

PROJETO DE DECRETO LEGISLATIVO Nº , DE 2024

(Do Sr. CORONEL CHRISÓSTOMO)

Susta os efeitos da Resolução Normativa do Conselho Federal de Administração – CFA – nº 654 de 12 de novembro de 2024, nos termos do art. 49, V da Constituição Federal.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Ficam suspensos os efeitos da Resolução Normativa do Conselho Federal de Administração – CFA – nº 654 de 12 de novembro de 2024, nos termos do art. 49, V da Constituição Federal.

Art.2º Este decreto legislativo entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O CFA emitiu a Resolução em epígrafe dispondo sobre a atividade dos síndicos, exigindo o registro no CRA para síndicos profissionais, empresas de sindicatura e empresários individuais que atuem na área. De acordo com o CFA, as atividades do síndico de edifícios se inserem nas atribuições do Técnico de Administração, conforme dispõe a Lei nº 4.769, de 9 de setembro de 1965.

A Constituição Federal dispõe que “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer” (art. 5º, inciso XIII) e que “é assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei” (art. 170, parágrafo único).



Estabeleceu-se, assim, o princípio da liberdade de exercício de qualquer atividade profissional ou econômica, desde que lícita. Conforme as normas constitucionais, a intervenção estatal na liberdade de exercício profissional somente se justifica quando o interesse público o exigir, ou seja, nas hipóteses em que a prática da atividade por pessoas desprovidas de conhecimento técnico e científico especializados possa causar sério dano social, colocando em risco a segurança, a integridade física ou a saúde da coletividade.

De nossa parte, não temos conhecimento de riscos excepcionais à saúde e à segurança da população que justificariam a intervenção estatal no acesso ao mercado do administrador de empresas. Em razão disso, entendemos que, até mesmo a regulamentação da atividade do Técnico em Administração, prevista na Lei nº 4.769/1965, é de duvidosa constitucionalidade, pois não teria sido recepcionada pelo texto da Constituição de 1988. Tal lei é, notoriamente, incompatível com o princípio da liberdade máxima de trabalho, consagrado na Carta Magna.

Ao dispor sobre a atividade do síndico, a Resolução do CFA incorre em abuso do poder de regulamentar. Para sustentar a malsinada obrigatoriedade de registro, a Resolução equipara a atividade do síndico em condomínios edifícios às atividades descritas no art. 2º, alíneas "a" e "b", da Lei nº 4.769/65, e no art. 3º, alíneas "a" e "b", do Decreto nº 61.934/67.

Ocorre que a administração dos condomínios edifícios é regulada em leis próprias: a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), de forma totalmente apartada da regulamentação da administração de empresas.

Note-se que o artigo 44 do Código Civil estabelece que são pessoas jurídicas de direito privado as associações, sociedades, fundações, organizações religiosas, partidos políticos e empresas individuais de responsabilidade limitada. Nesse sentido, em nossa ordem jurídica, os condomínios não exercem atividade econômica e sequer são considerados pessoas jurídicas.



Por sua vez, a atividade do síndico de condomínios não é, intrinsecamente, uma atividade profissional *stricto sensu*. É mais bem definida como uma função do que como uma profissão. Trata-se de uma atividade honorária, uma função de representação e confiança dos condôminos. É uma atividade de natureza jurídica peculiar, prestada a um ente que possui, igualmente, natureza jurídica peculiar em nossa ordem jurídica.

Nesse sentido, a atividade do síndico não é – e nem poderia ser – mencionada como atividade exclusiva do administrador com bacharelado em Administração Pública ou de Empresas, conforme previsto na Lei nº 4.769/65 e no Decreto nº 61.934/67. O Código Civil Brasileiro, em seus artigos 1.347 e 1.348, disciplina a figura do síndico, permitindo que a assembleia condominial escolha qualquer pessoa, física ou jurídica, para exercer essa função, sem exigir formação específica ou registro profissional de qualquer natureza.

Não cabe, portanto, ao CFA regular o Código Civil e a Lei nº 4.591/1964, promovendo uma equiparação não prevista na legislação de regência da profissão. Não há sequer um vazio jurídico para ser preenchido por tal equiparação *infralegal*.

Aplicável aqui o princípio da especificidade, amplamente utilizado no Direito brasileiro, que estabelece que normas jurídicas de caráter específico prevalecem sobre normas de caráter geral em caso de conflito aparente. Esse princípio visa garantir a aplicação da norma mais adequada à situação concreta, considerando as peculiaridades do caso. A regulamentação da atividade do síndico está prevista em lei específica. O CFA não tem competência para regulamentar tais leis e, além disso, o faz inserindo obrigações inexistentes nas leis de regência da atividade e incompatíveis com a natureza jurídica das funções de síndico.

Ademais, verificamos que o conteúdo da Resolução revela outras ilegalidades e contradições aberrantes. De fato, obriga o síndico externo a registrar-se no CRA, mas desobriga o síndico proprietário ou morador. Estabelece, ainda, que o registro no CRA equivale à habilitação profissional.



A lei de regência da atividade do síndico de condomínio edilício (Código Civil e Lei nº 4.591/1964) não faz distinção entre o síndico externo e o interno. Ambos exercem a mesma atividade, com as mesmas prerrogativas, responsabilidades e atribuições. Trata-se, essencialmente, de uma escolha de confiança dos condôminos. Se a lei não poderia estabelecer tal discriminação infundada, sob pena de contrariar o art. 5º da Constituição Federal, muito menos pode fazê-lo uma Resolução do Conselho profissional, por meio de poder regulamentar.

Ao estabelecer que o registro no CRA equivale à habilitação profissional, a Resolução busca contornar sua própria contradição: exigir registro para uma atividade cuja legislação exige formação específica, ou seja, bacharelado em Administração Pública ou de Empresas. Se a lei exige tal formação para administradores, a Resolução não poderia dispensar esse requisito, sob pena de desnaturar a própria regulamentação.

Não havendo sequer a exigência de um bacharelado específico, resta evidente que a Resolução não visa preservar os supostos interesses coletivos ameaçados pelo exercício da atividade por pessoa desprovida das qualificações legais. Trata-se, na verdade, de uma mera reserva de mercado em favor do Conselho Federal de Administração, em total descompasso com os interesses dos condomínios, dos condôminos, dos síndicos e da coletividade. Constitui, assim, abuso do instituto da regulamentação profissional e do poder regulamentar.

Em conclusão, a atuação do síndico externo ou interno é regulada em lei específica e não exige registro no CRA, pois não configura atividade privativa de administradores. A criação de obrigações e restrições ao exercício profissional deve ser realizada por meio de lei formal, conforme o princípio da legalidade (art. 5º, II, da CF/88).

A Resolução CFA nº 654/2024, ao estabelecer novas exigências não previstas em lei, incorre em inconstitucionalidade por violar esse princípio, promove discriminação infundada entre síndicos internos e externos e abusa do poder regulamentar para estabelecer reserva de mercado.



Por fim, tratando-se o CFA de autarquia especial inserida no âmbito do Poder Executivo, cabe a sustação da norma por meio de Decreto Legislativo, nos termos do art. 49 da Constituição Federal.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado CORONEL CHRISÓSTOMO

