

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. GENERAL PAZUELLO)

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para estabelecer os requisitos para o exercício da atividade de síndico profissional e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 22 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido do seguinte §4º-A:

“Art. 22.....
.....
.

§4º-A Para os fins desta Lei, consideram-se:

- I - síndico condômino: o condômino eleito em assembleia;
- II - síndico profissional: o prestador de serviço, pessoa jurídica escolhida pela assembleia mediante os termos da convenção”..
.....(NR)”

Art. 2º Acrescentem-se os seguintes artigos à Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964:

“Art. 22-A A estabelece requisitos técnicos mínimos para o exercício da atividade de síndico profissional:

- I – possuir certificação técnica em gestão condominial;
- II – comprovar experiência prática mínima de 2 (dois) anos na função de síndico ou em outros cargos de gestão, conforme regulamento;
- III – estar registrado em Cadastro Nacional de Síndicos, a ser regulamentado pelo Poder Executivo, para fins de transparência e consulta pública.

Art. 22-B A fiscalização da atividade do síndico profissional e do cumprimento dos requisitos desta Lei será exercida por



entidade reguladora do exercício profissional específica, ficando o síndico profissional sujeito ainda a um Código de Ética e Conduta.

Parágrafo único. O Conselho de fiscalização profissional de atividades de síndico, a ser criado, estabelecerá os requisitos para o curso de capacitação em gestão condominial. Até a sua criação, a fiscalização caberá a órgão designado pelo Poder Executivo Federal, como o Ministério do Trabalho ou da Justiça.

Art. 3º Os síndicos profissionais que já exerçam a atividade na data de publicação desta Lei terão o prazo de 3 (três) anos para se adequarem aos novos requisitos de certificação nela previstos.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Com a proliferação de condomínios edilícios no Brasil nas últimas décadas cresceu também a demanda por uma gestão cada vez mais sofisticada desses empreendimentos. Nesse contexto, o síndico profissional tem sido cada vez mais demandado em termos de especialização e proficiência técnica, necessitando muitas vezes de profundos conhecimentos em áreas como engenharia, finanças, contabilidade, direito e gestão de pessoas.

Esse cenário só revela a importância de uma atuação responsável dos milhares de síndicos profissional espalhados pelo Brasil.

A atividade do síndico no Brasil está regulada, principalmente, pela Lei nº 4.591, de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelas disposições dos artigos 1.347 e seguintes do Código Civil. Pela lei brasileira, o não condômino que seja investido da atuação de síndico profissional, possui responsabilidades legais por atuar na representação legal do condomínio, na administração financeira, na manutenção das áreas comuns, etc.

Nesse contexto, o objetivo principal deste projeto é, atento ao papel multifacetado e à evolução das responsabilidades dos síndicos profissionais, estabelecer requisitos adicionais ao exercício dessa atividade—



principalmente pelo fato do síndico profissional não ser condômino – e, considerando as suas peculiaridades, remeter a disciplina e a fiscalização de suas atribuições – já delineadas de modo geral na legislação brasileira – a um conselho de classe específico.

Cabe frisar que não se está aqui criando um órgão de classe, já que a iniciativa para essa criação é privativa do Poder Executivo, mas apenas estatuinto que a fiscalização dos requisitos de atuação do síndico profissional será feita pelo conselho de classe específico competente.

Sem dúvidas, a medida vai trazer mais segurança ao setor, fomentando a existência de profissionais cada vez mais capacitados a atuar com competência e responsabilidade na gestão do patrimônio de milhões de pessoas.

Por tudo isso, pedimos o apoio dos nobres pares para a aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em de de 2025.

GENERAL PAZUELLO
Deputado Federal (PL/RJ)

