

Administradoras de condomínio não podem prestar assessoria jurídica

A juíza Milena Souza de Almeida Pires, da 11ª Vara Federal Cível de Salvador, determinou que nove administradoras de condomínios da Bahia deixem de oferecer e prestar aos seus clientes atividades de consultoria e assessoria jurídicas, porque elas são privativas dos advogados.



Conforme a decisão, que atendeu parcialmente a pedido

liminar em ação civil pública ajuizada pela Ordem de Advogados do Brasil — Seção Bahia (OAB-BA), as administradoras têm 30 dias para retirar da internet e de outras mídias qualquer menção ao oferecimento de serviços jurídicos.

Além disso, elas devem suspender imediatamente as atividades privativas da advocacia e a captação de clientes baseada nos seus serviços de administração de condomínios, sob pena de multa pessoal no valor de R\$ 2 mil por dia de atraso no cumprimento das obrigações impostas.

Segundo a OAB-BA, a ação "envolve diretamente a usurpação de atividade exclusiva da advocacia e sociedade de advogados por sociedades empresárias". Além de impedir as administradoras de prestar assessoria jurídica, a entidade quer a responsabilização das empresas pelos danos morais coletivos suportados pelos advogados que militam na Bahia.

"A demanda busca resguardar os interesses da categoria para atuar com exclusividade em atividades de cunho jurídico, como a consultoria e o contencioso, através de profissionais liberais e escritórios de advocacia constituídos nos termos da legislação pertinente e fiscalizados pela OAB-BA", justificou o órgão de classe na inicial.

O Ministério Público Federal (MPF) opinou pela concessão da liminar para que as administradoras parem de exercer de imediato as atividades privativas da advocacia. A julgadora acolheu o parecer ministerial, enfatizando estarem presentes os requisitos para a concessão da cautela.

"Constato que a atividade de advocacia promovida pelas empresas réis em conjunto com o serviço de assessoria para os serviços condominiais encontra óbice legal, pelo que se configura o fumus boni iuris do direito alegado pela parte autoral", assinalou Milena de Almeida Pires.

As atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas são privativas de advocacia, conforme previsão do artigo 1º, inciso II, da Lei 8.906/94, que dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil. O parágrafo 3º proíbe a divulgação da advocacia em conjunto com outra atividade.

A magistrada acrescentou que o periculum in mora, outro requisito da liminar, decorre da necessidade de se evitar prejuízos a terceiros por meio da contratação de novas operações. A OAB-BA acionou uma décima administradora, mas a juíza indeferiu a liminar em relação a esta ré por não ficar demonstrado o exercício de assessoria jurídica.

Dados negados

A OAB também queria que a liminar determinasse às rés a prestação de uma série de informações, mas esta parte do pedido cautelar não foi acolhida. Um dos dados solicitados pela OAB-BA é a relação dos escritórios de advocacia que eventualmente trabalhavam "em regime de parceria" com as administradoras de condomínios.

A partir desta informação sobre os eventuais "advogados e sociedades de advogados beneficiados pela captação ilícita de clientela", a OAB ainda requereu liminar para que as rés explicassem como era feita a cobrança dos valores, quem emitia nota fiscal pelo serviço e como era a divisão do pagamento pela assessoria jurídica.

No mérito, a entidade pede a confirmação da tutela concedida e a condenação das rés ao pagamento de danos morais coletivos pela violação de direitos difusos e coletivos em sentido estrito, em valor não inferior a R\$ 1 milhão, que deverão ser destinados ao fundo de reparação dos direitos do consumidor.

A OAB-BA também requer que as administradoras de condomínio sejam condenadas ao pagamento de danos morais pela violação de direitos individuais homogêneos, que deverão ser devidamente liquidados em fase de execução. A liminar foi concedida no último dia 7 e a julgadora determinou a citação das rés.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
1094629-40.2021.4.01.3300

Date Created

12/04/2022