

ACÓRDÃO Nº 01/98 - CFA - Plenário

1. [Processo CFA nº 0059/98](#)
2. Assunto: Registro das Empresas Administradoras de Imóveis.
3. Relator: Conselheiro Eduardo Jorge Barbosa de Novais.
4. Acórdão:

Vistos, relatados e discutidos estes autos que tratam da fiscalização e do registro das empresas administradoras de imóveis (nova orientação),

ACORDAM os Conselheiros Federais do Conselho Federal de Administração, reunidos na 7ª Reunião Plenária de 1998, por maioria de votos, ante as razões expostas pelo Relator, em julgar obrigatório o registro das empresas que prestarem serviços de administração de condomínios ou que dediquem-se à atividade de administração de imóveis para terceiros, que excedam a simples cobrança de aluguéis, bem como, dos profissionais que por elas se declararem Responsáveis Técnicos, nos Conselhos Regionais de Administração, por ficar caracterizada a prestação de serviços de Administração, notadamente nos campos patrimonial, financeiro e mercadológico, estas, típicas do profissional Administrador.

5. Data da Reunião Plenária: 13.03.98.

Brasília, 13 de março de 1998.

Adm. Rui Otávio Bernardes de Andrade

Presidente do CFA
CRA/RJ nº 0104720-5

Adm. Eduardo Jorge Barbosa de Novais

Conselheiro-Relator
CRA/BA nº 2083



CONSELHO FEDERAL DE ADMINISTRAÇÃO

O Sistema CFA/CRA's tem como missão promover a difusão da Ciência da Administração e a valorização da profissão do Administrador visando a defesa da Sociedade

1
PROC. CFA nº 0059/98
Fl. 42
Rb. [assinatura]

Processo CFA Nº 59/98

Origem: CFA

Interessado: Conselho Federal de Administração

Assunto: Nova orientação sobre a fiscalização e registro das empresas Administradoras de Imóveis

PARECER

Na sua 17ª reunião, realizada em 19/12/97, com 8 (oito) votos favoráveis, 4 (quatro) votos contrários e 3 (três) abstenções, o Plenário do Conselho Federal de Administração, acatando proposição de minha autoria, incumbiu-me de estudar e elaborar parecer sobre a normatização do CFA que disciplina a fiscalização e o registro nos CRA's, das empresas Administradoras de Imóveis, qual seja: "... que o registro das empresas que fazem Corretagem de Imóveis seja tornado obrigatório apenas quando a atividade principal se refira à execução da "Administração de Condomínio ou denominações afins." Paralelamente, recomenda-se aos CRA's que oficiem às Juntas Comerciais de suas jurisdições e mantenham gestão junto às mesmas no sentido de que suas respectivas áreas de análise coibam o uso da expressão "Administração de Imóveis", ou equivalente nos objetivos sociais das empresas, enquadrando-as, por consequência, corretamente, na legislação que regulamenta o exercício das sua atividades".

Antes de entrar no mérito da questão, torna-se necessário conceituar: administração, corretagem e condomínio.

Do dicionário de Tecnologia Jurídica de Pedro Nunes, Livraria Editora Freitas Bastos, 12ª Edição, 1994, temos:

ADMINISTRAÇÃO - 3 - Conjunto dos atos que determinam o funcionamento, disciplinamento, conservação e desenvolvimento de qualquer corpo patrimonial, para que produza os frutos naturais ou atinja eficientemente a sua distinção própria.

CORRETAGEM - 1 - Contrato "sui generis" segundo o qual o corretor se propõe, mediante remuneração ajustada, a servir de intermediário entre duas pessoas, ou empresas, interessadas na conclusão de certo negócio de natureza mercantil, ou financeira; compra e venda de mercadorias, terrenos, títulos de crédito e outros valores negociáveis, empréstimos de dinheiro, etc. O mesmo que mediação mercantil.

CONDOMÍNIO -1 - Estado da coisa indivisa sobre a qual duas ou mais pessoas exerce ao mesmo tempo o direito de propriedade. Domínio exercido, simultaneamente, por duas ou mais pessoas, sobre a mesma coisa certa e comum.

FI98104.DOC



CONSELHO FEDERAL DE ADMINISTRAÇÃO

O Sistema CFA/CRAs tem como missão promover a difusão da Ciência da Administração e a valorização da profissão do Administrador visando a defesa da Sociedade

2
PROC. CFA nº 0059/98
Fl. 43
Rb.

Isto posto, e inicialmente, vê-se que Corretagem de Imóveis não é Administração de Imóveis; e que Administração de Condomínios é o mesmo que Administração de propriedades que pertencem a mais de uma pessoa, posto que o condomínio é apenas uma forma de direito sobre uma propriedade.

A Constituição Federal em seu Capítulo I que trata Dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, brinda-nos com dois itens que são basilares na construção de um entendimento correto da questão do enquadramento das empresas que atuam no ramo da Administração de Imóveis.

O primeiro deles é o item II que diz: “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”. Evidente que por “lei” não se entende apenas aquela no sentido formal-material, como expressa pelos órgãos legislativos, mas também toda a regulamentação que lhe suceder, expressa pela emanção executiva.

O outro item é o XIII ao determinar: “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”. Não obstante, a competência regulamentar se exaure nos limites traçados pela lei e deles não pode exceder, sob pena de absoluta invalidade.

Neste campo do poder regulamentar, encontram-se as deliberações dos órgãos fiscalizadores das profissões, como expressão da manifestação da sociedade, que através do Poder Legislativo, criou este mecanismo de defesa daqueles que poderiam lesá-la. É assim que, em 9 de setembro de 1965, o Presidente da República sancionou a Lei Nº 4.769, dispondo sobre o exercício da profissão do Administrador e dando outras providências. Lei esta oriunda do Congresso Nacional que criou o Projeto de Lei, e debateu-o exaustivamente em suas Comissões Técnicas.

Este princípio protetor da sociedade, criou pelo mesmo caminho, em 11 de setembro de 1990, a Lei Nº 8.078, que dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Foi a Lei que criou o Código de Defesa do Consumidor, que em diversos momentos arrola os Conselhos Regionais de Administração, como em seu Título III - Da Defesa do Consumidor em Juízo, e seu Artigo 82, item III que qualifica as entidades que podem agir como legitimadas concorrentes Das Ações Coletivas para a Defesa de Interesses Individuais Homogêneos, conforme determinado no Artigo 100, assim: “as entidades e órgãos da administração pública, direta ou indireta, ainda que sem personalidade jurídica, especificamente destinados à defesa dos interesses e direitos protegidos por este Código”. Em outro momento, no Artigo 75, diz este Código, sob o Título II - Das Infrações Penais: “Quem, de qualquer forma, concorrer para os crimes referidos neste Código incide nas penas a esses cominadas na medida de sua culpabilidade, bem como o diretor, administrador (grifo meu) ou gerente da pessoa jurídica que promover, permitir ou por qualquer modo aprovar o fornecimento, oferta, exposição à venda ou manutenção em depósito de produtos ou a oferta e prestação de serviços (grifo meu) nas condições por ele proibidas”.

Em outro diploma, a Lei nº 6.839, de 30 de outubro de 1980, que dispõe sobre o registro de empresas nas entidades fiscalizadoras do exercício de profissões, está estabelecido em seu Artigo 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”.

FI98104.DOC



CONSELHO FEDERAL DE ADMINISTRAÇÃO

O Sistema CFA/CRA's tem como missão promover a difusão da Ciência da Administração e a valorização da profissão do Administrador visando a defesa da Sociedade

PROC. CFA nº 00.591/88

Fl. 44

Rb. [assinatura]

Da má prestação dos serviços médicos, a sociedade recorre ao julgamento técnico e ético dos seus autores ao Conselho Regional de Medicina; do erro técnico da construção civil ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura; dos serviços afetos ao campo profissional do Administrador ao Conselho Regional de Administração e assim por diante; para cada profissão liberal respondendo a sua corporação profissional correspondente.

E é humanamente impossível que uma empresa preste serviços médicos, de construção civil ou de administração, se não dispuser de profissionais capacitados para tanto.

Mas enfim, e a Administração de Imóveis constitui atividade profissional do Administrador? Para elidir a questão, vamos descrevê-la e cotejá-la com a Lei Nº 4.769.

As empresas que atuam na área da Administração de Imóveis recebem de proprietários de imóveis o seu patrimônio para administrar. Podendo este patrimônio ser constituído por um ou mais imóveis. Com esta responsabilidade contratual, estas empresas, irão administrar a carteira de imóveis dos seus clientes, sob vários aspectos da gestão administrativa, a saber: patrimonial, financeira e mercadológica. Administrar imóveis é administrar bens de terceiros. Para isto, estas empresa deverão desenvolver pesquisas, estudos, análise, interpretações, planejamento, implantação, coordenação e controle de diversos trabalhos nos campos da Administração. Constituem atos administrativos destas empresas a gestão da manutenção deste patrimônio, a identificação das melhores oportunidades para aplicação dos recursos financeiros oriundos da renda auferida, pesquisas de mercado para determinação de preços de aluguéis, pesquisa e definição de valores patrimoniais e perfis dos candidatos ao arrendamento dos imóveis, avaliação da oportunidade de propostas para funcionamento de determinado negócio em imóvel comercial, análise de modalidades de arrendamento, etc..

Esta é uma atividade comercial que visceja em todo país, e se não fosse a ação fiscalizadora dos Conselhos Regionais de Administração, a quem recorreria a clientela porventura lesada para o julgamento da Administradora de Imóveis? Recorrendo outra vez ao Código de Defesa do Consumidor, vemos em seu Artigo 56:

“As infrações das normas de defesa do consumidor ficam sujeitas, conforme o caso, à seguinte sanções administrativas, sem prejuízo das de natureza civil, penal e das definidas em normas específicas:

VI - suspensão de fornecimento de produtos ou serviços;

IX - cassação de licença de estabelecimento ou de atividade;

Parágrafo único. As sanções previstas neste artigo serão aplicadas pela autoridade administrativa (grifo meu), no âmbito da sua atribuição, podendo ser aplicadas

4
PROC. CFA nº 0059/98

Fl. 45

Rb.

CONSELHO FEDERAL DE ADMINISTRAÇÃO

O Sistema CFA/CRA's tem como missão promover a difusão da Ciência da Administração e a valorização da profissão do Administrador visando a defesa da Sociedade

cumulativamente, inclusive por medida cautelar antecedente ou incidente de procedimento administrativo.”

A competência normativa dos Conselhos Federais de Fiscalização Profissional se encontra prevista nas diversas leis que instituem as profissões liberais, no nosso caso a Lei Nº 4.769 e sua regulamentação complementar.

Como o direito não se esgota com a lei, dadas as deficiências de linguagem e impossibilidade de prever todos os casos de incidência, aos seus aplicadores, na esfera do Executivo e do Judiciário, cabe concretizar a intenção do legislador.

Incumbe ao Conselho Federal de Administração, nos limites impostos pelas leis, baixar normas ou regulamentos de execução sobre o exercício profissional.

A competência regulamentar de execução das leis é atribuída ao Poder Público pelo ordenamento positivo nacional e é reconhecida aos Conselhos Fiscalizadores do Exercício Profissional pela Doutrina e pelo Poder Judiciário.

O Tribunal Federal de Recursos já estabeleceu, na Apelação em Mandado de Segurança Nº 91.583-RJ, ser “da competência privativa do Conselho Federal” o estabelecimento de normas sobre o exercício profissional.

O Parecer nº 307/66, aprovado em 8 de julho de 1966, do na época existente, Conselho Federal de Educação, assim definiu: “A administração é fundamentalmente operacional; visa à produção de efeitos econômicos, principalmente a administração de empresas; seu campo de trabalho é o da tomada pragmática de decisões para o funcionamento instrumental da empresa ou do órgão público.”

A Lei nº 4.769/65, em seu artigo 2º, assim estabelece:

“A atividade profissional de Administrador será exercida, como profissão liberal ou não, 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, 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.”

A questão então passa a ser qual o ato típico profissional, que serve de critério de distinção entre as profissões liberais, do agente administrador de imóveis?



CONSELHO FEDERAL DE ADMINISTRAÇÃO

O Sistema CFA/CRA's tem como missão promover a difusão da Ciência da Administração e a valorização da profissão do Administrador visando a defesa da Sociedade

PROC. CFA nº 0099/98⁵

Fl. 46

Rb. *[assinatura]*

Segundo o Prof. Dr. José Rubens Costa, in Profissões Liberais - Autonomia, Editora Forense, 1987, à página 153:

“O ato típico profissional consiste em individualizar objetivamente e com método de síntese a atividade que põe em destaque as características essenciais da profissão. Na arte médica, por exemplo, o ato típico é curar; na do advogado, defender, etc. Nem todas as profissões, dada a variedade de encargos ou atividades conferidas ao profissional, prestam-se a ser classificadas com este critério.

O ato típico do Administrador é o de gerir, administrar, planejar o desenvolvimento dos negócios, utilizando-se das técnicas científicas de administração.”

Assim sendo, concluo pela obrigatoriedade de registro nos Conselhos Regionais de Administração, das empresas que prestarem serviços de administração de condomínios ou que dediquem-se à atividade de administração de imóveis para terceiros, bem como, dos profissionais que por elas se declararem Responsáveis Técnicos.

É o parecer.

Brasília, 12 de março de 1998

[assinatura]
Adm. Eduardo Jorge Barbosa de Novais
Conselheiro Relator
CRA-BA N° 2.083

Decisão do Plenário: 9 aprovados do parecer
com 13 (treze) votos favoráveis 02 (dois)
votos contrários e uma abstenção
7ª Reunião do CFA, em 13/03/98

ADM. BENEDITA ALVES PIMENTEL
Gerente do Exercício Profissional
CRA/DF nº 3987