



PROJETO DE LEI Nº , DE 2025
(Do Senhor JOAQUIM PASSARINHO)

Regulamenta a profissão de Síndico Administrador Profissional e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. A presente Lei regulamenta a atividade do Síndico Administrador Profissional.

Art. 2º. O exercício da profissão de Síndico será exercido por profissionais graduados em nível superior de Administração ou tecnólogos em gestão de condomínios, e ainda os tecnólogos em gestão relacionados às atividades desenvolvidas na sindicatura, reconhecido pelo MEC e registrados nos Conselhos Regionais de Administração.

§ 1º - Não se aplica a presente lei aos síndicos proprietários ou moradores se eleitos ou escolhidos para administrar seu próprio condomínio ou o condomínio de sua moradia.

§ 2º - A pessoa jurídica de prestação de serviços de síndico de condomínio somente poderá atuar com um profissional Responsável Técnico, bacharel em administração ou tecnólogo em gestão condonial, habilitado a administrar condomínios, inscrito no Conselho Regional de Administração.



* C D 2 5 3 6 3 6 3 1 8 0 0 0 *



§ 3º - A pessoa jurídica que atua com sindicatura deve se registrar no Conselho Regional de Administração da área de atuação.

§ 4º - As pessoas físicas e jurídicas, que comprovadamente estiverem atuando na prestação de serviço de síndico de condomínio ou sindicatura, sem a devida formação profissional na data da publicação desta lei, deverão ser registradas nos Conselhos Regionais de Administração, cumpridas as formalidades constantes de resolução editada pelo Conselho Federal de Administração.

Art. 3º. Além das competências mencionadas no art. 1.348, do Código Civil, são funções do Síndico Administrador Profissional e do responsável técnico da pessoa jurídica que atua com sindicatura:

I - receber valores relativos a quotas condominiais, fundos de reserva e outros encargos financeiros atinentes ao condomínio, acompanhando toda movimentação financeira;

II - efetuar pagamentos de despesas gerais, inclusive salários e contribuições, relativos ao condomínio;

III - efetuar pagamentos de despesas gerais, inclusive salários e contribuições, relativos ao condomínio;

IV - elaborar relatórios com demonstrativos das receitas e despesas do condomínio, que serão enviados aos condôminos e ao conselho fiscal ou consultivo do condomínio, assinados pelo Responsável Técnico com o respectivo número de inscrição no CRA;

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

VI - cumprir as disposições contidas na convenção do condomínio e no regulamento interno;



* C D 2 5 3 6 3 6 3 1 8 0 0 *



VII - sugerir medidas administrativas de interesse do condomínio;

VIII - convocar os condôminos para assembleia conforme o estabelecido em convenção para dar conhecimento e deliberar sobre assuntos de interesse do condomínio;

Parágrafo Único – O Síndico Administrador Profissional atuará em cumprimento do Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Art. 4º. O Síndico Administrador Profissional somente poderá revelar ou fornecer dados pessoais dos condôminos, considerados dados sensíveis, de acordo com a LGPD, se requerida judicialmente.

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A gestão de condomínios horizontais e verticais sempre exigiu na sua essência a capacitação de seu gestor, denominado síndico, de forma a se evitar o descumprimento de normas legais, a desvalorização do patrimônio imobiliário e o risco à segurança e integridade de seus moradores.

O presente projeto foi fruto de grandes debates do mercado sobre as responsabilidades que envolvem a gestão do síndico administrador e as grandes expectativas quando são escolhidos síndicos externos e o aumento das denúncias negativas sobre administrações de condomínios que chegam com frequência aos CRAs de todos países, principalmente envolvendo desmandos financeiros, com consequências que prejudicam o equilíbrio das contas de





cada condômino, dado que muitas vezes são necessários o condomínio realizar empréstimos para cobrir os prejuízos e pagar contas atrasadas.

Diante deste cenário, e certos que as atividades desenvolvidas pelos síndicos é de administração, e ainda para que haja maior garantia e segurança aos condôminos e moradores relativos à administração condominal é que propomos que o Conselho Regional de Administração (CRA) seja a entidade responsável pelo registro, disciplina e fiscalização dos profissionais que exercem a atividade de síndico administrador profissional (externo), como carreira, como um negócio e que se propõe a administrar bens de terceiros.

Conjuntamente com a regulamentação profissional, propomos alguns aprimoramentos na legislação, concernentes às competências do síndico, de forma a prever novos deveres, como o de distribuir mensalmente demonstrativos financeiros, que devem ser claros e compreensíveis por todos, e o de garantir acesso aos condôminos e moradores aos documentos que compõem essas prestações de contas mensais. São medidas que buscam a transparência e reforçam a profissionalização da gestão condominal.

Convém deixar claro que a proposta de disciplinar, regulamentar profissão abrange apenas os síndicos externos, aqueles que lidam de forma profissional com o patrimônio de terceiros. Mantém-se absolutamente livre o exercício da função pelo síndico condômino, aquele que seu zela apenas pelo seu próprio patrimônio ou ainda aqueles que são apenas morador.

Por fim, o registro será um importante diferencial para os síndicos administradores externos que desempenham as funções com qualidade, demonstrando para o mercado que há compromisso com o cumprimento do Manual das Responsabilidades Técnicas do Administrador e com o Código de Ética do CRA. Além disso, os condôminos e moradores terão a possibilidade de consultar o cadastro dos registrados, fazendo escolhas mais conscientes na eleição de síndico externo.



* C D 2 5 3 6 3 6 3 6 3 1 8 0 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal **JOAQUIM PASSARINHO (PL-PA)**

Pelas razões expostas, solicitamos o apoio dos ilustres Pares para a aprovação do projeto.

Sala das Sessões, em _____ de fevereiro de 2025.

Deputado Joaquim Passarinho

PL/PA

Praça dos Três Poderes – Câmara dos Deputados - Anexo IV – Gabinete: 334
Brasília/DF – CEP: 70.160-900 – Telefone: (61) 3215-5334 | Fax: (61) 3215-2334
E-mail: dep.joaquimpassarinho@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD253636318000>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Joaquim Passarinho

Apresentação: 19/02/2025 12:57:30.233 - Mesa

4 0 0 0 1 9 0 6 7 2 5 0 2 5 7