CONTRATO DE MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Entre

Elemento Proveitoso – Sociedade de mediação imobiliária, Lda. a operar com a marca **ImmoLisbonne** com sede social no Espaço Empresarial 7Rios - Twin Towers, na Rua de Campolide, 351, 0.05 1070-034 Lisboa, com o capital social de 3000Euros, com o NIPC 514758422, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e detentora da licença **AMI n.º 14827** emitida pelo Instituto dos Mercados Públicos, do Imobiliário e da Construção I. P. (IMP IC, I. P.), com a apólice de seguro, **Nº RC 63910985 adiante designada como Mediadora e Primeira Contratante.**

E (cliente pessoa coletiva/empresa) _____, com NIF _____, representado pelo seu sócio-gerente; administrador; procurador; gerente; de nome _____ e NIF _____, com poderes para o ato na sede da sua representada: _____ em _____

Ou (cliente pessoa singular) _____ (estado civil) _____ sob o regime de bens _____, com (cônjuge) _____, residente(s) na _____, em _____, portador(es) do(s) CC/BI _____, e _____, e NIF _____, e _____, na qualidade de: Proprietário; Senhorio; adiante designado(s) como Segundo(s) Contratante(s)

Cláusula 1.ª - Identificação do Imóvel:

O Segundo Contratante é proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma/prédio (rústico/urbano)/estabelecimento comercial, com fins habitacionais comerciais, sendo constituído por _____ divisões assoalhadas, com área total de _____ m², sito na (Rua, Avenida) _____, na localidade de _____, concelho de _____, distrito de _____, 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 irá apresentar um ou vários interessados(s) no Arrendamento, na Compra, no Trespasse da fração acima descrita, na Cessão das quotas ou de exploração, desenvolvendo para o efeito ações de promoção e recolha de informações sobre os negócios pretendidos e características do (s) respetivo(s) imóvel (imoveis) para os promover.

2- O preço de referência base do Arrendamento, da Compra, do Trespasse, da cedência de exploração, e da permuta é de _____ Euros (_____). Este valor poderá ser ajustado ao mercado imobiliário à data e/ou negociado entre as partes interessadas, vendedor – comprador.

3 - Qualquer alteração ao preço enumerado no número anterior deverá ser comunicada por ambas as partes, uma à outra, por escrito.

Cláusula 3.ª - Ónus e Encargos:

O Segundo Contratante declara que O imóvel/negócio encontra-se livre de quaisquer ónus ou encargos, ou sobre o imóvel/negócio descrito na cláusula 1.ª recaem os seguintes ónus e encargos _____ (hipotecas e penhoras) pelo valor de _____, (_____ Euros e nada mais, a liquidar antes da transação.

Cláusula 4.ª - Regime de Contratação:

1 - O Segundo Contratante contrata a Mediadora em regime de: Exclusividade, mas com total partilha durante todo o prazo do contrato. Exclusividade, mas com total partilha durante o prazo de _____ dias do contrato (90 dias mínimo). Sem exclusividade (só em casos de não promoção internacional do imóvel, reduzindo as possibilidades).

2 - A nossa Mediadora partilha os imóveis/negócios com as agências parceiras situadas em França, Bélgica, Suíça, Luxemburgo e com todos o colegas mediadores a nível internacional e nacional, mas o(s) proprietário(s) têm um só interlocutor, esta Mediadora. O regime de exclusividade com partilha aqui prevista permite à Mediadora definir um preço único a divulgar, uma estratégia de divulgação e consequente plano criterioso de marketing e trabalhar e promover intensamente o imóvel/ negócio a suas expensas, durante o prazo que for acordado. Só esta mediadora tem o direito de publicitar e promover este imóvel/negócio.

Cláusula 5.ª – Remuneração:

1 - A remuneração à primeira contratante só será devida se a Mediadora conseguir apresentar um interessado que concretize o negócio objeto do presente contrato, pelo valor anunciado ou negociado, nos termos e com as exceções previstas no artigo [19.º da Lei n.º15/2013](#), de 8 de fevereiro.

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

No arrendamento o valor de _____ de 1 renda + IVA.

Na venda, trespasse, cessão de exploração, cessão de quotas, cedência de posição contractual ou na permuta, a quantia mínima de (Euros _____) quando o valor de transação for inferior a 80.000,00€, ou a comissão de 5 % + IVA ou a comissão de: _____ + IVA, calculada sobre o preço pelo qual o negócio é efetivamente concretizado, ou O diferencial entre o preço divulgado e preço efetivo pelo qual é feita a transação e o preço exigido pelo proprietário desde que acordado por escrito, concretamente: O preço divulgado pelo objeto deste contrato será _____ e o preço limite do proprietário é de: _____ ressaltando que a retribuição nunca poderá ser inferior à comissão de 5%.

Na venda/cedência de: equipamentos, material, móveis, recheio ou a comissão de 3% + IVA calculada sobre o preço transacionado.

Método de pagamento: Será pago pelo Proprietário/Vendedor à Mediadora o valor da comissão acordada, no seu todo ou no proporcional de cada recebimento. Isto é, a cada pagamento efectuado pelo arrendatário ou comprador ao proprietário/vendedor, no seu todo ou em partes, quer na reserva/no sinal dado, quer na assinatura do CPCV, quer na(s) parcela(s) acordada(s) de reforço de pagamento, quer na escritura pública.

3 - Os pagamentos à mediadora deverão ser feitos no prazo de até 48 horas após o recebimento do valor transacionado pelo imóvel. A cada recebimento, a mediadora emitirá a respetiva fatura/recibo.

Cláusula 6.ª - Obtenção de Documentos:

1 - No âmbito do presente contrato, os proprietários facultarão à representante da Mediadora, a documentação necessária à concretização do(s) negócio(s) visado(s) pela mediação.

Cláusula 7.ª - Garantias da Atividade de Mediação:

Para garantia da responsabilidade emergente da sua atividade profissional, a Mediadora declara que celebrou um contrato de seguro obrigatório de responsabilidade civil com a Fidelidade cuja apólice acima vem referida.

Cláusula 8.ª - Prazo de Duração do Contrato:

O presente contrato tem uma validade de _____ (180 a 360) dias 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 ou outro meio equivalente, com a antecedência mínima de 10 dias em relação ao seu termo.

Cláusula 9.ª - Obrigações, dever de Colaboração e autorização do Segundo Contratante:

1 - 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.

2 - 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 .

3 - O Segundo Contratante obriga-se 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).

4- O segundo Contratante autoriza, sem qualquer custo, caso seja necessário:

Que Sejam feitas fotografias profissionais. Seja feito um vídeo panorâmico. Seja produzido um vídeo profissional de promoção A divulgação Nas redes sociais Junto de investidores e potenciais interessados por canais privados Em portais internacionais pagos e não pagos Em canais audiovisuais apropriados Em feiras, salões imobiliários, convenções, apresentações privadas

Cláusula 10.ª – Consultor e Angariador Imobiliário:

Na preparação do presente contrato de mediação imobiliária colaborou o(a) consultor(a) e angariador(a) imobiliário(a): _____
_____ portador(a) do CC _____ e contacto(s) telefónico(s): _____

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 Lisboa, com a expressa renúncia a qualquer outro.

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 CAUAL com o sítio eletrónico na Internet: arbitragem.autonoma.pt, 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, nomeadamente a 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, designadamente, a 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, que o Segundo Contratante foi e informado e tomou conhecimento dos seus direitos relativamente aos seus dados pessoais.

Depois de lido e ratificado, as partes comprometem-se a cumprir este contrato de boa-fé e abaixo o vão assinar. Feito em duplicado, destinando se um exemplar a cada uma das partes intervenientes.

_____, _____ de _____ de _____.

O representante da Mediadora- Primeira Contratante

O Segundo Contratante