

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Um Guia Breve

Maria Paula Ávila
Gouveia Andrade



NOVACAUSA
EDIÇÕES JURÍDICAS

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Um Guia Breve

Título
Mediação Imobiliária – Um Guia Breve

Autora
Maria Paula Gouveia Andrade

Editor
NovaCausa
Edições Jurídicas

NOVA CAUSA
EDIÇÕES JURÍDICAS

Braga, Portugal
www.novacausa.net

ISBN
978-989-8515-88-9

Design
Vitor Duarte
vitorduartedesign.blogspot.com

Impressão e Acabamento
Manuel Barbosa & Filhos Lda

© 2020, fevereiro
NovaCausa, Edições Jurídicas

A reprodução, total ou parcial, desta obra, por fotocópia ou qualquer outro meio, mecânico ou electrónico, sem prévia autorização dos autores e do editor, é ilícita e passível de procedimento judicial contra o infractor.

MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA **Um Guia Breve**

Maria Paula
Gouveia Andrade

NOVA CAUSA
EDIÇÕES JURÍDICAS

INTRODUÇÃO	7
GLOSSÁRIO	11
MINUTAS	121
Business Plan	123
Contrato de mediação imobiliária (singular / colectivo // com/sem exclusivo)	127
Procuração	133
Procuração (outra)	135
Contrato de Parceria (Partilha) de Mediação Imobiliária	137



ÍNDICE

Contrato de prestação de serviços de angariador imobiliário	141
Contrato de prestação de serviços de angariador imobiliário (outro)	151
Ficha de visita	159
Acordo de rescisão amigável	161
Formulário de Prestação de Serviços SaaS	163
ALGUMAS QUESTÕES PRÁTICAS	165
SUGESTÕES DE LEITURA	171



INTRODUÇÃO

A par do Turismo, o Imobiliário e a Mediação Imobiliária vêm-se impondo, cada vez mais, como áreas económicas de enormíssima relevância, seja a nível interno como a nível internacional: dos estrangeiros que pretendem fixar residência em Portugal através dos chamados vistos gold, aos que querem uma casa de férias, aos grandes promotores que apostam em empreendimentos residenciais, hoteleiros e de escritórios, aos nacionais que apostam em construção nova ou na remodelação da antiga, agora também nas residenciais para estudantes e no chamado co-living, aos particulares que precisam comprar ou arrendar àqueles que estão a iniciar-se no investimento imobiliário, os números não mentem: quebram-se recordes de transacções, de preços, de valores por metro quadrado...

O presente trabalho não é um manual jurídico do Imobiliário ou da Mediação Imobiliária, tão pouco é um guia de técnicas de angariação: sendo a linguagem da Mediação Imobiliária tributária do Direito, do Fisco, da Arquitectura, do Urbanismo, do Marketing, reúnem-se aqui alguns dos principais termos utilizados e respectivo conteúdo conceptual: não estão todos os termos possíveis na área da Mediação Imobiliária, nem todos os possíveis significados, e os que estão poderão nem sequer ser os melhores: cabendo à Autora a responsabilidade da escolha, foram escolhidos aqueles que pareceram mais frequentes ou com maior relevância prática. O mesmo relativamente às minutas propostas.

Quem consultar este livro ou qualquer dos seus textos deve estar ciente de que podem ter ocorrido alterações legislativas ou outros eventos

que o desactualizem, pelo que deve consultar sempre um advogado ou solicitador para se certificar da actualidade e pertinência dos textos publicados.

Por este motivo, a Autora exclui a sua responsabilidade por quaisquer danos que possam ocorrer relacionados com a informação contida nesta obra e com a utilização de qualquer dos conceitos ora publicados sem recurso prévio a um Advogado ou Solicitador por quem o não seja.

Porque um negócio imobiliário é um dos negócios mais importantes da vida de uma pessoa, é de fundamental importância o recurso prévio a um advogado ou solicitador para análise da documentação do imóvel e da própria minuta negocial: o andar é um T3 mas na planta e na caderneta está um T2 – pode vender? O imóvel só tem um certificado de eficiência energética provisório – serve? O imóvel tem uma vista de mar excelente mas afinal o PDM prevê a construção de um bairro social mesmo em frente: e agora?

A publicação deste livro não constitui um acto de consultoria jurídica: este livro é meramente informativo e não tem um conteúdo publicitário pelo que quaisquer eventuais referências a empresas ou marcas, e ou a produtos, bens ou serviços não deve ser entendida como patrocínio ou publicidade aos mesmos.

Finalmente, a Autora entende que afastamento não significa esquecimento, muito menos ingratidão: significa apenas opção por outros caminhos.

São por isso devidos agradecimentos às seguintes pessoas que fizeram e fazem parte do percurso da Autora:

Rodolfo Natário (Century 21)

Célia Figueiredo (Century 21)

Ana Morais (Re/Max Capital – SiimGroup)

Sónia Carvalho (EasyGest Amadora)

Isabel Nunes e António Nunes (ByNunes Privilege – Lisboa)

A todos, um enorme Obrigada!

A AUTORA

Lisboa, Fevereiro de 2020