



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 4.739, DE 2024
(Apenso: 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.

EMENDA SUBSTITUTIVA

Dê-se ao projeto de lei a seguinte redação:

Altera os arts. 1.347, 1.348 e 1.349, e inclui o art. 1347-A, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, para disciplinar a eleição e o exercício da função de síndico em condomínios edilícios, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Os arts. 1.347, 1347-A, 1.348 e 1.349 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá ser ou não condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, permitida a reeleição, salvo disposição em contrário na convenção, observadas as seguintes condições:

I - o síndico não condômino poderá ser pessoa física ou jurídica e deverá comprovar qualificação profissional, técnica e experiência em gestão de edificações e condomínios, nos termos e critérios definidos pela Convenção ou pela assembleia geral, pelo voto da maioria dos condôminos presentes.

Apresentação: 27/10/2025 18:16:00:450 - CCJC
EMC 2/2025 CCJC => PL 4739/2024
EMC n.2/2025



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados

Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF

Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD254057631300>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 27/10/2025 18:16:00:450 - CCJC
EMC 2/2025 CCJC => PL 4739/2024
EMC n.2/2025

II – na hipótese de escolha de síndico não condômino, será definido também o Conselho Gestor, composto de três condôminos-proprietários, e que será o órgão responsável pela contratação do síndico e por acompanhar sua gestão, definindo as diretrizes de atuação, contratos e políticas operacionais do condomínio, entre outras atribuições estabelecidas em assembleia ou na convenção de condomínio.

§ 1º O síndico não condômino será contratado pelo Condomínio, representado pelo Conselho Gestor, por documento escrito, que estipulará as obrigações e atribuições das partes, observados os deveres previstos no art. 1.348, sendo que em sua omissão, se interpretará como abrangidas todas as atribuições que a lei determina aos síndicos.

§ 2º O síndico contratado poderá ter seu contrato de prestação de serviços resolvido a qualquer tempo em assembleia geral, convocada por membro do Conselho Gestor ou por 1\4 dos condôminos, com pauta específica para deliberação dos condôminos e nova escolha.

§ 3º A assembleia poderá aprovar regulamento interno específico de boas práticas de governança e conduta, a serem observadas pelo síndico, pelo conselho consultivo, conselho fiscal e por eventuais prestadores de serviços.

Art. 1.347-A. O condomínio poderá, em substituição à figura do síndico, instituir um modelo de gestão interna composto por:

I – Conselho Gestor – órgão deliberativo composto por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) condôminos-proprietários, eleitos em assembleia geral;

II – Gestor Condominial, pessoa física ou jurídica contratada pelo condomínio mediante deliberação de assembleia geral, com função executiva e subordinada às diretrizes do Conselho Gestor.



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD254057631300>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 27/10/2025 18:16:00:450 - CCJC
EMC 2/2025 CCJC => PL 4739/2024
EMC n.2/2025

§ 1º Compete ao Conselho Gestor acompanhar os trabalhos do Gestor Condominial, definindo suas diretrizes de atuação, contratos e políticas operacionais do condomínio, entre outras atribuições estabelecidas em assembleia ou na convenção de condomínio.

§ 2º O Gestor Condominial será o representante legal do condomínio e o responsável operacional pela execução das deliberações do Conselho Gestor, podendo assinar contratos, movimentar contas bancárias e representar judicialmente o condomínio, bem como desempenhar as demais tarefas previstas no art. 1.348.

§ 3º Fica resguardado ao Gestor Condominial o direito de não executar as decisões do Conselho Gestor, que não estejam alinhadas com a Convenção de Condomínio ou legislação vigente, devendo convocar assembleia geral para decisão final, se assim o assunto exigir.

§ 4º O contrato com o Gestor Condominial poderá ser resiliido sem justa causa e conforme previsão contratual, mediante decisão da maioria do Conselho Gestor, que poderá convocar assembleia geral imediatamente, para escolha de seu substituto.

§ 5º As atribuições do Conselho Gestor poderão ser cumuladas com as do Conselho Consultivo.

Art. 1.348. Compete ao síndico condômino, contratado ou ao gestor condominial:

I – convocar a assembleia geral dos condôminos;

II – representar o condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III – dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados

Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF

Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD254057631300>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal MARANGONI

IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as deliberações da assembleia;

V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI – elaborar o orçamento das receitas e despesas relativa a cada exercício;

VII – cobrar as cotas condominiais dos condôminos, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII – prestar contas à assembleia, de forma clara e documentada, anualmente, garantindo aos condôminos o acesso às informações financeiras ao longo do período;

IX – realizar o seguro da edificação;

X – adotar práticas de gestão transparente, assegurando o acesso dos condôminos às decisões da gestão, documentos do condomínio e demonstrações financeiras;

XI – zelar pelo cumprimento das normas legais aplicáveis às atividades condominiais.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico condômino, contratado ou o Conselho Gestor pode transferir a outrem, total ou parcialmente, as funções administrativas, mediante aprovação prévia da assembleia geral de condôminos, salvo disposição em contrário da Convenção.

Art. 1.349. A assembleia geral de condôminos, especialmente convocada para este fim específico, poderá, pelo voto da maioria de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, omissão, não prestar contas ou não respeitar a legislação vigente ou as regras internas do condomínio.”

Apresentação: 27/10/2025 18:16:00:450 - CCJC
EMC 2/2025 CCJC => PL 4739/2024
EMC n.2/2025



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados

Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF

Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD254057631300>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal MARANGONI

Art. 2º Esta lei não cria categoria profissional ou exige registro em conselhos e entidades de classe.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A presente emenda substitutiva visa atender a uma demanda concreta, cuja prática já se encontra consolidada nos condomínios do país: a eleição de síndicos externos e com qualificação própria para exercício da função de forma profissional, como alternativa legítima e funcional para atender às demandas da administração condominial. Tal realidade, cada vez mais frequente, por certo, exige do ordenamento jurídico uma resposta normativa que ofereça segurança e uniformidade na regulamentação da função.

Portanto, parte-se da premissa correta, de que é necessário disciplinar o exercício da atividade de síndico, acrescentando regras que sejam mais adequadas à tal realidade atual e se apliquem não somente aos síndicos condôminos, mas também aos externos. No entanto, a redação atualmente em análise e discussão, incorre em limitações excessivas, ao restringir o exercício da função a apenas duas categorias profissionais: administradores e tecnólogos, e advogados, condicionando sua atuação à inscrição compulsória em conselhos e entidades de classe.

Tal abordagem, embora fundada em premissas legítimas, ao direcionar para entidades de classe específicas, desconsidera a pluralidade de perfis profissionais aptos à gestão condominial, sua multidisciplinaridade e não dialoga com a realidade de um mercado ainda em expansão e em processo de consolidação. Mais do que isso, faz distinção entre síndicos condôminos e externos, em termos de risco oferecidos, o que não se justifica e fere a Constituição, vez que ambos têm as mesmas atribuições.

Além disso, a vinculação da atividade de síndico externo a conselhos de classe ou categorias específicas vai de encontro à natureza jurídica do condomínio edilício, cuja administração está inserida no âmbito do Direito Civil. O síndico, eleito em assembleia, atua como mandatário da coletividade condominial, seja condômino ou externo, submetendo-se às disposições legais aplicáveis, à Convenção de Condomínio e às deliberações da assembleia geral. A tentativa de enquadrar essa função sob a égide de regulamentações profissionais específicas desvirtua seu

Apresentação: 27/10/2025 18:16:00:450 - CCJC
EMC 2/2025 CCJC => PL 4739/2024
EMC n.2/2025



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados

Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF

Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD254057631300>

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 27/10/2025 18:16:00:450 - CCJC
EMC 2/2025 CCJC => PL 4739/2024
EMC n.2/2025

caráter civil e compromete a autonomia condominial assegurada pela legislação vigente.

Na verdade, a prática não deriva da profissão base da pessoa, mas de uma organização empresarial que concatena essa visão multidisciplinar e que se alinha com a Lei da Liberdade Econômica. Por outro lado, é inegável a necessidade de normatizar o exercício da sindicatura, estabelecendo parâmetros que contribuam para maior transparência, eficiência e estruturação da governança nos condomínios. A definição de regras coerentes e juridicamente equilibradas pode contribuir para mitigação de práticas de gestões personalistas e autoritárias, e para prevenção de condutas inadequadas, como o mau gerenciamento, a ausência de responsabilização, a corrupção, e especialmente a falta de compromisso com os deveres inerentes à função.

Nesse contexto, não se vislumbra que a vinculação obrigatória a conselhos profissionais, tais como os de administração ou advocacia, represente um mecanismo eficaz para alcançar tais objetivos, uma vez que a sindicatura não configura atividade típica dessas profissões, tampouco se submete aos regimes jurídicos que as regem.

Esta proposta substitutiva busca contribuir ao debate ao reposicionar a discussão no âmbito do Código Civil, sugerindo ajustes que possam colaborar para o aprimoramento da regulamentação da sindicatura. A intenção é reforçar aspectos como qualificação técnica, boas práticas de gestão e diretrizes voltadas à promoção de transparência, sem, contudo, impor vinculação obrigatória a conselhos e entidades profissionais, mantendo a liberdade da coletividade condominial e a autonomia de cada empreendimento constituído em condomínio, respeitando a diversidade de modelos existentes no país. Por fim, trata-se de uma contribuição que pretende oferecer um marco normativo viável, juridicamente coerente e compatível às realidades práticas da administração condominial.

Esta proposta tem como pilares:

- Respeito à natureza civil da relação condominial;
- Fortalecimento da boa governança e da transparência na gestão;
- Fomento à capacitação e profissionalização voluntária, sem criar barreiras de acesso ou reserva de mercado;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

- Valorização das entidades representativas do setor imobiliário como agentes de autorregulação, ética e qualificação;
- Proteção do consumidor-condômino, garantindo o direito à boa gestão e à fiscalização efetiva dos atos do síndico.

Nesse sentido, peço apoio dos Nobres Pares para acolher a presente emenda em substituição ao texto da Comissão de Trabalho.

Sala da Comissão, de 2025.

Deputado **MARANGONI**
Relator

Apresentação: 27/10/2025 18:16:00:450 - CCJC
EMC 2/2025 CCJC => PL 4739/2024
EMC n.2/2025



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD254057631300>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni

