



Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2024.

Parecer jurídico sobre a Resolução normativa do CFA número 654, de 12 de novembro de 2024.

Considerando que a Resolução normativa do CFA nº 654 dispõe sobre a regulamentação das atividades dos síndicos profissionais (externos) e das empresas de sindicatura e dá outras providências.

Considerando que existe parecer sobre o tema quanto às portarias anteriores emitidas pelo CRA, sendo que o presente entendimento sobre a resolução em epígrafe segue a mesma linha do entendimento do parecer emitido pela Comissão de Direito Condominial do Conselho Federal da OAB¹ de 11 de maio de 2023 e que vem no sentido de refutar veementemente a legalidade e cabimento de medidas fiscalizatórias e cobrança executiva por parte do CRA/CFA contra síndicos e administradoras.

Considerando que a profissão de sindicatura e de administração de condomínio, não são regulamentadas, e tal regulamentação não poderá ser realizada por órgão autárquico, como é o caso do Conselho Federal de Administração, assim quaisquer resoluções ou normativas nesse sentido, são nulas na sua origem, por afrontar a lei. Tal tentativa frustrada de regular a profissão de sindicatura ou o exercício da atividade multidisciplinar de administração de condomínio é eivada de vícios e não produz efeitos no mundo jurídico.

¹ <https://s.oab.org.br/arquivos/2023/06/540d2dd7-d502-437f-a8af-a6c8d2fc78f7.pdf>



Considerando que a fiscalização de Conselhos deve restringir-se a profissões regulamentadas e que a regulamentação de uma profissão requer procedimento próprio como aduziremos em apertada síntese a seguir.

1) Regulamentação

A regulamentação profissional requer procedimento especial através do Congresso Nacional, sendo a regulamentação profissional ato restrito do poder legislativo Federal, sequer o legislativo Estadual ou Municipal podem fazê-lo, nesse sentido **ADI 5.876**²

² CONSTITUCIONAL. FEDERALISMO E RESPEITO ÀS REGRAS DE DISTRIBUIÇÃO DE COMPETÊNCIA. LEI ESTADUAL 17.115/2017 DO ESTADO DE SANTA CATARINA. LEI DE INICIATIVA PARLAMENTAR. CONDICIONANTES PARA O EXERCÍCIO DA PROFISSÃO DE CONDUTOR DE AMBULÂNCIA. CRIAÇÃO DE NOVAS ATRIBUIÇÕES A ÓRGÃOS DO PODER EXECUTIVO. INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL. PROCEDÊNCIA. 1. Proposta de conversão de referendo de medida cautelar em julgamento definitivo de mérito, considerando a não complexidade da questão de direito em discussão e a instrução dos autos, nos termos do art. 12 da Lei 9.868/1999. 2. As regras de distribuição de competências legislativas são alicerces do federalismo e consagram a fórmula de divisão de centros de poder em um Estado de Direito. Princípio da predominância do interesse. 3. A própria Constituição Federal, presumindo de forma absoluta para algumas matérias a presença do princípio da predominância do interesse, estabeleceu, a priori, diversas competências para cada um dos entes federativos, União, Estados-Membros, Distrito Federal e Municípios, e, a partir dessas opções, pode ora acentuar maior centralização de poder, principalmente na própria União (CF, art. 22), ora permitir uma maior descentralização nos Estados-Membros e Municípios (CF, arts. 24 e 30, I). 4. A Lei 17.115/2017 do Estado de Santa Catarina, ao reconhecer a profissão de condutor de ambulância, bem como estabelecer condicionantes ao exercício da atividade de remoção de acidentados e/ou deslocamento de pacientes em ambulâncias, disciplina matéria de competência legislativa privativa da União (CF, art. 22, I e XVI). 5. Ademais, ao atribuir ao Poder Executivo a alocação de profissionais específicos nas ambulâncias, juntamente com o condutor, ou a supervisão direta de determinado profissional por outro, a lei estadual, de iniciativa parlamentar, viola regra constitucional que determina a iniciativa privativa do Poder Executivo para a disciplina de sua organização administrativa (CF, art. 61, § 1º, II, c e e). 6. Medida Cautelar confirmada e Ação Direta julgada procedente.



“Profissões regulamentadas são regidas por **legislação própria**, em que os profissionais possuem **deveres e garantias** e têm suas atividades sob **fiscalização**. Para que uma ocupação seja regulamentada, ela precisa de uma **lei** feita pelo Congresso e sancionada pela Presidência. Por isso, apenas o reconhecimento de uma profissão não garante sua regulamentação.”³ Fonte: Agência Senado

2) Poder fiscalizatório

A fiscalização dos Conselhos restringe-se apenas a profissões regulamentadas, STJ, Edição 135, Tese 5, 04/10/2019:

“5) Os conselhos profissionais têm poder de polícia para fiscalizar as profissões regulamentadas, inclusive no que concerne à cobrança de anuidades e à aplicação de sanções.”⁴

Sendo que tal ilegalidade de tentar regular a profissão deve ser declarada pela própria Administração Pública, no exercício de sua autotutela ou pelo Poder Judiciário. Ao longo do presente serão colacionados diversos julgados nesse sentido.

3) Resoluções e Portarias

Quanto a elaboração de resoluções para regular uma profissão, consideramos que enquanto as leis são elaboradas pelo poder legislativo, as

(STF - ADI: 5876 SC - SANTA CATARINA 0016200-03.2017.1.00.0000, Relator: Min. ALEXANDRE DE MORAES, Data de Julgamento: 23/08/2019, Tribunal Pleno, Data de Publicação: DJe-195 09-09-2019)

³ <https://www12.senado.leg.br/noticias/infomaterias/2022/07/regulamentacao-de-profissoes-e-tema-frequente-no-legislativo#:~:text=Profiss%C3%B5es%20regulamentadas%20s%C3%A3o%20regidas%20por,Congresso%20e%20sancionada%20pela%20Presid%C3%A2ncia.>

⁴ <https://scon.stj.jus.br/SCON/jt/doc.jsp?livre=%27135%27.tit.>



resoluções normativas são elaboradas pelas agências reguladoras e órgãos competentes para tratar de assuntos específicos de sua área de atuação.

Sendo que as resoluções, devem seguir critérios pré-determinados e previstos em lei, incluindo princípios de transparência e participação opinativa da sociedade a fim de buscar o seu interesse real, que é o de atender e regular determinado tema em prol de uma sociedade ou classe. Situação que não se verifica no caso concreto.

Tal resolução normativa arbitrária gera controvérsias políticas e judiciais, primeiramente por não atender o interesse da classe atingida, os síndicos e sim exclusivamente fins arrecadatários da entidade.

A resolução normativa trata das atividades que competem ao síndico profissional ou a empresa de sindicatura Art. 1º, § 1º. E de forma ilegal equiparam o registro no Conselho como habilitação profissional e legalidade para o exercício das atividades de sindicatura § 2º.

4) Administradora

O ato de 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, ambiente onde são estabelecidas quais atividades serão delegadas à administradora, o que caracteriza, portanto, um ato bilateral.

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, o síndico.



Devemos considerar a atuação das 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 atuam de forma ética e funcional no sentido de regradar ou autorregulamentar o setor, com normas específicas, emanando entendimentos e requisitos mínimos de funcionamento e autorregulação da atividade de administração de condomínio.

Assim considerando que não há normas cogentes específicas para administradoras de condomínio, para os síndicos, ou para regular a relação destes com seus clientes e, sobretudo, quais são os requisitos mínimos para uma empresa ser considerada especializada em administração de condomínios ou para ser um síndico profissional, porém quem irá considerar a sua contratação ou não, será o mercado, não a imposição de um conselho não habilitado para regular tal atividade.

Devemos considerar que várias são as funções de uma administradora, que se classificam em: principal, secundárias e eventuais.

a) Principal

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.

b) Secundárias

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).

c) Eventuais

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.

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.

Em função de todo o acima exposto, 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 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-o mais complexo e cheio de responsabilidades.



5) Atuação dos síndicos.

Não há reconhecimento legal do exercício do síndico profissional como profissão regulamentada no Brasil, embora o exercício da atividade de sindicatura possa ser profissional. Trata-se de lacuna, onde o CRA/CFA 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 Sindicatura 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, reforçou o art. 22, § 4º da Lei 4591 de 1964 quanto à possibilidade de 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 (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 a sua segunda e terceira característica (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;
- Facultada à assembleia transferir total ou parcialmente poderes de representação e administrativos para outras pessoas, dependendo 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 sindicatura profissional - indubitavelmente - 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.

Na prestação de serviços convencionais, o síndico presta ao condomínio serviços usuais; esses serviços ditos usuais são praticados na modalidade convencional, pelas empresas de sindicatura 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 apenas cumpre a lei (mandato eletivo - artigo 1.348, CCB), e não presta serviços de administração; e, nesse cumprimento da lei, presta licitamente seus serviços, pagando seus impostos e não está, segundo o artigo 8 da CRFB, obrigado a registrar-se sob o império de qualquer órgão de classe por falta de previsão específica em lei.

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, Mediação; 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 do síndico não afeta às elencadas pelo Conselho Federal de Administração ou Conselho Regional de Administração, pois atua na modalidade convencional, fora do 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 nº 4.769/65 regulamentada pelo Decreto nº 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 2º da citada Lei.



Sendo o exercício destas atividades privativas:

- 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.

Quanto às 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.4769/65, que regula o exercício da profissão de Administrador;
- Lei nº. 6839/80, que dispõe sobre o registro de empresas nas entidades fiscalizadoras do exercício de profissões.



6) Julgados

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 n.º 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.

(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) (grifa-se)

ADMINISTRATIVO. CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO. EMPRESA CUJA ATIVIDADE BÁSICA NÃO SE ENQUADRA NO RAMO DA ADMINISTRAÇÃO. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRECEDENTES DO C. STJ E DESTA CORTE. APELAÇÃO DESPROVIDA. 1. Nos termos do disposto no artigo 1º, da Lei nº 6.839/80, a exigência de registro em conselho profissional está subordinada à atividade básica da empresa, ou em relação àquela pela qual presta serviços a terceiros. 2. A Autora tem por objeto social a atividade ligada à consultoria em vendas, estatística e marketing. 3. Insta consignar que, tanto a Lei nº 4.769/65, como o Decreto Regulamentador nº 61.934/67, não fazem menção à atividade da Apelada, incabível, portanto, qualquer penalidade por ausência de registro perante o Conselho Regional de Administração. 4. A atividade básica da Apelada não está relacionada àquelas atividades próprias de administrador, não se podendo exigir seu registro junto ao Conselho de Administração. 5. Não sendo a administração a atividade preponderante exercida pela Autora, não está ela obrigada ao registro no CRA. Precedentes do C. STJ e



desta Corte. 6. Mantida a r. sentença em seus exatos termos. 7. Apelação do Conselho Regional de Administração a que se nega provimento. (TRF 3ª Região, 4ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5012652-40.2021.4.03.6100, Rel. Desembargador Federal MARLI MARQUES FERREIRA, julgado em 08/09/2022, DJEN DATA: 13/09/2022) **(grifa-se)**

ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. APELAÇÃO. CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO - CRA/SP. EMPRESA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO. REGISTRO. DESNECESSIDADE. LEI N.º 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 “administração”, 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 infralegal 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. (TRF-3 - ApCiv: 50050240620224036119 SP, Relator: ANDRE NABARRETE NETO, Data de Julgamento: 31/10/2023, 4ª Turma, Data de Publicação: DJEN DATA: 07/11/2023) **(grifa-se)**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADMINISTRATIVO. CONSELHOS PROFISISSIONAIS. CONSELHO REGIONALD DE ADMINISTRAÇÃO. MULTA. EXIGIBILIDADE SUSPENSA. 1. **Havendo verossimilhança nas alegações do agravante, eis que a jurisprudência desta Corte tem o entendimento de que tanto a prestação de serviços de gestão condominial, como a prestação de serviços combinados de escritório e apoio administrativo, não sujeitam a empresa ao registro perante o Conselho Regional de Administração, deve ser suspensa a cobrança da multa até julgamento da lide.** 2. Agravo de instrumento a que se dá provimento, (TRF-4 - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 5027193-47.2023.4.04.0000, Relator: GERSON GODINHO DA COSTA, Data de Julgamento: 27/02/2024, TERCEIRA TURMA) **(grifa-se)**



No mesmo sentido 5028489-67.2023.4.03.6100 , 2024-10-09⁵

⁵ PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) Nº 5028489-67.2023.4.03.6100 / 24ª Vara Cível Federal de São Paulo AUTOR: SP SINDICO LTDA Advogado do (a) AUTOR: RODRIGO CESAR MASSA - SP235909 REU: CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRACAO DE SÃO PAULO SENTENÇA Vistos etc. Trata-se de ação ordinária, com pedido de antecipação de tutela, por meio da qual pretende a autora obter provimento jurisdicional que reconheça a inexistência de relação jurídica que obrigue a sua inscrição perante o CRA/SP, considerando que não exerce atividade privativa de administrador e, por consequência, anule a multa aplicada pelo réu. Afirma a autora que, na qualidade de pessoa jurídica, presta serviços de sindicatura profissional e foi surpreendida com atuação do Conselho Regional de Administração de São Paulo, iniciada com o Relatório de Abertura de Fiscalização nº 002347/2023. Sustenta que as atividades desenvolvidas não se enquadram na atividade privativa de administrador, conforme preceitua o artigo 2º da Lei nº 4.769/65. Pleiteia a concessão de antecipação de tutela, a fim de que seja determinada ao réu a imediata suspensão do processo administrativo S012457 e determinar que o réu se abstenha de exigir a inscrição compulsória da autora em seus quadros, bem como para suspender a exigibilidade da multa imposta. Atribuiu à causa o valor de R\$1.320,00 (mil trezentos e vinte reais). A petição inicial veio acompanhada de procuração e documentos. O pedido de tutela foi deferido (id. 307478880). Citada, a ré apresentou a peça de defesa e requereu a improcedência do pedido. A autora apresentou réplica. As partes não requereram a dilação probatória. É o relatório. Fundamento e Decido. Os autos estão devidamente instruídos, não havendo a necessidade de produção de outras provas, além daquelas já coligidas aos autos. Não havendo preliminares e, presentes os pressupostos processuais e demais condições da ação, passo ao exame do mérito. A parte autora pretende seja declarada a nulidade da atuação promovida pela Autarquia Ré, bem como declare inexistente a relação jurídica entre a Empresa Autora e o Conselho Regional de Administração. A ré afirma a legalidade de sua atuação com a exigência da inscrição. Vejamos: O critério legal de obrigatoriedade de registros nos Conselhos Profissionais está definido no artigo 1º da Lei 6.839/80, vincula-se à atividade básica da empresa ou pela natureza dos serviços prestados. “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.” Assim dispõe a Lei nº 4.769/65, em seu art. 2º Art. 2º A atividade de profissional de Administrador será exercida como profissional liberal ou não mediante: a) pareceres, relatórios, planos, projetos, arbitragens, laudos assessorias em geral, chefia intermediária, direção superior; b) pesquisas, estudos, análise, interpretação, planejamento, implantação, coordenação e controle de 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 indústrias, bem como outros campos em que esses se desdobrem ou os quais sejam conexos. Diante disso, com base nos documentos juntados aos autos, em especial, o contrato social tem-se que atividade básica da autora relaciona-se a gestão e administração de propriedade imobiliária, atividades de cobrança e informações cadastrais e Prestação de Serviços de Sindicatura Profissional, consoante se infere da documentação juntada aos autos (cartão CNPJ – id. 302047353 e objeto social constante da cláusula terceira do contrato social – id 2089212), e, assim, a atividade básica da autora não se insere dentre aquelas elencadas no art. 2º da Lei nº 4.769/65. O fato da Autora exercer atividades intermediárias ou acessórias ligadas a Administração, no entanto, não implica na obrigatoriedade de manutenção de seu registro junto ao Conselho Regional de Administração, pois o registro é obrigatório quando se exerce a atividade principal e primordial de Administração. Nesse sentido,



trago os seguintes precedentes: ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. APELAÇÃO. CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO - CRA/SP. EMPRESA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO. REGISTRO. DESNECESSIDADE. LEI N.º 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 “administração”, 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 infralegal 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. (TRF 3ª Região, 4ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5005024-06.2022.4.03.6119, Rel. Desembargador Federal ANDRE NABARRETE NETO, julgado em 31/10/2023, DJEN DATA: 07/11/2023) ADMINISTRATIVO. CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SÃO PAULO. EMPRESA CUJA ATIVIDADE BÁSICA NÃO SE ENQUADRA NO RAMO DA ADMINISTRAÇÃO. REGISTRO. DESNECESSIDADE. PRECEDENTES DO C. STJ E DESTA CORTE. APELAÇÃO DESPROVIDA. 1. Nos termos do disposto no artigo 1º, da Lei nº 6.839/80, a exigência de registro em conselho profissional está subordinada à atividade básica da empresa, ou em relação àquela pela qual presta serviços a terceiros. 2. A Autora tem por objeto social a atividade ligada à consultoria em vendas, estatística e marketing. 3. Insta consignar que, tanto a Lei nº 4.769/65, como o Decreto Regulamentador nº 61.934/67, não fazem menção à atividade da Apelada, incabível, portanto, qualquer penalidade por ausência de registro perante o Conselho Regional de Administração. 4. A atividade básica da Apelada não está relacionada àquelas atividades próprias de administrador, não se podendo exigir seu registro junto ao Conselho de Administração. 5. Não sendo a administração a atividade preponderante exercida pela Autora, não está ela obrigada ao registro no CRA. Precedentes do C. STJ e desta Corte. 6. Mantida a r. sentença em seus exatos termos. 7. Apelação do Conselho Regional de Administração a que se nega provimento. (TRF 3ª Região, 4ª Turma, ApCiv - APELAÇÃO CÍVEL - 5012652-40.2021.4.03.6100, Rel. Desembargador Federal MARLI MARQUES FERREIRA, julgado em 08/09/2022, DJEN DATA: 13/09/2022) Diante do exposto, confirmo a tutela antecipada, JULGO PROCEDENTE o pedido, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para reconhecer a inexistência de relação jurídica que obrigue a autora a se inscrever junto ao CRA/SP, devendo ser anulado o auto de infração apontado nos autos (id. 309653205) e outros que eventualmente foram lavrados no decorrer da demanda, nos termos da fundamentação supra. Condeno a ré ao ressarcimento das custas e ao pagamento de



7) Histórico, ausência de marco legal específico, prática de mercado

A Lei Federal nº 4769 de 9 de setembro de 1965 foi publicada em 13 de setembro daquele ano e instituiu a profissão de Técnico de Administração. Ou seja, a principal lei que rege a profissão de administrador foi publicada quase um ano após a publicação da Lei Federal nº 4591 de 16 de dezembro de 1964 (publicada dia 21 de dezembro de 1964) e nada tratou quanto à função de síndico.

A bem da verdade, apesar da atividade do síndico existir com esse nome desde 1964, somente em 2011 (quase cinquenta anos depois), conforme já mencionado, o Conselho Federal de Administração e seus Regionais começaram a estudar o assunto.

No entanto, apesar da ausência de atuação do Conselho que agora visa encampar a profissão de síndico, constata-se que a gestão condominial não ficou estática ao longo de 60 anos da Lei 4591, a chamada “Lei Caio Mário” que não só instituiu o regime de incorporação imobiliária, mas também moldou o instituto do condomínio edilício (chamado de especial à época), fazendo com que o próprio mercado buscasse sua regulamentação e sua capacitação.

O Programa Nacional de Certificação das Administradoras de Condomínios (PRONAD) é maior exemplo de autorregulamentação, congregando esforços de entidades como a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios (AABIC) e a Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI) que somam quase um século de atuação no segmento oferecendo direcionamentos, palestras e cursos na área, incluindo síndicos.

O Sistema Secovi, que congrega os Secovis regionais, representam as categorias econômicas que englobam empresas administradoras e condomínios e também oferecem cursos de capacitação na área para síndicos e funcionários de imobiliárias há décadas.

honorários advocatícios, que arbitro em 10% (dez por cento) do valor do proveito econômico obtido (inexigibilidade do (s) auto (s) de infração anulado (s)), nos termos do art. 85, § 3º do Código de Processo Civil, que deverão ser atualizados até a data de seu efetivo pagamento, nos termos do Manual de Cálculos da Justiça Federal em vigor. Sentença não sujeita ao reexame necessário, nos termos do § 3º do art. 496, do CPC. Com o trânsito em julgado, em nada sendo requerido quanto ao cumprimento da sentença, arquivem-se os autos, observadas as formalidades legais. P.R.I.C. São Paulo, data registrada em sistema. ctz



Dezenas de outras entidades poderiam ser citadas, mas todas convergem em oferecer capacitação para a gestão profissional de condomínios como se prepara um gestor público, cujo cargo é eletivo, cujo mandato se exerce aliando a técnica de diversos campos de atuação e da boa política para lidar com os inúmeros interesses que existem em um condomínio.

Em suma, como mencionado diversas vezes, o síndico de um condomínio “governa”, pois sua função mais se assemelha com a de um gestor público, como um prefeito, especialmente – ainda mais quando se verifica que determinados condomínios superam números de pequenas cidades ou bairros, tanto em quantidade de pessoas quando em área construída.

Agora, com a repercussão que a atividade de sindicatura externa está tendo por conta da ampla disseminação de conhecimento que todas diversas áreas, como o Direito Condominial, a Engenharia em Condomínios, a Contabilidade Condominial etc. o Conselho Federal de Administração sustenta que sem campo de atuação não só inclui a atividade dos síndicos, mas que se sobrepõe a todas as demais formações que estão inseridas nas atribuições legais de um síndico.

Cabe à assembleia determinar qual a qualificação de seu representante e não um Conselho Profissional, seja qual for.

A vinculação da atividade a algum conselho profissional, se algum dia for viável, deve ser precedida por: disponibilização de cursos técnicos e de graduação autorizados pelo Ministério de Educação para a sindicatura e/ou gestão profissional garantindo a educação formal dos profissionais a serem habilitados; programa criterioso de equiparação de profissionais que já atuam e que não possuem a capacitação formal mínima exigida; e, não tão importante quanto, lei federal específica que regulamente a profissão, criando um conselho profissional específico – e não vinculando a profissão a algum conselho profissional existente, pois nenhuma profissão regulamentada hoje cobre todo o espectro de atribuições de um síndico (art. 1348 do Código Civil).

A Resolução 654 do CFA demonstra o descolamento do Conselho da realidade ao exigir que síndicos profissionais tenham registro de técnico quando praticamente não existem cursos técnicos de gestão condominial ou exigir que empresas de sindicatura contratem responsáveis técnicos que também não possuem conhecimento real da atividade, apenas o título de tecnólogo. Não basta o pagamento de anuidade para se ter uma certificação profissional.



8) Conclusão

A Resolução Normativa CFA nº 654 de 12 de novembro de 2024, emitida pelo Conselho Federal de Administração, dispõe de maneira inadequada sobre a regulamentação das atividades de síndicos profissionais (externos) e empresas de sindicatura, ultrapassando os limites de sua competência.

A profissão de sindicatura permanece não regulamentada, sendo garantido pela Constituição Federal (art. 5º, XIII) o livre exercício de qualquer atividade lícita em território nacional.

Verifica-se que a relação do síndico com o condomínio é essencialmente eletiva, conforme previsto no art. 1.347 do Código Civil, sendo o síndico um mandatário do condomínio, cuja atuação deve respeitar os dispositivos legais, especialmente o art. 1.348 do Código Civil.

Entendemos que os Conselhos Profissionais, como o Conselho Federal de Administração, não possuem atribuição para fiscalizar profissões não regulamentadas, conforme jurisprudência consolidada (STJ, Edição 135, Tese 5, 04/10/2019). A tentativa do CFA/CRA de legitimar sua atuação, por meio de resolução que impõe fiscalização, regulações e sanções à sindicatura, é uma prática juridicamente questionável.

Concluimos que a Resolução Normativa CFA nº 654 não tem amparo legal para atribuir ao Conselho Federal de Administração o poder de regular ou fiscalizar a atividade de sindicatura, configurando ato nulo desde a origem. Tal regulamentação apresenta vícios formais e materiais, além de inconstitucionalidade evidente.



Reafirmamos que a sindicatura profissional, seja por pessoa física ou jurídica, e a administração de condomínios são atividades lícitas e não regulamentadas. A sindicatura depende de eleição em assembleia, conforme art. 1.347 do Código Civil, e a administração é caracterizada como auxílio ao síndico, nos termos do art. 1.348, §2º do Código Civil.

Por fim, ressaltamos que o exercício da sindicatura e da administração condominial é atividade de meio, e não de fim, o que, em nossa opinião, não justifica a imposição de inscrição no Conselho Federal de Administração.

Rodrigo Karpatⁱ
Membro da Comissão de Sindicatura Profissional da OAB/RJ

André Luiz Junqueiraⁱⁱ
Membro da Comissão de Sindicatura Profissional da OAB/RJ

Paulo Ramon N. Almeidaⁱⁱⁱ
Presidente da Comissão de Sindicatura Profissional da OAB/RJ

ⁱ Rodrigo Karpat é advogado militante na área cível há mais de 20 anos, sendo referência em direito imobiliário e questões condominiais. Presidente da Comissão Especial de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB e Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP. É frequentemente solicitado entre os meios jornalísticos e ministra palestras por todo o Brasil.

ⁱⁱ André Luiz Junqueira é professor, advogado e autor do livro “Condomínios – Direitos & Deveres”; Sócio titular da Coelho, Junqueira & Roque Advogados; Pós-graduado em Direito Civil e Empresarial pela Universidade Veiga de Almeida. MBA em Gestão Empresarial pela Fundação Getulio Vargas; Certificado em *Negotiation and Leadership* pela Universidade de Harvard; Professor convidado do SECOVIRio, ABADI, Gábor, GP Academy URBX e da Escola Superior de Advocacia (ESA) da OAB/RJ; Consultor jurídico da ABADI; Membro das Comissões de Direito Urbanístico e Imobiliário, Condominial, de Sindicatura Profissional, de Gestão de Propriedades Urbanas e de Turismo da OAB/RJ; Membro e ex-diretor jurídico da ABAMI; Membro da Comissão de Condomínios do IBRADIM; Membro da Comissão de Direito Imobiliário do IAB; Colunista dos portais SíndicoNet, Universo Condomínio e da Revista Síndico - Cidades & Serviços; Consultor da Revista Condomínio etc. da CIPA.

ⁱⁱⁱ Paulo Ramon N. Almeida é Advogado, Professor, Palestrante e Síndico Profissional. Assessor Parlamentar Câmara de Vereadores/RJ. Conselheiro Titular da OAB/Barra da Tijuca. Fundador e Presidente da Comissão de Sindicatura Profissional OAB/RJ. Fundador e ex-presidente Comissão Direito Imobiliário OAB/Barra.