



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.225, DE 2011

(Do Sr. Eduardo Azeredo)

Dispõe sobre a regulamentação do exercício da profissão de síndico administrador de condomínios.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei regulamenta o exercício da profissão de síndico administrador de condomínios.

Art. 2º A profissão de síndico administrador de condomínios poderá ser exercida por condômino, por empregado ou por profissional autônomo.

Parágrafo único. O contrato de prestação de serviço do síndico administrador de condomínio, quando profissional autônomo, não poderá ultrapassar dois anos, permitida a prorrogação por decisão da assembleia de condôminos.

Art. 3º São requisitos para o exercício da profissão de síndico administrador de condomínio:

I – capacidade civil; e

II – diploma de curso de ensino médio, obtido em instituição de ensino oficialmente reconhecida pelo poder público.

Art. 4º As atividades e atribuições do síndico administrador de condomínios consistem em:

I – administrar o condomínio, podendo para tanto:

- a) receber valores relativos a taxas condominiais, a fundos de reservas e a outros encargos financeiros atinentes ao condomínio;
- b) efetuar pagamentos de despesas gerais, inclusive de salários, relativas ao condomínio;
- c) contratar trabalhadores e prestadores de serviços necessários ao funcionamento do condomínio;

II – elaborar relatórios com demonstrativos das despesas e das receitas 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 no regulamento interno e na convenção do condomínio;

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. 5º É vedado ao síndico administrador de condomínios, exceto quando for condômino, exercer as competências previstas no art. 1.348 do Código Civil.

Art. 6º A assembleia de condôminos poderá estabelecer que o condomínio será administrado por:

I – síndico administrador de condomínios contratado nos termos do art. 2º desta lei;

II – pessoa jurídica, mediante contrato de prestação de serviços celebrado com o condomínio, autorizado pela assembleia convocada para esse fim.

Art. 7º O síndico condômino não poderá ser responsabilizado pelos atos praticados, sem a sua anuência, pelo síndico profissional contratado nos termos do art. 6º desta lei.

Art. 8º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O art. 1.347 do Código Civil Brasileiro estabelece, quanto à administração do condomínio edilício, que a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Essa permissão fez surgir a figura do síndico profissional que, muitas vezes, não se confunde com o síndico condômino. Na verdade, percebe-se, atualmente, uma forte tendência pela delegação da atividade administrativa dos condomínios edilícios a pessoas físicas, não proprietárias, ou jurídicas, especializadas nessa atividade. Antes apenas o síndico condômino exercia essa função.

Isso tem ocorrido também em vista de um dos mais sérios problemas enfrentados nos últimos tempos pelos condomínios: a recusa dos condôminos em assumirem o encargo de síndico, tanto pelo temor da responsabilização civil em caso de eventuais prejuízos durante a sua gestão, quanto pelo desgaste junto aos demais condôminos na resolução de conflitos internos, passando pela falta de apoio dos proprietários na tomada de decisões unilaterais que não exigem a aprovação da assembleia.

Todavia essa prática de delegar a administração do condomínio a síndico não proprietário não encontra guarida, na nossa lei civil, quanto à forma de sua investidura, se como empregado, profissional autônomo, ou até mesmo como empresa, pessoa jurídica, contratada para esse fim.

Essa situação exige disciplina legal própria com o objetivo de resguardar o síndico proprietário e o próprio condomínio quanto à responsabilidade pelo exercício das atribuições do síndico, administrador, contratado por deliberação da assembleia, na medida em que o art. 1.348 estabelece apenas as funções do síndico condômino.

O projeto de lei que ora apresentamos tem o objetivo de regulamentar essa relação de fato, prevenindo conflitos que certamente advirão com a adoção dessa sistemática de administração de condomínios. Também objetiva regulamentar o exercício da profissão de síndico administrador de condomínio, atividade que nasce com essa nova realidade, disciplinando suas atribuições e competências, os requisitos e as vedações para seu exercício.

Essas são as razões pelas quais pedimos o apoio dos ilustres pares para a aprovação do presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em 5 de setembro de 2011.

Deputado EDUARDO AZEREDO

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL

.....

**LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS**

.....

**TÍTULO III
DA PROPRIEDADE**

.....

**CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

.....

**Seção II
Da Administração do Condomínio**

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:
I - convocar a assembléia dos condôminos;

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

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

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

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

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

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

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

.....
.....

FIM DO DOCUMENTO
