**EXMA SENHORA PRESIDENTE DO INSTITUTO DOS ADVOGADOS
BRASILEIROS.**

Indicação nº

Referência: Projeto de Lei nº 4069, de autoria da Deputada Michele Collins, que Altera a Lei nº 8906/94, que regulamenta a atuação dos advogados com perícia no setor imobiliário, define as atribuições da Ordem dos Advogados do Brasil, e assegura o livre exercício profissional dos advogados, conforme as qualificações técnicas e profissionais.

Pertinência da matéria pelo IAB, com vistas à emissão de parecer.

Palavras-chave: alteração legislativa. Advogados. Atividades profissionais.

Com fundamento no artigo 14, inciso III, do Estatuto do IAB, apresentamos indicação para elaboração de pareceres sobre a presente proposta legislativa em tramitação perante a Câmara dos Deputados, que envolve a alteração de uma Lei Federal.

I – Objeto da proposta legislativa

1. O Projeto de Lei apresentado pela Deputada Federal Michele Collins pretende alterar o disposto na Lei 8906/1994, com o objetivo de regulamentar o exercício profissional dos advogados especializados no setor imobiliário, por reconhecer tais atividades como essencialmente técnicas e singulares, em face de sua especialização.

O Projeto de Lei 4069/2024 assim dispõe:

"Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regulamentação do exercício profissional dos advogados especializados no setor imobiliário, reconhecendo tais atividades como essencialmente técnicas e singulares, em virtude de especialização, nos termos da legislação vigente.

Art. 2º É permitido ao advogado, regularmente inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil e qualificado nos termos desta Lei, o livre exercício das seguintes atividades no âmbito jurídico e imobiliário:

I - elaboração de instrumentos particulares, consultoria, assessoria jurídica e a postulação judicial e extrajudicial;

II - intermediação em operações de compra, venda, locação, permuta e gestão de bens imóveis; e

III - emissão de opinião técnica ou parecer técnico para avaliação imobiliária, tanto para fins extrajudiciais quanto para confecção de laudos periciais de avaliação imobiliária destinados a fins judiciais.

Parágrafo único. Para o exercício das atividades mencionadas, é imperativo que o advogado comprove:

I - inscrição regular na Ordem dos Advogados do Brasil;

II - título de Técnico em Transações Imobiliárias ou graduação em Gestão Imobiliária, ambos devidamente reconhecidos pelo Ministério da Educação; e

III - para as atividades referidas no inciso III, formação específica em avaliação de imóveis, reconhecida pelo Ministério da Educação.

Art. 3º Cumpridas as condições estabelecidas no parágrafo único do art. 2º, o advogado está autorizado a divulgar e

exercer as atividades profissionais definidas no referido artigo, sendo estas consideradas atribuições técnicas e legais inerentes à profissão.

Parágrafo único. A prática das atividades regulamentadas por esta Lei exige que o advogado esteja devidamente inscrito na OAB e atenda às exigências técnicas e profissionais estipuladas.

Art. 4º As atividades regulamentadas por esta Lei devem ser desenvolvidas por advogados na qualidade de pessoas físicas ou por pessoas jurídicas que possuam advogados nos seus quadros, conforme estabelecido no art. 1º.

§ 1º As pessoas jurídicas referidas no caput estão dispensadas da inscrição em outros conselhos profissionais, mas seus profissionais ou prepostos devem possuir o registro.

§ 2º Os profissionais vinculados às pessoas jurídicas devem possuir as qualificações profissionais exigidas conforme esta Lei ou estar inscritos nas respectivas corporações de ofício.

Art. 5º A fiscalização do exercício da advocacia no setor será exercida exclusivamente pela Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), por meio do seu Conselho Federal, Conselhos Seccionais e Subseções.

Parágrafo único. Compete à OAB estabelecer normas e procedimentos complementares visando à adequada supervisão das atividades profissionais, garantindo a fiel observância desta Lei.

Art. 6º O art. 1º da Lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994, passa a vigorar acrescido do § 4º, com a seguinte redação:

"§ 4º Incluem-se entre as atividades da advocacia outros trabalhos técnicos, desde que realizados por advogados com qualificação reconhecida, conforme a legislação específica e as normas estabelecidas pelo Conselho Federal da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB)."

Art. 7º A Lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994, passa a vigorar acrescida do Art. 2º-Bº, com a seguinte redação:

"Art. 2º-B. O advogado poderá exercer atribuições que demandem perícia técnica, conforme estabelecido em lei, desde que possua formação específica devidamente reconhecida pelo Ministério da Educação, quando essas atribuições forem instituídas por norma, regulamento ou regimento, e estando o advogado inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), ele não estará sujeito a nenhum outro conselho profissional de classe, desde que atenda aos requisitos de perícia técnica e qualificações profissionais previstos nesta e em outras legislações."

Art. 8º O art. 6º da Lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994, passa a vigorar acrescido do inciso XXI, com a seguinte redação:

"XXII - exercer funções estabelecidas em leis e regulamentos que exijam competência técnica e singular, desde que possua formação específica." (Parece ter ocorrido erro material na numeração do inciso).

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial."

2. A justificativa parlamentar é a seguinte:

"A presente proposição visa regulamentar a atuação do advogado no âmbito jurídico e imobiliário brasileiro, permitindo a sua participação ativa e segura na intermediação de negócios.

Reconhece-se a necessidade de garantir segurança jurídica nas operações imobiliárias, assegurando que esses profissionais possuam formação e qualificações específicas.

Esta iniciativa busca eliminar barreiras regulatórias que frequentemente resultam em monopólios, duplicação de custos e restrições ao livre exercício profissional, garantindo que os advogados

possam exercer as suas funções com plena competência técnica e legal.

Ao dispensar advogados qualificados da necessidade de inscrição em múltiplas corporações de ofício, a proposta promove um mercado mais inclusivo, dinâmico e competitivo.

Dessa forma, assegura-se que os advogados, munidos de formação técnica e jurídica, ofereçam serviços de alta qualidade, preservando a integridade da qualificação profissional e contribuindo para o desenvolvimento econômico, social e para a segurança jurídica.

A fiscalização ficará sob a responsabilidade exclusiva da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), instituição capacitada e respeitada nacionalmente, garantindo a uniformidade nos padrões éticos e profissionais. Essa centralização otimiza a supervisão e assegura a manutenção desses padrões em todo o território nacional.

A medida simplifica a burocracia e reduz os custos operacionais para advogados e para os interessados no mercado imobiliário, promovendo eficiência e competitividade.

Alinha-se com as diretrizes de desburocratização e liberdade econômica, permitindo a expansão do mercado e contribuindo para o desenvolvimento nacional.

Este projeto de lei reforça os princípios constitucionais, em especial o disposto no artigo 5º, inciso XIII, que assegura a liberdade para o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer.

Ao promover a segurança jurídica, a liberdade profissional e econômica, a proposta fortalece a atividade dos advogados, valorizando os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa, contribuindo para a redução das desigualdades e promovendo o bem-estar social.

Por fim, a proposta visa a um setor imobiliário mais seguro e transparente, promovendo um mercado com maior segurança jurídica, por meio da atuação de advogados que atendem às qualificações profissionais estabelecidas nesta norma.

Dessa forma, assegura-se a confiança nas transações, protegendo interesses e promovendo um mercado menos monopolizado, mais justo e eficiente.”

II – Justificativa da Indicação

3. É certo que alterações legislativas devem ser implementadas com base jurídica sólida que a fundamentem, bem como devem manter a segurança jurídica conquistada, além de preverem os impactos que serão causados às pessoas, ao Estado e à sociedade.

4. Sem qualquer antecipação do mérito, o que será objeto de apreciação pelos pareceres, a questão que se traz à colação, contida no Projeto de Lei em comento, parece ter relevância suficiente para ser apreciada pelo IAB, haja vista que interfere nas atividades dos profissionais da advocacia que atuam no ramo imobiliário, além de trazer novas atribuições para a Ordem dos Advogados do Brasil.

III. Do pedido

Diante do exposto, requer-se que seja a presente Indicação submetida ao Plenário do IAB, pugnando pelo reconhecimento de sua pertinência.

Na hipótese de aprovada a pertinência, requer o posterior encaminhamento às comissões de Direito Imobiliário e de Direito Constitucional, para análise do referido projeto de lei e emissão de pareceres.

Rio de Janeiro, 02 de junho de 2025.

Paulo Castro

José Agripino Oliveira