



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

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

PL n.550/2025

**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 condominial, habilitado a administrar condomínios, inscrito no Conselho Regional de Administração.

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





**§ 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 Regional 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;





**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

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

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

PL n.550/2025

**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 desmando financeiros, com consequências que prejudicam o equilíbrio das contas de

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



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

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

PL n.550/2025

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

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.

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



\* C D 2 5 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**

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

**PL n.550/2025**

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



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