



Edifício Escóm, Av. Marechal Brís Tito,
n.º 35/37 Piso 11.ª, fracção C
Luanda – Angola
Tel: +244 222 441 935 / 926 877 476
Fax: +244 222 449 620
geral@angolalegalcircle.com
www.angolalegalcircle.com



MEMBER OF
MLGTS LEGAL CIRCLE
INTERNATIONAL TIES WITH THE PORTUGUESE-SPEAKING WORLD

Angola | Brazil | Mozau | Mozambique | Portugal

IN ASSOCIATION WITH



MEMBER
LEX MUNDI
THE WORLD'S LEADING ASSOCIATION OF INDEPENDENT LAW FIRMS

Lei da Mediação Imobiliária



Catarina Levy Osório, advogada da ALC – Angola Legal Circle Advogados
(catarinaosorio@angolalegalcircle.com)

Victória Lopes-Cardoso, advogada da Morais Leitão, Galvão Teles, Soares da Silva & Associados
(vcardoso@mlgts.pt)

O exercício da actividade de mediação e angariação imobiliária foi recentemente regulado pela Lei de Mediação Imobiliária (“LMI”), aprovada pela Lei n.º 14/12, de 4 de Maio.

Subjacente à sua publicação esteve a necessidade de assegurar a transparência da actuação dos seus agentes e a qualidade dos respectivos serviços, bem como o reforço da fiscalização e combate ao exercício clandestino.

Nos termos da LMI, a actividade de mediação imobiliária é aquela em que, por contrato, uma pessoa singular ou colectiva se obriga a diligenciar no sentido de conseguir interessados na realização de negócio jurídico que vise a constituição ou a aquisição de direitos reais sobre coisas imóveis.

Os mediadores devem ser licenciados pelo Instituto Nacional da Habitação (“INH”), encontrando-se, em regra, impedidos de exercer outras actividades comerciais. De destacar que a actividade mediadora apenas pode ser exercida por pessoas singulares de nacionalidade angolana ou pessoas colectivas – sociedades anónimas ou sociedades por quotas – com sede efectiva em território angolano.

O atendimento ao público deve ser efectuado em instalações autónomas, designadas por estabelecimentos, ou em postos provisórios junto a imóveis ou empreendimentos objecto do contrato de mediação.

Por sua vez, a actividade de angariação imobiliária é aquela em que, por contrato de prestação de serviços, uma pessoa singular se obriga, exclusivamente, para com um mediador imobiliário a prospectar o mercado e a diligenciar no sentido de conseguir interessados na realização de negócio jurídico que vise a constituição ou angariação de direitos reais sobre coisas imóveis.

O exercício desta actividade depende de inscrição junto do INH e, ainda, da vinculação contratual a um mediador imobiliário; estando os angariadores, em regra, impedidos de exercer quaisquer outras actividades comerciais ou profissionais e sujeitos a várias incompatibilidades.

Ambos os contratos estão sujeitos à forma escrita, devendo conter os seguintes elementos:

- i) identificação do imóvel objecto do contrato;
- ii) especificação de todos os ónus, encargos e/ou responsabilidades que recaiam sobre o imóvel, com indicação da correspondente situação registal;
- iii) identificação do negócio visado;
- iv) condições de remuneração, com indicação da taxa do imposto aplicável;
- v) identificação do seguro de responsabilidade civil.

Foram, também, impostos diversos deveres de comunicação, registo e arquivo perante o INH, entidade responsável pela fiscalização e aplicação de sanções no âmbito desta actividade. Verificou-se, ainda, a introdução de requisitos no que toca à capacidade e idoneidade profissional e à formação inicial e contínua.

Por fim, note-se que a LMI é aplicável a todos os mediadores e angariadores imobiliários, incluindo os que iniciaram o exercício da actividade antes da sua entrada em vigor. Os quais devem no prazo máximo de um ano, a contar da data da entrada em vigor, cumprir com as suas disposições.