



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete da Deputada Dayany Bittencourt – União/
CE

COMISSÃO DE TRABALHO
PROJETO DE LEI N° 4739, de 2024
(Projeto de Lei nº 550, de 2025 apensado)

Apresentação: 19/05/2025 14:25:48.940 - CTRAB
EMC 1/2025 CTRAB => PL 4739/2024
EMC n.1/2025

Trata-se de projeto de lei que disciplina o exercício da profissão de síndico administrador de condomínios, e dá outras providências.

EMENDA SUBSTITUTIVA

Dê-se ao projeto de lei a seguinte redação:

"Cria o Conselho Federal de Síndicos Condominiais Não Condôminos (CFSCNC) e dos Conselhos Regionais de Síndicos Condominiais Não Condôminos (CRSCNC), e dispõe sobre a regulamentação da atividade de Síndico Condominial Não Condômino (SCNC), pessoa física ou jurídica e dá outras providências." (NR)

"O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei cria o Conselho Federal de Síndicos Condominiais Não Condôminos (CFSCNC) e dos Conselhos Regionais de Síndicos Condominiais Não Condôminos (CRSCNC), e dispõe sobre a regulamentação da atividade de Síndico Condominial Não Condômino (SCNC), pessoa física ou jurídica, e dá outras providências.

Art. 2º Fica criado o Conselho Federal de Síndicos Condominiais Não Condôminos (CFSCNC), entidade autárquica

Câmara dos Deputados | Anexo IV – Gabinete 711 | CEP 70160-900 – Brasília/DF
Tels (61) 3215-5711/3711 | dep.dayanybittencourt@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD252074582400>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Dayany Bittencourt



* C D 2 5 2 0 7 4 5 8 2 4 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada Dayany Bittencourt – União/ CE

federal, com personalidade jurídica de direito público, autonomia administrativa e financeira, com sede e foro no Distrito Federal.

Art. 3º Ficam também criados os Conselhos Regionais de Síndicos Condominiais Não Condôminos (CRSCNC), com jurisdição nos respectivos Estados e no Distrito Federal, como entidades autárquicas vinculadas ao Conselho Federal, com a finalidade de fiscalizar e regulamentar o exercício da atividade nos termos desta Lei.

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – síndico condominial não condômino (SCNC): pessoa física ou jurídica contratada para exercer, por prazo determinado, as funções de síndico, sem ser condômino do condomínio edilício que administra;

II – síndico morador (orgânico): Pessoa residente no condomínio eleita em assembleia para exercício de mandato conforme prazo estipulado na convenção condominial.

Art. 5º O exercício da função de síndico condominial não condômino (SCNC), pessoa física ou jurídica está condicionado ao cumprimento dos seguintes requisitos:

I – representante ser maior de 18 anos;

II – representante estar em pleno gozo dos direitos civis e políticos;



* C D 2 5 2 0 7 4 5 8 2 4 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete da Deputada Dayany Bittencourt – União/
CE

Apresentação: 19/05/2025 14:25:48.940 - CTRAB
EMC 1/2025 CTRAB => PL 4739/2024
EMC n.1/2025

III – representante possuir curso superior por graduação ou pós-graduação em gestão condominial ou equivalente, com carga horária mínima de 120 horas, fornecido por instituição reconhecida pelo MEC;

IV – representante e empresa apresentar comprovante de inexistência de débitos fiscais, certidões cíveis e certidões trabalhistas.

V –representante e empresa serem registrados no Conselho Regional de Síndicos Condomoniais Não Condôminos (CRSCNC) de sua região e ainda não possuindo conselho, tem que ser membro da associação do seu Estado.

VI – estar regularmente constituído legalmente no Brasil como empresa e em não sendo empresa que a pessoa física emita RPA com os devidos recolhimentos;

VII – constar no objeto social da empresa a atividade de gestão condominial ou equiparado;

VIII – o síndico externo poderá, após a finalização da assembleia de eleição, apresentar um contrato de sua atuação no condomínio para assinatura de um representante designado pela assembleia.

Art. 6º A contratação de Síndicos Condomoniais Não Condôminos (SCNC) deverá ser aprovada em assembleia geral condominial, nos termos da convenção do condomínio, através de ata que deve conter:



* C D 2 5 2 0 7 4 5 8 2 4 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada Dayany Bittencourt – União/ CE

Apresentação: 19/05/2025 14:25:48.940 - CTRAB
EMC 1/2025CTRAB => PL 4739/2024
EMC n.1/2025

- I – prazo do contrato do mandato;
- II – remuneração e forma de pagamento;
- III – regras para prestação de contas periódicas;
- VI – hipóteses de renúncia ou destituição;
- V – prazo de entrega do contrato para representante eleito assinar.

Art. 7º São deveres dos Síndicos Condominiais Não Condôminos (SCNC) os mesmos previstos no art. 1.348 do Código Civil:

Art. 8º É permitida a atuação simultânea do Síndico Condominial Não Condômino (SCNC), em mais de um condomínio edilício, desde que tal condição não comprometa o desempenho das funções e seja comunicada previamente às partes interessadas.

Art. 9º O Conselho da categoria estabelecerá o piso da categoria quando da sua criação.

Art. 10. O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei no que couber, estabelecendo critérios adicionais para o credenciamento de cursos e a certificação do síndico condominial não condômino (SCNC).

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”
(NR)





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete da Deputada Dayany Bittencourt – União/
CE

Apresentação: 19/05/2025 14:25:48.940 - CTRAB
EMC 1/2025 CTRAB => PL 4739/2024
EMC n.1/2025

JUSTIFICATIVA

A presente Emenda Substitutiva ao Projeto de Lei nº 4739, de 2024, e seu apensado, criada com o auxílio da Comissão da Associação dos Síndicos do Estado do Ceará (ASSOSÍNDICOS/CE), visa instituir o Conselho Federal e os Conselhos Regionais de Síndicos Condominiais Não Condôminos (SCNC), com a finalidade de organizar, fiscalizar e regulamentar o exercício dessa atividade em âmbito nacional.

A função de síndico, prevista no Código Civil Brasileiro, historicamente é exercida por condôminos, mas há um crescimento expressivo da atuação de síndicos contratados externamente para realizar a gestão de condomínios edilícios, tanto residenciais quanto comerciais. Essa realidade impõe a necessidade de normatização específica e de um órgão fiscalizador autônomo e tecnicamente capacitado.

A criação dos Conselhos atende a três objetivos centrais:

- 1. Profissionalização e qualificação da gestão condominial –** A exigência de registro, fiscalização e formação ética garantirá que apenas profissionais devidamente preparados possam atuar como de Síndicos Condominiais Não Condôminos (SCNC), oferecendo segurança jurídica e administrativa aos condôminos.
- 2. Proteção da coletividade condominial –** Os Síndicos Condominiais Não Condôminos (SCNC), muitas vezes



* C D 2 5 2 0 7 4 5 8 2 4 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada Dayany Bittencourt – União/ CE

responsáveis por orçamentos milionários, devem ser sujeitos a regras rígidas de conduta, prestação de contas e responsabilidade civil. A ausência de um órgão regulador expõe os condomínios edilícios a riscos de má gestão, desvios e abusos de poder.

3. Autonomia financeira e administrativa – Os Conselhos (federal e regionais) propostos não dependerão de verbas públicas, sendo custeados por contribuições dos próprios Síndicos Condominiais Não Condôminos (SCNC), pessoas físicas ou jurídicas, o que garante sua sustentabilidade e independência.

É importante frisar que a criação desses Conselhos (federal e regionais) não representa mera burocratização, mas sim um instrumento para regulamentar uma profissão emergente, que movimenta bilhões de reais anualmente e impacta diretamente na qualidade de vida de milhões de brasileiros que moram em condomínios edilícios.

A atuação organizada por meio de um conselho da categoria também contribuirá para o combate ao exercício irregular da função, incentivará a educação continuada, e permitirá que o poder público tenha uma base confiável de dados sobre a atividade.

Além disso, a presente proposta de Projeto de Lei tem como objetivo regulamentar a atividade de Síndico Condominial Não Condômino (SCNC), permitindo seu exercício tanto por pessoa física quanto jurídica não condômina. A iniciativa responde à crescente demanda por profissionalização na gestão de condomínios edilícios,

Camara dos Deputados | Anexo IV – Gabinete 711 | CEP 70160-900 – Brasília/DF
Tels (61) 3215-5711/3711 | dep.dayanybittencourt@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD252074582400>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Dayany Bittencourt

Apresentação: 19/05/2025 14:25:48.940 - CTRAB
EMC 1/2025 CTRAB => PL 4739/2024
EMC n.1/2025



* C D 2 5 2 0 7 4 5 8 2 4 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada Dayany Bittencourt – União/ CE

diante do aumento da complexidade administrativa, financeira e jurídica envolvida na administração condominial no Brasil.

Atualmente, o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) admite, em seu art. 1.347, que o síndico seja eleito entre os condôminos ou pessoa estranha ao condomínio edilício. No entanto, essa previsão é genérica e não estabelece critérios objetivos para o exercício da função quando desempenhada por profissionais externos.

A ausência de regulamentação específica cria insegurança jurídica e dificulta a fiscalização da atuação desses profissionais. Em muitos casos, condomínios edilícios ficam à mercê de gestores despreparados, sem formação técnica adequada ou com histórico de má conduta, o que pode levar a prejuízos patrimoniais e conflitos internos.

A regulamentação ora proposta visa preencher essa lacuna, estabelecendo requisitos mínimos de capacitação, idoneidade e responsabilidade para o exercício da atividade. Ao reconhecer a atuação do síndico como profissão, o projeto valoriza o papel do gestor condominial, promove a transparência na contratação e prestação de contas, garante a qualidade dos serviços prestados e resguarda os interesses coletivos dos condôminos.

Além disso, ao permitir que pessoas jurídicas exerçam a função por meio de um responsável técnico habilitado, o projeto acompanha a realidade do mercado, onde empresas especializadas já atuam na área com crescente aceitação e demanda.

Apresentação: 19/05/2025 14:25:48.940 - CTRAB
EMC 1/2025 CTRAB => PL 4739/2024
EMC n.1/2025





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete da Deputada Dayany Bittencourt – União/CE

Trata-se, portanto, de medida necessária para a profissionalização, segurança e eficiência na administração condominial, alinhando o ordenamento jurídico à realidade dos centros urbanos e ao interesse coletivo dos cidadãos.

Diante disso, contamos com o apoio dos nobres Parlamentares para a aprovação desta Emenda ao Projeto de Lei nº 4739, de 2024 e seu apensado, que representa um avanço na organização do setor condominial brasileiro, elevando os padrões de gestão, transparência e segurança jurídica.

Gabinete Parlamentar, em 19 de maio de 2025.

Deputada **DAYANY BITTENCOURT**
União/CE



* C D 2 5 2 0 7 4 5 8 2 4 0 0 *