



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.739-A, DE 2024

(Do Sr. Paulo Alexandre Barbosa)

Trata-se de projeto de lei que disciplina o exercício da profissão de síndico administrador de condomínios, e dá outras providências; tendo parecer da Comissão de Trabalho, pela aprovação deste e do de nº 550/25, apensado, com substitutivo, e pela rejeição da Emenda apresentada nesta Comissão (relator: DEP. LEO PRATES).

DESPACHO:
ÀS COMISSÕES DE
TRABALHO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54
RICD)

APRECIÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 550/25

III - Na Comissão de Trabalho:

- Emenda apresentada
- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão



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

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

PL n.4739/2024

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

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

PL n.4739/2024



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE
JANEIRO DE 2002**

<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:200201-10:10406>

PROJETO DE LEI N.º 550, DE 2025

(Do Sr. Joaquim Passarinho)

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

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-4739/2024.



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.





§ 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;





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





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.





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



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:200201-10;10406
--	---



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada Dayany Bittencourt – União/
CE

COMISSÃO DE TRABALHO

PROJETO DE LEI Nº 4739, de 2024

(Projeto de Lei nº 550, de 2025 apensado)

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

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;





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada Dayany Bittencourt – União/
CE

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 Condominiais 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 Condominiais Não Condôminos (SCNC) deverá ser aprovada em assembleia geral condominial, nos termos da convenção do condomínio, através de ata que deve conter:





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

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 edifício, 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

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

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

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,





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.





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

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



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





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE TRABALHO

PROJETO DE LEI Nº 4.739, DE 2024

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Trabalho, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.739/2024, e do Projeto de Lei nº 550/25, apensado, com Substitutivo, e pela rejeição da Emenda apresentada na Comissão de Trabalho, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Leo Prates.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Leo Prates - Presidente, Leonardo Monteiro, Geovania de Sá e Alexandre Lindenmeyer - Vice-Presidentes, Alfredinho, André Figueiredo, Bohn Gass, Duarte Jr., Erika Hilton, Luiz Carlos Motta, Professora Marcivania, Ricardo Maia, Vicentinho, Capitão Alden, Daiana Santos, Daniel Almeida, Dayany Bittencourt, Fernanda Pessoa, Joaquim Passarinho, Leônidas Cristino, Lucas Ramos, Luiz Gastão, Ossesio Silva, Reimont, Rogéria Santos, Sanderson, Socorro Neri, Soraya Santos e Túlio Gadêlha.

Sala da Comissão, em 08 de outubro de 2025.

Deputada GEOVANIA DE SÁ
Vice-Presidente, no exercício da Presidência





**SUBSTITUTIVO ADOTADO 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;





**CÂMARA DOS DEPUTADOS
COMISSÃO DE TRABALHO**

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 8 de outubro de 2025.

Deputada **GEOVANIA DE SÁ**
Vice-Presidente,
no exercício da Presidência

