

PARECER DO CONSELHO GERAL

Processo n.º 29/PP/2021-G

Sobre conciliar a Advocacia
com a actividade de Consultoria Imobiliária

Enquadramento Geral

A Senhora Dra. (...), advogada, com a cédula profissional (...), exerce a sua actividade de advogada em prática isolada e pondera conciliar a sua actividade com a de Consultora imobiliária, numa empresa de mediação imobiliária.

Tendo verificado ser incompatível, nos termos do n.º 1 n) do art. 82.º do Estatuto da Ordem dos Advogados, pretende que seja clarificada sobre o seguinte:

“— Terei de suspender a minha inscrição na AO pelo facto de ter um contrato de prestação de serviços com a mediadora imobiliária?

— Em caso afirmativo, somente fico impedida do exercício do mandato forense/intervenção em processos que corram em tribunal?

— Ou não poderei também exercer qualquer tipo de actividade de jurista(reunir com clientes sobre temas extra judiciais, consulta jurídica, elaboração de pareceres, elaboração de contratos, aditamentos, cartas e outro tipo de comunicações a pratica de actos preparatórios tendentes à constituição, alteração ou extinção de negócios jurídicos, designadamente os praticados junto de Conservatórias e Cartórios Notariais?”

Análise

Ainda que, admitindo a Requerente haver incompatibilidade, tratemos, pois, de saber se o Estatuto da Ordem dos Advogados, adiante apenas designada por EOA (lei especial) estabelece um regime de incompatibilidade entre o exercício das funções de advogado e o de mediador Imobiliário.

O art. 82.º do EOA sobre a epígrafe “incompatibilidades” elenca de forma exemplificativa os cargos, funções e actividades incompatíveis com o exercício da advocacia. E no que ao caso em análise interessa, no seu n.º 1 alínea n) diz ser incompatível:

“Mediador mobiliário ou imobiliário, leiloeiro e trabalhadores com vínculo de emprego público ou contratados do respectivo serviço”.

No n.º 2 desse mesmo artigo diz ainda que *“as incompatibilidades verificam-se qualquer que seja o título, designação, natureza e espécie de provimento ou contratação, o modo de remuneração e, em termos gerais qualquer que seja o regime Jurídico do respectivo cargo, função ou actividade...”*. Mencionando nas alíneas seguintes as situações de excepção e não abrangidas por este mesmo número.

Na alínea d) deste número 2, e como sendo excepção diz que; “dos que estejam contratados em regime de prestação de serviços ou de comissão de serviço para o exercício de funções de representação em juízo no âmbito do contencioso administrativo e constitucional.....”

Referindo a requerente que será contratada em regime de prestação de serviços, a situação enquadra-se na excepção prevista na alínea d) do n.º 2 do art. 82.º do EOA., pelo que, a existir incompatibilidade, a mesma não decorre do facto de ser contratada numa empresa de mediação imobiliária, porque a requerente será contratada no regime de prestação de serviços.

Urge, pois, apurar se existe ou não incompatibilidade para o exercício da advocacia pelas funções que pela requerente serão desempenhadas e que se subsumem às funções de *“consultora imobiliária, vulgo vendedora”*.

A lei 15/2013 de 8 de Fevereiro no seu art. 2.º sobre a epígrafe “Definições” diz o seguinte:

Artigo 2.º

Definições

1 — A actividade de mediação imobiliária 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.

2 — A atividade de mediação imobiliária consubstancia-se também no desenvolvimento das seguintes ações:

a) Prospecção e recolha de informações que visem encontrar os bens imóveis pretendidos pelos clientes;

b) 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.

3 — Considera-se empresa de mediação imobiliária a pessoa singular ou coletiva cujo domicílio ou sede se situe em qualquer Estado do Espaço Económico Europeu e, sendo pessoa coletiva, tenha sido constituída ao abrigo da lei de qualquer desses Estados e se dedique à atividade de mediação imobiliária, referida nos números anteriores.

4 — As empresas de mediação imobiliária podem ainda 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.

5 — Considera-se destinatário do serviço, para efeitos do número anterior, a pessoa ou entidade que celebra com o cliente da empresa de mediação imobiliária qualquer negócio por esta mediado.

6 — É designada por cliente a pessoa ou entidade que celebra com uma empresa habilitada nos termos da presente lei um contrato visando a prestação de serviços de mediação imobiliária”.

De acordo com o aludido normativo legal, as funções de angariador imobiliário, (consultora imobiliária/vendedora) como chama a requerente, são incompatíveis com o exercício da advocacia, incompatibilidade que se aplica a todos os colaboradores de empresas de mediação imobiliária, abrangendo os funcionários, agentes ou contratados do respectivo serviço.

Pois, um angariador imobiliário desempenha as funções inerentes à mediação imobiliária, prestando os seus serviços à sociedade de mediação imobiliária que outorgará o contrato de mediação imobiliária com os clientes.

Em suma, o angariador imobiliário apenas não outorga o contrato de mediação imobiliária como parte contratante, pois nesse contrato é parte a mediadora imobiliária que o contratou.

A incompatibilidade não resulta do facto do angariador imobiliário ser funcionário numa empresa de mediação imobiliária ao abrigo de um contrato de prestação de serviços, mas sim do conteúdo das funções a desempenhar, as quais são incompatíveis com o exercício da advocacia, pois consubstanciando uma actividade de mediação imobiliária, esta é incompatível com o exercício da advocacia de acordo com a alínea n) do n.º 2 do art. 82.º do EOA.

O n.º 2 do art. 81.º do EOA é claro quando estatui que “*O exercício da advocacia é inconciliável com qualquer cargo, função ou actividade que possa afectar a isenção, a independência e a dignidade da profissão*”.

Ou seja, aqui concorrem os princípios deontológicos basilares do exercício da advocacia: a independência e a dignidade profissional, esta na perspectiva do interesse público inerente à função social da advocacia.

O regime dos Actos próprios dos Advogados e dos Solicitadores, encontra-se previsto na Lei nº 49/2004 de 24 de Agosto.

No seu art. 1.º elenca-se quais os atos que são próprios dos advogados e dos solicitadores, e quem os pode praticar.

Artigo 1.º

Actos próprios dos advogados e dos solicitadores

1 — *Apenas os licenciados em Direito com inscrição em vigor na Ordem dos advogados e os solicitadores inscritos na Câmara dos Solicitadores podem praticar os actos próprios dos advogados e dos solicitadores.*

2 — *Podem ainda exercer consulta jurídica juristas de reconhecido mérito e os mestres e doutores em Direito cujo grau seja reconhecido em Portugal, inscritos para o efeito na Ordem dos Advogados nos termos de um processo especial a definir no Estatuto da Ordem dos Advogados.*

3 — *Exceptua-se do disposto no n.º 1 a elaboração de pareceres escritos por docentes das faculdades de Direito.*

4 — *No âmbito da competência que resulta do artigo 173.º-C do Estatuto da Ordem dos Advogados e do artigo 77.º do Estatuto da Câmara dos Solicitadores, podem ser praticados actos próprios dos advogados e dos solicitadores por quem não seja licenciado em Direito.*

5 — *Sem prejuízo do disposto nas leis de processo, são actos próprios dos advogados e dos solicitadores.*

a) *O exercício do mandato forense;*

b) *A consulta jurídica.*

6 — *São ainda actos próprios dos advogados e dos solicitadores os seguintes:*

a) *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.*

b) *A negociação tendente à cobrança de créditos*

c) *O exercício do mandato no âmbito de reclamação ou impugnação de actos administrativos ou tributários.*

7 — *Consideram-se actos próprios dos advogados e dos solicitadores os actos que, nos termos dos números anteriores, forem exercidos no interesse de terceiros e no âmbito de actividade profissional, sem prejuízo das competências próprias atribuídas às demais profissões ou actividades cujo acesso ou exercício é regulado por lei.*

8 — *Para os efeitos do disposto no número anterior, não se consideram praticados no interesse de terceiros os actos praticados pelos representantes legais, empregados, funcionários ou agentes de pessoas singulares ou colectivas, públicas*

ou privadas, nessa qualidade, salvo se, no caso da cobrança de dívidas, esta constituir o objecto ou actividade principal destas pessoas.

9 — São também actos próprios dos advogados todos aqueles que resultem do exercício do direito dos cidadãos a fazer-se acompanhar por advogado perante qualquer autoridade.

10 — Nos casos em que o processo penal determinar que o arguido seja assistido por defensor, esta função é obrigatoriamente exercida por advogado, nos termos da lei.

11 — O exercício do mandato forense e da consulta jurídica pelos solicitadores está sujeito aos limites do seu estatuto e da legislação processual.

Ainda quanto ao Mandato forense, o art. 2.º define-o como “... o mandato Judicial conferido para ser exercido em qualquer Tribunal, incluindo os Tribunais ou comissões arbitrais e os julgados de paz”.

Pelo que, os atos pretendidos praticar pela requerente são actos próprios de advogados, sendo **só os licenciados em direito com inscrição em vigor na Ordem dos Advogados, quem os pode praticar.**

Fase ao aqui expendido, **conclui-se que:**

1 — A actividade de angariador imobiliário é incompatível com o exercício da advocacia.

2 — Tal incompatibilidade decorre do conteúdo das funções que em concreto vai desempenhar e não do facto de ser contratado sob o regime de prestação de serviços.

3 — Havendo Incompatibilidade das funções a prestar com o exercício da advocacia, a requerente deverá apresentar o pedido de suspensão da sua inscrição.

4 — Consequentemente, não tendo inscrição em vigor na ordem dos advogados, não pode praticar os actos por si enumerados, por serem actos próprios de advogados.

Funchal, 30 de Janeiro de 2022

À próxima reunião do Conselho geral de 4 de Fevereiro de 2022

REGINA FRANCO DE SOUSA

A Vogal do Conselho Geral da Ordem dos Advogados, no uso da competência que lhe foi delegada pelo Senhor Bastonário da Ordem dos Advogados, por Despacho com o número 3537/2021 de 22 de Março de 2021, publicado na 2.ª Série do Diário da República com o n.º 65, de 5 de Abril de 2021

Aprovado em Reunião do Conselho Geral de 4 de Fevereiro de 2022