



CASAG | ESA

Uma só Ordem, uma só advocacia
em defesa da cidadania

COMISSÃO ESPECIAL
DE DIREITO CONDOMINIAL

ADEM 

ANACON
Associação Nacional da Advocacia Condominial

EXERCÍCIO ILEGAL DA ADVOCACIA

NAS RELAÇÕES CONDOMINIAIS



Sumário

Apresentação	04
2. A advocacia e sua função constitucional	05
3. O estatuto da advocacia e da Ordem dos Advogados do Brasil	06
4. As atividades privativas da advocacia	08
5. A importância dos limites legais no mercado condominial	09
Entendimento dos tribunais superiores	10
7. Situações que merecem especial atenção	11
8. As consequências do exercício irregular da advocacia	12
9. O compromisso com a segurança jurídica	13
Quais são os riscos da prestação irregular de serviços jurídicos?	13
11. Mensagem final	14

Apresentação

A crescente profissionalização do mercado condominial brasileiro trouxe consigo importantes avanços na gestão dos empreendimentos, na governança dos condomínios e na qualidade dos serviços disponibilizados aos síndicos e condôminos.

Ao mesmo tempo, a complexidade das relações jurídicas que permeiam a vida condominial exige atenção permanente quanto aos limites legais de atuação de cada profissional e de cada empresa envolvida nesse ambiente.

A Comissão Especial de Direito Condominial da OAB Goiás, a Associação dos Desenvolvedores do Mercado Condominial e Imobiliário de Goiás – ADEMCI-GO e a Associação Nacional da Advocacia Condominial – ANACON, unidas pelo propósito comum de promover segurança jurídica, transparência e respeito à legislação vigente, apresentam esta Cartilha Institucional destinada a orientar administradoras de condomínios, imobiliárias, empresas de sindicatura profissional, empresas de cobrança, prestadores de serviços especializados e demais participantes do mercado.

O objetivo deste material não é criar obstáculos à atividade empresarial nem estabelecer reservas indevidas de mercado. Ao contrário, busca-se esclarecer os limites legais estabelecidos pelo ordenamento jurídico brasileiro, prevenir situações de risco e contribuir para o desenvolvimento saudável de um setor que desempenha papel cada vez mais relevante na sociedade contemporânea.

A observância da legislação aplicável beneficia toda a coletividade. Protege os condomínios, preserva os interesses dos síndicos, resguarda os direitos dos condôminos, fortalece as empresas que atuam com responsabilidade e assegura o adequado exercício das profissões regulamentadas.

A advocacia e sua função constitucional

A Constituição Federal atribui à advocacia posição de destaque entre as instituições essenciais ao funcionamento do Estado Democrático de Direito.

Ao estabelecer que o advogado é indispensável à administração da Justiça, o constituinte reconheceu que a atuação jurídica não se resume à elaboração de documentos ou ao ajuizamento de processos. Trata-se de atividade voltada à defesa dos direitos, à solução de conflitos, à interpretação da legislação e à preservação da segurança jurídica nas relações sociais e econômicas.

A advocacia possui relevante função pública. Embora exercida em caráter privado, encontra-se submetida a rígidos parâmetros éticos, técnicos e disciplinares, fiscalizados pela Ordem dos Advogados do Brasil.

Esse modelo de controle institucional existe para proteger a sociedade, garantindo que aqueles responsáveis pela orientação jurídica de pessoas físicas e jurídicas possuam formação adequada, qualificação técnica e responsabilidade profissional.

O estatuto da advocacia e da Ordem dos Advogados do Brasil

A Lei Federal nº 8.906, de 4 de julho de 1994, conhecida como Estatuto da Advocacia e da Ordem dos Advogados do Brasil, regulamenta o exercício da advocacia em todo o território nacional e estabelece os direitos, deveres, prerrogativas e limites inerentes à profissão.

Mais do que disciplinar uma atividade profissional, o Estatuto busca assegurar que serviços jurídicos sejam prestados por profissionais tecnicamente habilitados, submetidos à fiscalização institucional da Ordem dos Advogados do Brasil e vinculados a elevados padrões éticos e de responsabilidade profissional. Trata-se de importante instrumento de proteção da sociedade, da segurança jurídica e da adequada prestação de serviços jurídicos aos cidadãos, empresas e instituições.

Nesse contexto, o art. 1º, incisos I e II, da Lei nº 8.906/94 define como atividades privativas da advocacia a atuação perante os órgãos jurisdicionais e o exercício das atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas. Tais atribuições integram o núcleo essencial da profissão e somente podem ser exercidas por advogados regularmente inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil ou por sociedades de advocacia constituídas na forma da lei.

O § 3º do mesmo dispositivo estabelece a vedação da divulgação da advocacia em conjunto com outras atividades, diretriz que busca preservar a independência profissional e evitar a confusão entre serviços jurídicos e atividades empresariais de natureza diversa.

Em complemento, o art. 16, caput e § 4º, do Estatuto da Advocacia determina que as sociedades de advogados possuem regime jurídico próprio, incompatível com características típicas de sociedades empresárias ou com o desenvolvimento de atividades estranhas à advocacia. A legislação estabelece, assim, uma clara separação entre a atividade jurídica e outras atividades econômicas, preservando a autonomia técnica e ética que caracterizam o exercício profissional da advocacia.

Esse entendimento encontra respaldo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece que as sociedades de advogados possuem natureza de sociedade simples por expressa determinação legal, independentemente de sua estrutura

organizacional, justamente em razão da natureza peculiar da atividade que exercem (AgInt no REsp 1.807.787/DF, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 20/04/2020).

O Estatuto da Advocacia também dedica especial atenção à proteção da ética profissional e da livre escolha do advogado pelo cidadão. Nesse sentido, o art. 34, inciso IV, da Lei nº 8.906/94 considera infração disciplinar a captação ou o agenciamento indevido de clientela, prática incompatível com os princípios que regem a profissão.

A mesma preocupação está presente no Código de Ética e Disciplina da Ordem dos Advogados do Brasil. Os arts. 5º, 7º e 28 reafirmam a incompatibilidade da advocacia com práticas de mercantilização, vedam mecanismos de captação indevida de clientela e reforçam o dever de observância da boa técnica jurídica, da urbanidade e da dignidade profissional.

A interpretação conjunta desses dispositivos evidencia que o ordenamento jurídico brasileiro reservou determinadas atividades exclusivamente aos advogados regularmente inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil, estabelecendo mecanismos destinados a proteger a sociedade, assegurar a qualidade da prestação dos serviços jurídicos e preservar a independência técnica indispensável ao exercício da advocacia.

No âmbito do mercado condominial e imobiliário, tais normas assumem especial relevância, uma vez que a prestação de consultoria, assessoria ou direção jurídica por pessoas físicas ou jurídicas não habilitadas pode comprometer a segurança jurídica dos condomínios, expor consumidores e empresas a riscos desnecessários e sujeitar os responsáveis às consequências legais decorrentes do exercício irregular de atividades privativas da advocacia.



As atividades privativas da advocacia

O artigo 1º da Lei nº 8.906/94 estabelece que são atividades privativas da advocacia a postulação perante órgãos do Poder Judiciário e as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas.

Embora a atuação judicial seja facilmente identificada, muitas dúvidas surgem em relação às atividades consultivas desenvolvidas no âmbito empresarial e condominial.

No cotidiano dos condomínios, são exemplos de atividades tipicamente jurídicas a elaboração de pareceres, a interpretação da legislação aplicável, a orientação jurídica a síndicos e administradores, a análise de riscos legais, a elaboração de estratégias para atuação em conflitos, a emissão de opiniões jurídicas sobre convenções e regimentos internos, bem como a condução de negociações que demandem conhecimento jurídico especializado.

Tais atividades somente podem ser desempenhadas por advogados regularmente inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil ou por sociedades de advocacia regularmente registradas perante a instituição.

A circunstância de determinada empresa possuir profissionais com formação jurídica em seus quadros não autoriza, por si só, a exploração empresarial de serviços jurídicos em desacordo com o regime legal estabelecido pelo Estatuto da Advocacia.

A importância dos limites legais no mercado condominial

O mercado condominial reúne profissionais de diversas áreas do conhecimento. Administradores, contadores, engenheiros, arquitetos, síndicos profissionais, gestores financeiros e advogados desempenham funções complementares e igualmente relevantes.

O adequado funcionamento desse sistema depende do respeito às competências legalmente atribuídas a cada profissão.

Problemas surgem quando atividades privativas da advocacia passam a ser oferecidas por pessoas físicas ou jurídicas não autorizadas para esse fim.

Em muitos casos, a irregularidade ocorre de forma involuntária, motivada pela tentativa de agregar serviços ou proporcionar maior comodidade aos clientes. Entretanto, a boa intenção não afasta a incidência da legislação nem elimina os riscos decorrentes da atuação fora dos limites legalmente estabelecidos.

A segurança jurídica exige que cada profissional atue dentro de sua esfera própria de competência.

Cada profissional tem um papel fundamental no bom funcionamento do condomínio



Entendimento dos tribunais superiores

A jurisprudência nacional tem reiteradamente reconhecido que as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas constituem núcleo essencial da advocacia e não podem ser exercidas por sociedades empresárias não registradas na Ordem dos Advogados do Brasil.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que contratos celebrados por empresas para prestação de serviços privativos da advocacia, quando não observados os requisitos previstos na Lei nº 8.906/94, não produzem os efeitos jurídicos pretendidos, por afrontarem norma de ordem pública.

Em diversos julgados, os tribunais brasileiros também têm reafirmado que a exploração empresarial de atividades jurídicas por pessoas jurídicas não autorizadas viola o regime legal instituído pelo Estatuto da Advocacia.

No âmbito institucional, o Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil igualmente mantém posicionamento firme em defesa da exclusividade legal das atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas, ressaltando que tais atribuições integram o núcleo privativo da profissão e devem ser exercidas exclusivamente por advogados e sociedades de advocacia regularmente constituídas.



Situações que merecem especial atenção

A experiência acumulada pelas comissões de fiscalização profissional da OAB em diversos estados demonstra a recorrência de determinadas práticas que exigem cautela. Fique atento às situações abaixo:



Oferta de assessoria jurídica como benefício vinculado ao contrato de administração condominial

Quando a empresa inclui serviços jurídicos em seu contrato como diferencial ou vantagem.



Utilização de departamentos jurídicos internos para atendimento de clientes externos

Quando a empresa atende condomínios ou terceiros com equipe própria de advogados sem registro como sociedade de advocacia.



Emissão de pareceres legais por profissionais não habilitados

Quando pessoas sem inscrição na OAB emitem opiniões ou pareceres sobre questões jurídicas.



Orientação jurídica prestada em assembleias condominiais por representantes de administradoras

Quando a empresa se manifesta sobre questões jurídicas em assembleias ou reuniões de moradores.



Elaboração de estratégias de cobrança ou contencioso sem advogado

Quando a empresa conduz negociações, notifica ou adota medidas jurídicas sem a participação de advogado habilitado.



Em caso de dúvida, consulte sempre um advogado regularmente inscrito na OAB. Essa atitude protege o condomínio e todos os envolvidos.

As consequências do exercício irregular da advocacia

A prestação irregular de serviços jurídicos pode gerar consequências relevantes para todos os envolvidos.

Sob o aspecto jurídico, podem surgir discussões acerca da validade dos contratos celebrados, da responsabilidade civil por prejuízos causados e da obrigação de cessação das atividades consideradas incompatíveis com a legislação vigente.

Além disso, situações específicas podem ensejar a atuação de órgãos de fiscalização profissional, do Ministério Público e do Poder Judiciário, conforme as circunstâncias concretas verificadas em cada caso.

Os reflexos não atingem apenas a empresa responsável pela conduta. Condomínios, síndicos e usuários dos serviços também podem sofrer prejuízos decorrentes de orientações inadequadas, interpretações equivocadas da legislação ou condução incorreta de procedimentos jurídicos.

A prevenção continua sendo o instrumento mais eficiente para evitar conflitos e preservar a segurança das relações institucionais.

O compromisso com a segurança jurídica

O fortalecimento do mercado condominial depende da atuação responsável de administradoras, imobiliárias, empresas de sindicatura, incorporadoras, loteadoras, advogados e demais profissionais, todos essenciais para a construção de um ambiente pautado pela legalidade, ética e confiança.

A Comissão Especial de Direito Condominial da OAB Goiás, a ADEMCI-GO e a ANACON reafirmam seu compromisso com a defesa da legalidade, da ética profissional e da segurança jurídica das relações condominiais.

As entidades permanecerão atentas ao cumprimento da Lei nº 8.906/94, promovendo orientação institucional, conscientização do mercado, fiscalização das atividades privativas da advocacia e adoção das medidas cabíveis sempre que identificadas situações incompatíveis com o ordenamento jurídico.

Mais do que proteger uma atividade profissional, essa atuação busca preservar valores essenciais à sociedade, fortalecer a confiança nas instituições e contribuir para o desenvolvimento sustentável do mercado condominial brasileiro.

Quais são os riscos da prestação irregular de serviços jurídicos?

A oferta ou execução de atividades privativas da advocacia por pessoas físicas ou jurídicas não habilitadas pode gerar consequências civis, administrativas e penais.

Além da possível caracterização de exercício ilegal da profissão, a prática pode resultar na nulidade de contratos, na reparação de danos causados a clientes e terceiros e na adoção de medidas judiciais e administrativas pela Ordem dos Advogados do Brasil e demais órgãos competentes.

Os riscos atingem não apenas a empresa responsável pela conduta, mas também administradores, clientes e usuários dos serviços, razão pela qual a observância da Lei nº 8.906/94 constitui importante mecanismo de proteção da segurança jurídica e da confiança nas relações condominiais.

Mensagem final

O respeito às competências profissionais estabelecidas pela legislação constitui requisito indispensável para a construção de relações jurídicas seguras, transparentes e duradouras.

A advocacia, reconhecida constitucionalmente como função essencial à administração da Justiça, desempenha papel fundamental na proteção dos direitos, na prevenção de conflitos e na promoção da estabilidade das relações sociais e econômicas.

Ao observar os limites previstos na Lei nº 8.906/94, empresas e profissionais não apenas cumprem uma obrigação legal, mas também demonstram compromisso com a ética, a responsabilidade e a excelência na prestação de seus serviços.

Esse compromisso fortalece o mercado, protege os condomínios e beneficia toda a sociedade.



ADEMCI



Uma só Ordem, uma só advocacia
em defesa da cidadania

**COMISSÃO ESPECIAL
DE DIREITO CONDOMINIAL**