

- b) Os problemas a examinar sejam de carácter específico, havendo necessidade que se pronunciem os membros da Comissão com formação adequada;
- c) Se trate de concretizar princípios ou medidas já definidos, nas suas linhas essenciais, em sessão plenária.

3. Os assuntos apreciados em reuniões restritas da Comissão que revistam carácter de generalidade ou tenham conteúdo normativo poderão ser objecto de apreciação final pelo plenário da Comissão Interministerial.

11.º — 1. Mantêm-se em funcionamento os actuais grupos de estudo da Comissão, que se transformam em secções, actuando como sessões restritas da mesma Comissão:

- Secção I — Política de informática e coordenação;
- Secção II — Estruturas;
- Secção III — Pessoal;
- Secção IV — Questões jurídicas e deontológicas.

Disposições gerais e comuns

12.º Sempre que se revele oportuno, o Secretariado e a Comissão Interministerial poderão recorrer à colaboração de peritos ou assessores designados de entre indivíduos detentores de um alto grau de especialização e experiência que os tornem particularmente aptos ao desempenho das suas funções de consulta.

13.º — 1. Poderão ser criados, no âmbito do Secretariado, grupos de trabalho restritos com vista à realização de estudos gerais ou à análise de casos concretos, compostos por pessoal deste organismo e por peritos, pertencentes ou não a outros serviços.

2. Poderão igualmente ser criados no seio da Comissão Interministerial grupos de trabalho, sempre que tal se torne necessário para a preparação adequada dos pareceres a emitir.

3. A colaboração a que se refere o n.º 12, bem como a constituição de grupos de trabalho, será autorizada por despacho do Presidente do Conselho, mediante proposta do director do Secretariado.

4. À constituição, composição e funcionamento dos grupos de trabalho serão aplicadas as normas estabelecidas no regulamento disciplinador da actividade dos grupos de trabalho do Secretariado.

14.º — 1. A iniciativa dos estudos de base poderá pertencer ao Secretariado ou à Comissão Interministerial.

2. Os estudos de base serão normalmente elaborados com o apoio ou por intermédio de peritos especializados ou de grupos de trabalho, nos termos dos n.ºs 12.º e 13.º

3. Caberá ao presidente da Comissão Interministerial decidir a forma de execução dos estudos de base e a oportunidade de audiência da Comissão.

15.º Os estudos de base concluídos serão presentes ao director do Secretariado ou vice-presidente da Comissão Interministerial, conforme os casos, para apreciação e despacho.

16.º — 1. O Secretariado poderá analisar directamente os casos concretos que lhe forem submetidos para apreciação, ou, quando assim o entenda necessário, propor que o assunto seja submetido ao exame de um grupo de trabalho específico.

2. A Comissão poderá ser chamada a pronunciar-se sobre casos concretos, nos termos estabelecidos no n.º 9.º, n.º 2.

Presidência do Conselho, 14 de Março de 1974. —
O Ministro de Estado, *João Mota Pereira de Campos*.

MINISTÉRIO DAS FINANÇAS

SECRETARIA DE ESTADO DO TESOURO

Decreto-Lei n.º 119/74

de 23 de Março

1. Com a promulgação do Decreto-Lei n.º 43 767, de 30 de Junho de 1961, procurou o Governo disciplinar a actividade comercial de mediador na compra e venda de bens imóveis e na realização de empréstimos com garantia hipotecária.

Decorridos mais de doze anos após a entrada em vigor do citado diploma, os resultados conseguidos demonstram ter-se ficado aquém dos objectivos que se tinham em vista.

Acresce o facto de a esquematização a que obedece o Decreto-Lei n.º 43 767 não se coadunar com o actual sistema legislativo regulador dos mercados de dinheiro, na medida em que a actividade de mediação de empréstimos deve, naturalmente, e ao contrário do que sucede com a dos mediadores na transacção de imóveis, subordinar-se ao regime geral das entidades parabancárias, fixado no Decreto-Lei n.º 46 302, de 27 de Abril de 1965.

Nestas condições, impunha-se a solução de considerar separadamente as duas actividades, de natureza bem distinta, sujeitando-as a diferente disciplina jurídica.

A mediação de empréstimos, de que se ocupa o presente diploma, fica, assim, submetida a um tratamento legal específico, que se desenha em função da sua natureza de actividade parabancária e da influência que é susceptível de exercer sobre o funcionamento do mercado de capitais.

2. Mantendo-se a necessidade de autorização para o exercício de mediação de empréstimos hipotecários, e reconhecendo-se que as entidades que a ela se dedicam deverão ser estruturadas e regulamentadas como instituições parabancárias, entende-se que essa estruturação há-de obedecer a determinado condicionalismo, quer no sentido de dar dimensão às empresas em causa, quer, também, no de permitir uma rigorosa fiscalização das suas actividades, quer, ainda, no de conjugar o seu campo de actuação com o das demais instituições que funcionam no sector.

Para o efeito se estabelecem, quanto ao primeiro aspecto, e essencialmente, capitais mínimos consentâneos com o tipo e volume provável dos negócios, limitando-se, por outro lado, às sociedades anónimas e por quotas o exercício desta espécie de mediação e regulando-se cuidadosamente os termos em que lhes é consentida a abertura de sucursais, delegações, agências ou outras formas de representação.

No que toca a outros aspectos, para além da exigência de prévia aprovação dos estatutos das sociedades e das respectivas alterações, fixam-se, designada-

mente, normas destinadas a impedir a confusão ou interpenetração com outras entidades que funcionam paralelamente, procura-se assegurar a idoneidade dos responsáveis pelas actividades sociais e evitar que estas últimas se estendam a domínios em que se considera não serem de admitir, impõe-se às mediadoras a prestação de cauções significativas e submetem-se as entidades em causa à fiscalização do Ministério das Finanças, em termos, aliás, idênticos aos estabelecidos para as demais instituições parabancárias.

No atinente ao condicionalismo a observar pelas sociedades de mediação no exercício da sua actividade, define-se, nomeadamente, o regime das taxas de juro a praticar, fixam-se determinadas regras quanto à avaliação dos bens oferecidos em garantia e às proporções entre os valores assim determinados e o montante máximo dos empréstimos, responsabilizam-se as sociedades mediadoras pela observância dos limites máximos a que ficam sujeitas as taxas de juro dos empréstimos celebrados com a sua intervenção e inserem-se disposições tendentes a impedir que os dinheiros a mutuar transitem através das mesmas sociedades, convertendo-as indevidamente, e de uma ou de outra forma, em instituições de crédito.

Nestes termos:

Usando da faculdade conferida pela 1.ª parte do n.º 2.º do artigo 109.º da Constituição, o Governo decreta e eu promulgo, para valer como lei, o seguinte:

ARTIGO 1.º

(Mediação na realização de empréstimos com garantia hipotecária)

1. As sociedades que exercerem a actividade comercial de mediação na realização de empréstimos com garantia hipotecária são consideradas instituições parabancárias, aplicando-se-lhes o disposto na lei geral relativamente a estas últimas em tudo o que não se encontrar especialmente regulado no presente diploma.

2. Não é permitida a actividade de mediação quando o credor, o devedor ou ambos forem instituições de crédito.

ARTIGO 2.º

(Quem pode exercer a actividade de mediação)

1. A actividade de mediação de empréstimos com garantia hipotecária só pode ser exercida por sociedades nacionais, anónimas ou por quotas.

2. Para os efeitos do disposto no número anterior, consideram-se nacionais as sociedades que preencham as condições estabelecidas no artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 46 312, de 28 de Abril de 1965.

3. O capital das sociedades mediadoras não poderá ser inferior a 5000 contos, se a sociedade tiver a sua sede nas cidades de Lisboa ou Porto, e a 2500 contos, nos restantes casos.

4. Nas sociedades anónimas o capital será sempre representado por acções nominativas.

5. A sociedade só poderá iniciar a sua actividade depois de realizado capital não inferior aos mínimos estabelecidos no n.º 3 do presente artigo ou, se for caso disso, aos que resultem do disposto no n.º 3 do artigo 6.º

6. Os imóveis, o mobiliário e material, as despesas de instalação e traspasse, a caução e os demais valores do activo imobilizado não poderão, no seu conjunto, representar mais de 75 % do capital realizado e reservas da sociedade mediadora.

7. A firma ou denominação das sociedades reguladas no presente diploma conterà obrigatoriamente os dizeres «Mediadora de Empréstimos Hipotecários».

ARTIGO 3.º

(Constituição de sociedades mediadoras)

1. A constituição de sociedades mediadoras de empréstimos hipotecários depende de prévia autorização do Ministro das Finanças, a conceder mediante portaria, em que se aprovarão também os respectivos estatutos.

2. A autorização caducará se a sociedade não se constituir no prazo de noventa dias, a contar da data da publicação da portaria ou não iniciar a sua actividade no prazo de cento e oitenta dias, contados da mesma data.

ARTIGO 4.º

(Elementos a apresentar com o pedido de autorização)

O requerimento em que se solicite a autorização referida no artigo anterior será apresentado na Inspeção-Geral de Crédito e Seguros e instruído com com os seguintes elementos:

- a) Exposição pormenorizada das necessidades de ordem económica e financeira que justifiquem a criação da entidade mediadora no local ou locais onde pretenda exercer a sua actividade;
- b) Projecto dos respectivos estatutos;
- c) Documentos exigidos no n.º 2 do artigo 11.º, para prova da idoneidade dos sócios fundadores;
- d) Declaração de compromisso de que, no acto da constituição da sociedade, estarão depositados na Caixa Geral de Depósitos, nos termos do n.º 3 e do § 4.º do artigo 162.º do Código Comercial, 50 % do capital social.

ARTIGO 5.º

(Alteração dos estatutos)

Dependem igualmente de autorização do Ministro das Finanças, a conceder mediante portaria e depois de ouvida a Inspeção-Geral de Crédito e Seguros, quaisquer alterações dos estatutos das sociedades mediadoras.

ARTIGO 6.º

(Localização)

1. As sociedades mediadoras podem ser autorizadas a abrir sucursais, delegações, agências ou quaisquer outras formas de representação para o exercício da respectiva actividade.

2. A autorização só será, todavia, concedida quando o volume e as características da actividade da empresa, as necessidades económicas da localidade ou da região em causa e a comprovada idoneidade e capacidade administrativa e técnica da mediadora e dos seus gerentes o justifiquem.

3. Por cada sucursal, delegação, agência ou outra forma de representação os mínimos de capital social exigidos no artigo 2.º elevar-se-ão dos seguintes montantes, se outros mais altos não forem estabelecidos pelo Ministro das Finanças:

- a) Tratando-se de Lisboa ou do Porto, 2000 contos, se a sociedade tiver a sua sede numa dessas cidades, e 4000 contos, no caso contrário;
- b) Tratando-se de outras localidades, 1000 contos.

4. As autorizações serão concedidas por despacho do Ministro das Finanças e só produzirão os seus efeitos depois de comprovado perante a Inspeção-Geral de Crédito e Seguros o cumprimento do disposto no número anterior e no artigo 22.º do presente diploma.

ARTIGO 7.º

(Mudança da sede social)

1. Depende de autorização do Ministro das Finanças a mudança da sede da sociedade.

2. Se a mudança se fizer para localidade a que corresponda um mínimo de capital social e caução superiores aos anteriormente exigíveis da sociedade, a autorização só se tornará definitiva depois de se haver procedido ao reajustamento exigido para novo mínimo do capital e pela nova caução.

ARTIGO 8.º

(Alterações nas posições sociais das sociedades mediadoras)

As sociedades de mediação de empréstimos hipotecários enviarão à Inspeção-Geral de Crédito e Seguros:

- a) Tratando-se de sociedades anónimas, e no prazo de dez dias, a contar da data em que lhe forem requeridos, cópia de teor de todos os averbamentos de transmissão de acções feitos no respectivo livro de registo;
- b) Tratando-se de sociedades por quotas de responsabilidade limitada, e no prazo de trinta dias, a contar da data em que for exarada, certidão das escrituras de cessão ou divisão de quotas.

ARTIGO 9.º

(Actos proibidos às sociedades mediadoras)

As sociedades mediadoras de empréstimos hipotecários é expressamente vedado o exercício de qualquer actividade não compreendida na respectiva autorização e, nomeadamente:

- a) Realizar actos de mediação na compra e venda de bens imóveis;
- b) Celebrar em seu nome quaisquer actos ou contratos relativos a empréstimos com garantia hipotecária, salvo se esta incidir sobre imóveis integrados no seu património e for autorizada pelo Ministro das Finanças;

- c) Conceder outros empréstimos ou créditos, qualquer que seja a forma, a natureza ou o título deles;
- d) Aceitar ou prestar garantias;
- e) Receber, ter em depósito ou possuir a qualquer título dinheiro ou outros bens que lhes não pertençam;
- f) Participar no capital, fazer parte dos corpos gerentes ou prestar quaisquer serviços a outras sociedades mediadoras de empréstimos hipotecários e a empresas que tenham por objecto a mediação na transacção ou a compra e venda de bens susceptíveis de hipoteca, a construção de prédios urbanos e a exploração ou administração de bens imóveis.

ARTIGO 10.º

(Actos proibidos aos sócios, membros dos órgãos sociais e empregados)

1. Aos administradores, directores, gerentes e membros do conselho fiscal, da mesa da assembleia geral ou de quaisquer outros órgãos das sociedades mediadoras é vedado:

- a) Celebrar em seu nome, tanto de sua conta como de conta de terceiros, quaisquer actos ou contratos relativos aos empréstimos em que a sociedade intervenha como mediadora ou ter neles, directa ou indirectamente, interesse próprio;
- b) Adquirir direitos ou assumir obrigações emergentes dos referidos actos e contratos ou que tenham por objecto os bens que lhes servem de garantia;
- c) Receber, ter em depósito ou possuir, a qualquer título, dinheiro ou outros bens destinados à realização dos empréstimos ou à sua liquidação;
- d) Possuir participações de capital, fazer parte dos corpos gerentes ou desempenhar quaisquer funções noutras empresas que se dediquem à mesma actividade;
- e) Exercer, por si ou por interposta pessoa, a mediação ou a actividade comercial de compra e venda de bens susceptíveis de hipoteca, a indústria de construção de prédios urbanos ou o negócio de exploração ou de administração de bens imóveis;
- f) Fazer parte dos corpos gerentes ou desempenhar quaisquer funções em empresas que tenham por objecto as actividades referidas na alínea e) ou ter nelas participações superiores a 5% do respectivo capital.

2. As proibições estabelecidas no número anterior serão extensivas:

- a) A todos os sócios da mediadora, quando esta revista a forma de sociedade por quotas;
- b) Aos accionistas com mais de 5% do capital da mediadora, tratando-se de sociedade anónima;
- c) Aos indivíduos que exerçam funções técnicas de qualquer natureza ou de chefia de serviços nas sociedades referidas.

ARTIGO 11.º

(Idoneidade para o exercício de funções)

1. Só poderão desempenhar os cargos de administrador, director, gerente ou membro de qualquer órgão das sociedades mediadoras, e bem assim as funções referidas na alínea c) do n.º 2 do artigo anterior, indivíduos de reconhecida idoneidade e que sejam:

- a) Portugueses de origem;
- b) Portugueses naturalizados há mais de dez anos ou cidadãos brasileiros com o estatuto de dupla cidadania, desde que devidamente autorizados para o efeito pelo Ministro das Finanças.

2. Para prova da sua idoneidade, os interessados apresentarão à Inspeção-Geral de Crédito e Seguros, antes de iniciarem o exercício das suas funções e, posteriormente, sempre que tal lhes seja solicitado, certificados de registo criminal e atestados de bom comportamento moral e civil, podendo ainda aquela Inspeção-Geral exigir-lhes quaisquer outros documentos e colher sobre eles a informações que julgue necessárias.

3. Não podem, nomeadamente, exercer os cargos e funções referidos no n.º 1:

- a) Os indivíduos condenados definitivamente por furto, roubo, burla, abuso de confiança, fraude, usura, emissão de cheques sem cobertura, crime doloso contra a economia nacional, falência e insolvência fraudulentas, simulação ou falsificação de escritos;
- b) Os que tenham sido inibidos ou interditos do exercício de cargos em instituições de crédito ou das funções de gerente, administrador ou director de sociedades civis ou comerciais;
- c) Os condenados por infracção ao disposto no artigo 10.º deste diploma;
- d) Os cônjuges, ascendentes e descendentes das pessoas referidas nas alíneas anteriores, quando seja de presumir que actuam no interesse e sob orientação daquelas;
- e) Os demais indivíduos que, pelo seu comportamento moral e civil devidamente comprovado, pela natureza das actividades que exerçam ou pelas ligações que tenham com outras empresas ou instituições, se considere inconveniente que desempenhem cargos ou funções directivas ou técnicas em sociedades mediadoras.

4. As pessoas a que quem deixe de ser reconhecida idoneidade e, designadamente, as que venham a encontrar-se em alguma das situações previstas no número anterior ficarão imediatamente inibidas de continuar a exercer os seus cargos ou funções.

ARTIGO 12.º

(Taxas de juro)

Os limites máximos das taxas de juro a praticar nos contratos de empréstimo celebrados com intervenção de sociedades mediadoras são os estabelecidos na lei civil para os empréstimos entre particulares.

ARTIGO 13.º

(Limites dos empréstimos)

1. Os montantes dos empréstimos não poderão exceder:

- a) 65 % do valor dos prédios urbanos;
- b) 45 % do valor dos prédios rústicos;
- c) 60 % do valor das demais coisas imóveis susceptíveis de hipoteca;
- d) 40 % do valor dos veículos automóveis;
- e) 50 % do valor dos restantes bens móveis sujeitos a registo.

2. Os valores a que se refere o número precedente serão determinados por avaliação, feita nos termos do artigo 14.º, quanto aos imóveis, e do artigo 15.º, quanto aos veículos automóveis e demais bens móveis sujeitos a registo.

3. Quando sobre os bens dados em garantia incidam já quaisquer ónus, o encargo que lhes corresponder será deduzido aos montantes apurados através da avaliação, para efeitos de estabelecimento do montante máximo admissível do empréstimo.

4. Os limites fixados no n.º 1 poderão ser alterados mediante portaria do Ministro das Finanças.

ARTIGO 14.º

(Avaliação de Imóveis)

1. Quando a hipoteca recair sobre bens imóveis, serão estes obrigatoriamente avaliados nos termos dos números seguintes.

2. A avaliação será feita, a solicitação da sociedade mediadora ou de qualquer dos interessados, por um dos peritos constantes da lista a que se refere o artigo 136.º do Código da Contribuição Predial, e terá a validade de um ano.

3. As despesas de avaliação compreendem os honorários dos peritos e os respectivos abonos de transporte, quando aos mesmos houver lugar.

4. As despesas a que se refere o número anterior serão pagas, salvo acordo em contrário, por quem tiver solicitado a avaliação; e, satisfazendo-as, nestes termos, a sociedade mediadora terá direito de cobrar metade delas ao mutuante e metade ao mutuário.

5. Se qualquer dos interessados ou a própria sociedade mediadora não concordarem com o resultado da avaliação, poderá proceder-se a nova avaliação, com carácter definitivo, intervindo nela três peritos contantes da lista a que se refere o artigo 136.º do Código da Contribuição Predial, com exclusão daquele que interveio na primeira avaliação feita.

ARTIGO 15.º

(Avaliação de bens móveis sujeitos a registo)

Quando a hipoteca recair sobre veículos automóveis ou outros bens móveis sujeitos a registo, proceder-se-á igualmente a avaliação, com observância do que se dispõe no artigo precedente, excepto quanto aos peritos avaliadores, que serão os indicados para o efeito pela sociedade à Inspeção-Geral de Crédito e Seguros e por esta aceites.

ARTIGO 16.º

(Depósito das importâncias mutuadas)

1. Sempre que o capital mutuado não deva ser entregue, na sua totalidade, ao mutuário no próprio acto da celebração do contrato, neste se estabelecerão as condições de que fique a depender o seu levantamento.

2. Nos casos do número anterior, se a importância do empréstimo ficar, desde logo, à disposição do mutuário, mas se condicionar a sua utilização à verificação de certos factos, será essa importância depositada obrigatoriamente a favor dele, na data da celebração do contrato, em conta especial aberta numa instituição de crédito que para o efeito se designará no próprio documento contratual; neste devem especificar-se os termos em que o depósito pode ser movimentado e deles dará a mediadora conhecimento à instituição depositária.

ARTIGO 17.º

(Depósito de juros)

1. O pagamento de juros que não seja feito directamente pelo mutuário ao mutuante, ou a qualquer pessoa singular ou colectiva que represente este último, deverá realizar-se mediante depósito, em nome do mutuante, numa conta especial aberta para o efeito em instituição de crédito.

2. Não poderão, em caso algum, ser incumbidos de receber, de conta do mutuante, os juros a que se refere o número anterior, nem a sociedade mediadora, nem as pessoas abrangidas pelo disposto no artigo 10.º, nem indivíduos ou entidades que na sociedade exerçam quaisquer funções ou que lhe prestem com regularidade serviços de qualquer natureza.

ARTIGO 18.º

(Prorrogabilidade dos empréstimos)

1. Nos contratos celebrados por mediação das sociedades a que se refere o presente diploma deverá clausular-se se o prazo do empréstimo é prorrogável, e em que condições, especificando-se, designadamente, a amortização mínima exigível para o efeito.

2. Se nada se clausular, entende-se que o mutuário pode exigir a prorrogação do empréstimo por períodos iguais ao inicial e com amortizações obrigatórias que totalizem, em cada ano, 20 % do capital inicial.

3. É sempre reconhecido ao mutuário, na data de qualquer dos vencimentos, o direito de proceder, sem pagamento de juros ou de qualquer penalidade pelo tempo de antecipação, à liquidação integral do empréstimo ou a amortizações superiores às convencionadas.

4. A prorrogação prevista no n.º 2 e a liquidação antecipada a que se refere o n.º 3 do presente artigo dependem de notificação a fazer pelo mutuário ao mutuante, por carta registada com aviso de recepção, com antecedência não inferior a sessenta dias ou, se for menor, e conforme os casos, a metade do prazo do contrato ou do período que medeia entre dois vencimentos sucessivos.

ARTIGO 19.º

(Comissões e outros encargos)

1. Serão fixadas mediante portaria do Ministro das Finanças:

- a) As comissões que as sociedades mediadoras poderão receber dos interessados como remuneração dos seus serviços;
- b) As demais despesas e encargos que lhes seja lícito cobrar.

2. As despesas e encargos autorizados nos termos do número anterior só poderão, em qualquer caso, cobrar-se desde que se relacionem com o contrato e não se traduzam, directa ou indirectamente, na elevação da taxa de juro do empréstimo ou da comissão da sociedade mediadora para além dos limites a que se encontrem legalmente sujeitas.

3. Salvo acordo diverso entre os interessados ou disposição legal em contrário, as comissões, despesas e encargos autorizados serão pagos, em partes iguais, pelo mutuante e pelo mutuário.

ARTIGO 20.º

(Livro de registo dos contratos)

1. As sociedades mediadoras deverão possuir na sua sede um livro de registo dos contratos em que intervenham, do qual constem, relativamente a cada operação, os seguintes elementos:

- a) A data da celebração do contrato;
- b) A identificação completa das partes;
- c) A importância mutuada;
- d) A taxa de juro e as condições de pagamento deste;
- e) O prazo do contrato, as condições da sua prorrogação e as de amortização do capital mutuado;
- f) As comissões e demais encargos cobrados pela sociedade, devidamente discriminados;
- g) A identificação dos bens hipotecados, o valor atribuído aos mesmos e a especificação dos ónus que sobre eles incidam, indicando-se as datas da constituição destes últimos;
- h) O cartório notarial, bem como o livro e folhas em que tenha sido lavrada a escritura, se existir.

2. O livro terá as folhas numeradas e não poderá ser utilizado antes de nele haverem sido lavrados termos de abertura e encerramento e rubricadas todas as folhas pela Inspeção-Geral de Crédito e Seguros.

3. Na escrituração do livro de registo não serão admissíveis quaisquer atrasos, nem emendas ou rasuras que não se encontrem devidamente ressalvadas.

4. Tendo a sociedade sucursais, delegações, agências ou outras formas de representação, haverá também em cada uma delas um livro de registo nos termos do presente artigo, em que se inscreverão todas as operações realizadas através desse estabelecimento.

5. A Inspeção-Geral de Crédito e Seguros fixará, por circular, o modelo do livro previsto nos números anteriores.

ARTIGO 21.º

(Processo individual das operações)

As sociedades mediadoras deverão organizar um processo individual relativamente a cada operação efectuada por seu intermédio, integrando nele toda a documentação que lhe respeitar e uma certidão ou fotocópia autenticada do contrato, nota discriminativa e duplicado do recibo das comissões percebidas e documentos comprovativos das despesas e encargos cobrados ou a cobrar dos interessados.

ARTIGO 22.º

(Cauções)

1. As sociedades mediadoras de empréstimos ficam obrigadas à prestação de cauções dos seguintes montantes:

- a) Pelo estabelecimento da sede, 2500 contos, se aquela se focalizar em Lisboa ou no Porto, e 1250 contos, se tiver outra localização;
- b) Por cada sucursal, delegação, agência ou outra forma de representação, metade dos acréscimos de capital social que resultem do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 6.º

2. O Ministro das Finanças poderá, sempre que o julgue conveniente, exigir cauções superiores às estabelecidas neste artigo ou, em face da situação e do comportamento da sociedade mediadora e do volume dos seus negócios, determinar a elevação das inicialmente prestadas e ordenar o seu consequente reforço, em prazo que, para o efeito, fixará.

ARTIGO 23.º

(Forma de prestação da caução)

1. As cauções podem ser prestadas por qualquer das seguintes formas:

- a) Depósito em numerário;
- b) Depósito de títulos da dívida pública ou de obrigações emitidas com a garantia do Estado, livremente transmissíveis e cotadas em bolsa.

2. Fazendo-se o caucionamento por depósito de títulos, serão os mesmos tomados por valor correspondente a 90 % da sua cotação na bolsa do dia anterior àquele em que forem solicitadas as guias à Inspeção-Geral de Crédito e Seguros, devendo proceder-se, no prazo de um mês, ao reforço da caução sempre que a Inspeção-Geral o julgue necessário em virtude de alterações verificadas na cotação referida e para o efeito notifique a sociedade mediadora.

3. Os depósitos serão realizados na Caixa Geral de Depósitos, e, nos casos do número anterior, ficam isentos de comissões de guarda, conservação e cobrança, mas sujeitos a selo e outros encargos impostos por lei.

ARTIGO 24.º

(Prazo para a prestação da caução)

1. As cauções previstas no artigo 22.º serão prestadas no prazo de trinta dias, que se contará:

- a) Da data da celebração da escritura de constituição da sociedade, nos casos da alínea a) do n.º 1 do referido preceito;

b) Da data da publicação no *Diário do Governo* da portaria que tenha autorizado a abertura da sucursal, delegação, agência ou outra forma de representação, nos casos da alínea b) do n.º 1 do mesmo artigo.

2. Deverá efectuar-se também nos trinta dias subsequentes ao da publicação no *Diário do Governo* da portaria que autorize a mudança da sede social o reforço da caução a que tenha de proceder-se por virtude do disposto no n.º 2 do artigo 7.º

3. Em todos os casos regulados nos números anteriores, a sociedade não poderá iniciar a sua actividade ou exercê-la na nova sede, sucursal, delegação, agência ou outra forma de representação autorizada, sem que tenha sido previamente constituída ou reforçada a caução.

ARTIGO 25.º

(Finalidades da caução)

1. A caução responderá:

- a) Pelas multas e outras importâncias em dívida nos processos de transgressão instaurados contra a sociedade;
- b) Pelo pagamento da quota de fiscalização a que se refere o artigo 33.º;
- c) No remanescente, por quaisquer indemnizações em que a sociedade tenha sido condenada por actos relacionados com o exercício da sua actividade.

2. Sendo a caução constituída por depósito de títulos da dívida pública e havendo que utilizá-la para os fins do número anterior, a Inspeção-Geral de Crédito e Seguros solicitará à Caixa Geral de Depósitos a venda dos que se tornarem necessários à efectivação da garantia.

3. Satisfeitas através da caução as multas, quotas de fiscalização ou indemnizações referidas no n.º 1, a sociedade mediadora será obrigada a reintegrá-la nos trinta dias subsequentes à data em que a Inspeção-Geral de Crédito e Seguros a notifique para esse efeito.

ARTIGO 26.º

(Falta de prestação, reforço ou reintegração da caução)

A autorização para o exercício da actividade de mediação caduca definitivamente, não podendo voltar a ser concedida aos interessados, se, nos casos da parte final do n.º 2 do artigo 22.º, do n.º 2 do artigo 23.º, do artigo 24.º e do n.º 3 do artigo 25.º, a sociedade não constituir, reforçar ou reintegrar a caução dentro do prazo que nos mesmos preceitos se estabelece ou do período de prorrogação que, excepcionalmente e por motivos justificados, lhe seja consentido por despacho do Ministro das Finanças.

ARTIGO 27.º

(Publicidade e outros factos)

As sociedades mediadoras são obrigadas a fornecer aos seus clientes e ao público em geral, bem como a afixar, de forma bem visível, nos seus estabelecimentos e escritórios, impresso de que constem as taxas máximas de juro legalmente consentidas nas operações em que intervenham, as comissões, as despesas e encargos que estão autorizadas a cobrar e ainda o

texto do artigo 12.º, dos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 13.º e dos artigos 16.º, 17.º, 34.º e 35.º do presente diploma.

ARTIGO 28.º

(Registo especial)

1. As sociedades mediadoras de empréstimos estão sujeitas a registo especial na Inspeção-Geral de Crédito e Seguros, do qual constarão os seguintes elementos:

- a) Firma ou denominação da sociedade;
- b) Data da sua constituição;
- c) Lugar da sede;
- d) Capital autorizado;
- e) Capital realizado;
- f) Identificação completa de quem se encontrar abrangido no n.º 1 do artigo 11.º;
- g) Lugar e data da abertura de sucursais, delegações, agências e quaisquer outras formas de representação.

2. Serão averbadas ao registo as alterações ocorridas nos elementos a que se refere o número anterior.

3. O registo e os averbamentos serão requeridos no prazo de trinta dias, a contar da data da verificação do facto que deles é objecto, mas sempre antes de se iniciar o exercício das actividades ou o desempenho dos cargos e funções a que respeitem.

ARTIGO 29.º

(Taxas de registo)

Pelo registo e pelos averbamentos a que se refere o artigo anterior serão devidas as taxas de, respectivamente, 1500\$ e 300\$, a pagar por meio de guias passadas pela Inspeção-Geral de Crédito e Seguros.

ARTIGO 30.º

(Normas contabilísticas)

1. A contabilidade das sociedades mediadoras de empréstimos será organizada de acordo com a classificação e nomenclatura de contas estabelecidas pela Inspeção-Geral de Crédito e Seguros, devendo a escrita traduzir rigorosamente todos os elementos dos actos a que disser respeito.

2. Para execução do disposto no número anterior, a Inspeção-Geral de Crédito e Seguros emitirá, por meio de circulares, as normas e instruções que considerar convenientes.

ARTIGO 31.º

(Escrituras de empréstimo com garantia hipotecária)

1. O notário que celebrar qualquer escritura de empréstimo com garantia hipotecária deverá interrogar as partes sobre se houve ou não intervenção de mediador, identificando-o, em caso afirmativo, e fazendo sempre constar da escritura a declaração dos interessados.

2. Tendo havido intervenção de entidade não autorizada a exercer a mediação, deverá o notário comunicar o facto à Inspeção-Geral de Crédito e Seguros.

3. A fim de possibilitar o cumprimento da obrigação estabelecida no número precedente, a Inspeção-Geral de Crédito e Seguros comunicará à Direcção-Geral dos Registos e do Notariado, e esta a todos os notários, as autorizações concedidas para o exercício da actividade de mediação de empréstimos hipotecários.

4. Quando houver a intervenção de qualquer sociedade mediadora, serão obrigatoriamente entregues ao notário, conjuntamente com os demais documentos indispensáveis para a celebração da escritura:

- a) O relatório ou relatórios dos peritos a que se referem os artigos 14.º e 15.º;
- b) Declaração da sociedade com indicação dos encargos registados sobre o prédio e de quaisquer outros de que deva ter conhecimento, ainda que não registados;
- c) Declaração da mesma sociedade sobre o limite máximo do empréstimo, calculado pela forma estabelecida no artigo 13.º

5. Os documentos referidos no número anterior serão sempre rubricados pelo mutuante e pelo mutuário.

ARTIGO 32.º

(Fiscalização)

A actividade de mediação regulada no presente decreto-lei fica sujeita à fiscalização do Ministério das Finanças, através da Inspeção-Geral de Crédito e Seguros, em termos idênticos aos aplicáveis às demais instituições parabancárias.

ARTIGO 33.º

(Quota de fiscalização)

A quota da fiscalização a pagar pelas sociedades mediadoras terá o limite máximo de 3 %.

ARTIGO 34.º

(Sanções)

Sem prejuízo das sanções previstas na lei geral, as infracções aos preceitos deste diploma e das portarias nele previstas, bem como às determinações de natureza regulamentar contidas em circulares da Inspeção-Geral de Crédito e Seguros, expedidas sob registo e com aviso de recepção, serão punidas com as sanções estabelecidas nos artigos 89.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 42 641, de 12 de Novembro de 1959, e legislação complementar.

ARTIGO 35.º

(Falsas declarações)

As falsas declarações feitas pelo mutuante, nos contratos realizados com intervenção de sociedades mediadoras, relativamente a taxas de juros, comissões e demais encargos dos empréstimos, para além de integrarem o ilícito penal que resulte da sua natureza ou da existência de usura ilícita, constituem transgressão punível com as sanções referidas no artigo anterior.

ARTIGO 36.º

(Responsabilidade criminal por sobreavaliação de bens e outros actos dolosos)

Se não constituir, nos termos da lei geral, infracção de maior gravidade, qualquer actuação dos peritos a que se referem os artigos 14.º e 15.º deste decreto-lei, ou dos representantes ou empregados da sociedade mediadora, que tenha em vista a sobreavaliação dos bens dados de hipoteca ou que induza em erro o mutuante sobre a identidade, as características ou o valor dos mesmos bens, será punida nos seguintes termos:

- a) Com prisão até um ano e com multa correspondente, quando essa actuação for dolosa;
- b) Com a pena de multa até 10 000\$, se a aludida actuação resultar de simples negligência.

ARTIGO 37.º

(Processo)

Os processos instaurados por transgressões ao disposto no presente diploma obedecerão às normas processuais em vigor para as infracções cometidas pelas instituições parabancárias em geral.

ARTIGO 38.º

(Sociedades mediadoras existentes)

1. As sociedades autorizadas, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 43 767, de 30 de Junho de 1961, a praticar a mediação de empréstimos com garantia hipotecária, e que pretendam continuar a exercê-la, deverão declarar-lo no prazo de noventa dias a contar da data da entrada em vigor do presente diploma.

2. Na falta da declaração a que se refere o número anterior, entender-se-á que as sociedades desistem daquele tipo de actividade, caducando automaticamente, findo o aludido prazo, a autorização de que disponham, na parte respectiva, excepto para conclusão das transacções que se encontrarem em curso na mesma data.

3. Na data da apresentação da declaração a que se refere o n.º 1 deste artigo, a sociedade deverá requerer, nos termos do artigo 28.º, registo dos elementos nessa data existentes, pedindo ainda o reconhecimento da idoneidade dos indivíduos abrangidos pelo disposto no n.º 1 do artigo 11.º

4. As sociedades que continuarem a exercer a actividade de mediação de empréstimos hipotecários é concedido o prazo de um ano, contado da data da entrada em vigor do presente diploma:

- a) Para se adaptarem às disposições do mesmo respeitantes à nacionalidade e à forma da sociedade, ao mínimo de capital social e ao montante das cauções;
- b) Para harmonizarem com o estabelecido na alínea f) do artigo 9.º e nas alíneas d) e f) do n.º 1 do artigo 10.º a sua situação e a dos seus sócios relativamente a participações que, na data referida, possuam em outras empresas.

5. A falta de cumprimento do estabelecido nos n.ºs 3 e 4 implicará, salvo caso de força maior devidamente reconhecido por despacho do Ministro das Finanças, a automática caducidade da autorização existente.

6. Sem embargo do disposto na alínea a) do n.º 4, a abertura de novas sucursais, delegações, agências ou quaisquer outras formas de representação dependerá sempre da existência do capital mínimo exigível nos termos do artigo 6.º do presente diploma e da prestação integral da caução necessária.

ARTIGO 39.º

(Mediadores em nome individual)

1. Os mediadores em nome individual autorizados nos termos do Decreto-Lei n.º 43 767 não poderão continuar a exercer a actividade de mediação de empréstimos a partir da data da entrada em vigor do presente diploma, excepto para conclusão das transacções em curso na mesma data.

2. Na apreciação e decisão de pedidos de autorização formulados ao abrigo deste decreto-lei nos noventa dias subsequentes ao da sua entrada em vigor será atribuída prioridade aos das sociedades em que figurem, como principais sócios e gerentes, mediadores em nome individual de comprovada idoneidade e experiência na mediação de empréstimos hipotecários.

ARTIGO 40.º

(Prazo para a cessação da actividade)

Nos casos do n.º 2 do artigo 38.º e do n.º 1 do artigo 39.º, as entidades ali referidas deverão terminar toda a sua actividade de mediação de empréstimos hipotecários no prazo de, respectivamente, cento e oitenta dias e noventa dias, a partir da data da entrada em vigor do presente diploma.

ARTIGO 41.º

(Regime transitório)

Durante o período de noventa dias a que se referem o n.º 1 do artigo 38.º e o artigo 40.º, manter-se-á o regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 43 767 quanto à realização das operações de mediação abrangidas pelo presente diploma.

ARTIGO 42.º

(Mediação na compra e venda de imóveis)

Enquanto não for revisto o exercício da actividade comercial de mediação na compra e venda de imóveis, manter-se-á, quanto a ela, o regime estabelecido nos Decretos-Leis n.ºs 43 767 e 43 902, respectivamente de 30 de Junho e 8 de Setembro de 1961.

ARTIGO 43.º

(Resolução genérica de dúvidas)

Compete ao Ministro das Finanças resolver, por despacho genérico, as dúvidas que se suscitarem na aplicação do presente diploma.

ARTIGO 44.º

(Modificações)

As disposições que de futuro se publicarem sobre matéria abrangida no presente diploma deverão ser nele inseridas no lugar próprio, por substituição ou adicionamento dos respectivos preceitos.

