



CÂMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO PAULO ALEXANDRE BARBOSA PSDB/SP

PROJETO DE LEI N.º , DE 2024

(Do Sr. Paulo Alexandre Barbosa)

Disciplina o exercício da profissão de síndico administrador de condomínios, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei disciplina o exercício da profissão de síndico administrador de condomínios.

Art. 2º A profissão de síndico administrador de condomínios poderá ser exercida por:

- I – condômino;
- II – empregado do condomínio
- III – profissional autônomo ou pessoa jurídica especializada, contratado especificamente para a função.

Art. 3º A convenção do condomínio disporá sobre o modo de escolha do síndico.

Parágrafo único. Não dispondo a convenção do condomínio sobre o modo de escolha do síndico, a decisão caberá à assembleia de condôminos, convocada especificamente para esse fim.

Art. 4º São requisitos para o exercício da profissão de síndico administrador de condomínio:

- I – ser plenamente capaz para os atos da vida civil;
- II – possuir ensino médio completo, comprovado mediante diploma expedido por instituição de ensino oficialmente reconhecida e autorizada.

Art. 5º Constituem atribuições do síndico administrador de condomínios, sem prejuízo de outras, previstas em lei ou na convenção de condomínio:





CÂMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO PAULO ALEXANDRE BARBOSA PSDB/SP

I – administrar o condomínio, podendo praticar os seguintes atos relacionados à função:

a) receber valores relativos a taxas condominiais, fundos de reserva e outros encargos financeiros atinentes ao condomínio;

b) efetuar pagamentos de despesas gerais, inclusive salários e contribuições, relativos ao condomínio;

c) contratar empregados ou prestadores de serviços necessários ao funcionamento do condomínio;

II – elaborar relatórios com demonstrativos das receitas e despesas do condomínio, que serão enviados ao síndico representante do condomínio, aos condôminos e ao conselho fiscal ou consultivo do condomínio;

III – cumprir as instruções e deliberações decididas em assembleias ou determinadas pelo síndico representante do condomínio;

IV – cumprir as disposições contidas na convenção do condomínio e no regulamento interno;

V – sugerir medidas administrativas de interesse do condomínio;

VI – convocar os condôminos para assembleia conforme o estabelecido em convenção para dar conhecimento e deliberar sobre assuntos de interesse do condomínio.

Art. 6º É vedado ao síndico administrador de condomínios, exceto se for condômino, exercer as competências previstas no art. 1.348 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

Art. 7º É vedado ao síndico administrador de condomínios revelar, fornecer ou compartilhar documentos, informações, imagens ou dados relacionados à administração do condomínio com pessoas estranhas ao condomínio, salvo quando autorizado pela convenção do condomínio, pelo síndico condômino ou pela assembleia de condôminos.

Parágrafo único. A vedação prevista no “caput” deve ser observada inclusive após o término do exercício da função ou extinção do contrato de prestação de serviços.

Art. 8º O contrato de prestação de serviço do síndico administrador de condomínios, quando profissional autônomo ou pessoa jurídica especializada, não poderá ultrapassar 2 (dois) anos, permitida a prorrogação por decisão da assembleia de condôminos.

Art. 9º O síndico condômino não poderá ser responsabilizado pelos atos praticados, sem a sua anuência, pelo síndico profissional contratado nos termos do art. 3º desta lei.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO PAULO ALEXANDRE BARBOSA PSDB/SP

Art. 10. O síndico administrador de condomínios poderá ser contratado simultaneamente por mais de um condomínio, desde que haja compatibilidade de horários para o exercício das funções.

Art. 11. Esta lei entra em vigor na data da publicação.

Apresentação: 06/12/2024 15:01:21.373 - MESA

PL n.4739/2024





CÂMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO PAULO ALEXANDRE BARBOSA PSDB/SP

JUSTIFICAÇÃO

O art. 1.347 do Código Civil dispõe, quanto à administração do condomínio edilício, que a assembleia deverá escolher um síndico, que poderá ser condômino ou não, para exercer a administração por prazo não superior a dois anos, prorrogável. Essa previsão possibilitou o surgimento da figura do síndico profissional, uma alternativa prática e cada vez mais comum nos condomínios brasileiros.

Atualmente, observa-se uma tendência crescente de delegar as atividades administrativas dos condomínios edilícios a profissionais especializados, sejam pessoas físicas ou jurídicas, em lugar do tradicional síndico condômino. Essa prática reflete a busca por maior eficiência e profissionalismo na gestão condominial, especialmente diante das dificuldades enfrentadas por muitos condôminos em assumir o papel de síndico.

Entre os principais motivos dessa delegação, estão:

1. Temor de responsabilização civil: muitos condôminos receiam assumir a gestão diante da possibilidade de serem responsabilizados por eventuais prejuízos causados ao condomínio.

2. Desgaste na resolução de conflitos: a função de síndico envolve com frequência a mediação de conflitos entre condôminos, o que pode gerar tensões interpessoais e desgaste emocional.

3. Complexidade administrativa: a gestão condominial exige conhecimentos técnicos e jurídicos, muitas vezes ausentes entre os condôminos, bem como habilidades em gestão financeira e de pessoal.

4. Falta de apoio: a ausência de suporte por parte dos demais condôminos pode dificultar a atuação do síndico condômino,





CÂMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO PAULO ALEXANDRE BARBOSA PSDB/SP

especialmente em decisões administrativas que não exigem aprovação em assembleia.

Contudo, a figura do síndico profissional carece de regulamentação específica no ordenamento jurídico brasileiro. Não há clareza sobre a natureza jurídica de sua investidura, podendo gerar incertezas quanto a ser caracterizado como empregado, profissional autônomo, ou mesmo como empresa contratada para desempenhar as funções administrativas.

Além disso, o art. 1.348 do Código Civil, que detalha as funções do síndico, foi concebido com foco no síndico condômino, sem contemplar as particularidades de um gestor profissional. Tal lacuna normativa pode gerar conflitos e insegurança jurídica, tanto para o condomínio quanto para o síndico profissional.

Diante dessa realidade, o presente projeto de lei tem como principais objetivos:

1. Regular a relação jurídica entre o condomínio e o síndico profissional, estabelecendo regras claras sobre sua contratação, atribuições e responsabilidades.
2. Disciplinar o exercício da profissão de síndico profissional, definindo os requisitos, competências e vedações aplicáveis a essa atividade.
3. Prevenir conflitos e promover maior segurança jurídica para todas as partes envolvidas, garantindo que a administração condominial seja exercida de forma eficiente e transparente.

A regulamentação da profissão de síndico profissional atende à necessidade de adaptação do ordenamento jurídico às demandas da sociedade contemporânea, proporcionando uma gestão condominial mais profissionalizada e eficaz, em benefício de todos os condôminos e da coletividade.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

GABINETE DO DEPUTADO PAULO ALEXANDRE BARBOSA PSDB/SP

Ante o exposto, solicito o apoio dos nobres pares para aprovação deste projeto.

Sala das Sessões, em 5 de dezembro de 2024.

Deputado PAULO ALEXANDRE BARBOSA
PSDB/SP

