

## 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, (nome) \_\_\_\_\_ e NIF \_\_\_\_\_, com poderes para o ato na sede da sua representada: Em \_\_\_\_\_

**Ou (cliente pessoa singular)** \_\_\_\_\_, com o NIF \_\_\_\_\_; e (estado civil) \_\_\_\_\_ sob o regime de bens \_\_\_\_\_, com (cônjuge) \_\_\_\_\_, com NIF \_\_\_\_\_, residente(s) em \_\_\_\_\_ 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 Nº \_\_\_\_\_, emitida pela CM de \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ e inscrito na matriz predial sob o 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(veis) 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 Proprietário – Comprador ou Arrendatário.

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) no 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 com total partilha com outras Agências** durante todo o prazo do contrato  **Exclusividade com total partilha com outras Agências** durante o prazo de \_\_\_\_ dias (90 dias mínimo)  **Sem Exclusividade** em caso de não interesse na promoção internacional do imóvel nas agências parceiras internacionais, sites internacionais e clientes internacionais, **reduzindo as possibilidades do mesmo ser transacionado pelo valor mais alto e com o máximo proveito para o Segundo Contratante**.

2 - **A nossa Mediadora partilha os imóveis/negócios e faz parceria com todas as Agências nacionais e internacionais.** O(s) proprietário(s) têm um só interlocutor, esta Mediadora, deixando assim de ser importunados por outras mais. O regime de exclusividade com partilha aqui prevista permite à Mediadora juntamente com o proprietário definir um preço único a divulgar, uma estratégia de divulgação global, elaborar e por em prática um plano criterioso de marketing para promover intensamente o imóvel a expensas da Mediadora durante o prazo que for acordado de exclusividade. Só esta Mediadora tem o direito de publicitar e promover este imóvel/negócio com autorização do proprietário.

### Cláusula 5.ª – Remuneração e pagamento:

1 - A remuneração à Primeira Contratante só será devida se a Mediadora conseguir apresentar um interessado que concretize o negócio objeto do presente contrato dentro do prazo do contrato e/ou depois de terminado o prazo do 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 pelo(s) serviços prestados:

No arrendamento do imóvel será pago o valor de \_\_\_\_% do equivalente a 1 renda + IVA.

Caso sejam arrendados os móveis e os equipamentos será pago o valor de \_\_\_\_% do equivalente a 1 renda + IVA

Na venda, na cedência de posição contratual ou na permuta  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 pago pelo comprador e pelo qual é feita a transação e o preço exigido pelo proprietário acordado aqui por escrito que será/ é de Euros \_\_\_\_\_ ressaltando que a retribuição nunca poderá ser inferior à comissão de 5%.

No trespasse, cessão de exploração, cessão de quotas a quantia a mínima de Euros \_\_\_\_\_ quando o valor de transação for inferior a 80.000,00€ ou  a comissão de 5% + IVA

Na venda/cedência de equipamentos, móveis, recheio  a comissão de (3% a 5%) + IVA \_\_\_\_% calculada sobre o preço transacionado.

Pagamento:

No arrendamento, será pago pelo Proprietário/vendedor à Mediadora a totalidade do valor combinado. Na venda, permuta, trespasse, cedência de posição contratual será pago pelo Proprietário/vendedor à Mediadora o valor da comissão acordada da seguinte forma: 50% + IVA aquando da assinatura do CPCV e 50% + IVA aquando da escritura final. 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.

Nos casos em que existam cláusulas de condição incluídas no CPCV e que a transação não se concretize em escritura final, havendo ajuízo a que o proprietário/vendedor proceda à devolução ao(s) comprador(dores) do montante em singelo dado em CPCV, a mediadora compromete-se a proceder de igual forma à devolução em singelo ao proprietário/vendedor da comissão recebida.

**Cláusula 6.ª - Obtenção de Documentos:**

No âmbito do presente contrato, os proprietários facultarão à representante da Mediadora toda a documentação necessária e atualizada 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 \_\_\_\_\_ dias (180 a 360 dias) 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 consultor imobiliário: Patrick Lemaire, portador do NIF 295469315 e contacto telefónico: +351 931 159 388

**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 \_\_\_\_\_.

Pela Mediadora- Primeira Contratante

O(s) Segundo(s) Contratante(s)