da capacidade profissional constante do presente diploma.

3 — Em caso de substituição dos administradores, gerentes ou directores que assegurem a capacidade profissional das empresas mencionadas no n.º 1 devem as entidades aí referidas cumprir o preceituado no artigo 7.º

#### Artigo 55.º

##### Caução

1 — A caução prestada nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março, será devolvida a requerimento das empresas, uma vez verificados, cumulativamente:

a) O decurso do prazo de um ano sobre a data de entrada em vigor do presente diploma ou sobre a data da cessação da respectiva actividade, se esta ocorrer em momento anterior;

b) A conclusão de todos os processos de accionamento de caução pendentes na data prevista na alínea anterior, caso existam.

2 — Até à devolução da caução compete ao InCI, I. P., decidir o accionamento da mesma a requerimento dos interessados, nos termos do disposto no artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março.

3 — Para efeitos de accionamento da caução relevam, apenas, os factos ocorridos até à data de entrada em vigor do presente diploma.

4 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, é extinta a obrigação de prestação de caução.

#### Artigo 56.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 conselho directivo do InCI, I. P.

#### Artigo 57.º

##### Revogação

1 — Sem prejuízo do disposto no artigo 54.º e no n.º 2 do artigo 55.º, é revogado o Decreto-Lei n.º 77/99, de 16 de Março.

2 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, após a entrada em vigor das portarias previstas no presente diploma, são revogadas as Portarias n.ºs 952/99, de 29 de Outubro, 957/99, de 30 de Outubro, e 1120/2001, de 24 de Setembro.

3 — Para efeitos de aplicação do disposto no artigo 54.º, mantém-se em vigor a Portaria n.º 204/2000, de 5 de Abril.

#### Artigo 58.º

##### Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

## ANEXO III

## Replicação do Decreto-Lei n.º 144/2007, de 27 de Abril

## CAPÍTULO I

## Disposições gerais

## Artigo 1.º

## Natureza

1 — O Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P., abreviadamente designado por InCI, I. P., é um instituto público integrado na administração indirecta do Estado, dotado de autonomia administrativa, financeira e patrimonial próprio.

2 — O InCI, I. P., prossegue atribuições do Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, sob superintendência e tutela do respectivo ministro.

## Artigo 2.º

## Jurisdição territorial e sede

O InCI, I. P., é um organismo central, com sede em Lisboa e com jurisdição sobre todo o território nacional.

## Artigo 3.º

## Missão e atribuições

1 — O InCI, I. P., tem por missão regular e fiscalizar o sector da construção e do imobiliário, dinamizar, supervisionar e regulamentar as actividades desenvolvidas neste sector, produzir informação estatística e análises sectoriais e assegurar a actuação coordenada do Estado no sector.

2 — São atribuições do InCI, I. P.:

*a)* Qualificar as empresas do sector da construção e do imobiliário para as quais o acesso e exercício da sua actividade seja regulado;

*b)* Desenvolver acções de fiscalização e inspecção para verificação das condições das empresas para o exercício da actividade, instaurando processos sancionatórios quando tal se justifique;

*c)* Produzir informação estatística, no quadro do sistema estatístico nacional, e análises sectoriais da área da construção e do imobiliário que sejam uma referência para os agentes do sector;

*d)* Dinamizar iniciativas estratégicas para melhoria da competitividade e sustentabilidade das empresas do sector e tendo em vista a defesa do consumidor;

*e)* Assegurar uma actuação coordenada dos organismos estatais que actuem no sector da construção e do imobiliário;

*f)* Elaborar e propor ao Governo projectos legislativos e regulamentares, bem como de regulamentação técnica, relativos ao sector da construção e do imobiliário, dar parecer sobre quaisquer outros projectos legislativos relacionados com aquele sector e, ainda, aprovar os regulamentos que sejam da sua própria competência legal;

*g)* Dar parecer sobre projectos de transposição de directivas emanadas da União Europeia, assim como desenvolver ou participar na elaboração de projectos legislativos de adequação da legislação nacional aos princípios comunitários;

*h)* Assegurar a representação nacional junto das instâncias comunitárias e internacionais relevantes para o sector;

*i)* Assegurar a representação do sector da construção e do imobiliário junto de quaisquer entidades e instâncias nacionais;

*j)* Assegurar a realização e divulgação de estudos e análises periódicas do comportamento dos agentes económicos e da evolução do sector, identificando fontes de informação, recolhendo dados, por si ou em colaboração com outras entidades, designadamente através da criação ou participação em observatórios dos mercados abrangidos pelo sector, e tratando a informação;

*l)* Assegurar o cumprimento das obrigações de informação periódica, relativa às empreitadas de obras públicas, junto de instâncias comunitárias;

*m)* Coordenar com a entidade competente a aplicação da lei da concorrência no sector da construção e do imobiliário, no respeito pelo princípio da economia de mercado e de livre concorrência;

*n)* Divulgar a legislação aplicável ao sector da construção e do imobiliário junto das empresas e empresários do sector, de entidades públicas e dos consumidores e colaborar com outras entidades nesta actuação;

*o)* Promover o desenvolvimento sustentável do sector da construção e do imobiliário;

*p)* Desenvolver acções conducentes ao fomento da mediação e arbitragem voluntária para a resolução de conflitos emergentes das actividades do sector da construção e do imobiliário, através da sua intervenção directa ou mediante a criação ou participação em entidades de direito público ou privado com este fim;

*q)* Estimular a competitividade e o desenvolvimento das empresas e empresários do sector da construção e do imobiliário, promovendo, nomeadamente através da criação ou participação em entidades de direito público ou privado, a adopção e implementação de novas tecnologias e métodos de trabalho que contribuam para a inovação, segurança e qualidade no sector e incentivando a formação profissional dos agentes económicos, bem como dos respectivos quadros de pessoal;

*r)* Promover a divulgação de informação sobre a sua actividade e sobre o sector por si regulados, pelos meios que considere mais adequados;

*s)* Tratar a informação necessária ao exercício das suas atribuições.

3 — São atribuições do InCI, I. P., no exercício de funções de regulação:

*a)* Contribuir para a definição das políticas públicas no sector da construção e do imobiliário;

*b)* Atribuir os títulos habilitantes para o exercício das diversas actividades do sector da construção e do imobiliário, cujo licenciamento, habilitação, qualificação, registo ou inscrição legalmente lhe incumba, bem como verificar as respectivas condições de permanência e avaliar o respectivo desempenho;

*c)* Acreditar entidades de direito privado para o tratamento de processos administrativos de atribuição de títulos habilitantes para o exercício das diversas actividades do sector da construção e do imobiliário e orientar e auditar o desempenho das entidades acreditadas;

*d)* Estudar e propor os indicadores económicos e as fórmulas de revisão de preços a aplicar em contratos de empreitada.

4 — Para o desempenho das suas atribuições, o InCI, I. P., pode solicitar a quaisquer serviços ou orga-

nismos oficiais, empresas públicas e concessionárias do Estado, ou junto de quaisquer entidades que desempenhem funções de natureza pública ou actuem no uso de poderes de natureza pública, os elementos e colaboração que julgue convenientes.

5 — O InCI, I. P., pode estabelecer formas de cooperação ou associação atinentes ao desempenho das suas atribuições com outras entidades de direito público ou privado, nacionais ou internacionais, nomeadamente com entidades reguladoras afins, ao nível nacional, comunitário ou internacional, quando tal se mostre necessário ou conveniente para a prossecução das respectivas atribuições.

## CAPÍTULO II

### Estrutura e organização

#### Artigo 4.º

##### Órgãos

São órgãos do InCI, I. P.:

- a) O conselho directivo;
- b) O conselho consultivo;
- c) O fiscal único;
- d) As comissões técnicas especializadas.

#### Artigo 5.º

##### Conselho directivo

1 — O conselho directivo é um órgão colegial responsável pela definição e implementação das funções de gestão, fiscalização e inspecção e de regulamentação do InCI, I. P., bem como pela direcção dos respectivos serviços, em conformidade com a lei e com as orientações governamentais.

2 — O conselho directivo é composto por um presidente e dois vogais.

3 — Um dos vogais pode, sob proposta do presidente e por despacho do ministro da tutela, assumir a função de vice-presidente.

4 — Compete ao conselho directivo, sem prejuízo de outras competências que lhe sejam conferidas por lei ou nele delegadas ou subdelegadas:

a) Dirigir a actividade do InCI, I. P., e definir políticas de gestão orientadas para a modernização do instituto, a inovação de procedimentos e a introdução de novas práticas de gestão;

b) Decidir da atribuição, manutenção, alteração ou cancelamento dos títulos habilitantes para o exercício das diversas actividades legalmente reguladas pelo InCI, I. P., bem como as demais competências previstas na legislação que regulamenta o acesso e permanência naquelas actividades;

c) Aplicar coimas, sanções acessórias e medidas cautelares em processos de contra-ordenação da competência do InCI, I. P.;

d) Definir indicadores de desempenho da actividade do InCI, I. P., e dos serviços prestados ao público;

e) Promover o desenvolvimento de competências para a melhoria do desempenho profissional e fomentar a motivação dos trabalhadores e a coesão da equipa, com vista à melhor prossecução dos objectivos, atribuições e missão do InCI, I. P.;

f) Celebrar acordos de cooperação com outras entidades públicas ou privadas no domínio das atribuições do InCI, I. P.;

g) Elaborar estudos relativos a sistemas e tecnologias da informação, em articulação com as demais entidades competentes, organizando e mantendo actualizadas bases de dados contendo a informação relevante do sector;

h) Decidir quais as acções necessárias e o modo de promoção, fomento, criação e participação em entidades de mediação e arbitragem, públicas ou privadas, com vista à resolução extrajudicial de conflitos no sector da construção e do imobiliário.

5 — O conselho directivo reúne ordinariamente uma vez por semana e extraordinariamente sempre que for convocado pelo presidente, por sua iniciativa ou mediante solicitação da maioria dos seus membros.

6 — O conselho directivo pode delegar competências em qualquer dos seus membros e autorizar que se proceda à subdelegação dessas competências, estabelecendo em cada caso os respectivos limites e condições.

7 — A atribuição de um pelouro implica a delegação das competências necessárias para dirigir e fiscalizar os serviços respectivos e para praticar os actos de gestão corrente das unidades orgânicas envolvidas.

8 — Por razões de urgência devidamente fundamentadas, o presidente do conselho directivo, ou quem o substituir nas suas ausências e impedimentos, pode praticar quaisquer actos da competência do conselho directivo, os quais são, no entanto, sujeitos a ratificação na primeira reunião ordinária seguinte do conselho.

#### Artigo 6.º

##### Conselho consultivo

1 — O conselho consultivo é o órgão de consulta, apoio e participação na definição das linhas gerais de actuação do InCI, I. P.

2 — O conselho consultivo é composto por:

a) O presidente do conselho consultivo das Obras Públicas, Transportes e Comunicações, que preside;

b) O presidente da Autoridade da Concorrência;

c) O presidente do Instituto de Emprego e Formação Profissional, I. P.;

d) O presidente do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.;

e) O presidente do Instituto Nacional de Estatística, I. P.;

f) O presidente do Instituto de Seguros de Portugal, I. P.;

g) O presidente do Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I. P.;

h) O director-geral da Agência Portuguesa do Ambiente;

i) O director-geral do Consumidor;

j) O presidente da Associação Nacional de Municípios Portugueses;

l) Um representante da Associação Portuguesa de Seguradores;

m) Representantes de organismos e entidades que tenham a seu cargo a defesa do consumidor;

n) Representantes de serviços públicos a quem estejam atribuídas funções no âmbito dos mercados da construção e do imobiliário;

o) Representantes de associações empresariais e profissionais do sector da construção e do imobiliário.

3 — Os membros do conselho directivo participam sem direito a voto.

4 — Quando o conselho directivo entender por conveniente, pode convidar outras individualidades ou repre-

sentantes de entidades externas a participar nas reuniões do conselho consultivo, sem direito a voto.

5 — Os membros referidos nas alíneas *l)* a *o)* do n.º 2 são designados por despacho do ministro da tutela, sob proposta das entidades a representar e, quando for caso disso, ouvidos os ministros competentes.

6 — O mandato dos membros nomeados é de três anos, renovável.

7 — Compete ao conselho consultivo:

*a)* Apoiar o conselho directivo na definição das grandes linhas de acção do InCI, I. P.;

*b)* Avaliar a situação dos mercados do sector da construção e do imobiliário;

*c)* Pronunciar-se sobre o quadro normativo, ao nível nacional e comunitário, bem como sugerir novas propostas legislativas, ou outras, aplicáveis ao sector;

*d)* Pronunciar-se sobre a definição e os valores de referência dos indicadores de equilíbrio financeiro das empresas de construção previstos no regime jurídico que regula o exercício dessa actividade.

8 — O conselho consultivo reúne ordinariamente, por convocação do seu presidente, no máximo quatro vezes por ano, e extraordinariamente sempre que for convocado pelo presidente, por sua iniciativa ou a pedido de, pelo menos, um terço dos seus membros ou do conselho directivo.

9 — As deliberações são tomadas por maioria de votos e só são válidas quando estiver presente, pelo menos, metade dos seus membros, incluindo, obrigatoriamente, o presidente ou, na sua ausência, o respectivo suplente.

10 — O regulamento do conselho consultivo é aprovado pelo ministro da tutela, sob proposta do conselho directivo.

#### Artigo 7.º

##### Fiscal único

O fiscal único tem as competências e é nomeado nos termos previstos na Lei n.º 3/2004, de 15 de Janeiro.

#### Artigo 8.º

##### Composição das comissões técnicas especializadas

1 — Funcionam no InCI, I. P., as seguintes comissões:

*a)* Comissão de Classificação de Empresas de Construção, abreviadamente designada por CCEC;

*b)* Comissão de Índices e Fórmulas de Empreitadas, abreviadamente designada por CIFE.

2 — As comissões são presididas pelo presidente do conselho directivo do InCI, I. P., sem direito a voto, e integram:

*a)* Representantes dos serviços das administrações central e regional, incluindo organismos autónomos, aos quais estejam atribuídas funções no âmbito das obras públicas e particulares;

*b)* Representantes das autarquias;

*c)* Representantes de institutos públicos ou serviços públicos, desde que sejam adjudicantes de obras públicas;

*d)* Representantes das associações de empresas de obras públicas, de construção civil e de materiais de construção;

*e)* Representantes de outros organismos relevantes no sector.

3 — A composição das comissões é estabelecida por portaria do ministro da tutela.

4 — Os membros das comissões e respectivos suplentes são designados por despacho do ministro da tutela, pelo período de dois anos, sob proposta das entidades a representar.

5 — Cada comissão dispõe de um secretário, a designar pelo presidente, sem direito a voto, a quem compete, designadamente, promover as respectivas convocatórias e elaborar as actas das reuniões.

6 — Todos os membros das comissões têm direito a auferir, por reunião, senhas de presença no valor a estabelecer por despacho conjunto dos Ministros das Finanças e da tutela.

7 — As comissões reúnem sempre que convocadas pelo presidente e funcionam de acordo com o seu regulamento interno, a aprovar pelo ministro da tutela, sob proposta do conselho directivo, ouvidas as comissões.

8 — As deliberações são tomadas por maioria de votos e só são válidas quando estiver presente, pelo menos, metade dos membros, incluindo obrigatoriamente o respectivo presidente ou, na sua ausência, o respectivo substituto.

9 — Podem assistir às reuniões, a convite do presidente, individualidades ou representantes de entidades externas e trabalhadores ou funcionários do InCI, I. P., sem direito a voto.

#### Artigo 9.º

##### Comissão de Classificação de Empresas de Construção

A CCEC é um órgão consultivo ao qual compete:

*a)* Pronunciar-se, na generalidade, sobre os critérios de avaliação das empresas para efeitos de habilitação para o exercício da actividade da construção, tendo em vista a sua uniformização e a simplificação dos procedimentos;

*b)* (Revogada.)

*c)* (Revogada.)

*d)* Pronunciar-se sobre quaisquer assuntos que o presidente do conselho directivo do InCI, I. P., entenda submeter-lhe.

#### Artigo 10.º

##### Comissão de Índices e Fórmulas de Empreitadas

1 — A CIFE é um órgão consultivo, ao qual compete:

*a)* Pronunciar-se sobre os indicadores económicos e respectivos valores, com base em elementos fornecidos pelo Instituto Nacional de Estatística e pelo ministério que tutela a área do trabalho, para o cálculo de revisão de preços, no âmbito das empreitadas de obras públicas;

*b)* Pronunciar-se sobre fórmulas tipo a aplicar em contratos de empreitadas;

*c)* Pronunciar-se sobre todos os assuntos que lhe sejam submetidos pelo presidente.

2 — Os indicadores e fórmulas mencionados nas alíneas *a)* e *b)* do número anterior são aprovados por despacho do ministro da tutela, sob proposta do conselho directivo.

#### Artigo 11.º

##### Organização interna

A organização interna do InCI, I. P., é a prevista nos respectivos estatutos.

## Artigo 12.º

**Estatuto dos membros do conselho directivo**

Aos membros do conselho directivo do InCI, I. P., é aplicável o disposto na lei-quadro dos institutos públicos e, subsidiariamente, o Estatuto do Gestor Público.

## Artigo 13.º

**Regime de pessoal**

Ao pessoal do InCI, I. P., é aplicável o regime jurídico do contrato individual de trabalho.

## CAPÍTULO III

**Gestão financeira e patrimonial**

## Artigo 14.º

**Receitas**

1 — O InCI, I. P., dispõe das receitas provenientes de dotações que lhe forem atribuídas no Orçamento do Estado.

2 — O InCI, I. P., dispõe das seguintes receitas próprias:

a) O produto das taxas cobradas em conformidade com as leis que regulam as actividades do sector;

b) O produto de 40 % do valor das coimas que sejam aplicadas pelo InCI, I. P., cabendo o restante ao Estado, ainda que cobradas judicialmente ou confirmadas total ou parcialmente por decisão proferida por tribunal judicial;

c) O produto da prestação de serviços e da venda de publicações por ele editadas;

d) Os rendimentos provenientes da gestão do seu património, mobiliário, assim como o dos bens do domínio público ou privado do Estado confiados à sua administração;

e) O produto da alienação ou oneração dos bens que lhe pertencem;

f) Os rendimentos resultantes de contratos de prestação de serviços;

g) As comparticipações ou transferências financeiras e subsídios provenientes de quaisquer outras entidades públicas;

h) Quaisquer receitas que por lei, contrato ou outro título lhe sejam atribuídas.

3 — A cobrança coerciva das dívidas pelo InCI, I. P., é efectuada, nos termos previstos na lei, através do processo de execução fiscal.

4 — O processo referido no número anterior tem por base certidão emitida pelo conselho directivo, com valor de título executivo, de acordo com o disposto no Código de Procedimento e de Processo Tributário.

## Artigo 15.º

**Despesas**

Constituem despesas do InCI, I. P., as que resultem de encargos decorrentes da prossecução das respectivas atribuições.

## Artigo 16.º

**Património**

O património do InCI, I. P., é constituído pela universalidade dos seus bens, direitos e obrigações.

## Artigo 17.º

**Criação ou participação em outras entidades**

Quando se mostre imprescindível para a prossecução das respectivas atribuições, o InCI, I. P., pode ser autorizado a criar, participar na criação ou adquirir participações em quaisquer entidades de direito público ou de direito privado, incluindo aumentos e dotações de capital, bem como prestações suplementares e suprimentos.

## CAPÍTULO IV

**Actividade de regulação**

## Artigo 18.º

**Poderes de fiscalização e inspecção**

1 — No exercício das suas atribuições de fiscalização e inspecção, incumbe ao InCI, I. P., promover e fiscalizar o cumprimento da legislação aplicável ao sector da construção e do imobiliário, realizando as necessárias acções de inspecção, fiscalização e auditoria às empresas e empresários que exercem actividade no âmbito do sector.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, o InCI, I. P., tem competência para proceder às necessárias inspecções, bem como proceder, através dos seus trabalhadores affectos ao exercício de funções inspectivas, à aplicação das medidas administrativas e de natureza cautelar previstas na legislação aplicável ao sector da construção e do imobiliário.

3 — O InCI, I. P., no âmbito das suas atribuições de inspecção, fiscalização e competência sancionatória, pode solicitar a prestação de informações, elementos e documentos, relativos a sociedades e empresários em nome individual ou entidades equiparadas, junto de quaisquer entidades públicas, designadamente das autarquias locais, dos organismos e serviços que integram a administração fiscal e a segurança social.

4 — O InCI, I. P., no âmbito das suas atribuições de fiscalização e inspecção e competência sancionatória, pode solicitar às autoridades administrativas e policiais a realização de diligências que se mostrem necessárias ao desempenho das suas funções.

## Artigo 19.º

**Poderes sancionatórios**

1 — No exercício de poderes sancionatórios compete ao InCI, I. P., investigar as infracções cometidas, instaurar os correspondentes procedimentos sancionatórios e aplicar as sanções previstas na lei.

2 — Incumbe ainda ao InCI, I. P., participar às autoridades competentes os factos que tome conhecimento no desempenho das suas funções e que iniciem a prática de infracções cuja apreciação e punição não seja da sua competência.

## Artigo 20.º

**Poderes de autoridade**

1 — Os trabalhadores do InCI, I. P., que desempenhem funções de inspecção e fiscalização são detentores dos necessários poderes de autoridade e no exercício dessas funções gozam das seguintes prerrogativas:

a) Aceder e inspecionar, dentro dos horários de funcionamento ou sempre que se encontrem em efectivo funcio-

namento ou ocupadas por funcionários ou representantes legais, as sedes, estabelecimento, instalações, equipamentos, serviços e documentos das entidades sujeitas a inspecção e fiscalização do InCI, I. P.;

b) Ter livre acesso e permanência pelo tempo que for necessário à acção inspectiva em todos os locais onde tenha que exercer as suas funções, sem necessidade de aviso prévio podendo consultar livremente toda a documentação das empresas quaisquer que sejam os seus objecto ou actividades estatutárias ou reais que seja relevante para o exercício de funções de fiscalização e inspecção;

c) Requisitar para análise ou junção a autos de processo de documentos, equipamentos ou quaisquer outros elementos ou materiais relevantes para investigação ou como meio de prova;

d) Obter das entidades fiscalizadas e de terceiros, para auxílio das acções a desenvolver, as condições e instalações adequadas ao exercício das funções inspectivas com dignidade e eficácia, bem como a colaboração dos respectivos representantes e do seu pessoal;

e) Levantar autos de notícia pelas infracções detectadas, bem como de advertência, e efectuar as notificações necessárias à sua eficácia ou ao cumprimento das funções;

f) Participar à autoridade policial ou ao Ministério Público de qualquer ilícito que seja detectado em sede de acção inspectiva, designadamente, da recusa de informações ou elementos solicitados, bem como da falta injustificada de colaboração;

g) Identificar, nos termos da lei, e recolher todos os elementos que permitam a sua identificação, as pessoas e entidades que se encontrem em violação das normas cuja observância lhe compete fiscalizar ou em relação às quais exista suspeita de o estarem, bem como os funcionários daquelas e testemunhas de factos relevantes;

h) Proceder à apreensão de licenças, alvarás, títulos de registo, ou quaisquer outros documentos habilitantes para o exercício de uma actividade regulada por este Instituto, e outros documentos nos casos previstos na lei ou no âmbito da execução de sanções acessórias, em sede de acção inspectiva ou quando superiormente determinado;

i) Aplicar e executar, quando estejam reunidos os respectivos pressupostos, as medidas cautelares de suspensão da actividade e o encerramento de estabelecimentos, bem como outras previstas nos regimes jurídicos das actividades cuja fiscalização incumba ao InCI, I. P., com excepção das medidas cautelares de suspensão de apreciação de procedimentos administrativos;

j) Proceder à apreensão de objectos, documentos e equipamentos que sejam necessários para a prova dos ilícitos praticados ou para fazer cessar a prática do ilícito ou obstar à sua continuação, nos termos do regime do ilícito de mera ordenação;

l) Executar as sanções acessórias aplicadas em sede de processo de contra-ordenação que seja da competência do InCI, I. P.;

m) Solicitar a intervenção de autoridades administrativas e policiais quando necessário ao desempenho das suas funções.

2 — Os trabalhadores do InCI, I. P., titulares das prerrogativas previstas neste artigo têm de usar um documento de identificação próprio, de modelo a fixar por portaria do ministro da tutela, e devem exhibi-lo quando no exercício das suas funções.

## Artigo 21.º

### Colaboração com a Autoridade da Concorrência

O InCI, I. P., deve, no âmbito das suas atribuições de promoção e defesa da concorrência, colaborar com a Autoridade da Concorrência, e, em particular, proceder à identificação dos comportamentos susceptíveis de infringir o disposto na lei de defesa da concorrência em matéria de práticas proibidas, bem como na organização e instrução dos respectivos processos e na verificação e cumprimento das decisões neles proferidas.

## Artigo 22.º

### Obrigações de cooperação das entidades reguladas

As entidades sujeitas à sua jurisdição devem prestar ao InCI, I. P., toda a cooperação que este lhes solicite para o cabal desempenho das suas atribuições, designadamente a prestação de informações, o acesso a registos e a disponibilização de documentos, que são fornecidos nos prazos previstos na lei ou nos que lhe forem determinados pelo InCI, I. P.

## CAPÍTULO V

### Disposições finais e transitórias

## Artigo 23.º

### Isenção de taxas, custas e emolumentos

1 — O InCI, I. P., está isento de todas as taxas, custas e emolumentos devidos pela emissão de certidões, informações, cópias ou quaisquer outros elementos que sejam necessários ao exercício das suas funções de fiscalização ou inspecção e da sua competência sancionatória no âmbito das actividades por si reguladas.

2 — A isenção emolumentar prevista no número anterior não abrange os emolumentos pessoais nem as importâncias correspondentes à participação emolumentar devida aos notários, conservadores e oficiais do registo e do notariado pela sua intervenção nos actos.

## Artigo 24.º

### Sucessão

O InCI, I. P., sucede nas atribuições do Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPPI) e nas competências do Conselho Superior de Obras Públicas constantes do regime jurídico das empreitadas de obras públicas.

## Artigo 25.º

### Regime transitório de pessoal

1 — Os funcionários públicos vinculados ao quadro especial transitório criado na Secretaria-Geral do ex-Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território pela Portaria n.º 542/2004, de 21 de Maio, em funções no IMOPPI, podem optar pelo regime do contrato individual de trabalho, no prazo de 90 dias a contar da data da notificação que lhe seja feita pelo serviço, nos termos do n.º 7 do artigo 16.º da Lei n.º 53/2006, de 7 de Dezembro, ou, quando não haja lugar à aplicação de métodos de selecção, da publicitação das listas e mapas a que se refere o n.º 3 do artigo 14.º da referida lei.



2 — O direito de opção é exercido mediante declaração escrita, individual e irrevogável, dirigida ao presidente do conselho directivo, no prazo previsto no número anterior.

3 — A celebração do contrato individual de trabalho implica a exoneração do lugar de origem e a cessação do vínculo à função pública, que se torna efectiva com a publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

4 — Os lugares do quadro a que se refere o n.º 1 extinguem-se à medida que vagarem.

#### Artigo 26.º

##### Norma revogatória

São revogados:

a) O Decreto-Lei n.º 60/99, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 339-E/2001, de 31 de Dezembro, com excepção do n.º 1 do artigo 5.º;

b) O Decreto-Lei n.º 339-E/2001, de 31 de Dezembro.

#### Artigo 27.º

##### Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no 1.º dia do mês seguinte ao da sua publicação.

## MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

### Portaria n.º 234/2011

de 15 de Junho

O Decreto-Lei n.º 65/2011, de 16 de Maio, veio possibilitar a aplicação do regime experimental da execução, exploração e acesso à informação cadastral às zonas de intervenção florestal.

Nos termos do disposto no artigo 2.º daquele decreto-lei, o prazo de aplicação do regime experimental, bem como a identificação das respectivas áreas de incidência, é estabelecido mediante portaria do membro do Governo responsável pelo ordenamento do território.

No relatório final apresentado, em Fevereiro de 2011, pelo grupo de trabalho criado através de despacho dos Secretários de Estado das Florestas e do Desenvolvimento Rural e do Ordenamento do Território e das Cidades, com o n.º 5828/2010, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 63, de 31 de Março de 2010, foram identificadas três zonas de intervenção florestal (ZIF) que seriam objecto deste projecto e estimado o respectivo prazo de execução em um ano.

Assim:

Ao abrigo do disposto no artigo 52.º do Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de Maio, na redacção introduzida pelo Decreto-Lei n.º 65/2011, de 16 de Maio, manda o Governo, pela Secretária de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, o seguinte:

#### Artigo único

##### Âmbito de aplicação

1 — O regime experimental instituído pelo Decreto-Lei n.º 224/2007, de 31 de Maio, com as alterações intro-

duzidas pelo Decreto-Lei n.º 65/2011, de 16 de Maio, é aplicável até 31 de Dezembro de 2012.

2 — As zonas de intervenção florestal abrangidas são as seguintes:

a) ZIF de Ponte de Lima, abrangendo áreas das freguesias de Anais, Cabaços, Calvelo, Fojo Lobal, Friastelas, Queijada e Rebordões, todas do município de Ponte de Lima;

b) ZIF de Alcofra, abrangendo a área da freguesia de Alcofra, do município de Vouzela;

c) ZIF de Penedos, abrangendo áreas das freguesias de Góis e Alvares, do município de Penedos.

A Secretária de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, *Fernanda Maria Rosa do Carmo Julião*, em 2 de Junho de 2011.

## MINISTÉRIO DO TRABALHO E DA SOLIDARIEDADE SOCIAL

### Portaria n.º 235/2011

de 15 de Junho

O Decreto-Lei n.º 165/85, de 16 de Maio, instituiu o regime de formação em cooperação entre o Instituto do Emprego e Formação Profissional, I. P. (IEFP), e entidades do sector público, privado ou cooperativo que pretendam o desenvolvimento de acções de formação profissional, nele se consagrando que uma das formas através da qual aquela cooperação se concretiza, consiste na celebração de protocolos com aquelas entidades tendo em vista a criação de centros de formação profissional com a finalidade de responder às necessidades permanentes de formação num ou em vários sectores da economia.

Nessa conformidade e ao abrigo daquele diploma legal o IEFP celebrou, ao longo dos anos, um conjunto de protocolos com diferentes entidades que conduziu à criação de uma rede de centros protocolares que integra actualmente 28 centros de formação de gestão participada.

As alterações que nos últimos anos ocorreram ao nível da coordenação integrada da oferta de formação de toda a rede pública e privada e no próprio Sistema Nacional de Qualificação (SNQ), tornaram necessária uma reorganização das respostas, eliminando sobreposições e intervenções que, neste novo quadro, deixam de ser consideradas indispensáveis.

Por outro lado, no domínio da reorganização estrutural da Administração Pública, o Governo aprovou, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 124/2005, de 4 de Agosto, o Programa de Reestruturação da Administração Central do Estado (PRACE), tendo como objectivos, além do mais, a promoção do desenvolvimento económico e da qualidade dos serviços públicos, com ganhos de eficiência pela simplificação, racionalização e automatização, que permitam a diminuição do número de serviços e dos recursos a eles afectos.

Na sequência da aprovação do PRACE e considerando a actual conjuntura económico-financeira, torna-se premente a adopção de princípios de racionalidade económica na adequação da oferta às necessidades da procura e na promoção da utilização eficaz dos recursos disponíveis de modo a elevar os padrões de qualidade do serviço público, nele se incluindo a área da formação profissional.