



ORDEM DOS
ADVOGADOS

VI CONVENÇÃO DAS DELEGAÇÕES

ÉVORA - 30, 31 DE MARÇO E 1 DE ABRIL DE 2007



DELEGAÇÃO: SETÚBAL

AUTOR: CÂNDIDO CASIMIRO

TEMA II - A ADVOCACIA NO FUTURO PROCURADORIA ILÍCITA

Colegas,

Na qualidade de Coordenador da CCPI Distrital do CDE queria antes de mais apresentar a todos as nossas cordiais saudações e fazer votos que tenham boa estadia, nesta bonita cidade de Évora.

Queria falar-vos do combate à procuradoria ilícita no CDE e da forma como nos organizamos para esse combate.

Assim, dir-vos-ei antes de mais que o CDE está organicamente estruturado numa CCPI Distrital que integra uma comissão executiva, constituída pelas Colegas Maria João Adegas, Isabel Alves Matos, Teresa Vilhena e pelo Colega José António Belchior, que há mais de cinco anos integram esta comissão e a ela têm dado o seu melhor e daí o público reconhecimento que aqui lhes quero deixar e ainda o representante da Câmara dos Solicitadores, e em que têm assento os coordenadores das CCPI dos vários Agrupamentos de Delegações.

A CCPI Distrital tem como função coordenar o combate à procuradoria ilícita na área do Conselho, através de acções próprias e participando activamente nas reuniões e acções definidas pela CCPI Nacional, órgão em que regularmente participa, competindo-lhe ainda a elaboração da proposta final nos processos para ser presente ao CD para deliberação.

Após deliberação do C.D. compete à Comissão Executiva da CCPI fazê-las cumprir, apresentando queixas-crime contra os procuradores ilícitos, contratar e acompanhar os Advogados que patrocinam a Ordem nas acções com vista ao encerramento dos escritórios, remessa dos processos ao Instituto do Consumidor, ao IMOPI, pedido de declaração de nulidade dos pactos sociais ao Mº Pº, etc.

Assim a CCPI Distrital tem em pleno funcionamento quatro CCPI nos AD de Setúbal, Santarém, Abrantes e Santiago do Cacém, e em fase de instalação e implementação de funcionamento as Comissões dos Agrupamentos de Évora, Beja e Portalegre, sendo que em cada agrupamento existe uma Comissão de Combate à Procuradoria Ilícita coordenada por um membro do Agrupamento que chama a si, pelo menos um Colega de cada Delegação para integrar essa Comissão e ainda o número de Colegas que entenda e consiga mobilizar para este combate, como instrutores dos processos.

Por esta forma, a CCPI Distrital que no triénio anterior era composta por 5 Colegas passou a integrar cerca de 35 colegas, que voluntária e generosamente, se empenham no combate à procuradoria ilícita.

Com esta forma de organização resolvemos vários problemas, um dos quais é particularmente sentido nas Delegações, que é a possibilidade de diversificar os instrutores dos processos, recorrendo a Colegas de outras Comarcas, que não da área onde o procurador ilícito preferencialmente actua, evitando assim os constrangimentos particularmente sentidos, nas pequenas Comarcas, onde amiúde se frequenta o mesmo café, o mesmo restaurante e o mesmo cabeleireiro ou barbeiro o que naturalmente pode, e as mais das vezes isso sucede, condicionar o Colega a quem foi solicitada a instrução do processo.

Por esta forma os processos de procuradoria ilícita são tendencialmente instruídos por Colegas de outras Comarcas, que tão pouco conhecem pelo nome o procurador ilícito.

Mas há outra vantagem e para nós essencial, é que esta forma organizativa permite às Delegações cumprir a obrigação estatutária de criar e desenvolver os meios adequados ao combate à procuradoria ilícita (al^a H do artº 60 do Estatuto).

E aqui Colegas, perdoem-me se vou ser injusto, mas direi que a generalidade das Delegações não cumpre esta obrigação estatutária, quer pelos constrangimentos que atrás falamos, quer pelos poucos incentivos e apoios que recebem das demais estruturas, designadamente dos Conselhos Distritais.

Tenho para mim Colegas que certamente em quase todas as Comarcas haverá um procurador ilícito a actuar impunemente, mais que não seja uma empresa de mediação imobiliária, um contabilista ou uma agência funerária.

O que temos feito? Pouco ou nada...

É urgente mobilizar todos os Advogados para este combate que além do mais é a clara afirmação do estado de direito impedindo que muitos conservadores, notários e directores de serviços de Finanças e respectivos funcionários sejam, pelo menos coniventes, para não dizer co-autores ou autores morais do crime de procuradoria ilícita.

Sim Colegas, porque se trata de denunciar e combater um crime e não podemos aceitar que um qualquer “Senhor Conservador diga que o problema é dos Advogados e estes que o resolvam”.

A questão não é esta! Pois, e o que verdadeiramente está em causa, é a defesa dos interesses dos cidadãos, enquanto consumidores, de terem garantido que o serviço que lhes é prestado, o é, por quem está habilitado para tal e, que simultaneamente tem responsabilidade civil e disciplinar, se não o fizer convenientemente.

Porque o assunto mereceu uma deliberação do nosso Conselho, por proposta da CCPI Distrital, louvando-se num parecer do Colega e amigo José António Belchior, queremos deixar uns tópicos do combate actual à procuradoria ilícita que as empresas mediadoras fazem diariamente.

Tive oportunidade de me debruçar sobre este aspecto num artigo publicado no BOA, mas para quem não teve oportunidade ou interesse de o ler, apenas algumas considerações

A actividade da mediação imobiliária, a prática de procuradoria ilícita e a angariação de clientela por interposta pessoa são realidades que, sendo diferentes, se confundem na actividade profissional quotidiana dos mediadores, advogados e solicitadores, com reflexos na vida dos cidadãos e consequências, por vezes nefastas, na esfera jurídica dos direitos e obrigações dos seus intervenientes.

A actividade das imobiliárias está regulamentada no Dec. Lei nº 211/04 de 20 de Agosto no qual se refere que a actividade de mediação imobiliária se consubstancia nas acções de prospecção e recolha de informações que visem encontrar o imóvel pretendido pelo cliente ou em acções de promoção de bens imóveis sobre os quais o cliente pretende realizar negócios jurídicos (nº 2 do artigo 2º do citado diploma).

Podem ainda as imobiliárias prestar serviços de obtenção de documentação e de informação, até para cumprirem os seus deveres para com os interessados no que respeita às características do imóvel, à existência ou não de ónus ou encargos, da legitimidade e capacidade das partes, e sejam necessários à concretização dos negócios objecto de mediação imobiliária, desde que não estejam legalmente atribuídos em exclusivo a outras profissões (artº 16º e nº 3 do artigo 2º do mesmo diploma).

Quer isto dizer que, por si só, a “imobiliária” poderá requerer e obter nos respectivos serviços públicos certidão matricial e certidão das inscrições e descrições em vigor (n.ºs 2 e 3 do artigo 2º do mesmo diploma), mas obtida a referida documentação e promovida a divulgação do negócio, fica vedado à empresa de mediação dirigir, preparar, intermediar ou acompanhar a concretização do negócio, praticando actos que estejam legalmente atribuídos, em exclusivo, a outras profissões, entenda-se advogados e solicitadores, como claramente decorre da lei nº 49/2004 de 24 de Agosto, que definiu os actos próprios dos Advogados e Solicitadores

Quer isto dizer que, por si só, a “imobiliária” poderá requerer e obter nos respectivos serviços públicos certidão matricial e certidão das inscrições e descrições em vigor (n.ºs 2 e 3 do artigo 2º do mesmo diploma), mas obtida a referida documentação e promovida a divulgação do negócio, fica vedado à empresa de mediação dirigir, preparar, intermediar ou acompanhar a concretização do negócio, praticando actos que estejam legalmente atribuídos, em exclusivo, a outras profissões, entenda-se advogados e solicitadores, como claramente decorre da lei nº 49/2004 de 24 de Agosto, que definiu os actos próprios dos Advogados e Solicitadores.

Assim e desde logo, é vedado à “imobiliária” intervir, formalizar ou fazer celebrar o contrato promessa que tenha por objecto o bem em causa.

Assim como, é vedado à “imobiliária” resolver, por si, quaisquer questões ou dificuldades que obstem à realização da escritura pública.

De igual modo, quaisquer questões que se levantem em sede de inscrição matricial e/ou registral e que obriguem a actualizações, alterações ou rectificações, apenas podem ser levadas a cabo pelos próprios interessados no negócio (v.g. comprador e vendedor), por Advogado ou Solicitador.

Por último, ultrapassadas todas as questões que impeçam a marcação e outorga da respectiva escritura pública, não pode a “imobiliária” promover a marcação dessa escritura, a apresentação de documentação necessária à sua instrução, podendo apenas, também por imperativo legal, estar presente (acompanhar) a outorga da escritura uma vez que nesta, sempre se terá de fazer referência à intervenção no negócio de empresa de mediação imobiliária.

Posto isto, importa dizer que a prática pelas “imobiliárias” dos actos atrás referidos, que ultrapassem a obtenção de documentação e informação necessárias à concretização do negócio porque legalmente atribuídos, em exclusivo, aos próprios interessados, Advogados e Solicitadores, integra a prática do crime de procuradoria ilícita, punível com pena de prisão até 1 ano ou com pena de multa até 120 dias, originando responsabilidade civil, (al^a. a) do n.º6, do Art.º 1º e art.º11º da Lei n.º 49/04, já referida).

Por outro lado a prática de tais actos, pode levar ao encerramento do escritório ou gabinete onde estas desenvolvam a sua actividade.

Questão conexa com a exposta, é a de saber se pode então a “imobiliária “ contratar Advogado ou Solicitador a quem, habitual e regularmente, incumba de dirigir, preparar, intermediar ou acompanhar a concretização do negócio prestando e praticando os actos que estejam legalmente atribuídos a estes, recebendo tais profissionais em “regime” de avença ou não.

A resposta é claramente negativa.

A constituição de Advogado ou Solicitador, pelo interessado, incapaz de por si próprio de resolver tais questões, apenas cabe a este, o que quer dizer que cabe ao interessado a livre escolha do Advogado ou Solicitador que, em representação daquele, há-de levar à realização do negócio jurídico pretendido, pelo que é vedado à “imobiliária” sugerir, indicar, designar ou por qualquer outra forma “encaminhar” o particular para advogado ou solicitador a quem a “imobiliária”, habitual e regularmente, confia tal prática mediante o pagamento de honorários e despesas que repercuta ou não sobre o particular.

O particular que apresenta o negócio à “imobiliária” e também o interessado adquirente, a maioria das vezes, desconhece a tramitação necessária para concretizar o negócio, confiando, quase sempre, na indicação dada pela “ imobiliária” sendo que a escolha do Advogado ou Solicitador, não é feita **directamente pelo interessado**.

Resulta então para o Advogado ou Solicitador a angariação de cliente por interposta pessoa e, neste caso, incorrerá em responsabilidade disciplinar al. h) do n.º 2 do Art.º 85.º ex vi art.º 110 ambos do Estatuto da O.A. e al. o) do Art.º 109.º do D.L. n.º 88/03, de 26 de Abril (Estatuto da Câmara dos Solicitadores).

Isto não são alegações de recurso, mas como a organização assim o exige, tiramos as seguintes conclusões:

CONCLUSÕES

1ª - O CDE está organicamente estruturado numa CCPI Distrital que integra uma comissão executiva, constituída por 5 Colegas nomeados pelo CDE, os coordenadores das CCPI dos vários Agrupamentos de Delegações e ainda o representante da Câmara dos Solicitadores.

2ª - A CCPI Distrital tem como função coordenar o combate à procuradoria ilícita na área do Conselho, através de acções próprias e participando activamente nas reuniões e acções definidas pela CCPI Nacional, órgão em que regularmente participa, competindo-lhe ainda a elaboração da proposta final nos processos para ser presente ao CD para deliberação.

3ª - Após deliberação do CD compete à Comissão Executiva da CCPI fazê-las cumprir, apresentando queixas crime contra os procuradores ilícitos, contratar e acompanhar os Advogados que patrocinam a Ordem nas acções com vista ao encerramento dos escritórios, remessa dos processos ao Instituto do Consumidor, ao IMOPI, pedido de declaração de nulidade dos pactos sociais ao M.º P.º, etc.

4ª - A CCPI Distrital tem em pleno funcionamento quatro CCPI nos AD de Setúbal, Santarém, Abrantes e Santiago do Cacém, e em fase de instalação e implementação de funcionamento as Comissões dos Agrupamentos de Évora, Beja e Portalegre, sendo que em cada agrupamento existe uma Comissão de Combate à Procuradoria Ilícita coordenada por um membro do Agrupamento que chama a si, pelo menos um Colega da cada Delegação para integrar essa Comissão e ainda o número de Colegas que entenda e consiga mobilizar para este combate, como instrutores dos processos.

5ª - A CCPI Distrital que no triénio anterior era composto por 5 Colegas passou a integrar 35 colegas, que voluntária e generosamente, se empenham no combate à procuradoria ilícita.

6ª - Com esta forma de organização resolvemos vários problemas, um dos quais é particularmente sentido nas Delegações, que é a possibilidade de diversificar os instrutores dos processos, recorrendo a Colegas de outras Comarcas.

7^a - Esta forma organizativa permite às Delegações cumprir a obrigação estatutária de criar e desenvolver os meios adequados ao combate à procuradoria ilícita (al^a h) do artº 60 do Estatuto).

8^a - É urgente mobilizar todos os Advogados para este combate que além do mais é a clara afirmação do estado de direito impedindo que muitos conservadores, notários e directores de serviços de Finanças e respectivos funcionários sejam, pelo menos coniventes, para não dizer co-autores ou autores morais do crime de procuradoria ilícita.

9^a- O que verdadeiramente está em causa no combate á procuradoria ilícita é a defesa dos interesses dos cidadãos, enquanto consumidores, de terem garantido que o serviço que lhes é prestado, o é por quem está habilitado para tal e que simultaneamente tem responsabilidade civil e disciplinar, se não o fizer convenientemente.

10^a - A procuradoria ilícita é praticada designadamente por agências de documentação, empresas de cobranças, agências funerárias, técnicos de contas e em especial, pelas empresas de mediação imobiliária.

11^a - A actividade da mediação imobiliária, a prática de procuradoria ilícita e a angariação de clientela por interposta pessoa são realidades que, sendo diferentes, se confundem na actividade profissional quotidiana dos mediadores, advogados e solicitadores, com reflexos na vida dos cidadãos e consequências, por vezes nefastas, na esfera jurídica dos direitos e obrigações dos seus intervenientes.

12^a - A actividade de mediação imobiliária consubstancia-se nas acções de prospecção e recolha de informações que visem encontrar o imóvel pretendido pelo cliente ou em acções de promoção de bens imóveis sobre os quais o cliente pretende realizar negócios jurídicos.

13^a - As imobiliárias podem obter documentação, no que respeita ao dever de informação (características do imóvel, existência ou não de ónus ou encargos, legitimidade e capacidade das partes) e sejam necessários à concretização dos negócios objecto de mediação.

14^a - Obtida a documentação e promovida a divulgação do negócio, fica vedado à empresa de mediação dirigir, preparar, intermediar ou acompanhar a concretização do negócio, praticando actos que estejam legalmente atribuídos, em exclusivo, a outras profissões, designadamente” intervir, formalizar ou fazer celebrar o contrato promessa que tenha por objecto o bem em causa.

15ª - A “imobiliária” não pode promover a marcação da escritura de compra e venda, a apresentação de documentação necessária à sua instrução, podendo, por imperativo legal, estar presente (acompanhar) a outorga da escritura uma vez que nesta, sempre se terá de fazer referência à intervenção no negócio de empresa de mediação imobiliária.

16ª - As mediadoras imobiliárias não podem contratar Advogado ou Solicitador a quem, habitual e regularmente, incumbam de dirigir, preparar, intermediar ou acompanhar a concretização do negócio prestando e praticando os actos que lhe estejam legalmente atribuídos, em “regime” de avença ou outro.

17ª - É vedado à “imobiliária” sugerir, indicar, designar ou por qualquer outra forma “encaminhar” o seu cliente para advogado ou solicitador a quem a “imobiliária”, habitual e regularmente, confia tais assuntos mediante o pagamento de honorários e despesas que repercute ou não sobre o cliente.

18ª - A escolha do Advogado ou Solicitador, tem de ser feita directamente pelo interessado, sob pena de se verificar a angariação de clientela por interposta pessoa, incorrendo em responsabilidade disciplinar al. h) do nº 2 do Artº 85º ex vi artº110 ambos do Estatuto da OA e al. o) do Artº 109º do DL nº 88/03, de 26 de Abril (Estatuto da Câmara dos Solicitadores).