

ANEXO(*)

Modelo de contrato de mediação imobiliária com cláusulas contratuais gerais

(a que se refere o artigo 2.º, n.º 1)

Contrato de mediação imobiliária n.º ____/____

Entre

____, com sede social na ____, com o capital social de ____ Euros, e com o NIPC ____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de ____, sob o n.º ____, detentora da licença AMI n.º ____, emitida pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção I. P. (IMPIC, I. P.), adiante designada como Mediadora,

e

____ (nome do cliente pessoa singular ou coletiva), (estado civil) ____, sob o regime de bens ____, com (cônjuge) ____, residente(s) na ____, em ____, portador(es) do(s) CC/BI n.os ____ e ____, e contribuinte(s) fiscal(is) n.os ____ e ____, aqui representada pelo seu sócio gerente/administrador/procurador/gestor de negócios com poderes para o ato, com domicílio profissional na sede da sua representada, adiante designado(s) como Segundo(s) Contratante(s) na qualidade de ____ (Proprietário; Senhorio; Trespasante; Outro), é celebrado o presente Contrato de Mediação Imobiliária que se rege pelas seguintes cláusulas:

Cláusula 1.ª

Identificação do Imóvel

O Segundo Contratante é proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma/prédio (rústico/urbano)/estabelecimento comercial, destinado(a) a ____, sendo constituído por ____ divisões assoalhadas, com área total de ____ m2, sito na (Rua, Avenida) ____, em ____, (freguesia) ____, (concelho) ____, descrito na Conservatória do Registo Predial de ____, sob a ficha n.º ____, com licença de construção/utilização n.º ____, emitida pela Câmara Municipal de ____, em ____/____/____ e inscrito na matriz predial (urbana/rústica) com o artigo n.º ____ da freguesia de ____.

Cláusula 2.ª

Identificação do Negócio

1 - A Mediadora obriga-se a diligenciar no sentido de conseguir interessado na __ Compra __ Trespasse __ Arrendamento ____, pelo preço de ____ Euros (____), desenvolvendo para o efeito ações de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características dos respetivos imóveis.

2 - Qualquer alteração ao preço fixado no número anterior deverá ser comunicada de imediato e por escrito à Mediadora.

Cláusula 3.ª

Ónus e Encargos

O imóvel encontra-se livre de quaisquer ónus ou encargos.

OU

O Segundo Contratante declara que sobre o imóvel descrito na cláusula 1.ª recaem os seguintes ónus e encargos (hipotecas e penhoras) ____, pelo valor de ____ Euros.

Cláusula 4.ª

Regime de Contratação

- 1 - O Segundo Contratante contrata a Mediadora em regime de ____ não exclusividade/____ exclusividade.
- 2 - O regime de exclusividade previsto no presente contrato implica que só a Mediadora contratada tem o direito de promover o negócio objeto do contrato de mediação imobiliária durante o respetivo período de vigência.

Cláusula 5.ª

Remuneração

1 - A remuneração só será devida se a Mediadora conseguir interessado que concretize o negócio visado pelo presente contrato, nos termos e com as exceções previstas no artigo 19.º da Lei n.º 15/2013, de 8 de fevereiro.

2 - O Segundo Contratante obriga-se a pagar à Mediadora a título de remuneração:

____ A quantia de ____% calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, acrescida de IVA à taxa legal de ____%.

OU

____ A quantia de ____ Euros (____), acrescida do IVA à taxa legal de ____%.

3 - O pagamento da remuneração apenas será efetuado nas seguintes condições:

____ O total da remuneração aquando da celebração da escritura ou conclusão do negócio visado.

OU

____ % após a celebração do contrato-promessa e o remanescente ____% na celebração da escritura ou conclusão do negócio.

OU

____ O total da remuneração aquando da celebração do contrato-promessa.

Cláusula 6.ª

Obtenção de Documentos

1 - No âmbito do presente contrato, a Mediadora, na qualidade de mandatária sem representação, obriga-se a prestar os serviços conducentes à obtenção da documentação necessária à concretização do(s) negócio(s) visado(s) pela mediação.

2 - Pela prestação de serviços previstos no número anterior:

a) O segundo contratante pagará a quantia de ____ (____), acrescida de IVA à taxa legal de ____%.

OU

b) A remuneração pelos serviços referidos no número anterior considera-se incluída no montante acordado na cláusula 5.ª e só será devida nos termos aí descritos.

3 - Sem prejuízo do disposto no n.º 2, a Mediadora mantém, sempre, o direito ao reembolso das despesas efetuadas com a obtenção da documentação.

(Esta cláusula é facultativa e só deverá ser preenchida se as partes assim o pretenderem e acordarem.)

Cláusula 7.ª

Garantias da Atividade de Mediação

Para garantia da responsabilidade emergente da sua atividade profissional, a Mediadora celebrou um contrato de seguro obrigatório de responsabilidade civil no valor de ____ Euros, apólice n.º ____, através da seguradora ____.

Cláusula 8.ª

Prazo de Duração do Contrato

O presente contrato tem uma validade de ____ (dias/meses) contados a partir da data da sua celebração renovando-se automaticamente por iguais e sucessivos períodos de tempo, caso não seja denunciado por qualquer das partes contratantes através de carta registada com aviso de receção ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.

Cláusula 9.ª

Dever de Colaboração e Obrigações do Segundo Contratante

1 - O Segundo Contratante colaborará com a Mediadora na entrega de todos os elementos julgados necessários e úteis no prazo de ____ dias, a contar da data de assinatura do presente contrato.

2 - O Segundo Contratante declara e garante que, no âmbito das disposições legais aplicáveis de natureza preventiva e repressiva de combate ao branqueamento de capitais e ao financiamento do terrorismo, e em relação a todos os atos e operações abrangidas pelo presente contrato, se obriga a cooperar na disponibilização de informação relevante à Mediadora, designadamente sobre a identidade das partes contratantes, do objeto do negócio imobiliário e dos meios de pagamento das transações imobiliárias.

3 - O Segundo Contratante obriga-se ainda a cumprir todas as disposições legais e regulamentares decorrentes do Sistema de Certificação Energética, designadamente a obrigação de providenciar, nos termos e prazos devidos, pela emissão do respetivo Certificado Energético em relação ao imóvel objeto do presente contrato (se aplicável).

4 - O Segundo Contratante obriga-se, também, a dar cumprimento às regras referentes à Ficha Técnica da Habitação, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 68/2004, de 25 de março, nos termos e prazos devidos (se aplicável).

Cláusula 10.ª

Angariador Imobiliário

Na preparação do presente contrato de mediação imobiliária colaborou o angariador imobiliário (nome) ____, portador do Cartão de Cidadão/Bilhete de Identidade n.º ____ e/ou Contribuinte Fiscal n.º ____.

Cláusula 11.ª

Foro Competente

Para dirimir quaisquer litígios emergentes da execução do presente contrato, as partes acordam entre si estabelecer como competente o Foro da Comarca de ____, com a expressa renúncia a qualquer outro.

(Esta cláusula é facultativa e só deverá ser preenchida se as partes assim o pretenderem e acordarem.)

Cláusula 12.ª

Resolução Alternativa de Litígios

1 - Nos termos do disposto no artigo 18.º da Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro, na redação atual, em caso de litígio ou insatisfação com o serviço prestado poderá o Segundo Contratante recorrer ao Centro de resolução alternativa de litígios de consumo ____ com o sítio eletrónico na Internet ____, de que a Mediadora é aderente.

2 - O disposto no número anterior não priva o consumidor do direito que lhe assiste de submeter o litígio a apreciação e decisão de um tribunal judicial.

(Esta cláusula só deverá ser preenchida se a empresa de mediação imobiliária for aderente de alguma entidade de resolução alternativa de litígios de consumo, ao abrigo do disposto na Lei n.º 144/2015, de 8 de setembro, na redação atual.)

Cláusula 13.ª

Limites aos pagamentos em numerário

Os intervenientes no presente contrato abstêm-se de celebrar ou de algum modo participar em quaisquer negócios de que, no âmbito da sua atividade profissional, resulte a violação dos limites à utilização de numerário, previstos no artigo 63.º-E da Lei Geral Tributária, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, aditado pela Lei n.º 92/2017, de 22 de agosto, e de acordo com o artigo 10.º da Lei n.º 83/2017, de 18 de agosto.

Cláusula 14.ª

Proteção de Dados Pessoais

1 - Em cumprimento do disposto no Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril (RGPD), e demais legislação aplicável, no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação desses dados, o Segundo Contratante ____ autoriza/____ não autoriza que os seus dados pessoais recolhidos, transmitidos ou processados informaticamente pela Mediadora sejam incorporados na sua base de dados. Estes dados destinam-se a processamentos administrativos, estatísticos e de apresentação/divulgação de produtos e serviços comercializados.

2 - A Mediadora compromete-se a, designadamente, não copiar, reproduzir, adaptar, modificar, alterar, apagar, destruir, divulgar ou por qualquer outra forma colocar à disposição de terceiros os dados pessoais do Segundo Contratante a que tenha tido acesso no âmbito do presente contrato, sem que para tal tenha sido expressamente autorizada, comprometendo-se a utilizá-los exclusivamente para as finalidades referidas.

3 - Mais se declara que, nos termos e para os efeitos previstos nos artigos 12.º a 23.º do RGPD, a Mediadora informou o Segundo Contratante e este tomou conhecimento dos direitos que lhe assistem relativamente aos seus dados pessoais.

Depois de lido e ratificado, as partes comprometem-se a cumprir este contrato segundo os ditames da boa-fé, e vão assinar.

Feito em duplicado, destinando-se um exemplar a cada uma das partes intervenientes.

____, ____ de ____ de ____.

A Mediadora O Segundo Contratante

(*) Modelo publicado em anexo à Portaria n.º 228/2018, de 13 de agosto