

COMISSÃO DE TRABALHO

PROJETO DE LEI Nº 4.739, DE 2024

Apensado: PL nº 550, de 2025

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

Autor: Deputado PAULO ALEXANDRE BARBOSA

Relator: Deputado LEO PRATES

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 4.739, de 2024, de autoria do ilustre Deputado Paulo Alexandre Barbosa tem como objetivo disciplinar o exercício da profissão de síndico administrador de condomínios. O conteúdo normativo do Projeto engloba o modo de escolha do síndico (art. 3º), os requisitos para o exercício da profissão (art. 4º), as atribuições (art. 5º), as proibições impostas ao síndico administrador (arts. 6º e 7º), a duração do contrato de prestação de serviço (art. 8º), cláusula de ausência de responsabilidade do síndico condômino (art. 9º) e a previsão de contratação simultânea do síndico administrador (art. 10).

Na justificação, o autor afirmou que “a figura do síndico profissional carece de regulamentação específica no ordenamento jurídico brasileiro”, de forma que “tal lacuna normativa pode gerar conflitos e insegurança jurídica, tanto para o condomínio quanto para o síndico profissional”.

Ao projeto principal foi apensado o Projeto de Lei nº 550, de 2025, de autoria do ilustre Deputado Federal Joaquim Passarinho, cujo objeto também consiste na regulamentação da profissão de síndico administrador



profissional. Referido Projeto prevê normas que se concentram nos seguintes pontos: descrição do objeto da lei (art. 1º), requisitos para o exercício da profissão (art. 2º), descrição das atribuições profissionais (art. 3º), a restrição à divulgação de dados pessoais dos condôminos (art. 4º).

O projeto foi distribuído às Comissões de Trabalho e de Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54 RICD).

Nesta Comissão de Trabalho, foi apresentada uma Emenda Substitutiva ao projeto (EMC nº 1, de 2025), de autoria da ilustre Deputada Federal Dayany Bittencourt. A Emenda disciplina a criação do Conselho Federal de Síndicos Condominiais Não Condôminos (art. 2º), a criação do Conselhos Regionais de Síndicos Condominiais Não Condôminos (art. 3º), as definições de síndico condominial não condômino e síndico morador (art. 4º), os requisitos para o exercício da função de síndico não condômino (art. 5º), a forma de contratação do síndico não condômino (art. 6º), os deveres (art. 7º), a previsão de contratação simultânea do síndico não condômino (art. 8º) e o piso salarial (art. 9º).

A apreciação da proposição é conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e art. 151, inciso III, ambos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD).

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Compete a esta Comissão de Trabalho apreciar o mérito das proposições relativas à “regulamentação do exercício das profissões e autarquias profissionais”, nos termos do art. 32, inciso XVIII, alínea “m”, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

Os PLs nº 4.739, de 2024, e nº 550, de 2025, têm como objetivo a regulamentar a atuação profissional do síndico administrador de condomínios, enquanto a Emenda Substitutiva apresentada nesta Comissão de Trabalho propõe, adicionalmente, a instituição de Conselhos de Fiscalização Profissional.



No que diz respeito à regulamentação profissional, o artigo 5º, inciso XIII, da Constituição Federal assegura, a todo e qualquer brasileiro e ao estrangeiro residente no país, o direito fundamental ao “exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”. Tem-se como pressuposto que toda regulamentação profissional implica a imposição de restrições ao direito humano e fundamental de liberdade de trabalho, o que se justifica o fato de ser propor a regulamentação da profissão de síndico.

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. Embora a atividade de síndico administrador profissional possa, em tese, implicar riscos ao patrimônio (art. 5º, *caput* e inciso XXII, da CF) e à segurança (art. 5º, *caput*, da CF) dos condôminos destinatários dos serviços prestados, a regulamentação proposta pelos PLs nº 4.739, de 2024 e nº 550, de 2025, não se mostra necessária.

A regulamentação da profissão de síndico é importante para padronizar a atuação, garantir a qualificação dos profissionais e proteger tanto os síndicos quanto os condomínios. A falta de regulamentação pode levar a conflitos, falta de preparo e gestão inadequada, enquanto a regulamentação busca profissionalizar a função e aumentar a segurança e transparência na administração condominial.

Por outro lado, a proposta de criação de um novo conselho também enfrenta impedimentos de natureza constitucional. Conselhos de fiscalização profissional, por sua natureza jurídica de autarquias federais que arrecadam e gerenciam recursos públicos de natureza parafiscal e se submetem ao controle do Tribunal de Contas da União, somente podem ser criados por **lei de iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo**¹ (artigo 61, § 1º, II, a, da CF). Assim, a veiculação dessa medida por iniciativa

¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3.428, Tribunal Pleno. Relator: Ministro Luiz Fux. Brasília, 24 abr. 2023. Disponível em: <<https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=767122879>>. Acesso em: 02 dez. 2024.



parlamentar, como na Emenda Substitutiva, incorre em **inconstitucionalidade formal por vício de iniciativa**.

Por fim, cabe dizer que a regulamentação proposta pelos PLs são perfeitamente cabíveis, porém a Emenda Substitutiva possui vício de iniciativa, podendo comprometer a segurança jurídica e a eficiência legislativa.

Ante o exposto, votamos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 4.739, de 2024, do seu apensado, Projeto de Lei nº 550, de 2025, na forma do Substitutivo anexo, e pela rejeição da Emenda Substitutiva apresentada nesta Comissão de Trabalho.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado LEO PRATES
Relator

2025-7822



COMISSÃO DE TRABALHO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.739, DE 2024

Apensado: PL nº 550, de 2025

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

O Congresso Nacional decreta:

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

Art. 2º Para o exercício da atividade de Síndico não condômino, pessoa física, deve ser graduado em nível superior de Administração, Direito ou tecnólogos em gestão de condomínios, e inscritos nos Conselhos Regionais de Administração ou na Ordem dos advogados do Brasil.

Parágrafo Único – A pessoa jurídica prestadora do serviço de síndico profissional ou sindicatura deve contar em seu quadro com profissionais registrados conforme o **caput**.

Art. 3º - A pessoa jurídica prestadora de serviços de síndico profissional deve possuir registro específico no Conselho Regional de Administração ou na Ordem dos advogados do Brasil.

§ 1º - Não se aplica o disposto nos art. 2º e 3º aos síndicos proprietários ou moradores se eleitos ou escolhidos para administrara presente lei aos síndicos proprietários ou moradores se eleitos ou escolhidos para administrar seu próprio condomínio ou o condomínio de sua moradia.

§ 2º - 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 ou na Ordem dos advogados do Brasil.

Art. 4º Além das competências mencionadas no art. 1.348, da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e das atribuições previstas na convenção condominial, são funções do Síndico:

I – exercer a administração interna respeitando a moralidade e a segurança;



II – distribuir mensalmente os demonstrativos financeiros, que devem ser claros e compreensíveis a todos;

III – permitir aos condôminos e moradores a verificação dos documentos contidos nas pastas de prestação de contas mensais, os quais poderão ser físicos ou virtuais;

IV – advertir verbalmente ou por escrito o condômino infrator de qualquer disposição da convenção do condomínio ou do regulamento interno;

V – administrar os funcionários;

VI - cumprir e exigir o cumprimento de todos os contratos do condomínio;

VII – proporcionar aos moradores um ambiente de tranquilidade e harmonia

VIII – cumprir as instruções e deliberações decididas em assembleia condominial;

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

Art. 5º O síndico deverá convocar assembleia para a apresentação de renúncia, com prestação de contas de todo o período de gestão e escolha de novo síndico.

Art. 6º O Síndico Administrador Profissional atuará em cumprimento da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Art. 7º O síndico que praticar irregularidade, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, poderá ser destituído por deliberação da maioria dos presentes em assembleia especialmente convocada por $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos condôminos adimplentes, assegurado o contraditório e ampla defesa na ocasião.

Art. 8º Esta lei entra em vigor depois de decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado LEO PRATES
Relator

