



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS  
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
ASSESSORIA JURÍDICA

**Parecer**

**Processo nº 36.682/17**

**Edital de tomada de preços nº 11/2017**

**Assunto:** IMPUGNAÇÃO DE  
EDITAL. ATIVIDADE BÁSICA.  
ATIVIDADE SUBSIDIÁRIA DE  
ADMINISTRAÇÃO. EXIGÊNCIA DE  
INSCRIÇÃO NO CRA.  
INEXIGIBILIDADE. ART. 1º DA LEI  
Nº 6.839/80.

Trata-se de impugnação, interposta pelo **CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DO RIO DE JANEIRO – CRA/RJ**, do edital do certame em epígrafe, lançado por esta secretaria, cujo objeto é a **CONTRATAÇÃO DE EMPRESA ESPECIALIZADA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ASSESSORIA E CONSULTORIA NA GESTÃO CONDOMINIAL E PATRIMONIAL DE EMPREENDIMENTOS ORGANIZADOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO OU LOTEAMENTO VERTICALIZADO, VINCULADOS AO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, NO MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS/RJ**, na qual a impugnante aduz que a exigência contida no edital, item 2.1.11, para a habilitação no referido processo licitatório, mais especificamente no que concerne às inscrições em conselhos de classe específicos, estariam em desacordo, pleiteando a exclusão da admissibilidade de empresas inscritas no CRECI participem do certame, permitindo-se apenas a participação de empresas inscritas no CRA, uma vez que sustenta a obrigatoriedade do registro de empresas prestadoras de serviços de Administração de Condomínios neste conselho. Fundamenta sua pretensão na portaria nº 77/2011, do Conselho Federal de Administração.

Pretende, por fim, a impugnação do referido edital licitatório, tencionando ver alterados o item 2.1.11 do edital licitatório, excluindo-se o CRECI dos Conselhos de Classe em que se admite a inscrição das empresas interessadas em participar do referido certame.

1



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS  
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
ASSESSORIA JURÍDICA

É o Relatório.

### DA ANÁLISE JURÍDICA:

Deve-se salientar que a presente manifestação toma por base exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo em epígrafe, e que a presente análise é feita sob o prisma eminentemente jurídico, não cabendo a análise de aspectos de natureza técnica e financeira.

Preliminarmente, informamos que o edital ora guerreado cumpriu todas as determinações contidas na lei 8.666./3 e das portarias interministeriais do Ministério das cidades. Outrossim, o princípio da isonomia, consubstanciado no art. 3º, fora integralmente respeitado, conforme depreende-se da inteligência do dispositivo retro-mencionado, que abaixo reproduzimos:

*'Art. 3º - A licitação destina-se a garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.'*

De plano, enfrentando especificamente as questões levantadas pela impugnante, constata-se que a exigência expressa no edital de que a empresa, para requerer a habilitação para participação no certame deve estar registrada no Conselho Regional de Administração, diferente do que aduz a impugnante, encontra-se consonante com a determinação do Conselho Federal de Administração (CFA), que em seu acórdão 01/2011, julga obrigatório o registro nos Conselhos Regionais de Administração, das empresas que se



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS  
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
ASSESSORIA JURÍDICA**

dediquem à Administração de Condomínio, conforme resumo do referido acórdão, que segue:

*“ACÓRDÃO Nº 01/2011 - CFA - Plenário*

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

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

*RELATOR: Conselheiro Federal Hércules da Silva Falcão*

*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*



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS  
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
ASSESSORIA JURÍDICA

*Lei nº 4.769/65. O Parecer Técnico da Comissão Especial Técnica de Estudos de Fiscalização fica fazendo parte integrante do presente acórdão.*

*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”*

Exceção a regra consubstanciada no referido acórdão, que, cabe mencionar, não se sobrepõe a legislação vigente, as empresas que exploram como atividade básica o mercado imobiliário, portanto inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), e que, subsidiariamente desenvolvem a atividade de Administradora de Imóveis. Nos termos do art. 1º da lei nº 6839/80, 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 fim por esta praticado**, daí a possibilidade de a empresa que presta serviço de gestão condominial poder ser filiada ao CRECI e não ao CRA, haja vista que, embora preste subsidiariamente o serviço de gestão condominial, sua atividade fim é a exploração do mercado imobiliário, não sendo razoável que se exija a filiação de tais empresas a mais de um conselho profissional fiscalizador de suas atividades, em razão de uma só profissão, pois, além de ação desnecessária, implicaria encargo financeiro maior à empresa, decorrente da obrigatoriedade de recolher anuidades e taxas a mais de um conselho. Segue abaixo o dispositivo legal retro-mencionado, in verbis:

*‘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*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS  
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
ASSESSORIA JURÍDICA**

*em relação àquela pela qual prestem serviços a terceiros.'*

A menção de exigência do registro ao Conselho Regional de Administração (CRA) por administradora condominial, na realidade, não parte em função de uma lei, mas sim de uma portaria, de 2011, quando 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.

É importante ressaltar que a portaria é 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. 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.

Neste diapasão, a Jurisprudência é pacífica no sentido de que, neste caso específico, é inexigível a inscrição no CRA, conforme ementas a seguir colacionadas:

*“ADMINISTRATIVO. APELAÇÃO CÍVEL. ARTIGO 1º DA LEI N.º 6.839/80. CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO. EMPRESA INSCRITA NO CRECI. ATIVIDADE BÁSICA IMOBILIÁRIA. ATIVIDADE SUBSIDIÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS. REGISTRO INEXIGÍVEL. 1. Consolidada a jurisprudência, forte no que dispõe o artigo 1º da Lei 6.839/80, que o critério definidor da exigibilidade de registro junto a conselho profissional é a identificação da atividade básica ou natureza dos serviços prestados, entendida como atividade principal, não se exigindo o registro em outras atividades exercidas de forma subsidiárias. 2. Consta dos autos*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS**  
**SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

*recibo de cobrança de anuidade do Conselho Regional de Corretores de Imóveis em nome da empresa (f. 12), e na cláusula terceira do contrato social da autora, que "a sociedade tem por objetivo social a compra e a venda de imóveis, a construção civil, a administração de bens e de condomínios, a incorporação imobiliária e a intermediação de negócios imobiliários" (f. 15). 3. A atividade básica da empresa, entendida como atividade predominante, não se sujeita ao registro profissional junto ao Conselho de Fiscalização Profissional apelado. 4. A vista de que a atividade básica exercida pela empresa não se sujeita à fiscalização do Conselho de Administração, tem-se como inexigível o registro perante o CRA/SP 5. Apelação e remessa oficial, tida por submetida, improvidas.*

*(TRF-3 - AC: 23506 SP 0023506-04.2009.4.03.6100, Relator: JUIZ CONVOCADO ROBERTO JEUKEN, Data de Julgamento: 20/02/2014, TERCEIRA TURMA)"*

*“TRIBUTÁRIO. REGISTRO EM ENTIDADES FISCALIZADORAS DE ATIVIDADE PROFISSIONAL. EMPRESA INSCRITA NO CRECI. ATIVIDADE BÁSICA. ATIVIDADE SUBSIDIÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO. INSCRIÇÃO NO CRA. AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE. ART. 1º DA LEI Nº 6.839/80. 1. É intransponível e compulsória a inscrição da empresa nos registros da entidade fiscalizadora da atividade-fim por ela desempenhada, por isso que ressoa descabido exigir de empresa do ramo imobiliário, devidamente inscrita no Conselho Regional dos Corretores de imóveis - CRECI, sua inscrição simultânea em entidades do mesmo gênero, fiscalizadoras de outras atividades profissionais, por ela desempenhadas de forma subsidiária (REsp 200500038361, 1ª Turma, rel. Min. Luiz Fux, DJ 12/09/2005, p. 241). 2. Apelação e remessa necessária conhecidas e desprovidas.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS**  
**SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

(TRF-2 - AC: 200151015182255 RJ  
2001.51.01.518225-5, Relator: Juiz Federal  
Convocado JOSE ANTONIO LISBOA NEIVA, Data de  
Julgamento: 13/10/2009, TERCEIRA TURMA  
ESPECIALIZADA, Data de Publicação: DJU -  
Data::20/10/2009 - Página::111)"

*“ADMINISTRATIVO. RECURSO ESPECIAL.  
REGISTRO EM ENTIDADES FISCALIZADORAS DE  
ATIVIDADE PROFISSIONAL. EMPRESA INSCRITA  
NO CRECI. ATIVIDADE BÁSICA IMOBILIÁRIA.  
ATIVIDADE SUBSIDIÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO DE  
CONDÔMIOS. INSCRIÇÃO NO CRA. NÃO  
OBRIGATORIEDADE. ART. 1.º DA LEI N.º 6.839/80.  
1. O registro obrigatório das empresas nas entidades  
competentes para a fiscalização do exercício  
profissional considera, precipuamente, não a  
universalidade das atividades pela mesma  
desempenhadas, mas antes a atividade preponderante.  
2. É intransponível e compulsória a inscrição da  
empresa nos registros da entidade fiscalizadora da  
atividade-fim por ela desempenhada, por isso que  
ressoa descabido exigir de empresa do ramo  
imobiliário, devidamente inscrita no Conselho  
Regional dos Corretores de imóveis - CRECI, sua  
inscrição simultânea em entidades do mesmo gênero,  
fiscalizadoras de outras atividades profissionais, por  
ela desempenhadas de forma subsidiária. 3.  
Precedentes: REsp n.º 669.180/PB, Rel. Min. Franciulli  
Netto, DJ de 14/03/2005; REsp n.º 652.032/AL, Rel.  
Min. José Delgado, DJ de 01/02/2005; REsp n.º  
589.715/GO, Rel. Min. Castro Meira, DJ de  
27/09/2004; e REsp n.º 181.089/RS, Rel. Min. José  
Delgado, DJ de 23/11/1998. 4. Recurso especial  
improvido.*

(STJ - REsp: 715389 RS 2005/0003836-1, Relator:  
Ministro LUIZ FUX, Data de Julgamento: 18/08/2005,

7



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS**  
**SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

*T1 - PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: --> DJ 12/09/2005 p. 241)*"

*"ADMINISTRATIVO. CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO. EMPRESA QUE EXERCE ATIVIDADE NO RAMO IMOBILIÁRIO. INSCRIÇÃO NO CRECI. NÃO OBRIGATORIEDADE DE REGISTRO NO CRA. 1. Inicialmente, tenho por interposta a remessa oficial, haja vista a sentença concessiva da segurança. 2. O pressuposto necessário à exigência de registro de uma empresa junto ao Conselho Profissional é que a atividade-fim exercida pela mesma seja privativa daquela especialidade profissional (Lei 6.839/80, art. 1º). 3. No caso presente, trata-se de empresa que presta serviços no ramo imobiliário, devidamente inscrita no CRECI. Não há, portanto, obrigatoriedade de inscrição no CRA. 4. "As atividades específicas das administradoras de bens imóveis e condomínios encontram-se reguladas pelo Decreto n. 89.871, de 29.06.78, que regulamentou a Lei n. 6.530, de 12.05.78, sendo obrigatório seu registro no CRECI, de acordo com a legislação citada, e não no Conselho Regional de Administração. O mero uso do vocábulo 'administração', na razão social de uma empresa, não implica na obrigação de seu registro no CRA" (AMS n. 0008293-77.1989.4.01.0000/GO, Relator Desembargador Federal Souza Prudente, Segunda Turma, DJ de 08/04/1991, p. 6568). 5. "É intransponível e compulsória a inscrição da empresa nos registros da entidade fiscalizadora da atividade-fim por ela desempenhada, por isso que ressoa descabido exigir de empresa do ramo imobiliário, devidamente inscrita no Conselho Regional dos Corretores de imóveis - CRECI, sua inscrição simultânea em entidades do mesmo gênero, fiscalizadoras de outras atividades profissionais, por ela desempenhadas de forma subsidiária. 3. Precedentes: REsp n.º 669.180/PB, Rel. Min. Franciulli Netto, DJ de 14/03/2005; REsp n.º 652.032/AL, Rel. Min. José*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS**  
**SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

*Delgado, DJ de 01/02/2005; REsp n.º 589.715/GO, Rel. Min. Castro Meira, DJ de 27/09/2004; e REsp n.º 181.089/RS, Rel. Min. José Delgado, DJ de 23/11/1998." (REsp 715389/RS, Relator Ministro Luiz Fux, Primeira Turma, DJ de 12/09/2005, p. 241). 6. Apelação e remessa oficial, tida por interposta, não providas. Sentença mantida.*

*(TRF-1 - AMS: 200634000204574 DF 2006.34.00.020457-4, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL REYNALDO FONSECA, Data de Julgamento: 08/10/2013, SÉTIMA TURMA, Data de Publicação: e-DJF1 p.321 de 18/10/2013)"*

*"ADMINISTRATIVO - EXIGÊNCIA DE INSCRIÇÃO NO CRA - EMPRESA QUE TEM COMO ATIVIDADE BÁSICA A ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E JÁ ESTÁ DEVIDAMENTE INSCRITA NO CRECI - REMESSA OFICIAL E APELAÇÃO IMPROVIDAS. 1. A empresa devidamente registrada no CRECI e que atua na área de administração de imóveis, não sendo sua atividade básica voltada para a área afeta ao CRA, não está obrigado a nele se registrar. 2. Totalmente absurdo pretender a filiação das impetrante a mais de um conselho profissional fiscalizador de suas atividades, em razão de uma só profissão, o que, além de ação desnecessária, implica encargo financeiro maior à empresa, decorrente da obrigatoriedade de recolher anuidades e taxas a mais de um conselho. 3. Remessa oficial e apelação improvidas.*

*(TRF-3 - AMS: 6623 SP 1999.61.07.006623-9, Relator: DESEMBARGADORA FEDERAL CECILIA MARCONDES, Data de Julgamento: 03/11/2004, TERCEIRA TURMA)"*

*"ADMINISTRATIVO - EXIGÊNCIA DE INSCRIÇÃO NO CRA - EMPRESA QUE TEM COMO ATIVIDADE BÁSICA A ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E JÁ*

9



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS  
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
ASSESSORIA JURÍDICA

*ESTÁ DEVIDAMENTE INSCRITA NO CRECI - REMESSA OFICIAL IMPROVIDA. 1.A empresa devidamente registrada no CRECI e que atua na área de administração de imóveis, não sendo sua atividade básica voltada para a área afeta ao CRA, não está obrigado a nele se registrar. 2.Totalmente absurdo pretender a filiação das impetrante a mais de um conselho profissional fiscalizador de suas atividades, em razão de uma só profissão, o que, além de ação desnecessária, implica encargo financeiro maior à empresa, decorrente da obrigatoriedade de recolher anuidades e taxas a mais de um conselho. 3.Remessa oficial improvida.*

*(TRF-3 - REOMS: 67996 SP 2000.03.99.067996-0, Relator: DESEMBARGADORA FEDERAL CECILIA MARCONDES, Data de Julgamento: 23/04/2003, TERCEIRA TURMA)"*

Ressalte-se que **não há vedação legal** para que empresas cuja atividade básica seja a exploração do mercado imobiliário, e por isso estejam inscritas no CRECI, desenvolvam subsidiariamente a atividade de Administração Condominial, sendo, conforme jurisprudência, e nos termos da lei nº 6.839/80, inexigível a inscrição da mesma empresa em mais de um conselho profissional fiscalizador de suas atividades, em razão de uma só profissão, o que, além de ação desnecessária, implica encargo financeiro maior à empresa, decorrente da obrigatoriedade de recolher anuidades e taxas a mais de um conselho.

Importante salientar, ainda, que o item 2.1.13 do edital ora guerreado prevê expressamente que a empresa interessada em participar do processo licitatório, deve declarar formalmente que, caso sagre-se vencedora do certame, apresentará, até a Ordem de Início dos Serviços, entre outras, a comprovação de que possui em sua equipe técnica um Administrador, com experiência comprovada em administração de condomínios, devidamente inscrito no órgão de classe correspondente, qual seja, o CRA. Assim, restam garantidos que os serviços privativos de Administrador serão prestados por profissional capacitado e devidamente inscrito em seu conselho de classe correspondente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS  
SECRETARIA DE OBRAS, HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
ASSESSORIA JURÍDICA

Diante do exposto, tem-se que o edital ora guerreado encontra-se em perfeita consonância com a legislação vigente, sobretudo a lei nº 8.666/93, e a lei nº 6.839/80, não havendo embasamento legal para que se promova a alteração pleiteada pelo impugnante no que tange a exclusão do CRECI como órgão em que se admite a inscrição das empresas interessadas.

**CONCLUSÃO**

Destarte, diante de todo o exposto, sem prejuízo das demais normas legais, essa assessoria opina, de plano, pela **rejeição da impugnação interposta**, e pela **manutenção do edital conforme originalmente lançado**, vez que não vislumbramos qualquer vício no referido instrumento licitatório, haja vista estar de acordo com os preceitos da lei 8.666/93, e, no que toca a exigência de registro nos Conselhos de Classe, em consonância com o art. 1º da lei nº 6.839/80 e a jurisprudência pátria.

Assim, à Autoridade Competente para decisão, sem embargo da tomada de decisão em sentido contrário, a qual nos submetemos.

É o parecer, S.M.J.

Petrópolis, 12 de Dezembro de 2017

  
GUILHERME AMARO AGRIPINO  
Assessor Jurídico – SOHRF  
OAB-RJ 204.820 Matrícula 23821-0

RATIFICO manifestação da Ass. Jurídica da SOHRF pela rejeição da impugnação mantendo a forma do Edital.

Em 14/12/2017

  
Matr. 33398-6