

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E SERVIÇO PÚBLICO

PROJETO DE LEI Nº 2.225, DE 2011

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

Autor: Deputado EDUARDO AZEREDO

Relator: Deputado IRAJÁ ABREU

I - RELATÓRIO

Trata-se de projeto que pretende regulamentar a profissão de síndico.

A proposta permite que a profissão de síndico seja exercida por condômino, por empregado ou profissional autônomo, sendo que nesse último caso o contrato não ultrapassará o prazo de dois anos, salvo por decisão da assembleia de condôminos. Exige-se para o seu exercício a comprovação de capacidade civil e a conclusão de curso de ensino médio.

Além disso, a proposição relaciona uma série de atribuições ao síndico, todas relacionadas à administração do condomínio, e estabelece que a assembleia de condôminos poderá decidir a forma pela qual se dará essa administração, se por pessoa física ou se por pessoa jurídica.

Por fim, determina que o síndico condômino não poderá ser responsabilizado pelos atos praticados, sem a sua anuência, pelo síndico contratado.

A proposta foi distribuída a esta CTASP para análise de mérito e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para exame da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa.

Decorrido o prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O instituto da regulamentação de profissão tem um conteúdo muito específico, que é o de restringir a atuação em determinada atividade tão somente quando esse exercício trazer riscos potenciais à sociedade. É o caso clássico dos médicos ou dos engenheiros.

Esse posicionamento, inclusive, já está sedimentado em inúmeras decisões proferidas pelo Supremo Tribunal Federal, a exemplo das ações recentes que envolveram o exercício das profissões de jornalismo e de músico.

Nesse contexto, não se justifica a aprovação de uma proposta que restrinja a atuação dos síndicos, pois a atividade não traz riscos à comunidade. Ressalte-se que esse fato não constitui qualquer demérito à atividade, apenas ela não se enquadra nas exigências constitucionais para regulamentação.

Tampouco há que se falar na necessidade de se reconhecer a profissão, de forma a assegurar-lhe direitos que hoje não seriam previstos em lei.

Em primeiro lugar, observamos que o exercício das atribuições de síndico já está regulado no Código Civil, o qual possui uma Seção específica para tratar da administração do Condomínio. Assim, por exemplo, o art. 1.347 daquela codificação já prevê 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”*, enquanto o art. 1.348, por sua vez, traz um elenco de competências cometidas ao síndico que muito se assemelham àquelas constantes da proposta em exame. Destaque-se

que o Código já permite a atuação como síndico independentemente de ser condômino.

Além disso, constatamos que a ocupação “síndico” já possui registro específico na Classificação Brasileira de Ocupações, a CBO, que tem por finalidade “a *identificação das ocupações no mercado de trabalho*”. A ocupação está registrada sob o código 5101-10, o que permite, por exemplo, o registro do cargo de síndico na Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS), na parte relativa ao contrato de trabalho.

E, ao mencionar a Previdência Social, verificamos, também, que ao síndico já é permitido o recolhimento da contribuição previdenciária, nos termos da alínea “f” do inciso V do art. 12 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, que “*Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências*”. Os dispositivos citados incluem como segurado obrigatório da Previdência Social, na qualidade de contribuinte individual, entre outros, “o *síndico ou administrador eleito para exercer atividade de direção condominial, desde que recebam remuneração*”.

O que observamos, na verdade, é que a função de síndico é, essencialmente, uma atribuição submetida à assembleia geral, a instituição máxima do condomínio. E assim deve ser. Corre-se o risco de, em se aprovando o projeto, termos uma situação que imponha limites à vontade dos condôminos.

Os fatos demonstram que não há, atualmente, qualquer limite legal que impeça a contratação de alguém como síndico, inclusive na condição de empregado. Na verdade, isso não acontece, na maioria dos casos, por interesse dos condomínios, pois a contratação de prestador de serviços se mostra mais em conformidade com a moderna técnica de administração do que a contratação direta de empregado, com todos os ônus que isso implica. Em um caso como esse, quem seria o contratante do síndico? Quem exerceria a função de comando inerente ao empregador, ou seja, além de contratar, assalariar e dirigir o serviço?

Essa mesma premissa aplica-se no caso de destituição do síndico que não venha a cumprir a contento suas atribuições. Nos termos do art. 1.349 do Código Civil, diante de irregularidades ou ineficiência do síndico, a sua exoneração dependerá unicamente de decisão por maioria absoluta da assembleia especialmente convocada para esse fim. Mas, se houver um

contrato de trabalho, por outro lado, há intercorrências de ordem jurídica, pois incide sobre a rescisão o pagamento de verbas trabalhistas. Portanto essas são questões que justificam a prestação de serviços no exercício da função de síndico.

Em suma, o projeto não apresenta novidades, restringindo-se quase que unicamente a repetir dispositivos que já constam da legislação vigente, em especial, o Código Civil. Essa redundância mostra-se incompatível com o processo legislativo e apenas burocratiza uma atividade que, hoje, é livremente exercida, condicionada às decisões da assembleia de condôminos.

Nesses termos, diante dos fundamentos acima expostos, manifestamo-nos pela rejeição do Projeto de Lei nº 2.225, de 2011.

Sala da Comissão, em de de 2011.

Deputado IRAJÁ ABREU
Relator