



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

ACÓRDÃO Nº 01/2011 - CFA - Plenário

1. **PARECER TÉCNICO CTE Nº 01/2008, de 12/12/2008**

2. **EMENTA:** Obrigatoriedade de registro das empresas prestadoras de serviços de Administração de Condomínios nos Conselhos Regionais de Administração.

3. **RELATOR:** Conselheiro Federal Hércules da Silva Falcão

4. **ACÓRDÃO:**

Visto, relatado e discutido o Parecer Técnico CTE Nº 01/2008, de 12/12/2008, da Comissão Especial Técnica de Estudos de Fiscalização, constituída pela Portaria CFA Nº 20/2011, de 17/03/11, alterada pela Portaria CFA Nº 77/2011, de 22/08/11, sobre a obrigatoriedade de registro em CRA das empresas prestadoras de serviços de Administração de Condomínios, **ACORDAM** os Conselheiros Federais do Conselho Federal de Administração, reunidos na 16ª Sessão Plenária, em 15/09/2011, por unanimidade, ante as razões expostas pelos integrantes da citada Comissão, com fulcro nos arts. 15 da Lei nº 4.769/65 e 1º da Lei nº 6839/80, em julgar obrigatório o registro nos Conselhos Regionais de Administração, das empresas de Administração de Condomínios, por prestarem 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, de acordo com o previsto no art. 2º da Lei nº 4.769/65. O Parecer Técnico da Comissão Especial Técnica de Estudos de Fiscalização fica fazendo parte integrante do presente acórdão.

5. Data da Reunião Plenária: 15.09.2011.

Brasília/DF, 15 de setembro de 2011.

Adm. Sebastião Luiz de Mello
Presidente do CFA
CRA-MS Nº 0013

Adm. Hércules da Silva Falcão
Diretor de Fiscalização e Registro
Conselheiro Relator
CRA-ES nº 058



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

COMISSÃO ESPECIAL TÉCNICA DE ESTUDOS DE FISCALIZAÇÃO

(Constituída pela Portaria CFA Nº 20, de 17/03/2011)

PARECER TÉCNICO CTE Nº 01/2008, DE 12/12/08

(Revisado em 20 de julho de 2011)

EMENTA: Obrigatoriedade de registro cadastral das empresas de Administração de Condomínio em Conselhos Regionais de Administração.

O que é o segmento de Administração de Condomínio?

1. De acordo com a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios (AABIC), no desempenho de suas atividades, uma empresa desse ramo recebe do condomínio a atribuição de exercer a gestão administrativa (engloba patrimonial e materiais), financeira e de recursos humanos, conforme detalha o Boletim Informativo Especial, da AABIC, São Paulo, 2005:

“Gestão administrativa: Organização administrativa dos setores; Compras; Gestão de contratos com terceiros; Organização de promoções; Organização de festas: Natal, São João, etc.; Elaboração de Planilhas de concorrência e acompanhamento financeiro; Administração do Almoxarifado; Gestão de materiais; Gestão de contratos de conservação e manutenção.

Gestão Financeira: Controle de custos; Elaboração e acompanhamento da previsão orçamentária;

- Gestão de fundos de reserva; Controle das receitas e despesas; Administração do caixa (contas a pagar e a receber); Controle das despesas ordinárias e extraordinárias; Definição da cota de rateio;

- Cobrança de taxas de condomínio em atraso; Gestão da inadimplência; Gerir os recursos investidos.

Gestão de Recursos Humanos: Admitir e demitir pessoas; Definir as atribuições e requisitos necessários para ocupar os cargos; Definir as políticas de recompensa e remuneração; Recrutar e selecionar pessoas; Treinar e Desenvolver pessoas; Alocar os funcionários de acordo com as competências pessoais”.

2. O objetivo do segmento de administração de condomínio é gerir de forma profissional bens de terceiros, utilizando as técnicas de administração e seleção de pessoal, administração financeira, administração de material, administração mercadológica, etc., para que os proprietários dos bens alcancem seus objetivos e a sociedade ganhe com a produção eficiente de serviços, empregos e a circulação de dinheiro e riqueza.



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

Por que o segmento empresarial é importante para a sociedade?

3. A importância desse segmento é determinada, exatamente, pelos resultados da sua atuação diante dos condôminos ou proprietários dos imóveis. Uma boa administração de condomínio, compreendendo gestão de recursos humanos, envolvendo empregados e residentes ou usuários de unidades imobiliárias condominiadas, aquisição de materiais, manutenção e conservação das áreas comuns, práticas que legal e tecnicamente bem desenvolvidas fornecem a cada condômino, como resultado, os benefícios e a valorização, que se incorporam ao retorno do seu investimento.

4. Um condomínio bem administrado agrega valor às unidades condominiadas, daí a razão da importância desse segmento para a sociedade representado pelas administradoras de condomínios.

Sustentabilidade

5. Podemos observar que os serviços prestados pelas administradoras de condomínio vão muito além da cobrança de taxas e pagamento de contas. Elas recebem dos proprietários o seu patrimônio para administrar. Com esta responsabilidade contratual, irão administrar bens de terceiros sob vários aspectos de gestão administrativa e financeira, que englobam a gestão da manutenção desse 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, avaliação de oportunidades de propostas para funcionamento de determinado negócio em imóvel comercial, etc.

6. Essas empresas, ainda, quando o condomínio não dispõe de funcionários, fornecem toda mão-de-obra necessária para as atividades cotidianas do edifício, como: porteiros, faxineiras, seguranças, apoio administrativo, etc. Impõem o desenvolvimento de diversas atividades na área de Administração de Pessoal, tais como: recrutamento, seleção e gerenciamento do quadro de pessoal. Atividades essas que requerem um cuidadoso planejamento como preleciona Chiavenato, um dos mais renomados autores da área da Administração;

Prejuízo, se praticada por pessoa leiga.

7. As administradoras de condomínio guardam, há muito tempo, uma característica que é típica do nascedouro da Administração Patrimonial e da Responsabilidade Técnica, exibindo de modo notório a existência de um lado que coloca sob a guarda de terceiro seu patrimônio e desse, o profissional, que recebe tal incumbência. Não há como pensar que o administrador de condomínios limite-se à parte comum entre os condôminos e os prestadores de serviço que circulam para atender aqueles. Um condomínio mal administrado pode comprometer a qualidade física do patrimônio como também pode estender essa consequência a sua área financeira e em ambos os casos causar depreciação do patrimônio em causa.

8. Portanto, se a gestão da administradora de condomínio está sendo realizada de forma amadora e empírica, o resultado é que teremos sérios problemas na sua estrutura, envolvendo os controles de gastos e patrimônio, supervisão de atividades e serviços, inexistência ou fraca gestão de processos, gerenciamento



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

ineficaz de resultados, falta de políticas de remuneração e de recursos humanos etc., com péssimos indicadores de desempenho e, por conseqüência, gerando uma cadeia sucessiva de resultados negativos para a organização e para a sociedade, tais como: pessoas desqualificadas ou mal selecionadas ocupando ou para ocupar cargos, desperdício de material, falta de motivação ou estímulo para o trabalho, absenteísmo, desemprego, alta rotatividade de mão de obra, falta de geração de renda para as famílias e o comércio, estagnação de investimentos, desvalorização do patrimônio por falta de manutenção e benfeitorias, sonegação de encargos trabalhistas e previdenciários, perda, deterioração e extravio de documentos, falta de controles aumentando a inadimplência e a queda da receita, etc.

Por que essa atividade deve ser fiscalizada pelo CRA?

9. Os dispositivos legais que regem as relações jurídicas dos condomínios, inclusive a sua administração, estão sob o condão da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e do Novo Código Civil, aprovado pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Sendo que a Lei nº 4.591/64 em seu art. 1º trata dos condomínios em edificações e enuncia que o condomínio pode ter fins residenciais ou não-residenciais (comerciais). Já o art. 22, § 4, preceitua que a Administração do Condomínio, na figura do síndico, pode ser exercido tanto por pessoa física como jurídica, mesmo se tratando de um estranho (não condômino). Essa possibilidade também foi aceita pelo novo Código Civil:

“Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

10. No art. 22 da Lei nº. 4.591/64, que trata da Administração do Condomínio, são enunciadas as atribuições do síndico e cabe a este, dentre outras:

“b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeite à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores”.

Nesse mesmo sentido, o Art. 1348, incisos V e VI, do novo Código Civil, dispõem:

“Art. 1.348. Compete ao síndico:

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;”

11. Assim sendo, o síndico, em muitos casos, contrata uma empresa administradora de condomínios para executar atividades que estão expressamente definidas no art. 2º da Lei nº 4.769/65, que elenca as áreas de atuação privativas do Administrador:

“Art. 2º 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,



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

administração de produção, relações industriais, bem como outros campos em que esses se desdobrem ou aos quais sejam conexos”.

12. Como as atividades das empresas de administração de condomínios envolvem o conhecimento das disciplinas integrantes da formação acadêmica da profissão do Administrador, que são alvo da fiscalização do Estado Brasileiro, logo, por delegação desse, cabe ao Conselho Regional de Administração (CRA) da região onde são prestados esses serviços o dever de exercer a sua fiscalização nessas empresas, conforme dispõe o caput do Art. 15 da Lei nº 4.769/65:

“Art. 15 - Serão obrigatoriamente registrados nos CRA's as empresas, entidades e escritórios técnicos que explorem, sob qualquer forma, atividades de Administrador, enunciadas nos termos desta Lei”.

13. A obrigatoriedade de registro nos CRA's das empresas de administração de condomínios está estabelecida no artigo 1º da Lei 6.839, de 30 de outubro de 1980:

“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”.

14. Ao fiscalizar as empresas de administração de condomínios obrigando-as ao registro e apresentação de um Administrador para atuar como Responsável Técnico, os CRA's estão desempenhando uma importante função pública, devidamente outorgada em lei, de proteger a sociedade de empresas e profissionais sem qualificação técnica que, direta ou indiretamente, podem causar sérios prejuízos à coletividade.

15. O registro das empresas de administração de condomínios junto aos CRA's é uma garantia de que estas contam com pelo menos um profissional habilitado para a execução das atividades pertinentes a área profissional do Administrador, e qualquer irregularidade ou incapacidade técnica será punida com base no Código de Ética Profissional do Administrador.



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

Por que o CRA é o órgão competente para fiscalizar?

16. A Constituição Federal garante a liberdade do exercício profissional, conforme o inciso XIII do seu Art. 5º, *“É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”*.

17. E quando se trata de profissões regulamentadas, que por força do Inciso XXIV do Art. 21 da própria Constituição Federal, é o Estado brasileiro responsável por *“organizar, manter e executar a inspeção do trabalho”* e tendo sido delegada essa atribuição, através de Leis específicas, às Ordens e Conselhos de Profissões Regulamentadas, que se constituíram em Autarquias Federais com a obrigação de fiscalizar, orientar e disciplinar o exercício de suas respectivas profissões, bem como às pessoas jurídicas que explorem tais atividades para prestação de serviços a terceiros e assim entendeu o legislador, estar o Estado, representado por tais Autarquias no exercício dessa atribuição delegada, protegendo a sociedade.

18. No caso do trabalho nos campos de atuação do Administrador, tal incumbência de fiscalização do exercício profissional foi delegada através da Lei nº. 4.769 de 09/09/1965, regulamentada pelo Decreto nº. 61.934 de 22/12/1967, aos Conselhos Federal de Administração e Regionais de Administração com o objetivo de que a Autarquia Federal emergente dessa legislação fizesse a orientação da sociedade, assim como a fiscalização e disciplina do exercício da profissão do Administrador nas organizações públicas e privadas, conforme preceitua essa mesma Lei em seu Art. 6º:

“São criados o Conselho Federal de Administração (CFA) e os Conselhos Regionais de Administração (CRAs), constituindo em seu conjunto uma autarquia dotada de personalidade jurídica de direito público, com autonomia técnica, administrativa e financeira, vinculada ao Ministério do Trabalho”.

Preparo acadêmico do Administrador

19. A qualificação técnica de que o Administrador dispõe para atuar e prestar serviços na área de administração de condomínios lhe é conferida pelos cursos de Bacharelado em Administração. As disciplinas de Administração e Seleção de Pessoal, Administração Financeira e Administração de Materiais (Patrimoniais) fazem parte da estrutura curricular do curso de Bacharelado em Administração. De acordo com o Inciso II, do Art. 5º, da Resolução nº. 4, de 13 de julho de 2005, do Conselho Nacional de Educação, que institui as Diretrizes Curriculares Nacionais do Curso de Graduação em Administração, as Instituições de Ensino Superior deverão contemplar em seus projetos pedagógicos e em sua organização curricular os seguintes campos interligados de formação:

“II - Conteúdos de Formação Profissional: relacionados com as áreas específicas, envolvendo teorias da administração e das organizações e a administração de recursos humanos, mercado e marketing, materiais, produção e logística, financeira e orçamentária, sistemas de informações, planejamento estratégico e serviços;”

20. Do curso de Administração da Fundação Getúlio Vargas, por exemplo, identificamos quatro disciplinas, as quais, conforme se pode observar pelos seus ementários (BRASIL, 2008), buscam preparar os futuros Administradores para atuação nas empresas de administração de condomínios:



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

“GESTÃO EM AMBIENTES MULTICULTURAIS

Essa disciplina tem como principal objetivo analisar os impactos que ambientes complexos e diversos tem nos modelos de gestão e nas pessoas. Para tanto os objetivos de aprendizagem envolvem compreender a dicotomia local x global e investigar como as organizações têm se adequado a essa situação; relacionar as dimensões de poder, da política e da gestão e analisar como estas impactam na gestão de uma organização; Investigar e entender processos de transformação e mudança organizacional enquanto construção da competitividade e da sustentabilidade das organizações, focando nos aspectos culturais e de gestão de pessoas.

CONTABILIDADE FINANCEIRA E GERENCIAL I

Elementos básicos do funcionamento do mecanismo contábil, fundamentos teóricos e utilização. Importância da área contábil como um subsistema de informação da organização. Elaboração das principais demonstrações contábeis, considerando as técnicas de ajustes.

CONTABILIDADE FINANCEIRA E GERENCIAL II

Apuração e análise dos custos das empresas industriais e de serviços, bem como para a elaboração e entendimento da demonstração de origens e aplicações de recursos, contabilização de investimentos e de tributos.

GESTÃO DE REDES DE SUPRIMENTO

A disciplina visa familiarizar o aluno com o conceito de cadeia de suprimentos em um nível estratégico. Pretende-se discutir a importância das competências operacionais e seu papel no desenvolvimento de estratégias operacionais de uma organização bem como o desenvolvimento dessas competências. Conceitos relacionados aos critérios de decisão em situações de compra de insumos em mercados ou verticalização da produção, a avaliação de redes de suprimentos; a avaliação de desempenho de redes de suprimentos e o Planejamento e Controle da Rede de Suprimentos serão abordados”.

21. Entre as áreas de estudo e habilitação profissional do Administrador, conforme art. 2º da Lei nº 4.769/65, estão a Administração e Seleção de Pessoal, Administração de Material, Administração Financeira, Organização e Métodos, áreas estas que compreendem e envolvem os serviços de administração de condomínios.



CONSELHO FEDERAL DE ADMINISTRAÇÃO

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

Entendimento jurídico.

22. O Poder Judiciário já consolidou o entendimento de que administração de condomínio se enquadra como atividade privativa do Administrador, e nesse sentido, temos as seguintes decisões:

Inserir decisões, de preferência de colegiados.

Conclusão

23. Pelo exposto, não restam quaisquer dúvidas de que as empresas de Administração de Condomínios exploram atividades compreendidas no campo da Administração, tanto que fazem parte da grade curricular do curso de bacharelado em Administração, e sendo a profissão do Administrador alvo da fiscalização do Estado Brasileiro, logo por delegação desse, cabe ao Conselho Regional de Administração (CRA) da região onde são prestados esses serviços o dever de fiscalizar essas empresas e exigir que neles façam o seu registro cadastral, bem como contar com os serviços de um Administrador como Responsável Técnico.

S.M.J, este é o nosso entendimento

São Paulo, 12 de dezembro de 2008.

Participantes da Comissão Especial Técnica de Estudos de Fiscalização – Conselhos Regionais:

Adv. Abel Chaves Junior

Adm. Alexandre H. Capistrano

Adm. Gerson da Silva Dias

Adm. Luiz Carlos Dalmácio

Maria Inês Moraes

Adm. Paulo Cesar C. Coelho

Adm. Pedro Cipriano Prêmoli

Sebastião Juarez Pereira Neves

Participantes da Comissão Especial Técnica de Estudos de Fiscalização - Conselho Federal:

Adv. Alberto Jorge Santiago Cabral

Adm. Benedita Alves Pimentel



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

Bibliografia/ Fontes Consultadas

BRASIL, Lei nº. 4.591, de 16 de Dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

BRASIL, Lei nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

BRASIL. Lei 4.769, 09 set. 1965. Dispõe sobre o exercício da profissão de Administrador e dá outras providências. Diário Oficial da União, 13 set. 1965.

BRASIL. Lei 6.839, 30 out. 1980. Dispõe sobre o registro de empresas nas entidades fiscalizadoras do exercício de profissões. Diário Oficial da União, 03 nov. 1980.

BRASIL. Decreto 61.934, 22 dez. 1967. Dispõe sobre a regulamentação do exercício da profissão de Técnico de Administração e a constituição ao Conselho Federal de Técnicos de Administração, de acordo com a Lei nº 4.769, de 9 de Setembro de 1965 e dá outras providências. Diário Oficial da União, 27 dez. 1967.

AABIC – Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo. Boletim Informativo Especial. São Paulo, 2005.

CHIAVENATO, Idalberto. Gestão de Pessoas; o novo papel dos recursos humanos nas organizações. Rio de Janeiro: Elsevier, 1999.

FGV -Fundação Getulio Vargas, Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Projeto Pedagógico Curso de Graduação em Administração, São Paulo/SP, Junho 2008.
<http://eaesp.fgvsp.br/sites/eaesp.fgvsp.br/files/downloads/graduacao/ementas.pdf>, acesso em 29 jun 2011.