

SERVIÇOS JURÍDICOS  
OFERECIDOS POR  
IMOBILIÁRIAS e  
ADMINISTRADORAS DE  
CONDOMÍNIO

**Renata Soltanovitch**

- outubro de 2022 -

### **ESCLARECIMENTOS INICIAIS**

Advirto o leitor de que o entendimento esboçado neste ebook – como em outros já publicados – é exclusivamente de minha autoria, devendo ser observada a data da publicação do texto, em razão de alterações legislativas e entendimentos jurisprudenciais.

Caso queira expressar comentário sobre o texto, envie um email para [soltan.vieira@terra.com.br](mailto:soltan.vieira@terra.com.br).

Atenciosamente, Renata Soltanovitch

### **SERVIÇOS JURÍDICOS**

Estamos focando neste texto as imobiliárias e administradoras de condomínio, mas a norma também serve para as administradoras de um modo geral, bem como as agências funerárias, que, embora possam ter o seu próprio departamento jurídico, **não podem** prestar serviços jurídicos para os seus clientes. Resumindo, os advogados contratados das imobiliárias e/ou administradoras não podem prestar serviços para os clientes destas referidas empresas, sob pena de captação indevida de clientela com a ajuda e a intervenção de terceiros, utilizando-se de agenciadores de causa e, ainda, incorrendo em concorrência desleal.

A infração praticada pelo advogado poderá incidir em processo ético disciplinar.

Embora este assunto seja antigo, ele continua sendo tão atual que as Seccionais da OAB têm o hábito de instalar, em todo início de gestão, a Comissão de Combate ao Exercício Ilegal da Profissão, para apurar esta prática de exercício ilegal pelas imobiliárias e administradoras, e, com isto, providenciar as ações judiciais competentes para sanar esta prática ilegal daqueles que oferecem serviços jurídicos sem a sua devida inscrição nos quadros da OAB.

Para iniciar, vale a pena a leitura do artigo 10 do Provimento 205/2021, que dispõe sobre publicidade e a informação da advocacia, em que uma das preocupações do Conselho Federal, ao expedir o referido provimento, é a uniformização da interpretação das publicidades e, mais, combater o exercício ilegal da profissão de empresas que, utilizando-se de funções privativas do advogado, vendem seus serviços na intenção de captar dolosamente clientes.

Art. 10. As Seccionais poderão conceder poderes coercitivos à respectiva Comissão de Fiscalização, permitindo a expedição de notificações com a finalidade de dar efetividade às disposições deste provimento.

O tema é de suma importância, não só para valorizar a advocacia, profissão esta que está prevista na Constituição Federal, mas também e principalmente para combater o exercício ilegal daqueles que, sem estarem inscritos nos quadros da OAB, oferecem serviços que são privativos da advocacia, seja através de empresas de startup e de cobranças, seja em conjunto com outra profissão, tal como fazem algumas imobiliárias, administradoras e funerárias que, ao venderem seus serviços, incluem uma assessoria jurídica, quando sequer têm autorização legal para isto.

E esta ilegalidade é ainda acentuada quando as referidas empresas, sob o argumento de que possuem um departamento jurídico, incluem honorários advocatícios em suas cobranças, sem que tenha havido ação judicial ou participação efetiva de advogados, objetivando majorar valores de forma indevida e ilegal, diga-se de passagem.

Lembrando que essas empresas que exercem ilegalmente a profissão privativa da advocacia cometem CRIME, sujeitos, inclusive, seus diretores às penas da lei.

Recentemente, o Conselho Federal elaborou uma proposta de alteração legislativa do Estatuto da Advocacia – Lei Federal 8.906/94 –, para que houvesse um endurecimento das sanções àquele que praticasse o exercício ilegal da profissão, conforme se lê no texto abaixo.

PROPOSIÇÃO N. 49.0000.2021.006287-2/COP

Origem: Secretário-Geral Adjunto, Ary Raghiant Neto. Memorando n. 052/2021-GRE/CNF. Assunto: Proposta de alteração legislativa. Lei Federal n. 8.906/1994. Tornar crime o exercício irregular da profissão. Endurecimento das sanções administrativas para condutas praticadas no ambiente virtual e em face de pessoas vulneráveis relacionadas à captação e angariação de clientes e infrações correlatas. Relator: Conselheiro Federal Rodolpho Cesar Maia de Moraes (RR). EMENTA N. 031/2021/COP. Proposição. Alteração e acréscimos à Lei n. 8.906/94, que dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e da OAB. Aprovação. Acórdão: Vistos, relatados e discutidos os autos do processo em referência, acordam os membros do Conselho Pleno do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil, por unanimidade, acolher a proposição, nos termos do voto do Relator, acrescido do voto complementar apresentado pelo Conselheiro Federal Gustavo Henrique R Ivahy Badaró (SP). Brasília, 09 de novembro de 2021. Felipe de Santa Cruz Oliveira Scalestky, Presidente do Conselho Federal da OAB. José Augusto Araújo de Noronha, Relator ad hoc.

E a união dessas Comissões de Combate ao Exercício Ilegal da Profissão de diversas Seccionais gerou, em setembro/2022, o I Encontro Nacional de Órgão de Fiscalização do Sistema OAB, objetivando justamente a uma melhor fiscalização e providências contra essas empresas.

### **ADVOGADO SÓCIO DE ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS**

O advogado, como já comentei em outro ebook, ainda que tenha uma outra profissão, deve se posicionar sobre qual papel quer assumir.

No momento em que se posiciona como sócio de uma administradora de condomínios ou de imobiliária, ainda que ele seja o próprio jurídico de sua empresa, não pode utilizar-se desta plataforma para captar clientela, ou seja, querer fazer uso de sua administradora para vincular o cliente da imobiliária e/ou administradora para, na eventualidade de qualquer necessidade de atuação judicial, condicionar, no contrato de administração de imóvel, a cláusula de mandato para propositura de ação judicial.

A Primeira Turma Deontológica do Tribunal de Ética da Seccional São Paulo assim decidiu:

EXERCÍCIO PROFISSIONAL – ADVOGADO SÓCIO DE ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS – PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AOS CONDÔMINOS CLIENTES DA ADMINISTRADORA – IMPOSSIBILIDADE – INFRAÇÃO ÉTICA – CAPTAÇÃO DE CLIENTELA. A intermediação de causas, por agenciamento ou captação com intervenção de terceiros, configura concorrência desleal e contribui para o aviltamento e a mercantilização da profissão, conforme artigos 1º, 5º e 7º, Código de Ética e Disciplina. A prestação de serviços jurídicos de qualquer natureza é atividade privativa da advocacia, nos termos do art. 1º do Estatuto da Advocacia e Ordem dos Advogados do Brasil, inclusive vedada divulgação conjunta com outra atividade. Advogados sócios ou não que fazem parte do departamento jurídico de administradora de condomínios devem prestar serviços unicamente para a defesa dos interesses da empresa, nunca em benefício de seus clientes configurando clara violação ao artigo 16 do EAOAB. E mais, ao patrocinarem causas dos clientes, permitem o uso de seu trabalho e de suas prerrogativas para o exercício ilegal da profissão por parte de entidades não registradas na OAB, tornam viável o funcionamento desta máquina de inculca e concorrência desleal, e acobertam, em alguns casos, advogados que mercantilizam a advocacia. Precedentes E-3.418/2007, E-5.365/2020, E-3.961/2010. Proc. E-5.651/2021 - v.u., em 11/11/2021, parecer e ementa do Rel. Dr. SYLAS KOK RIBEIRO, Rev. Dr. CLAUDINEI FERNANDO MACHADO - Presidente Dr. GUILHERME MARTINS MALUFE.

A captação de clientela com a intervenção de terceiros – da própria imobiliária de que é sócio –, além de infração ético-disciplinar pelo advogado, enseja o exercício irregular por parte da imobiliária de oferecimento de serviços jurídicos, bem como, e por que não dizer, infração ao Código de Defesa do Consumidor, por venda casada, nos termos do artigo 39, I da Lei 8.078/90, além da prática de crime.

### **OFERECIMENTO DE SERVIÇO JURÍDICO** **POR ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS**

Muitas são as administradoras de imóveis que oferecem, no corpo de seu contrato de administração, o serviço jurídico para assessorar o cliente na venda e compra de seu imóvel, bem como na eventual ação de despejo e de cobrança de alugueres do locatário do contrato de locação que a administradora irá administrar.

Renata Soltanovitch

Cabe lembrar que a prestação de serviços jurídicos de qualquer natureza é atividade privativa da advocacia, nos termos do art. 1º do Estatuto da Advocacia e Ordem dos Advogados do Brasil. Portanto, a administradora não pode oferecer serviços que não tem competência para prestar.

Assim dispõe o artigo 1º do Estatuto da Advocacia:

<p>Art. 1º São atividades privativas de advocacia: I - a postulação a órgão do Poder Judiciário e aos juizados especiais; II - as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas</p>
---

A administradora estaria exercendo ilegalmente a profissão jurídica (artigo 47 do Decreto-Lei 3.688/31 – Lei das Contravenções Penais) e o advogado, vinculado a ela, captando indevidamente clientes com a ajuda de terceiros e, portanto, praticando uma infração disciplinar.

Mesmo que a administradora apenas informe que tem seu próprio departamento jurídico para atendimento de seus clientes, tal prática continua sendo um exercício ilegal da profissão, já que, repita-se, a administradora não tem competência para oferecer este serviço.

Além do mais, o exercício da advocacia não pode ser divulgado com outra profissão, conforme indicado no artigo 8º do Provimento 205/2021.

<p>Art. 8º Não é permitido vincular os serviços advocatícios com outras atividades ou divulgação conjunta de tais atividades, salvo a de magistério, ainda que complementares ou afins.</p>
---

A decisão da Primeira Turma Deontológica da OAB SP é na mesma sintonia:

EXERCÍCIO PROFISSIONAL – ATIVIDADE PRIVATIVA DE ADVOGADOS. EXCLUSIVIDADE – IMPOSSIBILIDADE DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE OUTRA NATUREZA EM CARÁTER CONJUNTO COM A ADVOCACIA. A oferta de serviços jurídicos é privativa de advogados, sociedades individuais de advogados e sociedades de advogados, na forma da lei. A prestação de serviços não pode ser associada a outros serviços de natureza não jurídica, de modo a preservar a independência da atuação. A atividade poderia ser exercida pelo próprio advogado, observadas as normas aplicáveis à espécie, desde que realizada em local diverso, pois é necessária a absoluta independência física e jurídica, inclusive de acesso ao escritório com a finalidade de se manter o sigilo e a inviolabilidade dos arquivos e dos documentos do advogado e dos seus clientes, bem como para se evitar captação de causas ou clientes. Necessidade de observância das normas e princípios ético-disciplinares: não captação indevida de clientela, a discrição, o sigilo profissional, a publicidade moderada e a inviolabilidade de seu escritório. Precedentes: Proc. E-5.137/2018, Proc. E-5.086/2018, Proc. E-4.825/2017. Proc. E-5.488/2021 - v.u., em 10/03/2021, parecer e ementa da Rel. Dra. CRISTIANA CORRÊA CONDE FALDINI, Rev. Dr. ZAILTON PEREIRA PESCAROLI - Presidente Dr. GUILHERME MARTINS MALUFE.

As Seccionais da OAB têm atuado fortemente nestas questões, ingressando com ações civis públicas contra essas administradoras/imobiliárias, impedindo que elas ofereçam serviços para os quais não estariam habilitadas.

Ressalta-se, ainda, que o exercício da profissão de advogado por profissional devidamente habilitado deve observar os mandamentos do Estatuto da Advocacia, principalmente com relação à implementação de uma sociedade de advogados.

### **FUNERÁRIA QUE OFERECE SERVIÇOS JURÍDICOS PARA FAMILIARES**

Tal como foi escrito linhas atrás, o assunto não é novo, como se observa pelas ementas da Turma Deontológica da OAB São Paulo dos anos de 2009 e 2010, respectivamente:

E-3.714/2008 – CAPTAÇÃO DE CLIENTELA – PRESTAR ASSISTÊNCIA JURÍDICA A CLIENTES POR INDICAÇÃO SISTEMÁTICA DE EMPRESA FUNERÁRIA, INDEPENDENTEMENTE DO MODO, HAVENDO OU NÃO INTERESSE DA FUNERÁRIA NO PROVEITO DO ADVOGADO, AINDA QUE ESTE RECEBA HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE ACORDO COM A TABELA DA OAB – VEDAÇÃO – ADVOGADO QUE SE PREVALECE DE INDICAÇÃO FREQUENTE E SISTEMÁTICA DE INTERMEDIÁRIO. Subsume-se à prática de captação de causas e clientes, concorrência desleal, inibe a liberdade do cliente na escolha de patrono, além de constituir oferta de serviços jurídicos através de interposta pessoa ou por quem não os pode prestar. Conseqüentemente, viola os artigos 5º, 7º e 39 do CED e incisos III e IV do artigo 34 do EOAB. A relação entre cliente e advogado deve ser baseada na confiança que esse inspira naquele através de vínculo que se cria livremente, sem influência de terceiros. Qualquer que seja o modo da indicação, verbal ou escrita, o advogado que aceita o patrocínio de causas vindas de uma pessoa com a qual mantém relação jurídica comete a infração descrita no art. 34, inciso IV do EOAB, ainda que sem o uso de propaganda e mesmo que sejam cobrados honorários. V.U., em 12/02/2009, do parecer e ementa da Rel.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> MARY GRÜN – Rev. Dr. LUIZ FRANCISCO TORQUATO AVOLIO – Presidente em exercício Dr. GUILHERME FLORINDO FIGUEIREDO.

ASSESSORIA JURÍDICA – PRESTAR ASSISTÊNCIA JURÍDICA A CLIENTES POR INDICAÇÃO SISTEMÁTICA DE EMPRESA FUNERÁRIA, INDEPENDENTEMENTE DO MODO, HAVENDO OU NÃO INTERESSE DA FUNERÁRIA NO PROVEITO DO ADVOGADO, AINDA QUE ESTE RECEBA HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS DE ACORDO COM A TABELA DA OAB – VEDAÇÃO – CAPTAÇÃO DE CLIENTELA E CONCORRÊNCIA DESLEAL. Advogado que se prevalece de indicação frequente e sistemática de intermediário subsume-se à prática de captação indevida de causas e clientes, concorrência desleal, inibe a liberdade do cliente na escolha de patrono, além de constituir oferta de serviços jurídicos através de interposta pessoa ou por quem não os pode prestar. Violação aos artigos 5º e 7º do CED e incisos III e IV do artigo 34 do EOAB. A relação entre cliente e advogado deve ser baseada na confiança que esse inspira naquele através de vínculo que se cria livremente, sem influência de terceiros. Qualquer que seja o modo da indicação, verbal ou escrita, o advogado que aceita costumeiramente o patrocínio de causas vindas de uma pessoa com a qual mantém relação jurídica comete a infração descrita no art. 34, inciso IV do EOAB, ainda que sem o uso de propaganda e mesmo que sejam cobrados honorários. Precedentes E-3.714/2008 e E-2.642/2002. Proc. E-3.912/2010 - v.u., em 15/07/2010, do parecer e ementa do Rel. Dr. EDUARDO TEIXEIRA DA SILVEIRA - Rev. Dr. JOSÉ EDUARDO HADDAD -

## **RELAÇÃO DE CONFIANÇA ENTRE ADVOGADO E CLIENTE**

### **SIGILO**

Além das questões acima pontuadas, o cliente deve ter a liberdade de escolha do advogado. É claro que a administradora oferecer este tipo de serviço, como venda casada, dentro do pacote de administração, com o intuito de até ser mais competitiva, atrai mais o cliente que quer economizar dinheiro.

Mas esta economia, além de gerar contravenção penal por parte da administradora que oferece serviços jurídicos, impede a liberdade de escolha do cliente com relação ao advogado e, por que não dizer, do advogado com o cliente, já que deve haver confiança mútua na relação entre ambos.

A relação entre advogado e cliente é de confiança, a ponto de haver uma séria modificação legislativa neste ano de 2022, no artigo 7º do Estatuto da Advocacia, com a inclusão do § 6º, letra I, sobre os direitos do advogado:

§ 6º- I. É vedado ao advogado efetuar colaboração premiada contra quem seja ou tenha sido seu cliente, e a inobservância disso importará em processo disciplinar, que poderá culminar com a aplicação do disposto no inciso III do **caput** do art. 35 desta Lei, sem prejuízo das penas previstas no art. 154 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal)

E este sigilo profissional, conquistado pelos advogados, não é transferido para as administradoras que decidem, de forma ilegal, vender serviços jurídicos.

## **PRESTAÇÃO DE CONTAS ENTRE ADVOGADO E CLIENTE**

Não vejo vantagem alguma para o advogado que, pelo contrato de administração entre o cliente e a administradora, acredita se livrar de prestar contas para aquele que é detentor do direito e lhe outorga a procuração.

Renata Soltanovitch

O advogado deve a este cliente que lhe outorgou a procuração – e não a imobiliária/administradora – a prestação de contas não só do andamento do processo, mas principalmente dos valores recebidos por força da propositura de ação judicial.

Além de o advogado cometer infração disciplinar, conforme se constata pela leitura do artigo 34 do Estatuto da Advocacia, também se arrisca na prestação de contas com o cliente, que, na verdade, não é seu, e sim da imobiliária:

Art. 34. Constitui infração disciplinar:

...

III - valer-se de agenciador de causas, mediante participação nos honorários a receber;

IV - angariar ou captar causas, com ou sem a intervenção de terceiros;

E a prestação de contas deve ser feita diretamente ao cliente, e não por intermédio da imobiliária, já que a falta de prestação de contas, além de constituir infração disciplinar, tem como sanção aplicada a de suspensão do exercício profissional até a efetiva prestação de contas.

Art. 34. Constitui infração disciplinar:

...

XX - locupletar-se, por qualquer forma, à custa do cliente ou da parte adversa, por si ou interposta pessoa;

XXI - recusar-se, injustificadamente, a prestar contas ao cliente de quantias recebidas dele ou de terceiros por conta dele;

Art. 37. A suspensão é aplicável nos casos de:

I - infrações definidas nos incisos XVII a XXV do art. 34

Renata Soltanovitch

Decerto, deve o advogado ficar atento às normas legais, até para não prejudicar sua carreira e sofrer uma sanção por cometimento de infração disciplinar.

No mais, fique atento aos novos ebooks sobre diversos temas ligados à advocacia.

Até o próximo ebook!

Abraços, Renata Soltanovitch