

PARECER Nº 32/PP/2016-P

SUMÁRIO: Existência ou não de incompatibilidade entre o exercício da Advocacia e as funções de sócio gerente de sociedade comercial cujo objecto é "Promoção Imobiliária, Compra e Venda de Bens Imóveis, Construção Civil".

A Exma. Sra. Juiz da 2ª Secção Cível – J1, da Instância Central (...) solicitou emissão de Parecer sobre a existência de incompatibilidade entre o exercício da Advocacia e as funções de sócio gerente de sociedade comercial cujo objecto é "Promoção Imobiliária, Compra e Venda de Bens Imóveis, Construção Civil".

I

O regime de incompatibilidades com o exercício da advocacia encontra-se prescrito nos artigos 81º e 82º do EOA.

Com o estabelecimento de incompatibilidades pretende-se, essencialmente, defender e garantir a isenção, a independência e a dignidade da profissão de Advogado.

O supra citado artº 81º enuncia os princípios gerais das incompatibilidades, dispondo, os seus nºs. 1 e 2, que existirá incompatibilidade sempre que uma actividade ou função afecte, ou possa afectar a isenção, a independência e a dignidade da profissão, ou que, de alguma forma possa coarctar a plena autonomia técnica, isenção, independência e o modo responsável como o advogado deve exercer a defesa dos direitos e interesses que lhe sejam confiados.

O referido artº 82º prevê, a título exemplificativo, um conjunto de diversas funções ou actividades com as quais o exercício da advocacia é considerado incompatível.

Este conjunto de funções ou actividades visam acautelar que o exercício da profissão de advogado se fará sem a acumulação com outras funções que, objectivamente, podem levantar, perante outros Advogados, magistrados, clientes e público em geral, dúvidas quanto à simples possibilidade de ser mantida a fidelidade aos princípios éticos basilares da profissão.

Tais princípios éticos estão enunciados não só no referido artº 81º mas também nos arts. 88º e segs. do EOA.

Isto posto, passemos à análise do caso concreto à luz de tais normativos e princípios:

A qualidade de sócio gerente duma sociedade comercial cujo objecto é Promoção Imobiliária, Compra e Venda de Bens Imóveis, Construção Civil não se encontra contemplada no elenco de incompatibilidades estabelecido no artigo 77º do Estatuto.

Poderá questionar-se se uma sociedade com o objecto referido configurará uma sociedade de mediação imobiliária, em face da incompatibilidade prevista na alínea n) do nº 1 do art. 82º do EOA.

Este CRP já se pronunciou sobre questão idêntica através do parecer nº Nº 37/PP/2015-P, de 27/09/2015, cujo objecto era saber se existiria incompatibilidade entre o exercício da advocacia e as funções de sócio gerente de sociedade comercial cujo objecto é "compra, venda e administração de propriedades, loteamento e construções".

Por uma questão de economia transcreve-se o que aí se concluiu:

A definição de mediação imobiliária consta do artigo 2º da Lei 15/2013 de 8 de Fevereiro que estatui: "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",

Do objecto da referida sociedade, atenta a definição de mediação imobiliária supra referida, não resulta que a mesma se dedique à actividade de mediação ou angariação imobiliária, caso em que existiria a incompatibilidade prevista na alínea n) do nº 1 do artigo 82º do EOA.

Por outro lado, não se afigura que as aludidas funções sejam susceptíveis de afectar os princípios gerais das incompatibilidades enunciados no artigo 81º do EOA., ou seja, não se afigura que a qualidade de sócio gerente duma sociedade cujo objecto é "compra, venda e administração de propriedades, loteamento e construções" possa colocar em crise a dignidade da profissão de advogado ou a Independência do seu exercício.

Assim, no que toca à questão ora em análise pode-se desde já concluir que não existe incompatibilidade para o exercício da advocacia por parte de advogado que seja sócio gerente duma sociedade cujo objecto seja a Compra e Venda de Bens Imóveis e Construção Civil.

Resta pois analisar se a parte do objecto da sociedade em questão que diz respeito à Promoção Imobiliária será impeditiva do exercício da Advocacia por parte do seu sócio gerente.

Ora, como supra referido, a promoção imobiliária não está abrangida pela previsão da alínea n) do nº 1 do art. 82º do EOA, que se reporta a mediação imobiliária.

Na verdade a expressão "Promoção Imobiliária" presta-se a alguma confusão, uma vez que faz sugerir que tal actividade consiste na promoção comercial de imóveis para venda, designadamente através de actos publicitários de bens imóveis para comercialização ou através contactos com potenciais interessados apresentando-lhes tais imóveis, o que pode fazer pensar que é uma actividade similar à mediação imobiliária.

A actividade de promotor imobiliário está definida na alínea a) do nº do artigo 3º do DL 68/2004 de 25 de Março, nos seguintes termos: Promotor Imobiliário é a pessoa singular ou colectiva, privada ou pública, que, directa ou indirectamente, decide, impulsiona, programa, dirige e financia, com recursos próprios ou alheios, obras de construção ou de reconstrução de prédios urbanos destinados à habitação, para si ou para aquisição sob qualquer título;

A actividade de Promoção Imobiliária consiste assim em desenvolver, com carácter permanente, programas imobiliários, assumindo os promotores quer o

risco financeiro, quer a responsabilidade de condução das operações necessárias à sua execução, a exercer por tempo indeterminado através de uma empresa estabelecida em território nacional.

A promoção imobiliária consubstancia a reunião dos meios jurídicos, financeiros e técnicos a fim de construir os edifícios ou de implementar nos terrenos as infraestruturas com vista à venda, podendo os promotores intervir quer como donos das obras quer como prestadores de serviços.

Fixado o objecto da actividade de "promoção imobiliária" pode-se concluir que a designação desta actividade não é feliz pois presta-se a confusões, pois tal expressão, por si só, tem sentidos ambivalentes

Todavia a actividade "Promoção Imobiliária" não é similar à actividade "Mediação Imobiliária" consistindo esta, como já referido, 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.

Na promoção imobiliária não existe qualquer mediação, o promotor investe, corre riscos, presta serviços para si ou para os seus clientes, mas não procede a mediação, nem está sujeito às regras da mediação imobiliária.

Do objecto da referida sociedade, atenta a definição de mediação imobiliária supra referida, não resulta que a mesma se dedique à actividade de mediação ou angariação imobiliária, caso em que existiria a incompatibilidade prevista na alínea n) do nº 1 do artigo 82º do EOA.

Por outro lado, não se afigura que as aludidas funções sejam susceptíveis de afectar os princípios gerais das incompatibilidades enunciados no artigo 81º do EOA., ou seja, não se afigura que a qualidade de sócio gerente duma sociedade cujo objecto é "Promoção Imobiliária, Compra e Venda de Bens Imóveis, Construção Civil" possa colocar em crise a dignidade da profissão de advogado ou a independência do seu exercício.

No caso em apreço o gerente da referida sociedade é mandatário da mesma e de uma pessoa singular, sendo ambos Autores. Inexiste impedimento a que um advogado gerente dum sociedade actue como mandatário dessa mesma sociedade, trata-se dum situação equivalente ao do advogado em causa própria, o que é permitido.

No que diz respeito a ser mandatário, nessa mesma acção dum pessoa singular, o facto de ambos serem Autores sugere não existir conflito de interesses, todavia o advogado deverá verificar se a questão em discussão poderá ou não gerar um conflito de interesses tal como o mesmo se encontra estatuído no art. 99º do EOA.

II

Conclusão

O exercício da advocacia não é incompatível com a função de sócio gerente dum sociedade cujo objecto é "Promoção Imobiliária, Compra e Venda de Bens Imóveis, Construção Civil", uma vez que o aludido objecto não configura mediação nem angariação imobiliária.

É este, s.m.o., o meu parecer
Vila Nova de Famalicão, 16/09/2016

(Pedro Machado Ruivo)

