

COMISSÃO DE TRABALHO, DE ADMINISTRAÇÃO E DE 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 LAÉRCIO OLIVEIRA

I – RELATÓRIO

Vem a este órgão colegiado o Projeto de Lei de nº 2.225, de 2011, de autoria do Sr. Eduardo Azeredo, que *“dispõe sobre a regulamentação do exercício da profissão de síndico administrador de condomínios”*.

Após despacho do Presidente da Câmara dos Deputados a proposta vem à Comissão de Trabalho, Administração e de Serviço Público para análise do seu mérito trabalhista. Após designação de relatoria, foi promovida a abertura de prazo para emendas, mas esse transcorreu em branco.

É o relatório.

II – VOTO

Na forma do disposto no Regimento Interno da Câmara dos Deputados, conforme art. 32, XII, “a”, cabe a esta Comissão Permanente a análise de matéria trabalhista, seja urbana, seja rural, no que tange o seu mérito. Sendo assim, passamos ao parecer tratando dos juízos de conveniência e oportunidade da proposição.

O presente projeto tem por objetivo regulamentar a profissão de síndico, estabelecendo que esta poderá ser exercida por condômino, por empregado ou profissional autônomo, e outras questões inerentes a atividade do síndico.

No que tange à regulamentação de uma profissão, há de se observar que esta se destina a limitar o exercício de uma atividade ou ocupação que exige, ao seu regular desempenho, o domínio de conhecimento específico, objetivando resguardar a sociedade em razão de eventuais riscos decorrentes da atividade.

Ocorre que os referidos riscos não acontecem na esfera da gestão condominial, não se justificando, portanto, a regulamentação da profissão. Ao revés, somente redundará em mais complicações para definição daquele que pode exercer a função, cuja normatização e atribuições encontram-se dispostas no Código Civil.

Em sua justificação, o autor do projeto afirma que atualmente existe uma forte tendência à adoção da delegação das funções administrativas inerentes a gestão condominial, embasada no artigo 1347, do Código Civil, o que não ocorria no passado, quando a gestão era atribuição exclusiva do síndico condômino.

Tal afirmativa não é verdadeira, eis que desde a edição da Lei 4.591/64, havia a possibilidade de a assembleia geral eleger pessoas estranhas à edificação, conforme se verifica do disposto no artigo 22, § 2º, in verbis:

“Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

(...)

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

(...)

*§ 4º Ao síndico, **que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio**, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.*

Na mesma linha dispõe o Código Civil:

*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.*

(...)

§ 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.” (grifos nossos).

Observe-se, ainda, que a forma de administração do condomínio, é item obrigatório das convenções, conforme expresso no artigo 1.334, II, do Código Civil.

“Art. 1.334 - Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;”.

Verifica-se, portanto, que não houve qualquer inovação na forma de gerir o condomínio, cabendo a decisão aos condôminos, em assembleia geral.

Importa registrar que, independentemente da situação do eleito, perante a coletividade, este será o síndico do condomínio e, como tal, deverá observar não só as normas dispostas na convenção e regulamentos, como também ao que disciplina o Código Civil.

Optando o condomínio por eleger como síndico uma terceira pessoa, as formas possíveis de contratação já se encontram plenamente legisladas, seja pela Consolidação das Leis do Trabalho, se a opção for pela contratação como empregado, seja pelo Código Civil, se como prestador de serviços.

Dependendo da modalidade de contratação, cabe fazer as seguintes observações: a) o mandato do síndico, por disposição legal, possui um prazo máximo de duração de 2 (dois) anos; b) a legislação trabalhista, ao disciplinar os tipos de contrato de trabalho, os classifica “por prazo determinado” e “por prazo indeterminado”, os quais possuem regras próprias.

No que tange à contratação por prazo determinado, conforme expresso nos artigos 443, 445 e 451, da CLT, este somente é admitido quando a vigência depende de termo prefixado ou da execução de serviços especificados ou ainda da realização de certo acontecimento suscetível de previsão aproximada, limitado a um prazo máximo de 2 (dois) anos, não podendo ser renovado mais de uma vez, sob pena de ser considerado por prazo indeterminado.

Já o contrato por prazo indeterminado é aquele em se contrata inicialmente como tal ou o que se segue ao período de experiência ou findo o contrato por prazo indeterminado, mantida a relação de emprego.

Assim, tendo em vista disposição do Código Civil quanto à duração do mandato, que é de no máximo 2 (dois) anos, e a possibilidade de sucessivas renovações, o contrato que inicialmente poderia ser firmado por prazo determinado, a partir da reeleição, passa a ser por tempo indeterminado. Decorrendo, deste fato, a obrigatoriedade de o condomínio indenizar o síndico quando da sua não reeleição, o que sem dúvida onerará ainda mais o condomínio, trazendo complicações ao conturbado universo condominial.

Em relação às atribuições do síndico, estas igualmente encontram-se dispostas no Código Civil, mais especificamente em seu artigo 1348, **não havendo qualquer justificativa a sua normatização em diploma diverso.**

Não se pode esquecer que, para o reconhecimento de vínculo empregatício, necessário se faz a existência de suas características básicas, que são pessoalidade, onerosidade, subordinação e habitualidade. Ausentes um desses requisitos, não há como se reconhecer a relação de emprego.

Observando o trabalho desenvolvido pelo síndico profissional, verificamos que o exercício de suas atividades não é subordinado, pois é ele quem preestabelece os horários em que ficará à disposição do condomínio. Bem como, e

principalmente, é ele quem dirige suas atividades, tendo amplos poderes na tomada de decisões que estão dentro da órbita de atuação de qualquer síndico, condômino ou não, sempre pautado na Lei, na Convenção, nos regulamentos e nas decisões assembleares. Observadas essas condições, a sua atividade não gera vínculo empregatício.

Sobre o assunto, assim se manifestou o doutrinador Caio Mário da Silva Pereira, em sua obra *Condomínios e Incorporações*, 10ª edição, Ed. Forense, 2001, pág. 203:

“Por ser o síndico representante e não empregado, pode ser destituído como qualquer mandatário, sem direito a indenização pelo fato da destituição, o que é aprovado pelos doutrinadores (Zurfluf) e estabelecido na lei. Por maior que seja o tempo na função, jamais adquire estabilidade; não tem direito a férias; nenhuma das concessões de legislação do trabalho se lhe aplica. A revogabilidade do mandato, pela assembléia, encontraria amparo no direito comum, onde é assentada a revogabilidade do mandato – Código Civil, art. 1.316 (hoje art. 682 do Novo Código Civil) –, se a Lei do Condomínio não a houvesse explicitado no dizer: ‘O síndico poderá ser destituído pela forma, sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos presentes, em assembléia geral especialmente convocada’ – Lei nº 4.591/1964, art. 22, § 5º.” (hoje sem correspondente no Novo Código Civil – observação nossa).

No que tange à atividade do síndico como ocupação, já existe código registrado na Classificação Brasileira de Ocupações (5101-10). Não havendo, portanto, qualquer impedimento a que, caso seja do interesse dos condôminos, este venha até mesmo a ser registrado como empregado do condomínio, em que pese a ocorrência do que a doutrina jurídica define como “confusão”. Porquanto, este último será empregado e patrão ao mesmo tempo.

Da mesma forma, a legislação previdenciária classifica como “contribuinte individual” o síndico que recebe remuneração, incidindo, portanto, a contribuição previdenciária correspondente.

Concluindo, o referido projeto em nada inova. Repete ou remete a dispositivos legais já em vigor, não se justificando, portanto, a sua aprovação.

Consideramos, também, este Projeto de Lei é altamente discriminatório. Isso porque, ao exigir que o síndico tenha curso de ensino médio, demonstra total desconhecimento da situação educacional e financeira em nosso país. Ou seja, é de conhecimento público que as pessoas, embora não tenham tido a oportunidade de estudar até o limite estabelecido pela lei, possuem conhecimento suficiente para administrar o seu próprio patrimônio.

Há que ressaltar que, via de regra, aqueles que possuem menor escolaridade pertencem às classes sociais mais desprovidas de condições financeiras. Portanto, a contratação de um síndico representa um gasto elevado e totalmente desnecessário.

Ressaltamos também que quem disciplina a possibilidade de contratação de síndico profissional é a convenção do condomínio, não cabendo tal decisão a uma simples assembleia, conforme o previsto no Código Civil brasileiro.

Finalizando, chamamos a atenção para o disposto no artigo 7º, do referido projeto, que, equivocadamente, faz referência a dois síndicos em um mesmo condomínio. Ora, a faculdade prevista no parágrafo segundo do artigo 1348, do diploma civilista, trata, exclusivamente, da delegação de atribuição das funções administrativas. Logo, havendo interesse do síndico, este poderá delegar a terceiro tais funções, seja empregado ou prestador de serviço – pessoa física ou jurídica, sem, no entanto, transferir-lhe os poderes de representação da coletividade, que cabem única e exclusivamente ao síndico eleito em assembleia.

Portanto, com base em todos os fundamentos apresentados acima, como relator nesta Comissão, opino, no mérito, pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 2.225, de 2011.

É como voto.

Sala das Comissões, 25 de abril de 2012.

Deputado LAÉRCIO OLIVEIRA

Relator