

Deliberação 20140906.16

Parecer sobre o solicitador administrador de condomínios

Pressupostos:

- a) O Conselho Geral da Câmara dos Solicitadores recebeu da Dra. xxxx, remetido pela Secção Regional e Deontológica do Sul (SRDS), em 06 de janeiro de 2014, um pedido de esclarecimentos sobre a possibilidade de gerir os condomínios havendo para efeito mais um ou dois administradores do próprio condomínio e se como gestora de condomínios pode, enquanto solicitadora, intentar ação executiva através do CITIUS contra os condóminos que não pagam as quotas.
- b) Admite a possibilidade de emitir recibo verde de outros prestadores de serviços para área de gestão e administração de condomínios e, sendo mandatada por outro administrador ou administradores do prédio, intentar ação e emitir recibo verde como serviços de solicitadoria, uma vez que tem as duas atividades abertas.
- c) A SRD remeteu ao Conselho Geral uma vez que entende ser manifesto estar-se na presença de factos onde se pode suscitar conflitualidade de interesses, ao interpor ação executiva em causa própria.
- d) Por sua vez, a senhora solicitadora Dra. xxxx, CP xxxx, em 16.06.2014 questiona o Conselho Geral se, enquanto administradora do condomínio do seu prédio e solicitadora, pode ser mandatária dos processos relativos àquele condomínio.

O Conselho Geral delibera:

Aprovar o parecer anexo à presente deliberação relativo às funções de solicitador administrador de condomínios.

Anexo à deliberação 20140906.16

Assunto: Solicitador administrador de condomínios

1. Factos

O Conselho Geral da Câmara dos Solicitadores recebeu da Dra. xxxx, remetido pela Secção Regional e Deontológica do Sul (SRDS), em 06 de janeiro de 2014, um pedido de esclarecimentos sobre a possibilidade de gerir os condomínios havendo para efeito mais um ou dois administradores do próprio condomínio e se como gestora de condomínios pode, enquanto solicitadora, intentar ação executiva através do CITTUS contra os condóminos que não pagam as quotas.

Admite a possibilidade de emitir recibo verde de outros prestadores de serviços para área de gestão e administração de condomínios e, sendo mandatada por outro administrador ou administradores do prédio, intentar ação e emitir recibo verde como serviços de solicitadora, uma vez que tem as duas atividades abertas.

A SRD remeteu ao Conselho Geral uma vez que entende ser manifesto estar-se na presença de factos onde se pode suscitar conflitualidade de interesses, ao interpor ação executiva em causa própria.

Por sua vez, a senhora solicitadora Dra. xxxx, CP xxxx, em 16.06.2014 questiona o Conselho Geral se, enquanto administradora do condomínio do seu prédio e solicitadora, pode ser mandatária dos processos relativos àquele condomínio.

2. Enquadramento jurídico

Quanto à questão da eventual incompatibilidade não parece colocar-se no presente âmbito. Senão vejamos.

A matéria das incompatibilidades com o exercício de solicitadora está prevista no artigo 114.º do Estatuto da Câmara dos Solicitadores (ECS).

Este artigo elenca uma série de funções/profissões cujo exercício é incompatível com a profissão de solicitador, de entre as quais não está prevista a atividade de administrador de condomínios.

Embora tal não esteja expressamente previsto no ECS, entende-se que a consagração de um regime de incompatibilidades pretende precaver manutenção da isenção, da independência e da dignidade da profissão.

Efetivamente, não está positivada qualquer incompatibilidade no estatuto a este respeito.

A atividade de administrador de condomínios não se encontra regulamentada.

Quanto à angariação de clientela, entende-se que para que tal aconteça, terá que haver um comportamento ativo do solicitador ou de interposta pessoa, tendente a captar como seus clientes as pessoas para os quais presta serviço de administração de condomínios.

Caso diferente, é o eventual impedimento em que o solicitador se possa ver face a eventual diminuição da isenção, da independência e da dignidade da profissão de solicitador.

É dever estatutário do solicitador, nos termos da al. a) do artigo 109.º não solicitar contra lei expressa, não usar meios ou expedientes ilegais, nem promover diligências inúteis ou prejudiciais para a correta aplicação do direito e descoberta da verdade, bem como, nos termos da al. g) do mesmo artigo, deve recusar mandato para causa que seja conexas com outra em que representem ou tenham representado a parte contrária.

O administrador de condomínios tem legitimidade para agir em juízo contra condóminos ou terceiros (1437.º CC).

Podemos interpretar esta norma em sentido restrito, quando se trata de administrador de condomínio que não seja solicitador ou advogado. Neste caso, o administrador tem legitimidade para agir em juízo, constituindo mandatário.

Mas, se o administrador do condomínio é solicitador ou advogado, essa legitimidade advém da sua profissão, não carecendo de constituir mandatário o que conduziria à prática de atos enquanto administrador do condomínio e solicitador em causa própria. Enquanto administrador do condomínio pode ter um interesse direto na causa. Representa o condomínio em juízo, sendo um órgão administrativo das partes comuns do prédio 1430.º CC. Poderá, ainda, haver um conflito de interesses entre o interesse do condomínio e o interesse dos condóminos, designadamente, aqueles que não pretendem dar cumprimento às deliberações da assembleia de condóminos.

O administrador representa o condomínio, e por isso o interesse dos condóminos, pelo que, estará aqui presente a problemática de um conflito de interesses, uma vez que enquanto solicitador mandatário, vai promover diligências judiciais contra os condóminos que representa quando administra o condomínio. Podemos abordar aqui a eventualidade de estarmos perante um conflito de interesses na vertente prevista no ponto 11.3 da Carta Deontológica dos Postulantes Europeus: *“não deve o postulante aceitar um novo cliente se existir risco de quebra de segredo profissional relativamente a um anterior cliente, bem como se do conhecimento que tem dos assuntos de anterior cliente estiver em condições de favorecer o novo cliente de forma injustificada”*.

Acresce a estes factos que o administrador de condomínio, participando na elaboração das atas de assembleias de condóminos, participa na obtenção do título que dará causa à ação judicial para a

qual será mandatado. Não sendo este um impedimento previsto no Estatuto da Câmara dos Solicitadores, será sempre um fator a considerar, em termos de ética.

Foi já pugnado em congressos a Criação de plataforma auxiliar para gestão de serviços promovidos por solicitadores na administração de bens alheios e de condomínios, disponibilizada a par dos Códigos de conduta e de boas práticas;

- b. Regras na definição dos honorários;
- c. Formação direcionada;
- d. Fiscalização e auditoria.

3. Conclusão

a) O administrador do condomínio representa o condomínio, e por isso o interesse dos condóminos, pelo que, estará aqui presente a problemática de um conflito de interesses, uma vez que enquanto solicitador mandatário, vai promover diligências judiciais contra os condóminos que representa quando administra o condomínio, atuando em juízo como mandatário e como parte, uma vez que o administrador representa o condomínio em juízo;

b) Ainda que o solicitador seja administrador do condomínio em que é arrendatário ou proprietário e por isso parcialmente litigará em causa própria, deve ser aferido se, no caso concreto, resulta algum conflito de interesses e eventual violação do segredo profissional, requerendo, caso se justifique, o levantamento ao respetivo órgão

c) Ser administrador de condomínios não é incompatível com o exercício da solicitadoria, antes pelo contrário, é uma das suas tradicionais funções, cabendo ao solicitador enquanto mandatário do condomínio, caso a caso, decidir se deve ou não representar o condomínio em juízo, salvaguardando, sempre, a sua isenção e imparcialidade.

Isto é, sem prejuízo de melhor opinião, o meu parecer.

À consideração superior.

Lisboa, de 22 de julho de 2014

O Relator,

Carlos de Matos