



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

PARECER SOBRE A REPRESENTATIVIDADE DO CFA E CRAs PERANTE OS SÍNDICOS E ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS.

Serve o presente parecer para auxiliar os advogados e síndicos acerca das inúmeras notificações que o CFA e CRA tem feito entendendo que tanto o síndico, quanto a administradora devem ter inscrição obrigatório no conselho regional de administração sob pena de autuação e multa. Nesse sentido cumpre-nos esclarecer o quanto segue:

I-A NATUREZA JURÍDICA DO CRA

As informações abaixo, veiculadas sobre o CRA - Conselho Regional de Administração, foram obtidas através do site do Conselho (<https://www.crasp.gov.br/crasp/home/>), cujo acesso aconteceu em 09/05/2023, às 18 horas e 15 minutos.

O CRA possui em todos os estados da Federação, um Conselho Regional próprio, com sede em sua capital e muitos possuem seccionais em cidades do interior.

Trata-se de uma autarquia federal dotada de personalidade jurídica de direito público, sendo considerado um órgão orientador, disciplinador e fiscalizador do exercício da profissão de Administrador (norma legal: alínea "b" do artigo 8º da Lei nº 4.769, de 09 de setembro de 1965, regulamentada pelo Decreto nº 61.934/67: artigo 8º, letra "b": "Fiscalizar, na área da respectiva jurisdição, o exercício da profissão de Administrador").

São leis e respectivas normas que regem e amparam o exercício da atividade fiscalizadora do CRA:

- Lei nº 4.769/65, que dispõe sobre o exercício da profissão de Administrador e dá outras providências;
- Decreto nº 61.934/67, que dispõe sobre a regulamentação do exercício da profissão de Administrador e a Constituição do Conselho Federal de Administração, de acordo com a Lei nº 4.769, de 09 de setembro de 1965, e dá outras providências;
- Regulamento da Lei Federal nº 4.769/65, que regula o exercício da profissão de Administrador;
- Lei nº 6.839/80, que dispõe sobre o registro de empresas nas entidades fiscalizadoras do exercício de profissões.



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

1.1-ÂMBITO DE ATUAÇÃO

A profissão de administrador devidamente regulamentada no ano de 1.965, tornou-se necessário a existência de um órgão normativo, consultivo, orientador e disciplinador do exercício das atividades resultantes da administração, sendo então criado e constituído o Conselho Federal de Administração (CFA), sediado na capital federal.

Depois, foram criados os CRAs.,

São considerados responsáveis por controlar e fiscalizar as atividades financeiras e administrativas do Sistema de Conselho Federal e Regionais de Administração, julgando os recursos de penalidades impostas, dentre outras atividades.

Cada CRA tem por finalidade fiscalizar, na área da respectiva jurisdição, o exercício da profissão; organizar e manter o registro do profissional de Administração; julgar as infrações e impor as penalidades referidas na Lei n° 4.769/65; expedir as Carteiras Profissionais, além de elaborar o seu Regimento para exame e aprovação pelo CFA.

1.2-CONTROLE

Tem atuação como controle, orientação e fiscalização:

- Pessoa Física: por exercício ilegal da profissão em virtude da falta de registro profissional e pela sonegação de informações/documentos ou embaraço à atividade de fiscalização;

-Pessoa Jurídica: pela falta de registro cadastral, ausência de responsável técnico e sonegação de documentos/informações ou embaraço à atividade de fiscalização;

-Pessoa Jurídica Empregadora: pela conivência com o exercício ilegal da profissão de administrador pelos seus empregados.

Também atua na fiscalização de concursos públicos (editais), para que profissionais não habilitados ocupem cargos privativos de administradores, e ainda em relação à ética profissional.

Considera como atividades privativas de administrador, o exercício de funções e cargos de Administrador (somente quando for Bacharel em Administração) do Serviço Público Federal, Estadual, Municipal, Autárquico, Sociedades de Economia Mista, empresas estatais, paraestatais e privadas, em que fique expresso e declarado o título do cargo abrangido; o exercício de funções de chefia ou direção, intermediária ou superior, assessoramento e consultoria em órgãos, ou seus departamentos, da Administração Pública ou de entidades privadas, cujas atribuições envolvam principalmente, a aplicação de conhecimentos inerentes às técnicas de administração; o magistério em matérias técnicas dos campos da Administração e Organização.



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

Entende ter competência para atuar em muitos seguimentos, o que permite que se faça uma síntese e que se foque no objeto do presente estudo, para não se alongar demais; assim, entende ser de sua competência exclusiva como desdobramento ou conexão, a administração de condomínios e de imóveis.

1.3-A Atividade Empresarial da Administração de Condomínio.

Administrar é gerir negócio próprio ou alheio, públicos ou particulares, ou seja, exercer função de administrador. Na administração de condomínio, necessário o pacto contratual entre as partes (condomínio e administradora), preferencialmente por escrito, mas podendo ser verbal (o que não se aconselha), ambiente onde são estabelecidas quais atividades serão delegadas à administradora, o que caracteriza, portanto, um ato bilateral, excluindo-se a figura de gestor de negócios (artigo 861, CCB).

A atividade de uma administradora está regulamentada pelo Código Civil (artigos 653 e seguintes) já que em nosso ordenamento jurídico inexistente lei específica para esta atuação empresarial, que exerce suas atividades como mandatária do representante legal do condomínio.

Temos notórias informações sobre algumas entidades de classe (AABIC-Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios; a ABADI-Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis; e SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo), que muito têm colaborado e atuado no sentido de regulamentar ou autorregulamentar o setor, com normas específicas, requisitos mínimos de funcionamento e regulamentação da atividade.

Tal tentativa ainda não é uma realidade, e continua distante de ser uma realidade no setor, restando aos síndicos e condomínios tomarem cuidados mínimos na contratação de administradores. Assim estabelecido que não há normas cogentes específicas para administradoras de condomínio, para os síndicos, e da relação destes com seus clientes e, sobretudo, quais os requisitos mínimos para uma empresa ser considerada especializada em administração de condomínios ou como síndico profissional.

Focando, várias são as funções de uma administradora, que se classificam em: a) principal; b) secundárias e; c) eventuais.

A função principal de uma administradora é auxiliar o síndico no exercício das atividades cotidianas do edifício, orientando-o sobre os aspectos legais e dando-lhe suporte às atividades administrativas, tais como: contabilização de receitas e despesas, elaboração de folha de pagamento e realização dos pagamentos, emissão de boletos de pagamento das cotas condominiais, confecção da pasta de prestação de contas mensal, assessoramento pré e pós assembleias gerais.



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

Observe-se, no entanto, que não cabe à administradora tomar decisões ou providências, mas tão somente alertar ao representante legal do condomínio para que o faça, cabendo ao síndico determinar ou não providências, assumindo eventual risco de não o fazer.

Obviamente, poderá ser contratada a tomada de providências pela administradora, entretanto, além não ser usual, implica numa série de providências jurídicas e contratuais para que se tenha o efeito desejado, como autorização assemblear para a tomada dessas providências, contrato escrito delimitando a atuação, a outorga de procuração específica e a remuneração para tais atos.

As atividades secundárias são aquelas que embora relacionadas ao cotidiano do condomínio, são causais, não são previstas e não têm data aprazada para ocorrer (emissão de circulares, multas e advertências, orientação sobre a Convenção do Condomínio, sobre Regulamento Interno, sobre prazos e forma de realizar assembleias, entre outras).

Já as atividades eventuais se subdividem em: a) eventuais contratadas e; b) eventuais especiais.

As atividades eventuais são aquelas esporádicas, decorrentes de certos serviços (realização de Assembleia Geral pelos funcionários da administradora), bem como em virtude de épocas do ano (entrega de RAIS e DIRF, por exemplo).

São atividades que, apesar de não ser a finalidade contratual principal, possui a administradora condição técnica, material e tecnológica para fazê-lo.

Assim, temos que atividades eventuais contratadas são aquelas que se enquadram na situação acima, estão contempladas ou ajustadas no contrato firmado entre a administradora e o condomínio, podendo ou não incidir custo extra.

Por sua vez, atividades eventuais especiais são aquelas cujo custo não está incluso e muitas vezes não previstos no contrato, devendo ser tratado à parte mediante sua necessidade.

Não bastasse isso, pode ocorrer de serem criadas obrigações supervenientes ao firmamento do contrato, sendo que nesse caso também nascem atividades especiais, exatamente por não terem e não poderem ter sido contempladas em contrato, devendo ser objeto de aditivo contratual e discussão de seu custo.

Em função dessas situações, o gerenciamento condominial tornou-se ainda mais complexo do que sempre foi e, pela abrangência da atividade, exige-se do Administrador de Condomínios uma gama de conhecimentos em campos muitos variados, tais como Direito, Engenharia, Administração, Relações Humanas, Economia e Finanças, mas nunca como nos últimos tempos, principalmente devido à sobrecarga das obrigações de ordem fiscal e legal.

A demanda por serviços de várias espécies, produtos personalizados e por recursos humanos qualificados necessários à sua manutenção e pleno



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

funcionamento, fizeram com que os condomínios acabassem por aglutinar um grande volume de recursos, o que levou o governo a impor sobre o setor muitas obrigações de ordem fiscal e de controle.

Este quadro formado desencadeou um processo de profissionalização na administração de condomínios e na atuação dos síndicos, tornando-os mais complexo e cheio de responsabilidades.

1.4-ATUAÇÃO DOS SINDICOS.

Não há o reconhecimento por lei do exercício do síndico profissional como profissão regulamentada no Brasil, embora o exercício da atividade de sindicância possa ser profissional.

Trata-se de lacuna, onde o CRA vislumbrou, equivocadamente, uma atuação que supostamente se encaixaria em seu espectro de atuação, embora não exista.

Amplitude de atuação não significa atuar em desacordo com a legislação em vigor.

É forçoso convir, entretanto, que no Brasil, a modalidade de atuação praticada pelas empresas de Sindicância Profissional é de amplo alcance, abrangendo, no mais das vezes, vários ramos profissionais, e não apenas um só ramo de atividade profissional.

Essa modalidade de atuação e de prestação de serviços, envolve vários conhecimentos, conjugados ou separadamente.

Em função da necessidade do condomínio, e de seus moradores frequentemente precisarem tomar as decisões que afetem a todos os condôminos.

eis que surge a principal função de um Síndico Profissional, que é a de **REPRESENTAR OS DEMAIS CONDÔMINOS.**

Ressalta-se que não é necessário ser graduado ou ter alguma formação específica para isso.

Qualquer um pode ser eleito síndico, desde que escolhido pela assembleia de moradores.

Desde que foi sancionado, o artigo 1.347 do Código Civil Brasileiro, validou a contratação de um não morador para assumir as funções de síndico, desde que o prazo do seu contrato não seja maior do que 2 anos, podendo ser renovável.

Ou seja, a assembleia geral de condôminos, reunida, por votação escolhe alguém ou uma empresa para governar o condomínio, pelo prazo que não exceda a 2 anos, que poderá ao final ser renovado.

Esta reunião de condôminos, chamada por assembleia geral, é o órgão superior e deliberativo do condomínio, cabendo-lhe a escolha do síndico, incumbindo-lhe



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

(seja pessoa física ou jurídica, condômino ou não), o governo da vida social e econômica do condomínio.

Como sua eleição é determinada em assembleia, com mandato de até dois anos, é permitida a sua recondução ao cargo e, em razão dos serviços prestados, poderá ser remunerado ou não, a depender do estipulado na convenção do condomínio.

Nascem aqui suas segunda e terceira características (sendo a primeira a **representação dos condôminos**), a **segunda à governança dos condôminos** e a **terceira a prestação de serviços**.

O efetivo exercício da função de Síndico Profissional tem suas principais responsabilidades, emanadas do artigo 1.348, CCB, que são:

- Convocar a assembleia dos condôminos;
- Ser o representante legal do condomínio;
- Defender os interesses dos moradores;
- Cumprir e fazer cumprir as regras internas do condomínio;
- Realizar o controle financeiro e das questões burocráticas;
- Cobrar os moradores de suas contribuições e aplicar multas;
- Intermediar o conflito entre moradores;
- Manter o quadro de funcionários do condomínio;
- Realizar o seguro dos edifícios;
- Prestar contas à assembleia;
- § 1º .: Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.
- § 2º .: O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Descrito o mandamento legal, inapelável o entendimento do exercício multidisciplinar de atuação.

Tanto é, que ao conceituar, respeitáveis doutrinadores exprimem apenas a modalidade mandatária, eletiva e convencional quanto ao exercício da profissão de síndico profissional.

A principal função de uma empresa de atuação de sindicância profissional -induvidosamente - é a de governar os condôminos e o condomínio, segundo determinação legal; a prestação de serviços nesse exercício profissional, conforme já exposto, envolve serviços convencionais e diferenciados.



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

Na prestação de serviços convencionais, o síndico presta ao condômino serviços usuais; esses serviços ditos usuais são praticados na modalidade convencional, pelas empresas de sindicância profissional.

A mais usualmente praticada é a modalidade convencional e, nesta, os serviços prestados, quando o são, não envolvem administração, pois, tais serviços não são próprios ou atividades fim do exercício como síndico condominial.

A empresa de síndico condominial, ora signatária, apenas cumpre a lei (mandato eletivo - artigo 1.348, CCB), e não presta serviços de administração; e, nesse cumprimento da lei, prestando licitamente seus serviços, paga impostos e não está, segundo o artigo 8 da CRFB, obrigado a registrar-se sob

o império de qualquer órgão de classe.

Ademais, matrimoniar (cumulação ou conjugação) a prestação de serviços é limitar as multidisciplinares funções desempenhadas pelo síndico, Mas, que envolve além de atos de governo, atos que requerem conhecimentos avançados de Engenharia (e são várias), Direito, Psicologia, Juízo Arbitral; enfim, prestação de serviços diferenciados e convencionais, conjugados ou separadamente.

Se o síndico deixasse de atender e cumprir aos ditames da lei, essa violação desse artigo é que poderá ensejar a caracterização da operação como ilícito administrativo e criminal.

A atividade fim desta signatária não afeta às elencadas pelo Conselho Federal de Administração ou Conselho Regional de Administração.

Atua na modalidade convencional, não estão no alcance da fiscalização profissional do Conselho Federal de Administração, pela singela e boa razão que sua atividade-fim não se enquadra nas hipóteses elencadas como "natureza administrativa", nos termos da legislação desta atividade.

A Lei n° 4.769/65 regulamentada pelo Decreto n° 61.934/67 que dispõe sobre o exercício de Administrador, estabelece as funções exercidas pela atividade, quais sejam:

a) pareceres, relatórios, planos, projetos, arbitragens, laudos, assessoria em geral, chefia intermediária, direção superior;

b) pesquisas, estudos, análise, interpretação, planejamento, implantação, coordenação e controles dos trabalhos nos campos da Administração, como Administração e seleção de pessoal, organização e métodos, orçamentos, administração de material, administração financeira, administração mercadológica, administração de produção, relações industriais, bem como outros campos em que esses se desdobrem ou aos quais sejam conexos, conforme elencou o artigo 2° . da citada Lei.

Sendo o exercício destas atividades privativo:



Ordem dos Advogados do Brasil

Conselho Federal

Brasília - D. F.

a) dos bacharéis em Administração Pública ou de Empresas, diplomados no Brasil, em cursos regulares de ensino superior, oficial, oficializado ou reconhecido, cujo currículo seja fixado pelo Conselho Federal de Educação, nos termos da Lei nº 4.024, de 20 de dezembro de 1961;

b) dos diplomados no exterior em cursos regulares de Administração, após a revalidação do diploma no Ministério da Educação, bem como dos diplomados até a fixação do referido currículo por cursos de bacharelado em Administração, devidamente reconhecidos;

c) dos que, embora não diplomados nos termos das alíneas anteriores, ou diplomados em outros cursos superiores e de ensino médio contem na data da vigência desta Lei, cinco anos ou mais, de atividades próprias no campo profissional do Administrador (*) definido no art. 2º . (art. 3º da Lei 4.769/65). A menção de exigência do registro ao Conselho Regional de Administração (CRA) por administradora condominial, na realidade, não parte em função estabelecida em lei, se baseia em uma portaria de 2011, onde membros do Conselho Federal de Administração, por unanimidade, acordaram em julgar obrigatório o registro de empresas de administração de condomínios nos conselhos estaduais, em razão da prestação de serviços de assessoria e consultoria administrativa para terceiros, notadamente, nos campos de Administração Patrimonial e de Materiais, Administração Financeira e Administração e Seleção de Pessoal/Recursos Humanos, privativos do Administrador.

Sendo a portaria um ato administrativo especial, ou seja, uma declaração concreta de vontade, opinião, juízo e ciência de um órgão administrativo do Estado ou de outro sujeito de direito público administrativo no desdobramento da atividade de administração.

Celso Antônio Bandeira de Mello (Curso de Direito Administrativo, 17ª edição, pág.337):

“Se o regulamento não pode criar direitos ou restrições à liberdade, propriedade e atividades dos indivíduos que não estejam estabelecidos e restringidos na lei, menos ainda poderão fazê-lo instruções, portarias ou resoluções. Se o regulamento não pode ser instrumento para regular matéria que, por ser legislativa, é insuscetível de delegação, menos ainda poderão fazê-lo atos de estirpe inferior, quais instruções, portarias ou resoluções. Se o chefe do Poder Executivo não pode assenhorear-se de funções legislativas nem recebê-las para isso por complacência irregular do Poder Legislativo, menos ainda poderão outros órgãos ou entidades da Administração direta ou indireta”.

A sua validade já foi foco de discussão nas mais altas cortes, como no Supremo Tribunal Federal, que em algumas decisões chegou a considerar as portarias fora das fontes do direito administrativo, incapazes de revogar a lei.



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

Reforça-se ao argumento a consideração que o Tratado de Direito Administrativo faz acerca da portaria, ao analisar que a mesma não inova, não cria nem extingue direitos, bem como não modifica, por si, qualquer impositivo da ordem jurídica em vigor.

É notório que o exercício da função de síndico profissional, em cumprimento de literal disposição de lei e, portanto, seguindo determinação legal, como mandatário eletivo, convencional, prestador de serviços, e em razão dessas atividades exercidas, nem de longe, estão ou poderão estar enquadradas pela lei 4.769/65.

Extrapolando seus poderes (concedidos pela legislação em vigor), o Conselho Regional de Administração de São Paulo, conforme observa-se as autuações emanadas pelo CRA aos síndicos, elenca atividades questionadas como critérios para definir a obrigatoriedade de enquadramento e registro de empresas e pessoas.

O objeto do contrato é a prestação de serviços diferenciados, multidisciplinares, envolvendo o governo do condomínio e dos condôminos, além de várias outras profissões, todas elas exigidas pela lei, artigo 1.348, CCB.

Portanto, a modalidade de acordo com as funções desempenhadas (atividades fins) não se enquadram na Lei 4.769/65, e, portanto, não estão obrigadas a proceder o registro profissional em nenhum Conselho, de Fiscalização, especialmente o CRA/SP.

Quando não constituir a atividade-fim, a empresa de síndicos profissionais não está obrigada a inscrever-se junto ao Conselho Federal de Administração.

Inobstante, a atividade de “ Síndico Profissional” ainda não foi objeto de regulamentação, carecendo de elementos indicativos de capacidade técnica e estrutural que confirmam forma de profissão aos Síndicos.

Entretanto, a preocupação pela regulamentação formal não deveria, ser objeto de atuação por parte do Estado.

A escolha de um síndico profissional dá-se por deliberação de uma assembleia, que deve deter da mais ampla e total liberdade para estabelecer os critérios de escolha por este ou aquele profissional, colhendo os frutos e consequências de sua escolha.

Ocorre que os Conselhos Regionais de Administração - CRA têm atuado, multado e demandado judicialmente contra pessoas jurídicas que tem oferecido a atividade de síndico profissional no mercado, sob fundamento de que há necessidade de garantir um mínimo de proteção à coletividade, submetendo os síndicos profissionais à fiscalização ética e disciplinar.



Ordem dos Advogados do Brasil

Conselho Federal

Brasília - D. F.

A Lei nº 6.839/80 veio disciplinar o registro dos profissionais e empresas nas entidades competentes de acordo com sua atividade básica, para acabar com a exagerada multiplicidade de registros de uma só empresa, com fins puramente de arrecadação.

Nesse sentido, cumpre salientar o que dispõe o art. 1º da Lei nº 6.839/80:

"Art. 1º - O registro de empresas e a anotação dos profissionais legalmente habilitados, delas encarregados, serão obrigatórios nas entidades competentes para a fiscalização do exercício das diversas profissões, em razão da atividade básica ou em relação àquela pela qual prestem serviços a terceiros". Interpretando a norma acima mencionada, veja-se lição dada pela Juíza

Federal Luísa Hickel Gamba, *in verbis*:

"A lei estabelece, na verdade, que a pessoa jurídica seja inscrita em conselho profissional em razão de sua atividade básica, ou seja, de sua atividade principal, final, ou, ainda, em razão daquela pela qual presta serviços a terceiros. E mais: estabelece que em relação à atividade fim ou à atividade pela qual presta serviços a terceiros a empresa mantenha, e indique, para anotação no conselho, profissional legalmente habilitado, também inscrito, que se encarregue e responda pelo exercício da profissão em nome da pessoa jurídica.

[...]O objetivo maior da exigência, porém, é, sem dúvida, a proteção da coletividade em benefício da qual é exercida a profissão, por meio do exercício do poder de polícia, visto que, inscrita no conselho competente, a pessoa jurídica está sujeita a fiscalização técnica e ética, para assegurar o bom desempenho profissional.

Em suma, a inscrição da pessoa jurídica em conselho profissional só é devida quando ela é constituída com a finalidade de explorar a profissão, seja praticando atividade fim privativa da profissão, seja prestando serviços profissionais a terceiros. E, nesses casos, a empresa deverá ter um profissional habilitado que responda pelo exercício da profissão em nome da pessoa jurídica. Hipótese diversa é a da empresa que na sua atividade produtiva, como atividade meio, utiliza-se de serviços técnicos ou científicos ligados a determinada profissão. Aqui, a empresa, como pessoa jurídica em si, não está sujeita a inscrição em conselho, mas está obrigada a manter como empregado ou prestador de serviço profissional habilitado e inscrito, responsável por aquela atividade meio." (Conselhos de Fiscalização Profissional. Doutrina e Jurisprudência. Coordenador Vladimir Passos de Freitas, São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2001, p. 174-175)

Para o poder judiciário está assentado o entendimento de que a atividade que **obriga a inscrição em um determinado conselho é a atividade básica**, a dita atividade-fim de uma empresa, e não a prática de uma determinada atividade profissional levada a efeito como atividade-meio da atividade principal.

Ainda, a prestação de serviços a terceiros na área de conhecimento respectiva.



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

Diante das premissas postas pela legislação em comento, deve-se verificar a existência de correspondência entre as atividades desempenhadas por um Síndico Profissional e aquelas identificadas como próprias de um administrador previstas no art. 2 da lei 4.769, de 9 de setembro de 1965:

“Art. 2º - A atividade profissional de Técnico de Administração será exercida, como profissão liberal ou não, VETADO, mediante:

a) pareceres, relatórios, planos, projetos, arbitragens, laudos, assessoria em geral, chefia intermediária, direção superior;

b) pesquisas, estudos, análise, interpretação, planejamento, implantação, coordenação e controle dos trabalhos nos campos da administração VETADO, como administração e seleção de pessoal, organização e métodos, orçamentos, administração de material, administração financeira, relações públicas, administração mercadológica, administração de produção, relações industriais, bem como outros campos em que esses se desdobrem ou aos quais sejam conexos;”

Porém, a atividade de síndico profissional não é regulamentada, decorrendo de um permissivo do Código Civil de 2002, onde a figura do síndico relaciona-se com o papel de um mandatário, um representante da coletividade e não um administrador propriamente dito, estando submisso a determinações e limitações postas por uma assembleia de condôminos que, por sua, vez, é o verdadeiro órgão de comando dentro do condomínio.

Princípio da Isonomia ou da igualdade: Não é exigido registro de síndicos condôminos e por que se exigiria do não condômino, uma vez que as funções seriam exatamente as mesmas? Imagine-se a situação hipotética em que determinada pessoa seja proprietário de 10 unidades de apartamento em 10 condomínios distintos.

Caso seja eleito em todos eles como síndico-condômino, atuando profissionalmente, pelas disposições ora levadas a efeito, não haveria a necessidade de registro perante o Conselho Regional de Administração.

A terminologia “administrar” decorre da lei, quando esta trata no art. 1347 do Código Civil que será exercida por um síndico, e não como identificador da atividade.

O termo administrar então empregado encontra-se em seu sentido lato, amplo, não se identificando com aquelas elencadas pelo art. 2º da Lei nº 4.769/65.

As atividades relacionadas no art. 2º da Lei nº 4.769/65 quando desenvolvidas na seara dos Condomínios, pelas empresas de Administração de Condomínio deverão contar em seus quadros funcionais com profissionais com registro perante o Conselho Regional de Administração, na qualidade de sócios, empregados ou mesmo prestadores de serviços autônomos, mas não necessariamente a empresa deverá possuir registro uma vez que não for a atividade fim da empresa, pois temos envolvido na gestão de condomínios, o envio da prestação de conta mensal que conta com contadores, as vistorias locais que contam com engenheiros, a gestão de RH que contam com profissionais de Rh, entre outras tantas. No caso em comento, o uso da



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

terminologia “administração” em sentido lato, não abrange como atividade fim a administração elencada pelo Conselho Federal de Administração.

O exercício da atividade de administração de condomínios é multidisciplinar e não preponderante de administração.

Sendo que as administradoras de Condomínios executam as suas atividades por força de disposição prevista no § 1 e 2, art. 1348 do Código Civil: " § 1º . **Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em**

poderes de representação.

§ 2º .O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção. Ou seja, as funções administrativas que demandam registro perante o Conselho Regional de Administração em razão do nível técnico de atuação exigido (controle fiscal, financeiro, cobrança de taxas condominiais, controle de entrada e saída, emissão de guias para impostos, pagamentos de empregados, etc.,) são delegadas a terceiros que possuem em seus quadros administradores com o devido registro.”

Além de que, exigir das administradoras e dos síndicos registro constitui um bis in idem.

Não obstante os argumentos acima elencados, a maior parte das decisões judiciais entendem que as administradoras de condomínio tenham que se submeter a registro perante o Conselho Regional de Administração quando exercem a atividade fim de administração de condomínios, dadas as características de sua atividade envolver a elaboração de pareceres, relatórios, planos, projetos, arbitragens, laudos, assessoria em geral, chefia intermediária, pesquisas, estudos, análise, interpretação, planejamento, implantação, coordenação e controle dos trabalhos nos campos da administração, como administração e seleção de pessoal, organização e métodos, orçamentos, administração de material, administração financeira, relações públicas, administração mercadológica, administração de produção, relações industriais, bem como outros campos em que esses se desdobrem ou aos quais sejam conexos, o que a nosso ver é um grande equívoco.

Mesmo diante dos julgados inerentes ao tema de forma preponderante em sentido contrário, insistimos que o síndico ou administradora não se enquadram na área profissional do administrador como atividade fim, exercendo apenas a chamada atividade meio.

Assim, quanto ao caso em debate, entendemos que a administração de condomínios e o exercício da atividade de síndico, de acordo com as funções desempenhadas, nunca poderiam, ser enquadradas pelo Conselho Federal de Administração, pois, ainda assim, o enquadramento ou não, vem sendo discutido pelos Tribunais de Justiça e não existe unanimidade sobre o assunto.



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

Nesse sentido:

E MENT A ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO. CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO - CRA/SP. EMPRESA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO. REGISTRO. DESNECESSIDADE. LEI N. 4.769/65. NULIDADE DO AUTO DE INFRAÇÃO E DA SANÇÃO PECUNIÁRIA. RECURSO PROVIDO. - Da análise do objeto de determinada sociedade é possível saber se presta serviços profissionais típicos do técnico de administração. A lei que disciplina a referida profissão nada diz especificamente a respeito da atividade de administrador de condomínios. - A atividade-fim de gerir prédios e serviços prestados por terceiros não pode ser entendida como atividade típica do profissional técnico de administração, de acordo com a descrição prevista no artigo 2º da Lei nº 4.769/65. Para que se configure a obrigatoriedade de registro no CRA, a teor do citado dispositivo legal, combinado com o do artigo 1º da Lei nº 6.839/80, a empresa deve ter como atividade principal o exercício profissional da administração, o que não se configura na espécie. A abrangência pretendida pelo apelado que inclusive toma por base a composição do nome empresarial, formado pela palavra “administradora”, como forma de reconhecer a necessidade do registro no conselho fiscalizatório, não se mostra razoável. A fiscalização deveria se dirigir a uma área específica, caso contrário todas as empresas podem estar sujeitas ao registro perante a autarquia, já que a administração está presente em maior ou menor grau em qualquer negócio. Precedentes. - O fato de uma decisão administrativa colegiada do Conselho Federal de Administração (Acórdão nº 01/2011-CFA) ter tornado obrigatório o registro nos Conselhos Regionais de Administração das empresas administradoras de condomínios por prestarem serviços de assessoria e consultoria administrativa para terceiros, não altera o entendimento acima, pois uma norma administrativa não pode criar obrigação que a lei não prevê, sob pena de se ferir o princípio da legalidade. - A lavratura do auto de infração e a imposição de sanção pecuniária ao apelante por uma obrigação não prevista em lei devem ser declaradas nulas de pleno direito. - **Apelação provida (GRIFEI)**

(TRF-3 - ApCiv: 50038543420194036109 SP, Relator: Desembargador Federal SIDMAR DIAS MARTINS, Data de Julgamento: 09/02/2023, 4ª Turma, Data de Publicação: DJEN DATA: 14/02/2023)

ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. CRA/SC. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CONTÁBEIS E GERENCIAMENTO DE CONDOMÍNIOS. ATIVIDADE PRIVATIVA DE ADMINISTRAÇÃO NÃO CONFIGURADA. REGISTRO. DESNECESSIDADE. O fato de empresa autora desempenhar algumas das atribuições genéricas contidas no art. 2º da Lei nº 4.769/65 não torna, por si só, obrigatória a inscrição junto ao CRA, uma vez que a atividade de Administração somente se caracteriza pelo exercício privativo e típico da administração, em que se exige o domínio de conhecimentos e habilidades específicas, o que não é o caso dos autos.

(TRF-4 APELREEX: 50103484920154047200 SC
5010348-49.2015.404.7200, Relator: CANDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, Data de Julgamento: 06/04/2016, QUARTA TURMA, Data de Publicação: D.E. 08/04/2016)



Ordem dos Advogados do Brasil

Conselho Federal

Brasília - D. F.

PROCESSUAL CIVIL - INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA ADMINISTRATIVO-ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO - ATIVIDADE -DESNECESSIDADE DE INSCRIÇÃO NO CRA. 1. Preliminar de inadequação da via eleita rejeitada, diante da suficiência da prova documental acostada aos autos. 2. O registro no órgão de fiscalização profissional tem por pressuposto a atividade básica exercida pela empresa, a teor do disposto no art. 1º da Lei nº 6839/80. 3. A atividade desempenhada pelo impetrante no concernente à administração de condomínios não é atividade típica de administrador. Estando registrado em outro órgão, é desnecessária sua inscrição no CRA. 4. Suspensão do processo administrativo instaurado por exercício irregular de função típica de administrador.

(TRF-3 ApReeNec: 00089832620054036100 SP, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL MAIRAN MAIA, Data de Julgamento: 15/12/2011, SEXTA TURMA, Data de Publicação: e-DJF3 Judicial 1 DATA:12/01/2012)

Quanto a obrigatoriedade de inscrição do síndico nos autos do Processo **TRF2-0105913-79.2017.4.02.5109** · Juízo Substituto da 1ª VF de Resende do **Tribunal Regional Federal da 2ª Região** a Juíza Federal EDNA CARVALHO KLEEMANN asseverou:

“A comparação feita com o síndico de condomínio é descabida, posto que a função primordial deste é de REPRESENTANTE LEGAL DO CONDOMÍNIO, não sendo obrigado a administrá-lo, tanto que contrata empresa especializada em administração de condomínio.”

A correção do objeto no contrato social das empresas, discriminando as funções efetivamente praticadas, indubitavelmente, facilitará a aferição, pelo CRA/SP, do enquadramento ou não da empresa.

I-CONCLUSÃO

O CRA, como já dito anteriormente, a nosso ver, não dispõe de fundamentação para se arrogar como representante dos síndicos ou das administradoras de condomínios e, mais ainda, autuar síndicos, condomínios e administradores ou, ainda, adotar posturas mais repressivas.

Não lhe cabe esse papel simplesmente porque não detém essa diretiva ou função.

Comungamos da excelente exposição elaborada pelo Eminentíssimo Dr. Rodrigo Karpat, em artigo de sua autoria, onde diz com propriedade que o exercício do cargo de síndico é uma função que nos termos do artigo 1.347 CCB requer eleição, e que o exercício deste cargo de forma profissional não se trata apenas de contratar um síndico e sim de elegê-lo.



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

Os requisitos a serem exigidos pela possível regulamentação trará síndicos profissionais mais qualificados ou simplesmente criará uma barreira para o exercício do cargo de síndico? Urge um projeto de lei que determine a exigência de curso ou treinamento por órgão ou empresa, ambos reconhecidos e qualificados para o exercício da função, com conhecimentos em diversas áreas (como engenharia, administração ou direito).

Portanto, qualificação técnica ou superior devem ser exigências mais do que salutares para alguém que pretenda o exercício da profissão.

Mas, não nos parece razoável vincular o exercício da atividade de sindicatura ou gestão condominial a um órgão de classe, e que este detenha o monopólio da fiscalização desta atuação, simplesmente porque o exercício do cargo de Síndico Condominial e gestão condominial são multidisciplinares e atrelados a várias áreas de atuação.

O exercício do cargo de síndico condominial.

O que deve ser exigido é a qualificação na gestão condominial, permitindo que os condôminos obtenham o menor custo possível com a maior qualidade de prestação do serviço, e nesse processo, o papel do síndico acaba se transformando em algo que requer a combinação de liderança e representação dos anseios dos condôminos.

Até bem pouco tempo, o perfil do síndico era o daquele morador que se dispunha a exercer o cargo, desprovido da qualificação técnica que hoje se exige.

Veio o CCB (Lei Federal nº . 10.406/2002), que no artigo 1.347 inovou, ao admitir que o síndico poderia ser pessoa estranha ao condomínio.

Cabe a ressalva de que essa pessoa eleita como síndico, que não reside no prédio, para fins de diferenciação, ficou conhecido como síndico profissional (mesmo não existindo essa profissão).

É certo que não existe potencial lesivo nesta atividade, presente ainda o notório interesse público e, de acordo com a CRFB, inciso XIII, artigo 5º .:

“É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;”.

Nesse sentido, o § único do artigo 170, CRFB: “É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.”

Possível que uma pessoa ou empresa possa ser considerada como Síndico, por ser uma atividade econômica que não exige regulamentação, até porque se trata de atuação lícita, com objeto lícito, de livre iniciativa e necessidade das partes contratantes. Lembrando sempre que quem, pessoa física ou jurídica, exerce o cargo de Síndico condominial, tem atrelado pela Receita Federal, automaticamente, o CPF ou CNPJ.



Ordem dos Advogados do Brasil
Conselho Federal
Brasília - D. F.

Mais do que regulamentar o exercício do cargo de síndico condominial, devemos pensar e trabalhar no sentido de profissionalizar o exercício da **função do síndico**.

São Paulo, 11 de maio de 2.023.

Dr. Rodrigo Karpát, Advogado militante na área cível há mais de 15 anos, sócio no escritório Karpát Sociedade de Advogados e referência em direito Imobiliário e Condominial; Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP); cursou Direito Imobiliário pela FMU (Faculdades Metropolitanas Unidas) e pela Fundação Getúlio Vargas (FGV); cursou Direito Imobiliário e Registral pela Associação dos Advogados de São Paulo (AASP). Foi membro da Comissão de Ética e Julgamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP) por seis anos; Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP desde 2019; Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/Federal Gestão 2022/2025; Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP; Integrante do Conselho de Ética e Credenciamento do Programa de Autorregulamentação da Administração de Condomínios- PROAD; Membro da Comissão de Condomínio (IBRADIM); Palestrante pelo CRECI-SP; Professor do Curso de Pós-Graduação da Fundação Armando Alvares Penteado (FAAP); Professor Convidado da Faculdade Legale e Professor do Curso de Síndico Profissional da Gabor RH; Colunista do site Síndico Net e do Jornal Folha do Síndico; Consultor da Rádio Justiça de Brasília; Apresentador dos programas Vida em Condomínio da TV CRECI e Por Dentro dos Tribunais do Portal Universo Condomínio; Consultor e contudista da ELEMIDIA; Escritor, possuindo publicações em periódicos como Veja, Revista Direcional, Isto É, Revista em Condomínio, Jornal O Estado de São Paulo, Jornal Folha de São Paulo, O Estado de Minas, Diário de Notícias; Presença constante em meios como Rede Globo, SBT, TV *Bandeirantes*, TV Record, Rádio CBN, UOL Notícias, Portal G1, R7, Portal IG TV, TV Cultura.

João Paulo Rossi Paschoal é Advogado, Especialista em Direito Civil pela Escola Superior da Advocacia da Ordem dos Advogados do Brasil, especialista em Direito Imobiliário Empresarial pela Universidade Corporativa do Secovi-SP e Mestre em Direito das Relações Sociais pela PUC-SP. Foi assessor jurídico do Secovi-SP por quinze anos; Palestrante. Assessor Jurídico da AABIC; Mestre em Direito pela PUC/SP; Docente da Universidade Corporativa SECOVI-SP; Docente da Universidade Nove de Julho -UNINOVE, na graduação em Direito.

Antonio Artêncio Filho é Advogado, com experiência de 37 anos de exercício nas áreas contenciosas e consultivas do Direito; cursou Pós-Graduação em Processo Civil e Direito Civil (com ênfase em Contratos); possui a Certificação de Especialista em Administração de Condomínios pela Universidade Secovi/SP; Síndico Profissional; Reconhecido pela Câmara Municipal de São Paulo; Membro Efetivo da Comissão de Direito Condominial da OAB-SP entre 2.018/2.023; Membro Efetivo da Comissão de Direito Condominial da OAB/Federal na Gestão entre 2.022/2.025; Escritor; Palestrante; Diretor para o Estado de São Paulo da ANACON.