

VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

PROCESSO CIVIL

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

Diretor Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

Representante Discente: Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

Comunicação:

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

Educação Jurídica

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - PR

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - SP

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - MS

Eventos:

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - FDF - São Paulo

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

Comissão Especial

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UFRJ - RJ

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - PB

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - MG

Prof. Dr. Rogério Borba - UNIFACVEST - SC

P963

Processo Civil [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Abner da Silva Jaques; Tanise Zago Thomasi; Valter Moura do Carmo. – Florianópolis: CONPEDI, 2025.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5274-133-2

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito Governança e Políticas de Inclusão

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Processo. 3. Civil. VIII Encontro Virtual do CONPEDI (2; 2025; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



VIII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

PROCESSO CIVIL

Apresentação

Apresentação

A adversidade imposta pela pandemia vivenciada nos últimos anos revelou nossa capacidade de superar desafios. Esse contexto possibilitou a consolidação do consagrado Encontro Virtual do CONPEDI, que chegou à sua 8ª edição, realizada entre os dias 24 e 28 de junho de 2025. Esta edição destacou-se como recordista em número de interações entre pesquisadores, seja por meio das palestras, dos painéis ou, especialmente, pelas apresentações realizadas nos Grupos de Trabalho, os conhecidos “GTs”.

Além disso, o VIII Encontro Virtual do CONPEDI teve como tema central “Direito, Governança e Políticas de Inclusão”, promovendo um espaço de reflexão crítica e interdisciplinar voltado à construção de um Direito comprometido com a transformação social, a transparência, a participação e a equidade. Realizado integralmente de forma online, o evento reafirmou o compromisso do CONPEDI com a democratização do saber jurídico e a superação das barreiras regionais no meio acadêmico.

Essa intensa troca de experiências também marcou o Grupo de Trabalho de Processo Civil, que mais uma vez evidenciou a relevância e o rigor da pesquisa jurídica desenvolvida na área. Alinhado ao tema central do evento, o GT promoveu discussões sobre mecanismos processuais capazes de ampliar o acesso à justiça, especialmente para grupos vulneráveis, reafirmando o papel do processo civil na promoção de uma governança mais inclusiva.

As apresentações foram organizadas em eixos temáticos com o intuito de proporcionar uma

transtorno do espectro autista (TEA) como garantia de acesso à justiça”; “Constituição Federal e os avanços democráticos para a concretização de direitos e a efetivação da tutela jurisdicional”; “Principais possibilidades dos atos que atentam contra a efetividade e o acesso à justiça: desafios aos 10 anos de CPC” e “Self-Organizing Maps e Jus Postulandi nos juizados especiais cíveis: a tecnologia como instrumento de efetivação do acesso à justiça”.

Bloco 2: Provas, tecnologia e processo civil contemporâneo. Este bloco reúne trabalhos que abordam questões atuais relacionadas à prova no processo civil, especialmente diante das transformações provocadas pelo uso de novas tecnologias. Os estudos discutem temas como a admissibilidade e a validade da prova digital, os limites da atuação judicial frente à inovação tecnológica, e os impactos de ferramentas como inteligência artificial e criptoativos na dinâmica processual contemporânea. Composto pelos seguintes trabalhos “A prova digital no processo civil: admissibilidade, validade e os desafios da sua utilização”, “A prova nas ações de indenização civil para proteção da criança em casos de superexposição na internet: direito à dignidade humana como direito da personalidade”; “Exequibilidade da penhora de criptoativos no processo civil brasileiro: análise do REsp 2.127.038/SP, aspectos tecnológicos e desafios práticos” e “O uso de machine learning para análise de precedentes: riscos e benefícios”.

Bloco 3 – Precedentes, decisões judiciais e dinâmicas processuais. Este bloco apresenta trabalhos que examinam a aplicação e os desdobramentos dos precedentes judiciais no ordenamento jurídico brasileiro, bem como os impactos das dinâmicas processuais contemporâneas na construção de um sistema mais coerente e eficiente. As discussões abrangem temas como a gestão ativa do processo, a distinção entre mérito recursal e mérito da demanda, as medidas executivas atípicas, e a contribuição de instrumentos como o incidente de resolução de demandas repetitivas para a uniformização da jurisprudência. consubstanciado nos seguintes títulos “A relevância de estudar o direito processual civil comparado e sua importância para a efetividade do sistema jurídico brasileiro? Um olhar à luz da desjudicialização da execução civil”; “Da diferença entre mérito da demanda e mérito

Bloco 4 – Ética, litigância de má-fé e atribuições profissionais. Este bloco reúne trabalhos que exploram aspectos éticos e limites da atuação profissional no âmbito jurídico, com especial atenção à litigância de má-fé e às controvérsias sobre atribuições profissionais. As discussões destacam a responsabilidade dos sujeitos processuais diante de condutas processualmente abusivas, bem como os efeitos normativos e institucionais de propostas legislativas que impactam a delimitação de competências entre diferentes categorias profissionais, como advogados e corretores de imóveis. No bloco foram apresentados os seguintes trabalhos: “A omissão sobre o fato novo e a litigância de má-fé” e “A colisão de atribuições no mercado imobiliário: uma análise doutrinária do Projeto de Lei n.º 4069/2024 e seus reflexos na autonomia das profissões de advogado e corretor de imóveis”.

As apresentações foram capazes de retratar a qualidade das pesquisas realizadas por todos os autores, inovando entre temáticas tradicionais que ainda hoje, exigem um olhar atento dos estudiosos do processo civil, razão essa, pela qual recomendamos a leitura e futuras contribuições com esse grupo de trabalho.

Professor Doutor Abner (Universidade Federal do Mato Grosso do Sul – UFMS)

Professora Doutora Tanise Zago Thomasi (Universidade Federal de Sergipe - UFS)

Professor Doutor Valter Moura do Carmo (Programa de Pós-Graduação em Prestação Jurisdicional e Direitos Humanos – ESMAT e UFT)

**A COLISÃO DE ATRIBUIÇÕES NO MERCADO IMOBILIÁRIO: UMA ANÁLISE
DOUTRINÁRIA DO PROJETO DE LEI Nº 4069/2024 E SEUS REFLEXOS NA
AUTONOMIA DAS PROFISSÕES DE ADVOGADO E CORRETOR DE IMÓVEIS**

**THE COLLISION OF RESPONSIBILITIES IN THE REAL ESTATE MARKET: A
DOCTRINAL ANALYSIS OF BILL NO. 4069/2024 AND ITS IMPACT ON THE
AUTONOMY OF THE LAWYER AND REAL ESTATE BROKER PROFESSIONS**

Natalia Souza Machado Vicente

Resumo

O Projeto de Lei nº 4069/2024, que busca regulamentar a atuação de advogados no setor imobiliário, é o foco central desta análise. A proposta visa expandir as atividades permitidas a esses profissionais, incluindo consultoria, intermediação e avaliação de imóveis. No entanto, essa ampliação levanta questões sobre a compatibilidade com o Estatuto da Advocacia e a potencial sobreposição de funções com outros profissionais. A necessidade de qualificação específica para advogados atuarem em áreas técnicas é crucial, assim como a capacidade da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) em fiscalizar essas atividades. A dispensa de inscrição em múltiplas corporações de ofício, embora simplifique processos, pode prejudicar a supervisão e gerar concorrência desleal. O projeto busca promover um mercado mais inclusivo e competitivo, mas há o risco de criar barreiras que beneficiem apenas os advogados, em detrimento de outros profissionais do setor. A inovação e a qualidade dos serviços devem ser estimuladas, evitando a manutenção do status quo. A análise revela que o projeto apresenta tanto potenciais benefícios quanto riscos. Para que os benefícios se concretizem e os riscos sejam minimizados, é fundamental que a lei seja interpretada e aplicada com cautela. Em um posicionamento objetivo, o projeto apresenta mais riscos do que benefícios, como a concorrência desleal e a falta de fiscalização adequada. Uma revisão que equilibre a atuação dos advogados com a expertise de outros profissionais seria mais prudente, evitando o desequilíbrio do mercado e a desvalorização das profissões.

Palavras-chave: Regulamentação, Advogados, Imobiliário, Qualificação, Concorrência

unfair competition. The project seeks to promote a more inclusive and competitive market, but there is a risk of creating barriers that benefit only lawyers, to the detriment of other professionals in the sector. Innovation and the quality of services should be encouraged, avoiding the maintenance of the status quo. The analysis reveals that the project presents both potential benefits and risks. For the benefits to materialize and the risks to be minimized, it is essential that the law be interpreted and applied with caution. From an objective standpoint, the project presents more risks than benefits, such as unfair competition and lack of adequate oversight. A review that balances the activities of lawyers with the expertise of other professionals would be more prudent, avoiding market imbalances and the devaluation of professions.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Regulation, Lawyers, Real estate, Qualification, Competition

INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro, historicamente caracterizado por uma complexa teia de relações jurídicas e econômicas, tem sido palco de crescentes debates acerca da delimitação das atribuições profissionais de seus atores. Em particular, a atuação dos advogados e corretores de imóveis tem gerado discussões acaloradas, especialmente em face da proposição de novas regulamentações que visam modernizar e otimizar as transações imobiliárias.

Nesse contexto, o Projeto de Lei nº 4069/2024, de autoria da Deputada Missionária Michele Collins, emerge como um ponto central de controvérsia. Ao buscar regulamentar a atuação dos advogados com perícia no setor imobiliário, definindo as atribuições da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) e assegurando o livre exercício profissional, a proposta legislativa levanta questionamentos cruciais sobre a autonomia e a identidade das profissões de advogado e corretor de imóveis.

A presente análise doutrinária tem como objetivo examinar, à luz dos princípios constitucionais da livre iniciativa, da proteção ao trabalho e da segurança jurídica, os possíveis impactos do Projeto de Lei nº 4069/2024 na esfera de atuação dos advogados e corretores de imóveis. Busca-se, assim, identificar se a proposta legislativa promove uma salutar convergência de competências ou se, ao contrário, configura uma indevida colisão de atribuições, com potenciais prejuízos à autonomia e à valorização de ambas as profissões.

Para tanto, o presente estudo se propõe a: (i) analisar o histórico da regulamentação das profissões de advogado e corretor de imóveis no Brasil; (ii) examinar o conteúdo e o alcance do Projeto de Lei nº 4069/2024, com ênfase em seus dispositivos que tratam da atuação dos advogados no setor imobiliário; (iii) identificar os pontos de convergência e divergência entre as atividades de advocacia e corretagem imobiliária; (iv) avaliar os possíveis impactos do projeto de lei na autonomia e na valorização das profissões de advogado e corretor de imóveis; e (v) apresentar conclusões e recomendações que contribuam para um debate informado e construtivo sobre a regulamentação da atuação dos profissionais do mercado imobiliário.

Espera-se, com este estudo, lançar luz sobre as complexas questões que envolvem a regulamentação da atuação dos advogados e corretores de imóveis,

contribuindo para um debate mais qualificado e para a construção de um marco regulatório que promova a segurança jurídica, a eficiência e a valorização de todos os profissionais que atuam no mercado imobiliário brasileiro.

1. A Regulamentação da Atuação dos Advogados no Setor Imobiliário: Uma Análise das Atribuições e Requisitos à Luz do Projeto de Lei nº 4069/2024

1.1. As Atividades Permitidas aos Advogados no Setor Imobiliário:

O Projeto de Lei nº 4069/2024 propõe uma nova configuração para a atuação dos advogados no dinâmico cenário do mercado imobiliário, estabelecendo um conjunto de atividades que lhes são permitidas. Tal proposição legislativa merece um exame minucioso, a fim de compreender a extensão de suas implicações e a sua consonância com os princípios que regem as relações negociais.

A consultoria e a assessoria jurídica emergem como pilares da atuação do advogado nesse contexto, abrangendo desde a interpretação de cláusulas contratuais até a emissão de opiniões legais sobre intrincadas questões imobiliárias. Ao conferir aos advogados um papel proeminente na prevenção de litígios e na promoção da segurança jurídica, o projeto de lei busca otimizar as transações e minimizar os riscos inerentes ao setor.

A intermediação de compra, venda, locação e permuta de imóveis também figura entre as atividades permitidas aos advogados, o que inevitavelmente suscita debates acerca da delimitação de fronteiras com a atuação dos corretores de imóveis. A coexistência dessas duas categorias profissionais no exercício da mesma atividade impõe a necessidade de uma análise criteriosa, a fim de evitar conflitos de competência e garantir a proteção dos interesses dos clientes. (PASQUINI, 2020)

A avaliação imobiliária, tanto para fins extrajudiciais quanto para a elaboração de laudos periciais, completa o rol de atividades que o Projeto de Lei nº 4069/2024 permite aos advogados. Essa atribuição, que demanda conhecimentos técnicos específicos, também é compartilhada com outros profissionais, como engenheiros e arquitetos, o que exige uma reflexão sobre a necessidade de formação complementar e a responsabilidade pela qualidade dos serviços prestados.

Diante desse panorama, torna-se imprescindível perscrutar o alcance de cada uma dessas atividades, buscando identificar potenciais áreas de sobreposição com as atribuições de outros atores do mercado imobiliário. Para tanto, é mister recorrer aos dispositivos do projeto de lei que tratam dessas atividades, bem como aos ensinamentos da jurisprudência e da doutrina, a fim de construir uma análise sólida e consistente sobre a regulamentação da atuação dos advogados no setor imobiliário. (MIRANDA NETO, 2023)

1.2. Os Requisitos de Qualificação e Formação Exigidos para o Exercício da Advocacia Imobiliária:

A busca pela excelência na prestação de serviços jurídicos no setor imobiliário passa, necessariamente, pela análise dos requisitos de qualificação e formação exigidos dos advogados que pretendem atuar nesse campo. O Projeto de Lei nº 4069/2024, ao estabelecer critérios específicos para o exercício da advocacia imobiliária, busca assegurar que os profissionais possuam o conhecimento e as habilidades necessárias para lidar com as complexidades desse mercado.

A inscrição na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) figura como requisito primordial, atestando a habilitação legal para o exercício da advocacia. Contudo, o projeto de lei vai além, exigindo a complementação da formação jurídica com o título de Técnico em Transações Imobiliárias ou graduação em Gestão Imobiliária, demonstrando a necessidade de um conhecimento aprofundado sobre as particularidades do mercado imobiliário. (GONÇALVES, 2018)

A exigência de formação específica em avaliação de imóveis merece atenção especial, uma vez que essa atividade demanda conhecimentos técnicos que, em princípio, não são inerentes à formação jurídica. A compatibilidade dessa exigência com a formação do advogado e a sua proporcionalidade em relação às exigências feitas a outros profissionais, como engenheiros e arquitetos, são questões que merecem ser exploradas. (PERUCHIN, 2015)

Afinal, a imposição de requisitos excessivos ou inadequados pode restringir indevidamente o acesso à profissão e prejudicar a concorrência no mercado. Por outro lado, a ausência de requisitos mínimos de qualificação pode comprometer a qualidade dos serviços prestados e colocar em risco os interesses dos clientes.

Nesse sentido, é fundamental avaliar se os requisitos de qualificação e formação estabelecidos pelo Projeto de Lei nº 4069/2024 são adequados e suficientes para garantir a excelência na prestação de serviços jurídicos no setor imobiliário, bem como se eles são proporcionais e razoáveis em relação às exigências feitas a outros profissionais do mercado. A análise crítica desses requisitos é essencial para assegurar que a regulamentação da advocacia imobiliária contribua para o desenvolvimento de um mercado mais seguro, eficiente e justo.

2. O Papel da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) na Fiscalização da Advocacia Imobiliária: Desafios e Perspectivas para a Garantia da Ética e da Qualidade dos Serviços Prestados

2.1. A Responsabilidade da OAB na Fiscalização e Supervisão das Atividades dos Advogados no Setor Imobiliário:

A Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) assume um papel de destaque no contexto da regulamentação da advocacia imobiliária, sendo incumbida da fiscalização e supervisão das atividades desenvolvidas pelos advogados nesse setor. O Projeto de Lei nº 4069/2024, ao atribuir à OAB essa responsabilidade, reconhece a importância da entidade na garantia da ética e da qualidade dos serviços prestados à sociedade.

A fiscalização e supervisão das atividades dos advogados no setor imobiliário demandam da OAB uma estrutura robusta e recursos adequados, a fim de assegurar o cumprimento das normas éticas e profissionais que regem a conduta dos advogados. A capacidade da OAB de exercer essa função de forma eficiente e eficaz é crucial para a credibilidade da advocacia imobiliária e para a proteção dos interesses dos clientes. (MASCARENHAS, 2022)

Nesse sentido, é imperativo analisar se a OAB dispõe dos meios necessários para monitorar a atuação dos advogados no setor imobiliário, identificar eventuais desvios de conduta e aplicar as sanções cabíveis. A existência de mecanismos eficazes de fiscalização e supervisão é fundamental para coibir a prática de atos ilícitos e para garantir a transparência e a lisura das transações imobiliárias.

Ademais, a OAB deve zelar pela constante atualização e aprimoramento dos conhecimentos dos advogados que atuam no setor imobiliário, promovendo a realização de cursos, seminários e eventos que abordem as questões mais relevantes e atuais do

mercado. A capacitação contínua dos advogados é essencial para que eles possam prestar serviços de qualidade e acompanhar as evoluções do setor. (STALDER, 2022)

Um ponto que merece reflexão é a legitimidade da OAB para fiscalizar a atuação dos advogados em áreas que não são estritamente jurídicas, como a intermediação e a avaliação de imóveis. Afinal, essas atividades envolvem conhecimentos técnicos específicos que, em princípio, não são inerentes à formação jurídica.

Nesse contexto, é importante avaliar se a OAB possui expertise suficiente para fiscalizar a atuação dos advogados nessas áreas e se a sua atuação não pode gerar conflitos com outros órgãos de fiscalização profissional, como o Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) e o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA). A definição clara das competências de cada órgão é fundamental para evitar sobreposições e garantir a eficiência da fiscalização.

2.2. A Capacidade da OAB de Garantir a Uniformidade nos Padrões Éticos e Profissionais:

A Ordem dos Advogados do Brasil (OAB) enfrenta o desafio de assegurar a uniformidade nos padrões éticos e profissionais da advocacia imobiliária em todo o território nacional, uma tarefa complexa diante da diversidade regional e das particularidades de cada mercado. A efetividade da atuação da OAB nesse sentido é crucial para a credibilidade da profissão e para a confiança da sociedade nos serviços prestados pelos advogados.

Para garantir a uniformidade dos padrões éticos e profissionais, a OAB necessita de mecanismos eficazes para coibir a atuação de advogados que não cumprem as normas estabelecidas, bem como para punir aqueles que cometem infrações. A existência de um sistema disciplinar célere e rigoroso é fundamental para dissuadir a prática de condutas antiéticas e para assegurar que os advogados atuem em conformidade com os princípios que regem a profissão.(OLIVEIRA, 2020)

A OAB deve investir na criação e no aprimoramento de instrumentos de fiscalização e controle, que permitam monitorar a atuação dos advogados no setor imobiliário e identificar eventuais desvios de conduta. A utilização de tecnologias e a cooperação com outros órgãos de fiscalização profissional podem fortalecer a capacidade da OAB de garantir o cumprimento das normas éticas e profissionais.

Além da fiscalização e da punição, a OAB deve priorizar a promoção da capacitação e da atualização dos advogados que atuam no setor imobiliário. A oferta de cursos, seminários e eventos que abordem as questões mais relevantes e atuais do mercado é essencial para garantir que os advogados possuam o conhecimento e as habilidades necessárias para prestar serviços de qualidade. (LIMA JUNIOR, 2020)

A OAB pode estimular a criação de comissões especializadas em direito imobiliário em suas seccionais, que atuem como centros de excelência e referência para os advogados que atuam nesse setor. Essas comissões podem promover o debate de temas relevantes, a elaboração de pareceres e a divulgação de informações que contribuam para o aprimoramento da prática da advocacia imobiliária.

A uniformização dos padrões éticos e profissionais da advocacia imobiliária também passa pela elaboração de um código de conduta específico para os advogados que atuam nesse setor. Esse código deve estabelecer os princípios e as diretrizes que devem nortear a atuação dos advogados, bem como as condutas que são consideradas antiéticas ou ilegais.

A OAB deve promover a divulgação desse código de conduta entre os advogados e a sociedade, a fim de conscientizar sobre os padrões éticos e profissionais que devem ser observados na advocacia imobiliária. A conscientização é fundamental para que os clientes possam exigir serviços de qualidade e para que os advogados possam atuar em conformidade com os princípios que regem a profissão.

A capacidade da OAB de garantir a uniformidade nos padrões éticos e profissionais da advocacia imobiliária é um desafio constante, que exige um compromisso permanente com a excelência e a ética. A OAB deve atuar de forma proativa e inovadora, buscando sempre aprimorar seus mecanismos de fiscalização, capacitação e conscientização, a fim de assegurar que a advocacia imobiliária seja exercida com qualidade e responsabilidade em todo o território nacional.

3. Os Impactos do Projeto de Lei nº 4069/2024 no Estatuto da Advocacia: Uma Análise das Alterações Propostas e seus Reflexos na Atuação dos Advogados em Outras Áreas Técnicas

3.1. As Alterações Propostas na Lei nº 8.906/1994 (Estatuto da Advocacia):

O Projeto de Lei nº 4069/2024 propõe modificações significativas no Estatuto da Advocacia (Lei nº 8.906/1994), com o objetivo de ampliar o escopo de atuação dos

advogados e reconhecer a sua capacidade de exercer outras atividades técnicas, desde que possuam qualificação reconhecida. Essas alterações suscitam debates importantes sobre a natureza da advocacia e os limites da atuação dos advogados em áreas que não são estritamente jurídicas.

A inclusão de outros trabalhos técnicos entre as atividades da advocacia, conforme proposto pelo projeto de lei, levanta questionamentos sobre a compatibilidade dessas atividades com a essência da profissão, que é primordialmente jurídica. A ampliação do escopo de atuação dos advogados pode gerar uma descaracterização da profissão, diluindo a sua identidade e dificultando a sua distinção em relação a outras profissões. (CARVALHO, 2020)

É fundamental analisar se as alterações propostas pelo projeto de lei não representam uma invasão de competência de outras profissões, como a engenharia, a arquitetura e a corretagem de imóveis. A sobreposição de atividades pode gerar conflitos e insegurança jurídica, prejudicando a qualidade dos serviços prestados à sociedade.

A atuação dos advogados em áreas técnicas específicas exige a comprovação de qualificação reconhecida, o que pressupõe a obtenção de títulos, certificados ou diplomas que atestem a sua expertise nessas áreas. A OAB deve estabelecer critérios rigorosos para o reconhecimento da qualificação dos advogados, a fim de garantir que eles possuam o conhecimento e as habilidades necessárias para exercer as atividades técnicas com competência e responsabilidade.

As alterações propostas no Estatuto da Advocacia podem gerar conflitos com outras leis e regulamentos que tratam de atividades técnicas específicas. É importante analisar se as modificações propostas não contrariam ou prejudicam a aplicação de outras normas, a fim de evitar insegurança jurídica e garantir a harmonia do ordenamento jurídico.

A ampliação do escopo de atuação dos advogados pode gerar impactos significativos na concorrência no mercado de trabalho. É fundamental analisar se as alterações propostas não criam vantagens indevidas para os advogados em relação a outros profissionais, prejudicando a livre concorrência e a igualdade de oportunidades.

As modificações propostas no Estatuto da Advocacia devem ser analisadas à luz dos princípios constitucionais da livre iniciativa, da proteção ao trabalho e da segurança jurídica. É importante garantir que as alterações não violem esses princípios e que

contribuam para o desenvolvimento de um mercado de trabalho mais justo, eficiente e competitivo.

A análise dos impactos do Projeto de Lei nº 4069/2024 no Estatuto da Advocacia é essencial para assegurar que as alterações propostas contribuam para o aprimoramento da profissão e para a melhoria dos serviços prestados à sociedade. É fundamental que o debate sobre essas alterações seja amplo e transparente, envolvendo a participação de todos os interessados, a fim de garantir que as decisões tomadas sejam as mais adequadas para o futuro da advocacia.

3.2. Os Impactos das Alterações Propostas na Atuação dos Advogados em Outras Áreas Técnicas:

As modificações aventadas no Estatuto da Advocacia, por meio do Projeto de Lei nº 4069/2024, projetam reflexos que transcendem os limites do setor imobiliário, alcançando a atuação dos advogados em outras searas técnicas. A admissão de que a advocacia abarque atividades de cunho técnico, desde que o profissional possua a devida qualificação, instiga a análise acurada de seus desdobramentos.

Nesse contexto, emerge a indagação sobre a possibilidade de que as alterações propostas abram flancos para que advogados incursionem em domínios que demandam saberes e aptidões particulares, sem que a devida qualificação e supervisão sejam asseguradas. A ausência de critérios rigorosos para aferir a expertise dos advogados em áreas técnicas específicas pode comprometer a qualidade dos serviços ofertados e colocar em risco os interesses da sociedade. (CORBELINO, 2025)

A atuação desprovida da qualificação necessária pode acarretar a prestação de serviços deficientes, com prejuízos para os clientes e para a credibilidade da advocacia. A falta de conhecimento técnico adequado pode levar a erros de avaliação, a pareceres equivocados e a estratégias ineficazes, com consequências danosas para os envolvidos.

Ademais, a atuação de advogados em áreas técnicas sem a devida fiscalização pode gerar insegurança jurídica, em virtude da ausência de parâmetros claros para aferir a qualidade dos serviços prestados e para dirimir eventuais conflitos. A falta de controle sobre a atuação dos advogados em áreas técnicas pode abrir espaço para a prática de atos ilícitos e para a exploração da vulnerabilidade dos clientes.

A ampliação do escopo de atuação dos advogados para outras áreas técnicas exige a definição de mecanismos eficazes de fiscalização e controle, que permitam monitorar a atuação dos profissionais e coibir a prática de condutas irregulares. A OAB

deve atuar em conjunto com outros órgãos de fiscalização profissional, a fim de garantir a qualidade dos serviços prestados e a proteção dos interesses da sociedade.

A análise dos impactos das alterações propostas no Estatuto da Advocacia na atuação dos advogados em outras áreas técnicas é imprescindível para assegurar que a ampliação do escopo de atuação da advocacia não comprometa a qualidade dos serviços prestados e não gere insegurança jurídica. É fundamental que o debate sobre essas alterações seja pautado pela responsabilidade e pela busca do aprimoramento da profissão, em benefício da sociedade.

4. A Competitividade e o Livre Exercício Profissional no Mercado Imobiliário: Uma Análise dos Impactos do Projeto de Lei nº 4069/2024 na Concorrência e na Autonomia dos Profissionais do Setor

4.1. A Promoção de um Mercado Mais Inclusivo, Dinâmico e Competitivo:

O Projeto de Lei nº 4069/2024, ao propor uma nova regulamentação para a atuação dos advogados no setor imobiliário, inevitavelmente suscita questionamentos sobre os seus impactos na competitividade e no livre exercício profissional nesse mercado. A análise dessas questões é fundamental para avaliar se a proposta legislativa contribui para o desenvolvimento de um setor mais inclusivo, dinâmico e competitivo, ou se ela gera distorções e prejuízos para os profissionais que nele atuam.

A promoção de um mercado mais inclusivo pressupõe a eliminação de barreiras regulatórias que dificultam a entrada de novos profissionais, sejam eles advogados, corretores de imóveis, engenheiros, arquitetos ou outros. É importante avaliar se o projeto de lei simplifica os procedimentos de habilitação e registro, reduz os custos de entrada no mercado e estimula a diversidade de atores. (STAUD, 2025)

A análise deve se concentrar em identificar se a proposta legislativa não cria novas barreiras que beneficiam apenas os advogados, em detrimento de outros profissionais. A imposição de requisitos excessivos ou inadequados, a criação de privilégios ou vantagens injustificadas e a restrição da liberdade de atuação podem prejudicar a concorrência e a inovação no setor.

A promoção de um mercado mais dinâmico e competitivo exige o estímulo à inovação e à melhoria da qualidade dos serviços prestados. É fundamental avaliar se o projeto de lei incentiva a adoção de novas tecnologias, a criação de novos produtos e serviços e a busca pela excelência no atendimento aos clientes.

A análise deve se concentrar em identificar se a proposta legislativa não favorece a manutenção do status quo, protegendo os interesses de grupos já estabelecidos no mercado e dificultando a entrada de novos concorrentes. A falta de estímulo à inovação e à melhoria da qualidade dos serviços pode gerar um mercado estagnado e pouco atrativo para os consumidores.

A competitividade e o livre exercício profissional no mercado imobiliário são valores fundamentais para o desenvolvimento econômico e social do país. É importante garantir que a regulamentação da atuação dos advogados nesse setor contribua para a promoção desses valores, em benefício de todos os profissionais e da sociedade como um todo.

A avaliação dos impactos do Projeto de Lei nº 4069/2024 na competitividade e no livre exercício profissional no mercado imobiliário deve ser pautada pela objetividade, pela imparcialidade e pela busca do interesse público. É fundamental que o debate sobre essas questões seja amplo e transparente, envolvendo a participação de todos os interessados, a fim de garantir que as decisões tomadas sejam as mais adequadas para o futuro do setor.

4.2. A Dispensa de Inscrição em Múltiplas Corporações de Ofício: Benefícios e Desafios para os Advogados e para o Mercado Imobiliário:

O Projeto de Lei nº 4069/2024, ao prever a dispensa de inscrição em múltiplas corporações de ofício para os advogados que atuam no setor imobiliário, suscita um debate relevante sobre os impactos dessa medida para os profissionais e para o mercado. A análise dos benefícios e desafios dessa dispensa é fundamental para avaliar se ela contribui para a eficiência, a competitividade e a segurança jurídica no setor.

A dispensa de inscrição em outras corporações de ofício pode gerar economia de custos e simplificação de procedimentos para os advogados, que não precisarão arcar com as taxas e exigências de diferentes entidades. A redução da burocracia pode facilitar a atuação dos advogados e estimular a sua entrada no mercado imobiliário.

Contudo, é importante avaliar se a dispensa de inscrição em outras corporações de ofício não prejudica a fiscalização e a supervisão das atividades dos advogados. A atuação em áreas técnicas específicas, como a avaliação de imóveis, pode exigir conhecimentos e habilidades que não são inerentes à formação jurídica, o que justifica a necessidade de uma fiscalização especializada. (CARDOSO, 2025).

A dispensa de inscrição em outras corporações de ofício pode gerar concorrência desleal com outros profissionais do mercado, como os corretores de imóveis, os engenheiros e os arquitetos, que são obrigados a se inscrever em suas respectivas entidades. A ausência de uma fiscalização específica para os advogados pode criar uma vantagem indevida e prejudicar a igualdade de oportunidades.

É fundamental analisar se a dispensa de inscrição em outras corporações de ofício não compromete a qualidade dos serviços prestados à sociedade. A atuação em áreas técnicas específicas exige a comprovação de qualificação reconhecida, o que pressupõe a obtenção de títulos, certificados ou diplomas que atestem a expertise dos profissionais.

A OAB deve estabelecer mecanismos eficazes de fiscalização e controle para os advogados que atuam no setor imobiliário, a fim de garantir que eles possuam a qualificação necessária e que cumpram as normas éticas e profissionais. A atuação da OAB deve ser complementar à atuação de outras corporações de ofício, a fim de assegurar a proteção dos interesses da sociedade.

A análise da dispensa de inscrição em múltiplas corporações de ofício deve ser pautada pela objetividade, pela imparcialidade e pela busca do interesse público. É fundamental que o debate sobre essa questão seja amplo e transparente, envolvendo a participação de todos os interessados, a fim de garantir que as decisões tomadas sejam as mais adequadas para o futuro do setor imobiliário.

5. Impacto Social e Econômico da Regulamentação para o Consumidor

A regulamentação da atuação dos advogados no setor imobiliário, conforme proposta no Projeto de Lei nº 4069/2024, não afeta apenas os profissionais envolvidos, mas também o consumidor final. É crucial analisar como essa mudança impacta o acesso a serviços, a segurança nas transações e os custos envolvidos.

Uma maior participação de advogados pode, em tese, aumentar a segurança jurídica nas transações imobiliárias, protegendo os direitos do consumidor e prevenindo fraudes. No entanto, essa proteção adicional pode vir acompanhada de custos mais elevados, caso os honorários advocatícios se somem às despesas já existentes.

A acessibilidade aos serviços também é um ponto importante. Se a regulamentação concentrar a atuação no setor em um grupo específico de profissionais, pode haver uma limitação na oferta de serviços, especialmente para consumidores de

baixa renda. É necessário garantir que a regulamentação não crie barreiras que dificultem o acesso à assessoria jurídica e à intermediação imobiliária.

Além disso, a qualidade dos serviços prestados deve ser uma preocupação central. A falta de qualificação específica para atuar em áreas técnicas, como avaliação de imóveis, pode comprometer a precisão e a confiabilidade dos serviços, gerando prejuízos para o consumidor.

Portanto, a regulamentação deve buscar um equilíbrio entre a proteção dos direitos do consumidor, a acessibilidade aos serviços, a qualidade dos serviços prestados e os custos envolvidos. É fundamental que a lei seja clara em relação às responsabilidades dos advogados, aos mecanismos de fiscalização e às garantias oferecidas ao consumidor em caso de falhas ou omissões. A participação da sociedade civil e dos órgãos de defesa do consumidor na discussão e na implementação da regulamentação é essencial para garantir que os interesses dos consumidores sejam devidamente considerados.

5.1. Acesso, Custo e Qualidade: Desafios e Oportunidades para o Consumidor no Novo Cenário Imobiliário

A regulamentação da atuação dos advogados no setor imobiliário, conforme o Projeto de Lei nº 4069/2024, apresenta um cenário complexo para o consumidor, permeado por desafios e oportunidades que merecem análise detalhada.

A ampliação da participação de advogados pode, em tese, facilitar o acesso à assessoria jurídica nas transações imobiliárias, especialmente para consumidores que antes não tinham condições de contratar um profissional. No entanto, é preciso evitar que a regulamentação crie barreiras que dificultem o acesso aos serviços, como a concentração da atuação em um grupo restrito de profissionais ou o aumento excessivo dos custos.

A inclusão de honorários advocatícios nas despesas das transações imobiliárias pode onerar o consumidor, especialmente em um mercado já caracterizado por altos custos. É fundamental que a regulamentação estabeleça critérios claros para a cobrança de honorários, evitando abusos e garantindo a transparência nos preços. A criação de tabelas de honorários ou a definição de limites máximos podem ser medidas importantes para proteger o consumidor.

A qualidade dos serviços prestados é um fator crucial para a proteção dos direitos do consumidor. A regulamentação deve garantir que os advogados que atuam no setor imobiliário possuam a qualificação específica necessária para o exercício de suas atividades, especialmente em áreas técnicas como avaliação de imóveis. A falta de qualificação pode comprometer a precisão e a confiabilidade dos serviços, gerando prejuízos para o consumidor.

Além disso, é importante que a regulamentação estabeleça mecanismos de fiscalização e controle da atuação dos advogados, garantindo que os serviços sejam prestados de forma ética e responsável. A criação de canais de denúncia e a aplicação de sanções em caso de irregularidades são medidas importantes para proteger o consumidor.

Em suma, a regulamentação da atuação dos advogados no setor imobiliário pode trazer benefícios para o consumidor, desde que sejam adotadas medidas que garantam o acesso aos serviços, a moderação dos custos e a qualidade dos serviços prestados. A participação da sociedade civil e dos órgãos de defesa do consumidor na discussão e na implementação da regulamentação é essencial para garantir que os interesses dos consumidores sejam devidamente considerados.

CONCLUSÃO

Em síntese, a análise do Projeto de Lei nº 4069/2024 revela uma proposta legislativa com potencial para desequilibrar o mercado imobiliário, em vez de modernizá-lo de forma equitativa. A permissão irrestrita para que advogados atuem em áreas técnicas específicas, sem a devida qualificação e fiscalização, pode comprometer a qualidade dos serviços prestados e gerar insegurança jurídica.

Ainda que a intenção de ampliar o escopo de atuação dos advogados seja compreensível, a proposta, na forma como está redigida, pode criar uma concorrência desleal com outros profissionais do setor, como corretores de imóveis, engenheiros e arquitetos, que possuem formação e expertise específicas para o exercício de suas atividades.

A dispensa de inscrição em múltiplas corporações de ofício, embora possa simplificar a atuação dos advogados, também pode enfraquecer a fiscalização e a supervisão de suas atividades, colocando em risco os interesses dos consumidores. A OAB, por mais que seja uma instituição respeitável, pode não possuir a expertise necessária para fiscalizar áreas técnicas específicas, como a avaliação de imóveis.

A busca por um mercado mais inclusivo e competitivo não pode justificar a desvalorização das profissões e a invasão de esferas de atuação que exigem conhecimentos e habilidades específicas. Cada profissional, em sua área de atuação, contribui para o desenvolvimento da sociedade, oferecendo serviços especializados que atendem às diferentes necessidades dos cidadãos.

Diante desse cenário, a melhor solução seria uma revisão do Projeto de Lei nº 4069/2024, buscando um equilíbrio entre a atuação dos advogados e a expertise de outros profissionais do setor imobiliário. A proposta legislativa deveria estabelecer critérios claros para a delimitação das competências de cada profissional, garantindo a proteção dos interesses dos consumidores e a concorrência leal entre os profissionais.

Uma regulamentação mais prudente e equilibrada poderia trazer benefícios para o mercado imobiliário, estimulando a inovação, a qualidade dos serviços e a segurança jurídica. No entanto, a proposta, na forma como está, apresenta mais riscos do que benefícios, e sua aprovação poderia gerar consequências negativas para o setor e para a sociedade como um todo.

REFERÊNCIAS:

PASQUINI, Rafael Sophia. Conflitos de competência em matéria de qualificação, registro e averbação de títulos judiciais nos Serviços de Registro de Imóveis. JUSBRASIL. Data de publicação 19/06/2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/conflitos-de-competencia-em-materia-de-qualificacao-registro-e-averbacao-de-titulos-judiciais-nos-servicos-de-registro-de-imoveis/863892531>. Acesso em 12/04/2025.

MIRANDA NETO, José Queiroz de. GRANDES PROJETOS E A “JANELA IMOBILIÁRIA”: a estratégia espacial das incorporadoras em Altamira-PA durante a construção da UHE Belo Monte. InterEspaço: Revista de Geografia e Interdisciplinaridade, p.e2023.10, 26 Jan 2023 Disponível em: <https://periodicoseletronicos.ufma.br/index.php/interespaco/article/view/20768>. Acesso em: 14 abr 2025.

GONÇALVES, Mariana. A importância do advogado nas transações imobiliárias. JUSBRASIL. Data de publicação 02/02/2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-importancia-do-advogado-nas-transacoes-imobiliarias/541840797>. Acesso em: 17/04/2025.

PERUCHIN, Marcelo Caetano Guazzelli. O princípio da proporcionalidade como ferramenta eficaz para a aferição da ilegitimidade da indevida restrição a direitos fundamentais, no âmbito do processo penal. Revista Brasileira de Direito Processual Penal, [S. l.], v. 1, n. 1, 2015. DOI: 10.22197/rbdpp.v1i1.11. Disponível em: <https://revista.ibraspp.com.br/RBDPP/article/view/11>. Acesso em: 28 abr. 2025.

MASCARENHAS, Jamile. A importância da DUE DILIGENCE imobiliária na compra e venda de imóveis. JUSBRASIL. Data da Publicação 30/01/2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-importancia-da-due-diligence-imobiliaria-na-compra-e-venda-de-imoveis/1363830300>. Acesso em 19/04/2025.

STALDER, Marc. Advogado aponta necessidade de atualização de lei sobre corretagem. MIGALHAS. Data da publicação: 12/05/2022. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/371780/advogado-aponta-necessidade-de-atualizacao-de-lei-sobre-corretagem>. Acesso em 21/04/2025.

OLIVEIRA, Paulo Roberto de. A importância da ética para o sucesso das transações imobiliárias. AVALION. Data da Publicação: 05/03/2020. Disponível em: <https://www.avalion.com.br/2020/03/05/a-importancia-da-etica-para-o-sucesso-das-transacoes-imobiliaria/> Acesso em 21/04/2025.

LIMA JUNIOR, Sérgio Antunes. Necessária implementação de um novo modelo de formação do advogado em prol da valorização da profissão e da efetiva qualificação do profissional no Brasil. Novas atribuições da ENA e ESA's. MIGALHAS. Data da Publicação: 18/02/2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/320609/necessaria-implementacao-de-um-novo-modelo-de-formacao-do-advogado-em-prol-da-valorizacao-da-profissao-e-da-efetiva-qualificacao-do-profissional-no-brasil--novas-atribuicoes-da-ena-e-esa-s>. Acesso em 02/04/2025

CARVALHO, Thiago Fernandes de. Incompatibilidade e Impedimento - Estatuto da OAB. JUSBRASIL. Data da Publicação em: 08/08/2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/incompatibilidade-e-impedimento-estatuto-da-oab/895825123>. Acesso em 19/04/2025.

CORBELINO, José Ricardo Costa Marques. A importância da ética na advocacia. Data da publicação 02/04/2025. Disponível em: <https://www.oabmt.org.br/artigo/1705/-22a-importancia-da-etica-na-advocacia22>. Acesso em 27/04/2025.

STAUD, Daiana. A Polêmica PL do Advogado Corretor de Imóveis. PAUTA BRASIL. Disponível em: <https://pautabrasil.com.br/2025/04/15/a-polemica-pl-do-advogado-corretor-de-imoveis/> Acesso em 17/04/2025

CARDOSO, Daniel Martins. Uma parceria profissional em pró do melhor atendimento aos clientes no mercado imobiliário. Disponível em: <https://drdanielmartins.com.br/o-corretor-de-imoveis-autonomo-e-o-advogado-imobiliario/>. Acesso em 20/04/2025