



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL

Seção do Estado da Bahia

Consulta n. 00463/2023

Consulente: Dr. GUIDO BIGLIA – OAB/Ba 43.225

**Conselheiro Relator: EVERARDO LIMA RAMOS
JUNIOR**

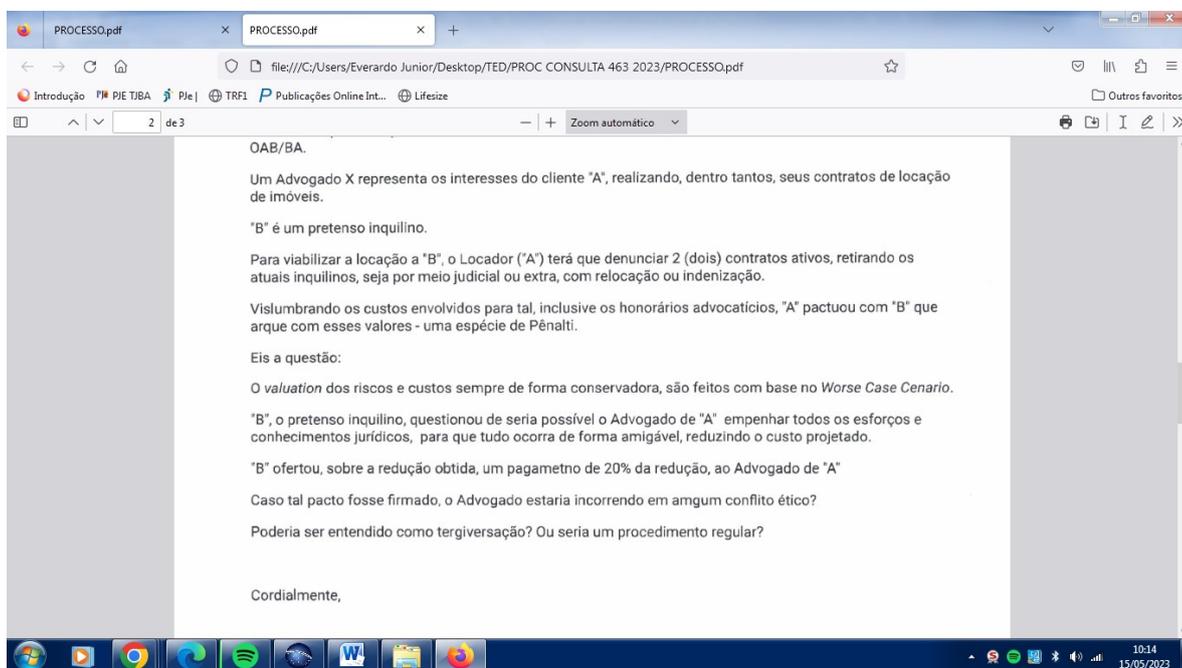
EMENTA: Advogado contratado por locador. Proposta de atuação em favor do pretense locatário. Negociação Extrajudicial com o atual locatário. Ausência de conflito de interesses.

RELATÓRIO.

O Consulente, em 27 de abril de 2023, remeteu e-mail para este Tribunal colimando obter resposta para as suas indagações, quais sejam:



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL
Seção do Estado da Bahia



O que busca o consulente é o seguinte: pode um advogado ser contratado por pretense locador, buscar junto aos atuais locatários desconto em multa por rescisão contratual? Trata-se de hipótese de tergiversação ou violação ética?

Observe-se que, o pretense locatário teria assumido junto ao locador a obrigação de pagar a multa rescisória, junto ao atual locatário.

Este é o relatório, passo aos fundamentos do voto.

VOTO



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL

Seção do Estado da Bahia

Inicialmente, vale destacar que o patrocínio infiel está preconizada no Código Penal Brasileiro, com o seguinte texto:

“art. **355** - Trair, na qualidade de advogado ou procurador, o dever profissional, prejudicando interesse, cujo patrocínio, em juízo, lhe é confiado:

Pena - detenção, de seis meses a três anos, e multa.”

Note-se que, em seu paragrafo único este mesmo art. 355 traz a figura do “patrocínio simultâneo ou tergiversação”, que é conduta equiparada ao texto do caput do art. 355 do CP. Vejamos:

“ art. 355. ... :

Parágrafo único - Incorre na pena deste artigo o advogado ou procurador judicial que defende na mesma causa, simultânea ou sucessivamente, partes contrárias.”

Deve-se observar que, o tipo penal destacado traz como elemento do tipo a atuação em juízo, ou na mesma causa; o que não é o caso da consulta visto trata-se de negociação de pagamento de multa em contrato de locação na esfera extrajudicial.

A consulta em estudo, traz um caso de atuação extrajudicial, ou seja, não existe uma lide processual.



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL

Seção do Estado da Bahia

Em assim sendo, a conduta descrita em tese não encontraria subsunção com o tipo descrito no art. 355 do CP. Não estaríamos diante, pois, de uma alegada tergiversação.

Ocorre que, para muito além do direito penal vai à consulta. O que nos importa aqui é a aplicação dos preceitos éticos e disciplinares, afeitos a advocacia.

È certo que, “ao advogado é cobrada uma atenção redobrada, mediante a sua percepção ímpar com que consegue enxergar a natureza das coisas, quando não das pessoas, em grau mais apurado do que o senso comum”¹

No exercício da advocacia, o princípio da moral individual, social e profissional é regra norteadora. Destarte, este princípio está encartado no art. 1º do Código de Ética e Disciplina da OAB (Res. 02/2015 do CFOAB)

Aos olhos deste signatário, a presente consulta precisa ser vista a luz dos art. 4º e 20 do Código de Ética. Destaque-se:

“Art. 4º. O advogado, ainda que vinculado ao cliente ou constituinte, mediante relação empregatícia ou por contrato de prestação permanente de serviços, ou como integrante de departamento jurídico, ou de órgão de assessoria jurídica, público ou privado, deve zelar pela sua liberdade e independência.”

¹ https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=5327



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL

Seção do Estado da Bahia

“Art. 20. Sobrevindo conflitos de interesse entre seus constituintes e não conseguindo o advogado harmonizá-los, caber-lhe-á optar, com prudência e discricção, por um dos mandatos, renunciando aos demais, resguardado sempre o sigilo profissional.”

Note-se que, no art. 4º, o Código orienta para que o advogado zele por sua liberdade e independência.

No caso em hipótese, o advogado estaria contratado pelo locador, tendo proposta de um pretense novo locatário, para atuar em seu favor, frente ao atual locatário. Não sendo este último contratante do destacado advogado. Neste caso, não existe qualquer conflito de interesses, vez que o advogado estará atuando em duas relações distintas. A uma; do locador com o atual locatário e a duas; atual locatário com um pretense novo locatário.

Sobrevindo um conflito de interesses entre locador e pretense novo locatário, por força do art. 18 do Código de ética e Disciplina da OAB, deverá o advogado optar por um dos mandatos. Vejamos o texto do artigo:

“Art. 18. Sobrevindo conflitos de interesse entre seus constituintes, e não estando acordes os interessados, com a devida prudência e discernimento,



ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL

Seção do Estado da Bahia

optará o advogado por um dos mandatos, renunciando aos demais, resguardado o sigilo profissional.

Como o atual locatário não é constituinte do advogado, não há que se falar em tergiversação na negociação deste com o pretense novo locatário.

Para além de qualquer hipótese, é importante destacar que, o advogado deve zelar pela sua liberdade e independência; sem se afastar de seu dever ético e contratual.

RESPOSTA À CONSULTA.

Pelos motivos expostos e prestados alguns esclarecimentos condizentes com o papel da Turma Deontológica, apresento o voto pelo conhecimento da consulta e pela possibilidade de advogado atuar em favor de pretense locatário, frente a atual locatário de imóvel, mesmo sendo mandatário do locador. Forçoso destacar que, uma vez havendo conflito de interesses envolvendo o locador e o pretense locatário, deve o advogado optar por um dos constituintes.

É como voto.

Salvador-Ba, 26 de maio de 2023

EVERARDO LIMA RAMOS JUNIOR

Conselheiro relator