



CRESCENDO JUNTOS
EM TODAS AS CAUSAS

Ordem dos Advogados do Brasil - Seccional Goiás

R. 1121, 200 - St. Marista, Goiânia - GO, 74175-120

(62) 3238-2000

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL SEÇÃO DE GOIÁS TRIBUNAL DE ÉTICA E DISCIPLINA ÓRGÃO ESPECIAL

Processo Disciplinar nº 2021/06538

Assunto: Consulta

Juiz Relator: Gabriela Pereira de Melo Teixeira

Consulente: Débora da Cunha Cabral

RELATÓRIO

Trata a presente de consulta formulada em tese, pela advogada Débora da Cunha Cabral, aos 16/08/2021, acerca da atuação do advogado realizando administração de locação, formulando dois questionamentos específicos: *podemos fazer a administração apenas como procurador (com procuração)? Deve conter algum termo ou cláusula específica para realizarmos esta administração?* Esclarece ter interesse de atuar na área, procurando saber a normatização da mesma.

É o relatório, passo ao voto.

Preliminarmente, necessária a análise acerca do juízo de admissibilidade, nos termos do artigo 71, inciso II, CEDOAB, o qual atribui competências aos Tribunais Disciplinares para responder a consultas formuladas sobre matéria ético-disciplinar, desde que seja em tese.

Em análise a consulta aqui apresentada, ainda que evidencie um interesse específico dentro do tema da administração de locação, verificar-se que os questionamentos são formulados em tese, sem vinculação a caso concreto.

Não havendo, portanto, nenhuma referência a caso concreto e vinculado à matéria ético disciplinar, a consulta atende ao delimitado pelo supracitado artigo 71, inciso II, portanto apta a ser respondida.

Superada a preliminar, passamos a consulta.

A consulta pretende saber o posicionamento da OAB a respeito da atuação de advogados na administração de imóveis.

Antes de adentrar na seara ético disciplinar que envolve a questão, é preciso lembrar que a LEI Nº 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978, que regulamenta a profissão do Corretor de



OAB - SEÇÃO DE GOIÁS

Documento assinado digitalmente em 28/10/2021 17:16:34

Assinado por GABRIELA PEREIRA DE MELO TEIXEIRA:01198250151



CRESCENDO JUNTOS
EM TODAS AS CAUSAS

Ordem dos Advogados do Brasil - Seccional Goiás

R. 1121, 200 - St. Marista, Goiânia - GO, 74175-120

(62) 3238-2000

Imóveis, delimita a atuação no ramo da administração imobiliária ao corretor de imóveis, devidamente registrado no CRECI, conforme artigos 2º e 3º da citada Lei:

Art 2º O exercício da profissão de Corretor de Imóveis será permitido ao possuidor de título de Técnico em Transações Imobiliárias.

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

O Conselho Federal, em resposta à consulta nº 0006/2006/OEP destacou a possibilidade da representação específica de um cliente, munido de instrumento de mandato, em determinado assunto, podendo este ser relativo à administração de imóveis, entretanto, quando a atividade de administração de imóveis se torna habitual, não de ser observadas regras éticas e disciplinares próprias da intermediação imobiliária, conforme destaca:

*Consulta 0006/2006/OEP. Origem: Conselho Seccional da OAB/Mato Grosso do Sul. Assunto: Consulta sobre a atividade relativa a locação e administração de imóveis. Prática de atos pelo CRECI. Relator: Conselheiro Federal José Paiva de Souza Filho (AM). Vista: Conselheiro Federal Edgard Luiz Cavalcanti de Albuquerque (PR). Vista: Conselheiro Federal Reginal Delmar Hintz Felker (RS). Vista: Conselheiro Federal Sérgio Alberto Frazão do Couto (PA). EMENTA33/2007/OEP. 1. O advogado, munido de poderes suficientes constantes de mandato por instrumento público ou particular, pode praticar atos ou administrar interesses (art. 653, do Código Civil Brasileiro) para "proporcionar a realização prática dos legítimos interesses" do seu constituinte (CED), sujeitando-se às regras éticas disciplinares próprias dos advogados, afastada a incidência da regulamentação própria dos profissionais da intermediação imobiliária, e não caracterizada qualquer infração civil, administrativa ou penal. **2. Quando a atividade advocatícia é exercida concomitante, ou habitualmente ao, ainda, preponderantemente, com a atividade de intermediação imobiliária, impõe-se o atendimento e a submissão às regras éticas e disciplinares próprias da intermediação imobiliária, sem prejuízo da incidência das regras deontológicas pertinentes à advocacia.** ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos os autos da presente consulta, acordamos Conselheiros integrantes do Órgão Especial do Conselho Pleno do Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil, por maioria, vencido o Conselheiro Edgard Luiz Cavalcanti de Albuquerque, com abstenção da Representante da OAB/RJ, responder a consulta nos termos do voto do Conselheiro Sérgio Alberto Frazão do Couto (PA). Brasília, 11 de dezembro de 2006. Aristoteles Atheniense, Presidente. Sérgio Alberto Frazão do Couto, Relator p/ o acórdão. (DJ,06.07.2007, p. 229/230, S.1)*

Conforme questionado, percebe-se que a Consulente não pretende saber quanto à possibilidade da administração de um único imóvel para um cliente específico, mas quanto à atividade administrativa exercida de forma habitual, razão pela qual, impõe-se destacar que não apenas o advogado, mas qualquer pessoa que pretenda atuar no ramo da administração de locações imobiliárias, deverá



OAB - SEÇÃO DE GOIÁS

Documento assinado digitalmente em 28/10/2021 17:16:34

Assinado por GABRIELA PEREIRA DE MELO TEIXEIRA:01198250151



CRESCENDO JUNTOS
EM TODAS AS CAUSAS

Ordem dos Advogados do Brasil - Seccional Goiás

R. 1121, 200 - St. Marista, Goiânia - GO, 74175-120

(62) 3238-2000

sujeitar-se aos ditames da Lei 6.530/78, bem como do Conselho Regional respectivo, realizando o curso profissionalizante exigido, assim como a sua inscrição e contribuições junto à referido Conselho (CRECI).

Respondendo especificamente à pergunta: *Podemos fazer a administração apenas como procurador (com procuração)?* Entendo que: de forma habitual não, não por vedação ética, mas por vedação legislativa e regulamentar, vez que o advogado ao realizar a administração de imóveis de maneira habitual, através de procuração estaria imiscuindo-se em labor regulamentado por outro Conselho, o dos corretores de imóveis.

Caso o advogado que pretenda atuar nesta área e venha a inscrever-se no CRECI, não existe impedimento ético para tal, entretanto a forma como será realizada esta administração será regulamentada e fiscalizada pelo Conselho Regional respectivo e não pela OAB.

Por outro lado, neste caso, de advogado também inscrito no CRECI, realizar a atividade de administração de imóveis, convém destacar que aí então deverão ser observados outros pontos, estes sim sob a égide da Ordem dos Advogados.

Primeiro, por vedação do artigo 16 do Estatuto da Advocacia, que proíbe a sociedade de advogados de exercer atividades estranhas à advocacia:

Art. 16. Não são admitidas a registro nem podem funcionar todas as espécies de sociedades de advogados que apresentem forma ou características de sociedade empresária, que adotem denominação de fantasia, que realizem atividades estranhas à advocacia, que incluam como sócio ou titular de sociedade unipessoal de advocacia pessoa não inscrita como advogado ou totalmente proibida de advogar.

Assim, caso pretenda continuar exercendo as duas atividades, estas devem se desenvolver em locais distintos. Tal separação deverá ser rigidamente observada visando à proteção do sigilo e da inviolabilidade da sede profissional do advogado, não devendo haver confusão entre clientes da pessoa do advogado e da pessoa do corretor de imóveis.

Na mesma linha de raciocínio o Código de Ética e Disciplina veda a divulgação dos serviços de advocacia juntamente com a de outras atividades ou a indicação de vínculos entre uns e outras, devendo também o advogado/corretor abster-se da prática de qualquer ato que induza à captação de clientela e/ou concorrência desleal através da administradora de imóveis ou da sua atividade desenvolvida como corretor de imóveis.

O advogado deverá ter muita cautela na divulgação de suas atividades, assim também das atividades de corretor, abstendo-se de oferecer os serviços advocatícios dentro dos contratos de administração de imóveis, bem como de realizar quaisquer práticas, dentro da outra atividade, que venham a mercantilizar o exercício da advocacia, assim como configurem concorrência desleal ou indevida captação de clientela.



OAB - SEÇÃO DE GOIÁS

Documento assinado digitalmente em 28/10/2021 17:16:34

Assinado por GABRIELA PEREIRA DE MELO TEIXEIRA:01198250151



CRESCENDO JUNTOS
EM TODAS AS CAUSAS

Ordem dos Advogados do Brasil - Seccional Goiás

R. 1121, 200 - St. Marista, Goiânia - GO, 74175-120

(62) 3238-2000

Quando à segunda pergunta (*Deve conter algum termo ou cláusula específica para realizarmos esta administração?*) entendo que prejudicada, pois, conforme delimitado supra, não será a OAB quem determinará a forma de exercício da profissão do corretor de imóveis.

Desta feita, conheço da consulta, pois formulada em tese para, no mérito responder que não é possível ao advogado exercer a atividade de administração de locação de imóveis por procuração, por se tratar de atividade regulamentada por outro Conselho profissional, destacando que, no caso de o advogado ser devidamente inscrito no CRECI, deverá observar para que o exercício das atividades não seja realizado no mesmo local físico, nem divulgado de forma conjunta, assim como abster-se de utilizar a atividade de administração de imóveis como forma de indevida captação de clientela e concorrência desleal.

É o meu voto.

De Anápolis para Goiânia, 28 de outubro de 2021.

Gabriela Pereira de Melo Teixeira
JUÍZA RELATORA
(assinado digitalmente)



OAB - SEÇÃO DE GOIÁS

Documento assinado digitalmente em 28/10/2021 17:16:34

Assinado por GABRIELA PEREIRA DE MELO TEIXEIRA:01198250151



CRESCENDO JUNTOS
EM TODAS AS CAUSAS

Ordem dos Advogados do Brasil - Seccional Goiás

R. 1121, 200 - St. Marista, Goiânia - GO, 74175-120

(62) 3238-2000

ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL SEÇÃO DE GOIÁS TRIBUNAL DE ÉTICA E DISCIPLINA ÓRGÃO ESPECIAL

Processo Disciplinar nº 2021/06538

Assunto: Consulta

Juiz Relator: Gabriela Pereira de Melo Teixeira

Consultante: Débora da Cunha Cabral

EMENTA:

CONSULTA. POSSIBILIDADE DE ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS VIA PROCURAÇÃO. A atividade de administração de imóveis é exercida com exclusividade pelos corretores de imóveis devidamente regulamentados junto ao CRECI, assim, não é possível o exercício de administração de imóveis, por advogado, via procuração. No caso de o advogado ser também inscrito no CRECI, deverá observar para que as atividades não sejam exercidas no mesmo local físico, visando resguardar o sigilo e inviolabilidade profissionais, bem como abster-se de realizar quaisquer práticas que venham a configurar captação indevida de clientela ou concorrência desleal. Consulta conhecida a que se responde.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, e obedecido o quórum de instalação e deliberação previsto no art. 9º, parágrafo único, do Regimento Interno do TED-OAB/GO, acordam os integrantes do Órgão Especial do Tribunal de Ética e Disciplina da Seção de Goiás da Ordem dos Advogados do Brasil, por unanimidade, em conhecer da consulta formulada, e respondê-la, em conformidade com o relatório e voto que integram o presente julgado.

De Anápolis para Goiânia, 28 de outubro de 2021.

Samuel Balduino Pires
PRESIDENTE

Gabriela Pereira de Melo Teixeira
JUÍZA RELATORA
(assinado digitalmente)



OAB - SEÇÃO DE GOIÁS

Documento assinado digitalmente em 28/10/2021 17:16:34

Assinado por GABRIELA PEREIRA DE MELO TEIXEIRA:01198250151