

**MEDIADORES DE IMÓVEIS
PROIBIÇÃO DO EXERCÍCIO DE ACTIVIDADES DE
CONSULTA JURÍDICA E PROCURADORIA**

PROCESSO N.º E/1029

Por Dr. Álvaro Correia de Pina

PARECER

Interpretação do DL n.º 285/92, de 19 de Dezembro

Solicita a Dr.ª ... parecer sobre a interpretação correcta do DL n.º 285/92 de 19 de Dezembro uma vez que, no seu entender, os mediadores estão a interpretar o referido diploma no sentido de que devem colocar ao serviço do seu cliente todo um conjunto de serviços que lhes permita:

«Tratar de toda a documentação necessária, apoio jurídico, seja através da elaboração de contratos ou através de informações jurídicas que presta».

in Mercado de Propriedades, de Fevereiro de 1995, Ano 3 n.º 4 da autoria da Dr.ª Paula Costal.

Tendo recebido estes autos, chamou-se também a atenção um artigo publicado no Jornal Expresso de 30.3.96 onde se refere que

a APEMI pretende apresentar propostas de alteração do DL n.º 285/92, segundo as quais:

«A intervenção de mediadores credenciados em todas as operações de transacção de imóveis será outra das exigências que a APEMI irá apresentar ao Governo. De acordo com os responsáveis desta associação, à semelhança do que acontece noutros países europeus e não só –, os mediadores imobiliários deverão ser parte integrante nos negócios imobiliários, cabendo-lhes a responsabilidade da verificação do cumprimento legal dos contratos assinados entre as partes, constituindo-se ainda como parte integrante de todos os contratos, desde o início ao fim dos negócios a realizar».

Por outro lado, e no exercício da minha profissão também me chegaram às mãos documentos como os que anexo, dos quais se alcança que pessoas, que fazem «administração», cobram 50 000\$00 de honorários por preparem escrituras de justificação – doc. 1, que empresas que se oferecem para ajudar perante a burocracia dão conselhos sobre constituição de sociedades, compra de casas etc. – doc. n.º 2.

Parece-nos que é importante que a Ordem dos Advogados intervenha neste processo de alteração da lei e clarifique o regime existente.

Ora o regime actualmente existente (DL n.º 285/92 de 19 de Dezembro) define no seu artigo 2.º, a mediação imobiliária como sendo:

«A actividade comercial em que, por contrato, a entidade mediadora se obriga a conseguir interessado para a compra e venda de bens imobiliários ou para a constituição de quaisquer direitos reais sobre os mesmos, para o seu arrendamento, bem como na prestação de serviços conexos».

E no art. 6.º do mesmo diploma determina-se que as entidades mediadoras são obrigadas:

- a) A certificar-se da capacidade e da legitimidade para contratar das pessoas em cujos negócios intervierem;
- b) A propor com exactidão e clareza os negócios de que forem encarregadas, procedendo de modo a não induzir em erro os interessados;

A prática, pelo menos no Algarve, tem vindo a mostrar ser usual muitas mediadoras, que têm contrato de mediação com os vendedores, donos dos imóveis, virem a «oferecer-se» para representar, directamente ou por intermédio de seu colaborador, os compradores, assim passando, embora algumas vezes por interposta pessoa, a representar ambas as partes.

De facto, representam os vendedores na qualidade de mediadoras, e depois o comprador, na qualidade de seu procurador.

Entendemos que esta prática é extraordinariamente nociva e contrária à lei.

Em primeiro lugar porque apenas os advogados e solicitadores podem exercer a procuradoria (artigos 53.º n.º 1 e 56.º do EOA) e em segundo lugar devido aos conflitos de interesses em que se vêm envolvidos em tal prestação.

No momento actual parece-me que os mediadores não podem fazer consulta jurídica nem aconselhar sob o ponto de vista técnico, qualquer das partes do contrato em que tenham exercido a mediação.

Para tal é necessário a qualificação exigida por lei para a procuradoria, pelo menos, pelo que apenas os advogados e os solicitadores poderão prestar tais serviços.

Lisboa, 30 de Outubro de 1996

Álvaro Correia de Pina

Aprovado em sessão do Conselho Geral de 8 de Novembro de 1996.

O Bastonário

Júlio de Castro Caldas