

Conselho Federal de Administração - CFA
Comissão Especial de Administração Condominial - CEAC/CFA

Brasília - DF, (DIA) de (MÊS) de 2026.

Aos senhores gestores de condomínios e moradores,

Assunto: Esclarecimento sobre a obrigatoriedade do registro no Sistema CFA/CRAs.

A Comissão Especial de Administração Condominial do Conselho Federal de Administração (CEAC/CFA), no cumprimento de sua missão institucional e compromisso com a transparência, vem por meio desta prestar o seguinte esclarecimento à sociedade brasileira e à comunidade condominial: **a Administração de condomínios, quando conduzida por síndicos moradores ou proprietários do imóvel sem finalidades lucrativas, não requer um registro no Sistema CFA/CRAs.**

Síndicos condôminos exercem a gestão do próprio empreendimento de modo representativo e temporário, com mandato de até dois anos, conforme os termos do art. 1.347 do Código Civil. Isso significa que, por administrar parcela do seu próprio patrimônio, eles não exercem atividade profissional regulamentada de Administração e **não são obrigados a obter um registro no Sistema CFA/CRAs.**

O critério para registro dos Conselhos Regionais de Administração (CRAs) não se baseia na condição pessoal do síndico — morador, proprietário ou externo. A exigência é justificada pela natureza jurídica da atividade quando a gestão desses bens, próprios ou de terceiros, é realizada como atividade econômica com obtenção de lucro.

Nos termos do art. 1.º da Lei n.º 6.839/1980 e no art. 2.º da Lei n.º 4.769/1965, **o registro no Sistema CFA/CRAs torna-se obrigatório quando a Administração do condomínio se enquadra nas seguintes situações:**

I- Se a Administração condominial é realizada como atividade econômica para obtenção de lucro;

II- Se a sindicatura ou a gestão condominial é exercida por pessoa física ou jurídica estranha ao quadro de proprietários do condomínio — a qualquer título, independentemente da denominação comercial adotada pelo prestador do serviço, do CNAE declarado e do objeto do contrato social;

III- Se a gestão do condomínio é realizada por pessoa jurídica, sejam essas empresas administradoras, de consultorias, assessorias administrativas ou empresas de sindicatura profissional, cuja atividade-fim é a gestão de bens e interesses condominiais de terceiros como serviço remunerado.

Segurança para a sociedade e valorização patrimonial. O registro junto ao Sistema CFA/CRAs é **exigência legal** e garantia adicional de segurança patrimonial e técnica para os condôminos.

Diante do aumento de fraudes e irregularidades na gestão condominial, torna-se imprescindível diferenciar com precisão essas duas realidades. Ao optar pela contratação de síndico profissional, empresa administradora ou empresa de sindicatura, é fundamental:

I- verificar se o profissional ou empresa possui registro ativo no Sistema CFA/CRAs, por meio do Cadastro Nacional disponível em **cfa.org.br/cadastro-nacional**; e

II- confirmar se a atividade econômica está devidamente classificada como Administração de Condomínios (CNAE 6822-6/00).

Proteja o seu patrimônio. Exija o registro do seu Administrador de condomínios no Sistema CFA/CRA's.

Adm. Leonardo Macedo
Presidente do CFA

Adm. Inácio Guedes
Coordenador da CEAC