

Jurisprudência
dos Conselhos

PARECER DO CONSELHO SUPERIOR

Proc. n.º 155/2019-CS/R

Procuradoria ilícita

Relator: Dr. Jorge M. Fonseca

RELATÓRIO

Introdução

1. Vem o presente recurso interposto, pela participada ..., L.^{da}, da deliberação do Conselho Regional de Lisboa tomada, em Reunião Plenária de 16.10.2019, no Proc. n.º 36/2018-L/PI, em que se determinou, por unanimidade:

- *“Aprovar o relatório e o projeto de decisão final, constante de fls 130 a fls 136, do processo de procuradoria ilícita n.º 36/2018-L/PI [...]”;*
- *“Requerer junto das autoridades judiciais competentes, o encerramento dos escritórios da visada ‘..., L.^{da}’, pessoa coletiva n.º ..., com sede na Rua ... Lisboa, e com escritórios sítos na morada da sua sede, bem como, na, e na ... Lisboa”.*

Relatório de decisão final (fls. 130 a 136)

2. Realizadas as diligências instrutórias identificadas a fls. 130, concluiu o Sr. Advogado Instrutor, essencialmente, que:

- *“os actos constantes dos elementos referidos em II., bem como os factos apurados em III., nomeadamente por envolverem consulta jurídica, a prática de actos preparatórios tendentes à constituição, alteração ou extinção de negócios jurídicos e por serem exercidos no interesse de terceiros e no âmbito de actividade profis-*

- sional, são actos próprios de advogado, nos termos do art. 1.º, n.º 5, al. b), n.º 6, al. a) e n.º 7 da Lei n.º 49/2004”;*
- *“A prática de actos próprios dos advogados, por escritório ou gabinete que preste a terceiros serviços que compreendam a prática de actos próprios dos advogados e solicitadores é proibida (art. 6.º, n.º 1 da Lei n.º 49/2004)”;*
- *“[...] vem a visada confirmar o que é referido no projecto de decisão, nomeadamente que conta com a colaboração de uma advogada, para prestar serviços da competência exclusiva dos advogados e solicitadores aos seus clientes. No caso a elaboração de contratos de promessa de compra e venda”;*
- *“Tais actos apenas podem ser prestados nos moldes previstos no artigo 6º da LAPAS (Lei n.º 49/2004 de 24 de Agosto — Lei dos Actos Próprios dos Advogados e Solicitadores)”;*
- na “*Consulta n.º 36/2014*”, em que foi Relator o Senhor Dr. Rui Souto, o Conselho Distrital de Lisboa concluiu, nomeadamente:
1. *De acordo com o art. 6.º Decreto-Lei n.º 49/2004 de 24 de Agosto [...], é proibido o funcionamento de escritório ou gabinete, constituído sob qualquer forma jurídica, que preste a terceiros serviços que compreendam, ainda que isolada ou marginalmente, a prática de actos próprios dos advogados e dos solicitadores”;*
 2. *A elaboração e contratos (ou a prestação e aconselhamento jurídico na elaboração dos mesmos) por uma empresa de mediação imobiliária no exercício da sua actividade para os seus clientes, e em que aquela empresa não é parte, constitui uma prática ilegal, por serem actos que, nos termos do art. 1.º, n.ºs 5 e 6 do referido diploma, são da competência reservada dos Advogados e Solicitadores”;*
 3. *É irrelevante o facto dos referidos actos em si serem praticados por um Advogado contratado pela empresa de mediação imobiliária, uma vez que nesse tipo de situações a relação material subjacente não deixará necessariamente de ser estabelecida entre a empresa e os clientes desta — e é a este nível que a questão deve ser encarada”;*
 4. *Acréscce que a elaboração de contratos (ou a prestação de aconselhamento jurídico na elaboração dos mesmos) a solicitação de uma empresa de mediação imobiliária no exercício da sua actividade para os clientes desta — não sendo a empresa parte nesses contratos, entra em colisão com o cumprimento de outros deveres deontológicos, quais sejam a dignidade e independência do Advogado (arts. 82.º e 83.º do EOA), o dever de segredo profissional a que está sujeito (art. 87.º do EOA), bem como propicia o aparecimento de situações de conflitos de interesses (art. 94.º do EOA) e angariação de clientela (art. 85.º do EOA)”;*
- *“Assim, em face do exposto, não existe matéria para se decidir em sentido contrário ao do relatório de projecto de decisão final do corrente procedimento administrativo” [vde. relatório de fls. 74 a 79, despacho/ /concordância do Vogal Relator de fls. 81 e acórdão de fls. 82 — todos no sentido do encerramento dos escritórios da participada]; por isso,*

3. Foi o Sr. Advogado Instrutor de parecer que se devia “*confirmar a decisão anteriormente tomada, convertendo-se em definitiva*”.

Factos provados

4. É a seguinte a matéria de facto provada:

1. *Que a visada, no exercício da sua actividade presta assessoria jurídica (nomeadamente, forneceu às partes, em negócios por si mediados, contratos promessa de compra e venda de imóveis), ainda que por intermédio de advogada, a terceiros.*

2. *A visada actualmente exerce a sua actividade na Av. 24 de Julho, 52 C-D, Av. de Berlim, 39 C e Rua Comandante Cousteau, 22 D, todos em Lisboa.*

Acórdão da Secção de Combate à Procuradoria Ilícita do Conselho Regional de Lisboa (fls. 137)

5. Face ao teor do relatório citado, deliberou a Secção do dito Conselho Regional “*em propor no sentido do encerramento dos escritórios da visada*” (aqui recorrente).

Deliberação recorrida

6. A fls. 139 a 146 consta a decisão contra a qual se insurge a recorrente, em que — como se aflorou — na reunião plenária de 16.10.2019, o Conselho Regional de Lisboa da Ordem dos Advogados deliberou, por unanimidade:

— “*Aprovar o relatório e o projeto de decisão final, constante de fls 130 a fls 136, do processo de procuradoria ilícita n.º 36/2018-L/PI [...]*”;

— “*Requerer junto das autoridades judiciais competentes, o encerramento dos escritórios da visada ‘..., Lda.’, pessoa coletiva n.º ..., com sede na Lisboa, e com escritórios sítos na morada da sua sede, bem como, na Lisboa*”.

Recurso

7. Inconformada com tal deliberação, a sociedade participada interpôs o presente recurso, alegando, resumidamente, que:

— “*A deliberação recorrida é ilegal, além de manifestamente desproporcionada e injusta*”, o que “*determina a ilegalidade da decisão por violação dos princípios*

da Proporcionalidade, da Justiça e da Razoabilidade, consagrados nos arts. 7.º e 8.º do CPA”;

- *“o facto considerado como provado no ponto 1. Da parte ‘III FATOS PROVA-DOS’ não é um facto mas um juízo conclusivo, uma vez que alega que a visada “presta assessoria jurídica”, mas não identifica, de forma concreta e individualizada, quais os factos de onde extrai essa conclusão, como pro exemplo, que contrato promessa de compra e venda se trata, quais as partes e em que data é que os factos terão ocorrido”;*
- *“a decisão em apreço imputa à sociedade visada e ora Recorrente, uma atuação habitual de prestação e serviços de ‘assessoria jurídica’, uma vez que se faz acusação genérica de ‘a visada, no exercício da sua actividade presta assessoria jurídica’”;*
- *“o que o Conselho Regional de Lisboa poderia ter dado como provado seria que sociedade visada solicitou a uma Advogada a elaboração de um contrato promessa de compra e venda, que esta o elaborou e, por sua vez, a sociedade visada o disponibilizou ao interessado”;*
- *“Face à factualidade provada a sociedade visada não praticou qualquer acto susceptível de ser enquadrado no âmbito da assessoria jurídica ou da consulta jurídica, logo não foi cometido qualquer ato e muito menos exercida procuradoria ilícita”;*
- *“A sociedade visada agiu no âmbito das faculdades que a Lei lhe confere para o exercício da sua actividade e que se encontram plasmadas no n.º 4 do art. 2.º da Lei n.º 15/2013, de 8.02 (Regime Jurídico da Mediação Imobiliária), designadamente prestou um serviço de obtenção de um documento necessário à concretização do negócio objeto da mediação imobiliária, pois o contrato promessa de compra e venda é um documento necessário no processo tendente à concretização de um negócio de compra e venda”;*
- *“É manifesto o erro de avaliação dos factos e da aplicação das leis invocadas ao caso concreto, o que implica a anulabilidade de decisão recorrida, senão mesmo a sua nulidade por afetar de forma violenta o conteúdo essencial do direito fundamental da iniciativa económica privada consagrado no art. 61, n.º 1 — da Constituição da República Portuguesa, nos termos do art. 161.º, n.º 2, al. d) do CPA”.*

Apreciação

8. Dispõe a Lei n.º 49/2004, de 24 de Agosto (que define o sentido e o alcance dos actos próprios dos advogados e dos solicitadores e tipifica o crime de procuradoria ilícita), além do mais, que:

- são actos próprios dos advogados e dos solicitadores, entre outros:
 - a consulta jurídica;

- a **elaboração de contratos e a prática dos actos preparatórios tendentes à constituição, alteração ou extinção de negócios jurídicos**, designadamente os praticados junto de conservatórias e cartórios notariais;
- consideram-se actos próprios dos advogados e dos solicitadores os actos que [...] forem **exercidos no interesse de terceiros e no âmbito de actividade profissional**;
[vde. art. 1.º, n.º 5, alínea b), n.º 6, alínea a) e n.º 7, do referido diploma].

9. Ademais, prevê a mesma Lei que:

- *“Com excepção dos escritórios ou gabinetes compostos exclusivamente por advogados, por solicitadores ou por advogados e solicitadores, as sociedades de advogados, as sociedades de solicitadores e os gabinetes de consulta jurídica organizados pela Ordem dos Advogados e pela Câmara dos Solicitadores, é proibido o funcionamento de escritório ou gabinete, constituído sob qualquer forma jurídica, que preste a terceiros serviços que compreendam, ainda que isolada ou marginalmente, a prática de actos próprios dos advogados e dos solicitadores”* (art. 6.º, n.º 1) — **negritos nossos**;
- *“A violação da proibição estabelecida no número anterior confere à Ordem dos Advogados ou à Câmara dos Solicitadores o direito de requerer junto das autoridades judiciais competentes o encerramento do escritório ou gabinete”* (n.º 2 da norma citada) — **negritos nossos**.

10. Desde já se adianta que — ao contrário do defendido pela recorrente — não se considera nem ilegal, nem desproporcionada, nem injusta, a sanção aplicada, até porque

11. A consequência de encerramento dos respectivos escritórios resulta da própria lei e da aplicação da mesma ao caso dos presentes autos, conforme dispõem os n.ºs 1 e 2 do art. 6.º da Lei n.º 49/2004, de 29 de Agosto.

12. Quanto à actuação concreta da recorrente, que leva a concluir pela consumação da infracção, encontra-se a mesma claramente descrita na matéria de facto dada como provada, ao reconhecer-se ali *“Que a visada, no exercício da sua actividade presta assessoria jurídica (nomeadamente, forneceu às partes, em negócios por si mediados, contratos promessa de compra e venda de imóveis), ainda que por intermédio de advogada, a terceiros”*, constatando-se, ademais, que

13. A recorrente até admite, nas alegações, que *“o que o Conselho Regional de Lisboa poderia ter dado como provado seria que a sociedade*

visada solicitou a uma Advogada a elaboração de um contrato promessa de compra e venda, que esta o elaborou e, por sua vez, a sociedade visada o disponibilizou ao interessado” (negritos nossos).

14. E admite, também, que “*A sociedade visada agiu do modo descrito por mera cortesia comercial e não cobrou qualquer quantia pela obtenção e disponibilização do contrato, constituindo a entrega de um contrato promessa elaborado por Advogado um simples ato material, o qual não é apto a produzir efeitos jurídicos, nomeadamente não tem repercussão directa na esfera jurídica alheia”* (negritos nossos).

15. Admite, ainda, a recorrente que “*prestou um serviço de obtenção de um documento necessário à concretização do negócio jurídico da mediação imobiliária, pois o contrato promessa de compra e venda é um documento necessário no processo tendente à concretização de um negócio de compra e venda”* (negrito e sublinhado nossos); pelo exposto,

16. Não há dúvidas de que a recorrente, “*no exercício da sua actividade presta assessoria jurídica (nomeadamente, forneceu às partes, em negócios por si mediados, contratos promessa de compra e venda de imóveis), ainda que por intermédio de advogada, a terceiros”*,

17. Constando tais negócios e contratos de fls. 15 a 25, cuja entrega e respectivas circunstâncias foram confirmadas pelas testemunhas ... (fls. 34), ... (fls. 35), ... (fls. 36), ... (fls. 57), ... (fls. 66) e ... (fls. 67).

18. A actividade da mediação imobiliária, a prática de procuradoria ilícita e a angariação de clientela por interposta pessoa são realidades que se confundem, muitas vezes, na actividade profissional das sociedades mediadoras, potenciando frequentes atropelos aos direitos dos cidadãos e entorpecendo a realização da justiça; de resto,

19. É isso mesmo que se verifica quando a própria recorrente, na tentativa de contrariar a decisão recorrida, não consegue (ou não quer) distinguir a actividade de mediação imobiliária (a qual, de acordo com a Lei n.º 15/2013, de 8 de Fevereiro, consiste na “*procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens*

imóveis”; “*Prospecção e recolha de informações que visem encontrar os bens imóveis pretendidos pelos clientes*”; “*Promoção dos bens imóveis sobre os quais os clientes pretendam realizar negócios jurídicos, designadamente através da sua divulgação ou publicitação, ou da realização de leilões*”; “*prestar serviços **que não estejam legalmente atribuídos em exclusivo a outras profissões, de obtenção de documentação e de informação necessários à concretização dos negócios objeto dos contratos de mediação imobiliária que celebrem***” — negrito e sublinhado nossos), dos actos que são — por definição legal — próprios e exclusivos dos advogados e dos solicitadores, sendo certo que,

20. Como resulta da alegação de recurso, a sociedade visada parece não ter ainda compreendido nem interiorizado a gravidade do seu comportamento; na realidade,

21. As sociedades imobiliárias podem requerer e obter, nos serviços públicos e por exemplo, certidões matriciais e/ou certidões das inscrições e descrições em vigor mas, obtida a referida documentação e promovida a divulgação do negócio, **fica vedado às empresas de mediação dirigir, preparar, intermediar ou acompanhar a concretização do negócio, praticando actos que estejam legalmente atribuídos, em exclusivo, a outras profissões, como é o caso dos advogados** e dos solicitadores.

22. Não pode, pois, a recorrente intervir, formalizar ou fazer celebrar — como fez — quaisquer contratos-promessa, também não podendo resolver, ela própria (mesmo que através de advogado por si contratado), quaisquer questões ou dificuldades que possam obstar à realização da escritura pública; com efeito,

23. Não se aceita que — como pretende a recorrente — se considere o contrato-promessa “*um documento necessário à concretização do negócio jurídico objeto da mediação, pois o contrato promessa é um documento necessário no processo tendente à concretização de um negócio de compra e venda*”, para, dessa forma (na tese da recorrente), poderem incluir-se tais contratos nos serviços de obtenção de documentação contemplados na Lei citada em 19. supra.

24. Veja-se, também no sentido apontado, o que decidiu o Supremo Tribunal Administrativo, no Processo 0970/06 (*in* <www.dgsi.pt>), em que foi Relator o Sr. Conselheiro Costa Reis:

- “São actos próprios dos advogados todos aqueles que, exercidos no interesse de terceiros, são integradores da sua actividade profissional e que constituem o núcleo exclusivo dessa profissão, como sejam, por ex., a consulta jurídica, exercício do mandato forense e a elaboração de contratos e que, por isso, só eles podem praticar”;
- “A procuradoria ilegal consiste no exercício do mandato ou da mediação em violação do disposto nas leis estatutárias das profissões em que o mandato ou a mediação constitui o núcleo da sua actividade”;
- “**Não cabe dentro da mediação mobiliária a celebração de contratos promessa de compra e venda ou de contratos de arrendamento, mesmo que tal passe apenas pelo preenchimento dos espaços em branco de contratos já minutados e adquiridos numa papelaria e que os mesmos respeitassem a imóveis cuja transmissão tinha sido angariada por essas empresas**” (negrito e sublinhado nossos); identicamente,

25. Não pode a empresa de mediação contratar a prestação de serviços a advogado a quem, habitual e regularmente, incumba a tarefa de dirigir, preparar, intermediar ou acompanhar a concretização do negócio, prestando e praticando os actos que estejam legalmente atribuídos a estes.

26. Obtida a documentação e informação necessárias à concretização do negócio, apenas o advogado (ou o solicitador) poderão intervir na elaboração de contratos e praticar os actos preparatórios tendentes à constituição, alteração ou extinção de negócios jurídicos, designadamente os praticados junto de conservatórias e cartórios notariais [art. 1.º, n.º 6, alínea a), da Lei n.º 49/2004, de 29 de Agosto].

27. A escolha de advogado (ou solicitador) cabe, em exclusivo, ao interessado, que assim decide, livremente, quem o deve representar na realização do negócio jurídico pretendido.

28. A empresa de mediação está, portanto, impedida de sugerir, indicar, designar ou por qualquer outra forma “*encaminhar*” o particular para advogado (ou solicitador) a quem a mesma, habitual e regularmente, confia tal prática mediante o pagamento de honorários e despesas que repercute ou não sobre o particular (no caso, a recorrente diz que não repercutiu).

29. Caso contrário, estaremos perante a angariação de cliente por interposta pessoa, sendo obrigação deontológica do advogado não solicitar

clientes, por si ou por interposta pessoa, sob pena de incorrer em responsabilidade disciplinar [art. 90.º, n.º 2, alínea *h*) do EOA].

30. A empresa de mediação tem a obrigação de, perante a necessidade de intervenção daqueles profissionais (advogado ou solicitador), informar o interessado de que tais questões não podem ser por si resolvidas, devendo consultar/constituir advogado com vista à resolução das mesmas,

31. O que a recorrente não fez.

Proposta

Termos em que se propõe seja o recurso julgado improcedente, mantendo-se integralmente o acórdão recorrido.

À próxima Reunião do Plenário do Conselho Superior, para deliberação.

Guarda, 21 de Maio de 2021

O Relator: JORGE M. FONSECA

Aprovado pelo Plenário do Conselho Superior em 14 de Julho de 2021.