

Decreto-Lei n.º 57/2010

de 6 de Dezembro

A mediação e angariação imobiliárias são actividades que assumem cada vez mais importância em Cabo Verde, tendo em conta o incremento que o sector da construção em geral, e da promoção imobiliária em particular, tem vindo a conhecer na última década. O recrudescimento do sector imobiliário, com o aumento exponencial dos negócios que implicam a celebração de contratos de compra e venda, determina a necessidade de uma regulamentação efectiva não apenas em relação ao exercício da mediação e angariação, como no que respeita às condições de acesso e manutenção da respectiva actividade.

A actual proliferação de agentes no mercado em exercício de actividade, sem enquadramento legislativo específico, a par do número crescente de utilizadores destes serviços, justifica plenamente a adopção de um regime que imponha àquelas entidades o respeito e conformidade em relação a determinados requisitos de idoneidade e capacidade profissional para o exercício da actividade.

Pretende-se deste modo garantir a qualidade e a transparência dos serviços prestados, sem prejuízo do livre acesso ao mercado e do respeito pelo princípio da liberdade contratual entre utilizadores e prestadores de serviços.

Nestes termos,

No uso da faculdade conferida pela alínea *a*) do número 2 do artigo 204º da Constituição da República, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I**Disposições gerais**

Artigo 1º

Objecto

O presente diploma estabelece o exercício das actividades de mediação e angariação imobiliárias.

Artigo 2º

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; e
- 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. Sem prejuízo do disposto em legislação especial, as empresas de mediação imobiliária podem ainda exercer, como actividade secundária, a administração de imóveis por conta de outrem.

5. Para efeitos do disposto no presente artigo, considera-se “interessado” o terceiro angariado pela empresa de mediação, desde que esse terceiro venha a concretizar o negócio visado pelo contrato de mediação e “cliente” a pessoa singular ou colectiva que celebra o contrato de mediação imobiliária com a empresa.

6. É expressamente vedado às empresas de mediação imobiliária, o exercício da actividade comercial de compra e venda de imóveis.

7. No âmbito da preparação e do cumprimento dos contratos de mediação imobiliária celebrados, as empresas de mediação imobiliária podem ser coadjuvadas por angariadores imobiliários.

8. É expressamente vedado às empresas de mediação celebrar contratos de prestação de serviços com angariadores imobiliários não inscritos na Comissão de Alvarás de Empresas de Obras Públicas e Particulares (CAEOPP).

Artigo 3º

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 nos nºs 2 e 3 do artigo anterior, necessários à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária, celebrados pelas empresas de mediação imobiliária.

2. É expressamente vedado aos angariadores imobiliários o exercício de outras actividades comerciais ou profissionais.

3. O angariador imobiliário pode prestar serviços numa área geográfica determinada, em exclusivo, para uma empresa de mediação imobiliária, se tal se encontrar previsto no contrato referido no número anterior.

4. O contrato mencionado no n.º 1 está sujeito à forma escrita.

CAPÍTULO II**Do licenciamento da actividade**

Artigo 4º

Licença

1. O exercício da actividade de mediação imobiliária por empresas sediadas em Cabo Verde ou no estrangeiro, estas com sucursal constituída legalmente em Cabo

Verde, depende de licença a conceder pela CAEOPP, o qual emite cartões de identificação aos administradores, gerentes ou directores das empresas licenciadas, que os devem exhibir em todos os actos em que intervenham.

2. As licenças e os cartões de identificação referidos no número anterior são válidos por cinco (5) anos e revalidados por idênticos períodos.

Artigo 5º

Pedido de licenciamento

1. O pedido de licenciamento, dirigido ao presidente da CAEOPP, é formulado em requerimento, do qual deve constar:

- a) Identificação do requerente;
- b) Identificação dos administradores, gerentes e directores;
- c) Localização dos estabelecimentos; e
- d) Documentos comprovativos da verificação dos requisitos de acesso à actividade, previstos no artigo seguinte.

2. O deferimento do pedido só pode ter lugar quando a empresa reúna os requisitos estabelecidos no presente diploma e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

Artigo 6º

Requisitos de ingresso e manutenção na actividade

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

- a) Revestir a forma de sociedade comercial ou outra forma de agrupamento de sociedades, constituída de acordo com a lei cabo-verdiana que deve ter por objecto e actividade principal o exercício da actividade de mediação imobiliária;
- b) Apresentar a respectiva situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
- c) Possuir capacidade profissional, nos termos do artigo seguinte;
- d) Possuir seguro de responsabilidade civil; e
- e) Possuírem, a sociedade requerente bem como os respectivos administradores, gerentes ou directores, idoneidade comercial.

2. Para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 1, presume-se que não são comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique uma das seguintes situações:

- a) Proibição legal do exercício do comércio; e
- b) Inibição do exercício do comércio, declarada em processo de falência ou insolvência, enquanto não for levantada a inibição e decretada a reabilitação.

3. Para efeitos do disposto na alínea e) do n.º 1, presume-se indiciada a falta de idoneidade comercial sempre que se verifique, entre outras, qualquer das seguintes situações:

- a) Declaração de falência ou insolvência;
- b) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, por crime doloso contra o património, em pena de prisão efectiva; e
- c) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, nos crimes de burla, de corrupção, de falsificação de documento, de desobediência, quando praticados no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, em pena de prisão efectiva.

4. A verificação da ocorrência dos factos descritos no número anterior não impede a CAEOPP de considerar, de forma fundamentada, que estão reunidas as condições de idoneidade necessários ao exercício da actividade de mediação imobiliária, tendo em conta, nomeadamente, o tempo decorrido desde a prática dos factos.

Artigo 7º

Capacidade profissional

1. Para efeitos da alínea c), do n.º 1 do artigo anterior, considera-se verificado o requisito da capacidade profissional quando um dos administradores, gerentes ou directores, possuir o ensino secundário completo ou equivalente, podendo este requisito ser cumprido por técnico, vinculado à empresa por contrato de trabalho a tempo completo, que possua as habilitações literárias previstas.

2. O administrador, gerente ou director, bem como o técnico indicado no número anterior, só podem conferir capacidade profissional a uma empresa de mediação imobiliária.

3. Em caso de sociedades que não tenham a sua sede em Cabo Verde, a capacidade profissional é conferida pelos mandatários ou por técnico da respectiva sucursal.

Artigo 8º

Denominação e identificação

1. Da denominação das empresas de mediação imobiliária 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, bem como em todos os contratos, correspondência, publicações, publicidade e, de um modo geral, em toda a sua actividade externa.

3. 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 neste artigo e no presente diploma.

CAPÍTULO III

Vicissitudes da licença

Artigo 9º

Revalidação da licença

1. A revalidação da licença só pode ser requerida no decurso dos últimos seis (6) meses da respectiva validade e até três (3) meses antes da data do seu termo.

2. A revalidação depende da verificação dos seguintes elementos:

- a) Requisitos de acesso à actividade;
- b) Pagamento das coimas aplicadas nos termos do presente diploma; e
- c) Pagamento das taxas devidas pelos registos de alteração de sede, alteração de denominação social e abertura de estabelecimentos, cujo pagamento não haja sido efectuado.

3. O pedido de revalidação efectuado antes do prazo estabelecido no n.º 1 ou após a data do termo da licença implica o seu não processamento e a devolução ao requerente de toda a documentação entregue.

Artigo 10º

Suspensão de licenças

1. As licenças podem ser suspensas nos seguintes casos:

- a) Às empresas que o requeiram; e
- b) Às empresas que deixem de reunir qualquer dos requisitos necessários à respectiva concessão e manutenção.

2. O período de suspensão da licença não pode ser superior a um (1) ano e, em caso algum, ultrapassar a data limite da sua validade.

3. A suspensão das licenças só é levantada, a solicitação das empresas, após comprovação dos requisitos de acesso à actividade.

Artigo 11º

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;
- c) Às empresas a que tenha sido aplicada a sanção de interdição do exercício de actividade;
- d) Quando ocorra a extinção das empresas titulares ou a cessação da actividade de mediação imobiliária;
- e) Às empresas que não procedam ao pagamento voluntário das coimas aplicadas; e
- f) Às empresas que tenham deixado de ser idóneas, nos termos fixados neste diploma.

Artigo 12º

Condições e efeitos da suspensão e do cancelamento das licenças

1. A suspensão ou cancelamento das licenças determinam:

- a) A entrega à Inspeção-Geral de Obras Públicas e Particulares (IGOPP) da licença e dos cartões de identificação dos respectivos administradores, gerentes ou directores no prazo máximo de dez (10) dias, contados a partir da data da sua notificação, sob pena de apreensão imediata pelas autoridades competentes;
- b) 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; e
- c) A caducidade dos contratos de mediação imobiliária.

2. Em caso de cancelamento da licença, as empresas devem remeter à IGOPP a cópia da declaração de alteração ou cessação de actividade, comprovativo da entrega da mesma junto da administração fiscal.

CAPÍTULO IV

Exercício da actividade

Artigo 13º

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, alteração da localização dos estabelecimentos, bem como, o seu encerramento, só pode ser efectuada após comunicação à IGOPP.

3. 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.

4. O trespasse e a cessão de exploração de estabelecimentos comerciais, pertencentes a sociedades 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 14º

Obrigações da empresa de mediação imobiliária

1. As empresas de mediação são obrigadas 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, 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, 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;
- f) Entregar de imediato aos interessados quaisquer quantias que, na qualidade de mediador, lhe sejam confiadas, sendo vedada a sua utilização em proveito próprio; e
- g) Dispor de um livro de reclamações destinado aos utentes, para que estes possam formular reclamações sobre a qualidade dos serviços e o modo como foram prestados.

2. Encontra-se expressamente vedado à empresa de mediação:

- a) Receber remuneração de ambos os interessados no mesmo negócio, salvo acordo expresso em contrário;
- 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; e
- c) Celebrar contratos de mediação imobiliária quando as circunstâncias do caso permitirem, razoavelmente, duvidar da licitude do negócio que irão promover.

Artigo 15º

Recebimento de quantias

1. As quantias que sejam confiadas a empresa de mediação, nessa qualidade, antes da celebração do negócio ou da promessa do negócio visado com o exercício da mediação, consideram-se depositadas à sua guarda.

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, o regime previsto no Código Civil para o contrato de depósito.

Artigo 16º

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; e

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.

4. Quando o contrato de mediação é celebrado com o comprador ou arrendatário, a empresa de mediação pode cobrar quantias a título de adiantamento por conta da remuneração acordada, e desde que tal resulte expressamente do contrato, devendo as mesmas ser devolvidas ao cliente no caso de não concretização do negócio objecto do contrato de mediação imobiliária.

5. 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.

Artigo 17º

Contrato de mediação

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; e
- d) A indicação da apólice, capital contratado e entidade seguradora através do qual foi contratado o seguro de responsabilidade civil relativo à empresa de mediação.

3. Quando o contrato é omissivo relativamente ao respectivo prazo de duração, considera-se o mesmo celebrado por um período de seis (6) meses.

4. A consagração do regime de exclusividade, quando exista, tem de constar expressamente do contrato de mediação imobiliária, que determina que apenas aquela empresa tem o direito de promover o imóvel objecto do contrato, durante o período de vigência.

5. O incumprimento do disposto nos números 1 e 2 do presente artigo gera a nulidade do contrato, que não pode ser invocada pela empresa de mediação.

Artigo 18º

Deveres para com a IGOPP

- 1. As empresas de mediação são obrigadas, relativamente à IGOPP, a:
 - a) Comunicar o uso de marcas ou nomes de estabelecimentos comerciais;
 - b) Comunicar previamente as alterações que impliquem a actualização do registo, bem como, quaisquer outras modificações introduzidas no contrato de sociedade das empresas, no prazo de trinta (30) dias a contar da respectiva ocorrência;
 - c) Facultar os elementos relacionados com o exercício da actividade que lhe sejam solicitados;
 - d) Organizar e conservar actualizado um registo de todos os contratos de mediação celebrados no exercício da respectiva actividade, bem como de todos os contratos de prestação de serviços celebrados com os angariadores imobiliários;
 - e) Enviar cópia das sentenças ou decisões que ponham termo a processos em que tenham sido parte;
 - f) Prestar-lhe, 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 à demais documentação relacionada com a actividade de mediação; e
 - g) Comunicar à IGOPP a cessação da respectiva actividade.

2. Os contratos arquivados nos termos da alínea d) do n.º 1 devem ser conservados durante os cinco (5) anos civis subsequentes ao da respectiva celebração.

Artigo 19º

Livro de reclamações

1. Para que os utentes possam reclamar sobre a qualidade dos serviços e o modo como estes foram prestados, deve existir, em cada estabelecimento, um livro de reclamações, que é publicitado de forma visível.

2. As empresas de mediação são obrigadas a entregar ao utente um duplicado das observações ou reclamações, e a enviar à IGOPP outro duplicado das reclamações escritas no livro, no prazo máximo de cinco (5) dias a contar da sua ocorrência.

3. O livro de reclamações é editado e fornecido pela IGOPP ou pelas entidades que este encarregue para o efeito, sendo o modelo, o preço e as condições de distribuição e utilização aprovadas pela IGOPP.

CAPÍTULO V

Da responsabilidade e garantias

Artigo 20º

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 500º 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 responsáveis pelos danos causados a terceiros, de forma solidária, 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 dos deveres a elas impostos.

4. Consideram-se terceiros, para efeitos do presente diploma, 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 21º

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 mínimas a fixar, através de portaria do membro do Governo responsável pela área das infra-estruturas, o qual é condição prévia de início da actividade.

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.

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

CAPÍTULO VI

Disposições especiais relativas à actividade de angariação imobiliária

Artigo 22º

Inscrição

1. O exercício da actividade de angariação imobiliária depende de inscrição na IGOPP em vigor e da celebração de contrato de prestação de serviços com empresa de mediação imobiliária detentora de licença válida.

2. A IGOPP emite cartões de identificação aos angariadores imobiliários inscritos, que os devem exhibir em todos os actos em que intervenham.

3. A inscrição dos angariadores imobiliários e os respectivos cartões de identificação são válidos por um período de cinco (5) anos e revalidados por idênticos períodos.

Artigo 23º

Requisitos de ingresso e manutenção na actividade

1. A inscrição na actividade e sua manutenção dependem da verificação cumulativa, pelos requerentes, dos seguintes requisitos:

- a) Ser empresário em nome individual, com firma de acordo com o estipulado no artigo 24º;
- b) Ter a situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
- c) Possuir capacidade profissional, que consiste na posse de escolaridade mínima obrigatória; e
- d) Possuir idoneidade comercial.

2. É dispensável a subscrição de seguro de responsabilidade civil.

3. Para efeitos do disposto na alínea *d*) do n.º 1, presume-se que não são comercialmente idóneas as pessoas relativamente às quais se verifique uma das seguintes situações:

- a) Proibição legal do exercício do comércio; e
- b) Inibição do exercício do comércio, declarada em processo de falência ou insolvência, enquanto não for levantada a inibição e decretada a reabilitação.

4. Para efeitos do disposto na alínea *d*) do n.º 1, presume-se indiciada a falta de idoneidade comercial sempre que se verifique, entre outras, qualquer das seguintes situações:

- a) Declaração de falência ou insolvência;

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

c) Terem sido condenadas, por decisão transitada em julgado, nos crimes de burla, de corrupção, de falsificação de documento, de desobediência, quando praticados no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, em pena de prisão efectiva;

5. A verificação da ocorrência dos factos descritos nos nºs 3 e 4 não impede a IGOPP 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 24º

Firma e 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) A sua firma;
- b) Número de inscrição; e
- c) A empresa de mediação a quem prestem serviço, através da indicação da denominação e do respectivo número da licença.

3. No âmbito da respectiva actividade externa, os trabalhadores dos angariadores imobiliários devem estar identificados através de cartões de identificação fornecidos pelos mesmos, dos quais deve constar o seu nome e fotografia actualizada, bem como a identificação do angariador.

Artigo 25º

Pedido de inscrição

1. O pedido de inscrição é formulado em requerimento dirigido ao presidente ao Inspector-Geral de Obras Públicas e Particulares, devendo ser acompanhado dos documentos comprovativos do cumprimento dos requisitos gerais de acesso à actividade.

2. O deferimento do pedido só pode ter lugar quando a empresa reúna os requisitos estabelecidos no presente diploma e tenha procedido ao pagamento da taxa aplicável.

3. Em caso de extinção do procedimento por falta de pagamento da taxa aplicável, um novo pedido de inscrição, efectuado antes de decorrido um (1) ano sobre a data da extinção, implica um agravamento da respectiva taxa.

Artigo 26º

Revalidação e cancelamento da inscrição

1. À revalidação da inscrição é aplicável o disposto no artigo 9º do presente diploma.

2. É aplicável ao cancelamento da licença, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 11º do presente diploma.

Artigo 27º

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 14º.

Artigo 28º

Incompatibilidades

1. É expressamente vedado ao angariador imobiliário:
 - a) Celebrar contratos de prestação de serviços com empresas de mediação imobiliária que não sejam possuidoras de licença para o exercício da actividade;
 - 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; e
 - 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.

Artigo 29º

Entrega 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 30º

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 é 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 31º

Deveres para com a IGOPP

1. Os angariadores imobiliários são obrigados para com a IGOPP a:

- a) Comunicar qualquer alteração verificada nos requisitos gerais de acesso à actividade;
- b) Comunicar previamente o uso de marcas;
- c) Comunicar no prazo de trinta (30) dias a contar da respectiva ocorrência, todas as alterações que impliquem actualização do registo dos angariadores imobiliários;
- d) Enviar, no prazo por aquele 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-lhe, 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; e
- g) Comunicar 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 (5) anos civis subsequentes ao da respectiva celebração.

CAPÍTULO VI

Taxas e registo

Artigo 32º

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 acesso e permanência na actividade de mediação imobiliária, bem como com a sua fiscalização.

2. As taxas constituem receita do departamento governamental responsável pela área das infra-estruturas, devendo ser afectas ao IGOPP e são aprovadas por diploma próprio.

3. As taxas afectas ao IGOPP nos termos do número anterior destinam-se à constituição de um fundo de fiscalização da actividade da mediação imobiliária, nos termos a regulamentar por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das infra-estruturas e das finanças.

Artigo 33º

Registo

1. A IGOPP deve organizar e manter um registo das empresas de mediação, do qual conste:

- a) A denominação social, a sede e o número de identificação fiscal;
- 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; e
- f) A identificação das pessoas que detenham a capacidade profissional na respectiva empresa.

2. 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 à IGOPP;
- c) A suspensão da licença;
- d) As denúncias apresentadas; e
- e) As sanções aplicadas.

3. A IGOPP deve ainda manter um registo dos pedidos indeferidos e das licenças e das inscrições canceladas.

CAPÍTULO VII

Fiscalização e sanções

Secção I

Responsabilidade contra-ordenacional

Artigo 34º

Competências de inspecção e fiscalização da IGOPP

Incumbe à IGOPP, no âmbito das suas competências, a inspecção e fiscalização da actividade de mediação imobiliária e de angariação imobiliária, podendo para tal, solicitar a quaisquer serviços públicos ou autoridades toda a colaboração ou auxílio que julgue necessários.

Artigo 35º

Advertência

1. Quando a infracção, praticada no âmbito do exercício da actividade de mediação imobiliária, for punível com coima até 250.000\$00 (duzentos e cinquenta mil escudos) ou, praticada no âmbito da actividade de angariação imobiliária, for punível com coima até 125.000\$00 (cento e vinte e cinco mil escudos), pode a IGOPP 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 respectivo cumprimento 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, é instaurado processo de contra-ordenação.

4. O disposto no presente artigo só é aplicável se o infractor não tiver sido advertido, no decurso dos últimos dois (2) anos, pela prática da mesma infracção.

Artigo 36º

Auto de notícia e de denúncia

1. Quando a IGOPP, no exercício das suas competências de inspecção e fiscalização, presenciar contra-ordenação levanta ou manda levantar auto de notícia, que deve mencionar:

- a) Os factos que constituem infracção;
- b) O dia, a hora, o local e as circunstâncias em que foi cometida;
- c) O nome e a qualidade do agente que a presenciou e tudo o que puder averiguar acerca da identificação dos infractores; e
- d) 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.

Artigo 37º

Medidas cautelares

1. Quando existam fortes indícios da prática de contra-ordenação punível com coima cujo limite máximo seja igual ou superior a 750.000\$00 (setecentos e cinquenta mil escudos) 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, a IGOPP 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 4.º ou de contra-ordenação relacionada com o funcionamento do estabelecimento; e
- b) Suspensão da apreciação de pedido de licenciamento, inscrição ou revalidação formulado, pelo infractor, junto da CAEOPP.

2. As medidas determinadas nos termos do número anterior vigoram, consoante os casos:

- a) Até ao seu levantamento pelo Inspector-Geral de Obras Públicas e Particulares ou por decisão judicial; e
- 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 (1) ano, contado a partir da data da decisão que as imponha.

Artigo 38º

Contra-ordenações

1. Sem prejuízo de outras sanções que se mostrem aplicáveis, constituem contra-ordenações, puníveis com aplicação das seguintes coimas:

- a) De 250.000\$00 (duzentos e cinquenta mil escudos) a 1.500.000\$00 (um milhão e quinhentos mil escudos) a violação do disposto no n.º 1 do artigo 4.º, na alínea b), do n.º 1 do artigo 12º e na alínea d), do n.º 1 do artigo 28º;
- b) De a 125.000\$00 (cento e vinte e cinco mil escudos) a 1.250.000\$00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil escudos), a violação do disposto no n.º 6 do artigo 2.º, no artigo 14º, nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 15º, e nos n.ºs 3 e 4 do artigo 16º;
- c) De 75.000\$00 (setenta e cinco mil escudos) a 750.000\$00 (setecentos e cinquenta mil escudos), a violação do disposto no n.º 8 do artigo 2º, no n.º 1 do artigo 22º e na alínea a), do n.º 1 do artigo 28º;
- d) De 50.000\$00 (cinquenta mil escudos) a 500.000\$00 (quinhentos mil escudos), a violação do disposto no n.º 2 do artigo 3.º, no artigo 13.º, n.ºs. 1 e 2 do artigo 19º, nas alíneas b) e f) do n.º 1 do artigo 28º, no artigo 29º e no n.º 3 do artigo 30º;
- e) De 40.000\$00 (quarenta mil escudos) a 250.000\$00 (duzentos e cinquenta mil escudos), a violação do disposto no artigo 8º, nas alíneas b), c), d) e f), do n.º 1, do artigo 18º e nas alíneas c) e g), do n.º 1 do artigo 28º;
- f) De 25.000\$00 (vinte e cinco mil escudos) a 125.000\$00 (cento e vinte e cinco mil escudos), a violação do disposto no artigo 12º, nas alíneas a), e) e g), do n.º 1 do artigo 18º, no n.º 2 do artigo 22º, no artigo 24º e nas alíneas a), d), e) e f), do n.º 1 do artigo 31º; e
- g) De 12.500\$00 (doze mil e quinhentos escudos) a 50.000\$00 (cinquenta mil escudos), a violação do disposto nas alíneas b), c) e g), do n.º 1 do artigo 31º.

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

Artigo 39º

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:

- a) Encerramento de estabelecimentos; e
- b) Interdição do exercício da actividade;

2. As sanções referidas no número anterior têm duração máxima de dois (2) anos, contados a partir da data da decisão.

Artigo 40º

Competência para aplicação de medidas cautelares e sanções

1. A instrução e a decisão dos processos de contra-ordenação são da competência da IGOPP.

2. A aplicação das medidas cautelares e das sanções acessórias previstas no presente diploma, são da competência do Inspector-Geral de Obras Públicas e Particulares.

3. A aplicação das coimas previstas no presente diploma, são da competência da CAEOPP.

Artigo 41º

Competência para execução sanções

As coimas aplicadas em processo de contra-ordenação são cobradas coercivamente, nos termos do previsto no Regime Jurídico das Contra-Ordenações, aprovado pelo Decreto-Legislativo n.º 9/95, de 27 de Outubro.

Artigo 42º

Produto das coimas

O produto das coimas recebidas por infracção ao disposto no presente diploma reverte em 60% (sessenta por cento) para os cofres do Estado e em 40% (quarenta por cento) para o departamento governamental responsável pela área das infra-estruturas, devendo neste último caso ser afecto ao IGOPP, para a constituição de um fundo de fiscalização da actividade de mediação imobiliária.

Secção

Responsabilidade criminal

Artigo 43º

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 37.º e no artigo 39.º, quando regularmente determinadas e comunicadas pela IGOPP, integra o crime de desobediência, nos termos do número 1 do artigo 356º do Código Penal.

2. A prestação de falsas declarações ou falsas informações escritas, no âmbito dos procedimentos adminis-

trativos previstos no presente diploma, por empresário em nome individual, administrador, gerente ou director de sociedade comercial, integra o crime de falsificação de documento.

Artigo 44º

Menções especiais

1. A escritura pública ou documento particular que titule 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 à IGOPP, até ao dia quinze (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 45º

Actos sujeitos a publicação

1. A IGOPP promove a publicação no *Boletim Oficial* das licenças emitidas e canceladas, das inscrições em vigor e canceladas e das sanções aplicadas.

2. As sanções previstas nos artigos 38.º e 39.º do presente diploma devem ser publicitadas pela IGOPP em jornal de difusão nacional ou local, de acordo com a área de actividade da empresa.

Artigo 46º

Modelos e impressos

Os modelos e impressos a utilizar em cumprimento do disposto no presente diploma, bem como os respectivos preços, serão aprovados pela CAEOPP.

Artigo 47º

Disposição transitória

1. As entidades que, à data de entrada em vigor do presente diploma, pretendam continuar a exercer a actividade de mediação e angariação imobiliárias, devem requerer à CAEOPP licença para o exercício da actividade, no prazo máximo de noventa (90) dias a contar da data de entrada em vigor do presente diploma.

2. Até ao termo do procedimento de licenciamento previsto no número anterior, o requerimento carimbado pelos serviços da IGOPP constitui título bastante para o exercício das actividades de mediação e angariação imobiliárias.

Artigo 48º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no prazo de cento e oitenta dias a contar da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros.

José Maria Pereira Neves - Manuel Inocêncio Sousa - Cristina Isabel Lopes da Silva Monteiro Duarte

Promulgado em 21 de Outubro de 2010

Publique-se

O Presidente da República, PEDRO VERONA RODRIGUES PIRES

Referendado em 1 de Dezembro de 2010.

O Primeiro-Ministro, *José Maria Pereira Neves*

Decreto-Lei n.º 58/2010

de 6 de Dezembro

Por todo o território cabo-verdiano assiste-se a uma proliferação de construções em curso, para além de outras recentemente concluídas, e que se encontram estruturadas juridicamente em regime de propriedade horizontal. Esta realidade, em especial no meio urbano, tem conduzido a um recrudescimento de condomínios e a uma maior complexidade da sua gestão e manutenção.

A experiência vivida pelos demais países com idênticas estruturas sociais e económicas tem demonstrado que a administração de condomínios levada a efeito pelos próprios condóminos, tem sido progressivamente substituída por empresas especialmente constituídas para esse fim. São frequentes as situações de insatisfação dos condóminos quanto à qualidade da gestão desenvolvida pelo administrador nomeado para a gestão das partes comuns dos edifícios, de deficiente manutenção das partes comuns, para além da verificação de situações de não constituição ou uso indevido do fundo de reserva destinado a obras de conservação e manutenção, ou ainda de créditos do condomínio prescritos por falta de actuação do administrador, prestação de contas sem transparência, contratual ou fiscal.

Importa, por isso, sem prejuízo de continuar a ser permitida a administração levada a efeito pelos próprios condóminos, tomar medidas que profissionalizem os agentes que fazem da administração de condomínios a sua actividade permanente e remunerada.

Para esse efeito, consagrou-se a necessidade de verificação de alguns requisitos fundamentais para o acesso e a manutenção na actividade – idoneidade e capacidade