

PARECER nº 35/PP/2016-P

SUMÁRIO: Incompatibilidade entre o exercício da Advocacia e as funções de Angariador Imobiliário.

I

A Sra. Dra. (...), Advogada, portadora da cédula profissional nº (...), com escritório na (...), pretende exercer a profissão de mediador / consultor imobiliário por conta duma entidade privada simultaneamente com o exercício da advocacia.

Solicitou à Sr^a Presidente do Conselho Regional do Porto da O.A. pronúncia no sentido de saber se o exercício da referida profissão é incompatível com o exercício da advocacia, considerando o estabelecido no artigo 82º nº 1 alínea n) do EOA.

Por meio de despacho foi dada resposta à requerente da qual consta:

“A alínea n) do nº 1 do art. 82º do EOA prevê expressamente a incompatibilidade para o exercício da advocacia por parte de mediador mobiliário ou imobiliário, leiloeiro e os funcionários, agentes ou contratados do respectivo serviço.

Ora, assim sendo, da situação descrita pela requerente resulta incompatibilidade para o exercício da advocacia.”

Após ser notificada do aludido Despacho, a requerente insiste em nova pronúncia facultando informação adicional que se passa a descrever:

Refere ter tido acesso à minuta do contrato-tipo de prestação de serviços que a Empresa Mediadora Imobiliária visada celebra com os Angariadores Imobiliários que contrata.

A actividade que em regime de prestação de serviços a requerente iria efectivamente desenvolver, por conta e no interesse da dita Empresa de Mediação Imobiliária titular da necessária Licença AMI, seria precisamente a de Técnica Angariadora Imobiliária.

Ora, no dito contrato de Angariador Imobiliário, contrato-tipo de prestação de serviços que a sobredita Empresa de Mediação Imobiliária celebra com os Angariadores Imobiliários, são pois partes respectivamente:

- A Empresa de Mediação Imobiliária, definida como pessoa jurídica autónoma que desenvolve o negócio de mediação imobiliária e que, para o efeito devidamente licenciada, é titular de um escritório de mediação imobiliária e de serviços conexos (podendo a dita empresa de Mediação Imobiliária ser pessoa singular ou colectiva nos termos do disposto no artigo 3º da Lei nº15/2013 de 08 de Fevereiro);

- O Angariador Imobiliário, cujos serviços profissionais aquela pretende contratar no sentido de colaborar no desenvolvimento da actividade de mediação imobiliária e serviços conexos, prestando-os de forma autónoma, independente, não sujeita à autoridade ou direcção da Mediadora e no âmbito de uma relação de prestação de serviços.

Nos termos do referido contrato, este «Angariador Imobiliário», cujas funções a requerente pretendia desempenhar, actuará por conta e no interesse da Empresa de Mediação Imobiliária, na angariação e execução de contratos de mediação imobiliária bem como na prestação de serviços conexos, devendo sempre identificar-se perante terceiros como estando ao serviço da Mediadora e com todos os requisitos legais previstos na Lei 15/2013 de 8 de Fevereiro.

Considerando o que vem disposto nos artigos 23º e 24º desta mesma Lei 15/2013 de 8 de Fevereiro, são designados por «Angariadores Imobiliários» os colaboradores das empresas de mediação imobiliária que coadjuvam os «Técnicos de Mediação Imobiliária» referidos no artigo 23º, executando as tarefas necessárias à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária celebrados pelas empresas de Mediação Imobiliária;

E são «Técnicos de Mediação Imobiliária» os colaboradores das empresas de mediação imobiliária que desempenham em nome destas as funções de mediação imobiliária previstas no artigo 2º do mesmo diploma.

Sendo certo que o Contrato de Mediação Imobiliária será sempre celebrado entre a Empresa de Mediação Imobiliária, na qualidade de Mediadora detentora da necessária licença AMI e o respectivo cliente (proprietário, senhorio, trespasante ou outro), angariado pelo «Angariador» ou pelo «Técnico de Mediação Imobiliária».

Em face do exposto, pretende saber se os colaboradores de empresas de Mediação Imobiliária, designadamente «Angariadores Imobiliários» e «Técnicos de Mediação Imobiliária» também se encontram, ou não, abrangidos pelo impedimento que vem estabelecido na alínea n) do nº1 do

artigo 84º do EOA, o qual se encontra estabelecido para o desempenho de funções de «Mediador Imobiliário».

II

Quanto à questão colocada pela requerente, este Conselho Distrital tem competência para emitir parecer, nos termos do disposto no artigo 54.º, nº 1, al. f) e do nº 5 do artigo 81º ambos do E.O.A.

III

A resposta à questão colocada pela requerente é positiva, ou seja, a incompatibilidade referida na alínea n) do nº 1 do art. 82º do EOA aplica-se a todos os colaboradores de empresas de mediação imobiliária, pois a aludida incompatibilidade abrange os funcionários, agentes ou contratados do respectivo serviço.

O EOA fixa que a actividade de mediação imobiliária é incompatível com o exercício da advocacia por entender que tal actividade é susceptível de diminuir a isenção, independência e dignidade do advogado.

Conforme é referido no Parecer nº 47/2008, emitido pelo Conselho Distrital de Lisboa da O.A. de que foi Relator o Sr. Dr. Jaime Medeiros, esta incompatibilidade é fixada no EOA por se entender que a duplicidade de actividades é susceptível de gerar uma promiscuidade contaminadora da independência e dignidade da profissão.

O nº 2 do citado artigo 82º do EOA dispõe:

“As incompatibilidades verificam-se qualquer que seja o título, designação, natureza e espécie do provimento ou contratação, o modo de remuneração e, em termos gerais, qualquer que seja o regime jurídico do respectivo cargo, função ou actividade”.

Todavia as várias alíneas do referido nº 2 preveem excepções a esta regra, exceptuando a alínea d) do nº 2 os que estejam contratados em regime de prestação de serviços.

Ora, referindo a requerente que a ser contratada o será no regime de prestação de serviços, a sua situação enquadra-se na excepção prevista na alínea d) do nº 2 do art. 82º do EOA.

Assim sendo, pode-se desde já concluir que se existir incompatibilidade, a mesma não decorre do facto de a requerente ser funcionária, agente ou contratada duma empresa de mediação imobiliária, porque a requerente será contratada no regime de prestação de serviços.

IV

Daí que, para apurar se existe ou não incompatibilidade para o exercício da advocacia é agora necessário analisar se o conteúdo das funções a desempenhar em concreto pela requerente pode gerar a mencionada incompatibilidade.

Pretende a requerente exercer a actividade de Técnica Angariadora Imobiliária por meio de contrato de prestação de serviços a celebrar com uma sociedade de mediação imobiliária.

A Lei 13/2015 de 8/2 que estabelece o regime jurídico da mediação imobiliária, no seu artigo 23º define que Técnicos de Mediação Imobiliária são os colaboradores das empresas de mediação imobiliária que desempenham, em nome destas, as funções de mediação imobiliária referidas nos nºs. 1, 2 e 4 do artigo 2.º, definindo o artigo 24º que Angariadores Imobiliários são os colaboradores das empresas de mediação imobiliária que coadjuvam os técnicos referidos no artigo anterior, executando tarefas necessárias à preparação e ao cumprimento dos contratos de mediação imobiliária celebrados pelas mesmas.

Ora, esta definição legal, por si só, não permite alcançar o conteúdo de funções que, em concreto, desempenha um angariador imobiliário.

Por essa razão foi a requerente notificada para juntar minuta do contrato que pretende celebrar com a empresa de mediação imobiliária, bem como para especificar quais as funções que em concreto exercerá.

Na sequência da aludida notificação a requerente juntou minuta do contrato a celebrar com a sociedade de mediação imobiliária, bem como especificou as funções que exercerá se tal contrato for celebrado.

Do referido contrato consta que o angariador imobiliário:

- está autorizado a desenvolver o negócio de mediação imobiliária;
- tem acesso a todos os imóveis angariados pela rede;
- actuará por conta e no interesse da empresa de mediação imobiliária na angariação e execução de contratos de mediação imobiliária, bem como na prestação de serviços conexos;

Por outro lado, informou a requerente que o objectivo é ser integrada na equipa de vendas da empresa de mediação imobiliária, englobando tal actividade o trabalho de angariação, que consiste:

- na prospecção e estudo de mercado;
- estabelecimento de contactos com interessados;
- concepção de planos de marketing;
- angariação de clientes para a empresa;
- especializar-se numa determinada área geográfica, conhecendo todos os imóveis implantados na mesma, respectivos proprietários e potenciais compradores;
- sobre o acto de venda de imóvel o angariador é sempre obrigado a apresentar proposta de venda à “Coordenadora” apresentando dum cheque caução para reserva ou de uma renda conforme a natureza do negócio.

Em face do exposto, forçoso é concluir que as funções dum angariador imobiliário são idênticas às funções dum mediador imobiliário.

O art. 2º da Lei 15/2013 define mediação imobiliária da seguinte forma:

“1 — A atividade 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.”

Verifica-se pois que 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.

Ou seja, 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.

Daqui resulta que a actividade de angariador imobiliário é incompatível com o exercício da advocacia.

Tal incompatibilidade não resulta do facto do angariador imobiliário ser funcionário, agente ou contratado duma empresa de mediação imobiliária, mas sim do conteúdo das funções que em concreto desempenha. Funções essas que em si mesmas são incompatíveis com o exercício da advocacia, pois consubstanciam a actividade de mediação imobiliária, actividade essa que é incompatível com o exercício da advocacia mercê do estatuído na alínea n) do nº 2 do art. 82º do EOA.

CONCLUSÕES

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

2 - Tal incompatibilidade verifica-se ainda que o angariador imobiliário seja contratado sob o regime de prestação de serviços, mercê do conteúdo das funções que em concreto desempenha.

3 - As funções desempenhadas por um angariador imobiliário em si mesmas são incompatíveis com o exercício da advocacia, pois consubstanciam actividade similar à de mediação imobiliária, actividade esta que é incompatível com o exercício da advocacia mercê do estatuído na alínea n) do nº 2 do art. 82º do EOA.

Este é, s.m.o, o meu parecer.

À sessão

Vila Nova de Famalicão, 26 de Outubro de 2016

O Relator,

(Pedro Machado Ruivo)