



## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

### PROJETO DE LEI N° 4739, de 2024

#### EMENDA N° DE 2025 (Do. Sr. Capitão Alberto Neto)

Disciplina o exercício da profissão de síndico administrador de condomínios, e dá outras providências.

O artigo 2º do Substitutivo ao PL 4739/2024 aprovado na Comissão de Trabalho passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 2º** – Para o exercício da atividade de Síndico não condômino, pessoa física, é necessário possuir graduação em nível superior em áreas correlatas à gestão condominial, ou em cursos de tecnólogos em Gestão de Condomínios, desde que comprovada a compatibilidade entre sua formação e as atribuições inerentes à função e devidamente inscritos nos respectivos Conselhos Classe.

#### JUSTIFICATIVA

A presente adequação se faz necessária uma vez considerando que a Constituição Federal assegura que “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer” (art. 5º, XIII). Quando a lei impõe requisitos excessivos, tais exigências criam uma severa restrição ao exercício da atividade, implicando em violação ao direito fundamental à livre iniciativa e ao trabalho, o resultado é menos oferta, perda de qualidade, encarecimento dos preços e desestímulo à inovação.

A proposta viola o princípio constitucional da liberdade de profissão (art. 5º, XIII) e cria reserva de mercado injustificada. A intervenção pretendida resultará em aumento de custos, redução da autonomia condominial, **insegurança jurídica e criação de reserva de mercado, em afronta direta à Constituição Federal** e à Lei de Liberdade Econômica.

As exigências propostas caracterizam reserva de mercado em favor de administradores registrados no CRA, e não uma necessidade pública. O projeto limita o exercício da sindicatura a quem possua formação em Administração, Direito ou Gestão Condominial, criando barreira artificial e excluindo outros profissionais igualmente aptos (contadores, engenheiros, economistas, advogados, entre outros).

**Seguimos, portanto, aos fundamentos:**



\* C D 2 5 3 3 4 2 4 4 6 1 0 0 \*



**Da ausência de necessidade social de regulação ou lacuna normativa:** De acordo com o **Decreto nº 12.002/2024**, que estabelece normas para elaboração de atos normativos, encontramos parâmetros para proposições de regulação profissional. Ao analisar esta situação é possível perceber a criação de reserva de mercado, que só é legítima quando há **necessidade social comprovada e riscos concretos à vida, à saúde ou à ordem social**.

A sindicatura **não apresenta tais riscos**, pois:

- trata-se de **gestão privada** de interesses condominais, sujeita à fiscalização direta e contínua dos próprios condôminos;
- o síndico **presta contas anualmente** e pode ser **destituído a qualquer tempo**, mecanismos que garantem efetiva responsabilização e controle interno;
- não há impacto à coletividade em caso de má gestão, sendo os efeitos limitados ao âmbito civil e particular.
- 

**O art. 5º, XIII, da Constituição só admite restrições quando a atividade implica risco real à coletividade, o que não se verifica na sindicatura.** Portanto, inexiste fundamento de interesse público para submeter a função de síndico a conselho profissional ou a exigências formais de habilitação.

Ao depois, também inexiste risco social ou lacuna normativa. A sindicatura já é suficientemente regulada:

- **Código Civil e Lei nº 4.591/64:** define atribuições, deveres, eleição, destituição e responsabilidade, e a administração condominal;
- **Assembleia condominial:** exerce controle e poder de destituição a qualquer tempo.

Assim, não há lacuna normativa que justifique regulação profissional, tampouco necessidade social ou risco coletivo que demande intervenção estatal.

A ausência de regulação não gera riscos à vida ou à ordem social, pois o exercício da função de síndico está sujeito à fiscalização direta da assembleia de condôminos, que aprova contas, destitui o gestor e delibera sobre a administração.

A tentativa de enquadrar o síndico como profissão técnica, sujeita a registro em conselho, constitui **intervenção estatal indevida** em matéria privada e afronta os princípios da **proporcionalidade e da razoabilidade**.

Na prática, trata-se de iniciativa corporativista, voltada à criação artificial de barreira de entrada e arrecadação de anuidades, e não à proteção do interesse público. Por óbvio a sociedade já possui mecanismos suficientes para garantir a boa gestão condominial sem intervenção estatal.

**Da afronta à liberdade profissional e à autonomia condominial:** O **art. 5º, XIII, da Constituição Federal** assegura o livre exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, restringindo-o apenas quando a atividade implicar risco à coletividade. O **Supremo Tribunal Federal** consolidou entendimento, nos precedentes **RE 511.961 (jornalistas)** e **ADPF 183 (músicos)**, de que





Câmara dos Deputados  
Gabinete do **Deputado Capitão Alberto Neto – PL/AM**

exigências de diploma ou registro profissional são **inconstitucionais** quando não relacionadas a riscos sociais efetivos.

**A tentativa de delimitar a sindicatura como “atividade profissional” fere o art. 1.347 do Código Civil**, que confere liberdade de escolha à assembleia, seja o eleito condômino ou terceiro. O projeto, portanto, usurpa competências de outras profissões e invade o campo da gestão privada, o que é incompatível com o regime jurídico da sindicatura.

O exercício da sindicatura, de **natureza fiduciária e civil, não apresenta risco social**. Ao impor formação acadêmica específica e registro compulsório, o projeto **viola a liberdade profissional e limita a autonomia condominial**, retirando dos condôminos o direito de eleger livremente o seu representante — princípio essencial da **autonomia privada e da autogestão condominial**.

A tentativa de reservar a função de síndico a um grupo específico cria conflito desnecessário entre profissões, restringe o mercado, aumenta custos para os condomínios e reduz a oferta de gestores competentes, gerando prejuízo direto à coletividade condominial.

Sala das comissões, 27 de outubro de 2025.

**Capitão Alberto Neto  
PL/AM**



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD253342446100>  
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Capitão Alberto Neto

Apresentação: 27/10/2025 17:06:42,487 - CCJC  
EMC 1/2025 CCJC => PL 4739/2024  
**EMC n.1/2025**



\* C D 2 5 3 3 4 2 2 4 4 6 1 0 0 \*