



CÂMARA DOS DEPUTADOS

***PROJETO DE LEI N.º 6.518, DE 2009**
(Do Sr. Vicentinho)

Acrescenta dispositivo ao Código Civil, a fim de autorizar a assembleia de condôminos a contratar síndico como empregado.

DESPACHO:
À COMISSÃO DE
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54,
RICD).

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

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 5107/16

(* Atualizado em 8/11/17 para inclusão de apensado.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 1.347 do Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo único:

“Art. 1.347.....

Parágrafo único A assembleia deverá indicar a forma de contratação e remuneração do síndico, que poderá ser empregado do condomínio.”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O número de imóveis em condomínio aumenta em nosso país, demandando cada vez mais profissionais especializados na prestação de serviços a esse tipo de empreendimento.

A existência de inúmeros proprietários significa interesses conflitantes e prioridades diversas. Os proprietários e moradores são obrigados a dividir o mesmo espaço, tentando conviver de forma civilizada.

Há contratações de zeladores, faxineiras, jardineiros, segurança, entre outros profissionais, além da necessária manutenção do imóvel, serviços de reparo e conservação.

Não é fácil administrar um imóvel em condomínio. A tendência verificada, em especial nos grandes centros urbanos, é a de trabalhadores se especializarem na função de síndico.

O ordenamento jurídico vigente permite que o síndico não seja um dos condôminos, conforme o art. 1.347 do Código Civil. Permite, outrossim, que o síndico transfira os poderes de representação para terceiro, mediante aprovação da assembleia, nos termos do § 2º do art. 1.348.

Julgamos oportuno apresentar o presente projeto que, acrescentando parágrafo único ao art. 1.347, já mencionado, deixa expresso que a assembleia deve indicar a forma de contratação do síndico, bem como a sua remuneração, complementando o dispositivo legal.

Uma das formas de contratação, mencionada em nosso projeto, é mediante a celebração de contrato de emprego, sujeitando o síndico e o condomínio à legislação trabalhista e previdenciária.

Pode, no entanto, ser escolhida forma diversa. A assembleia é soberana para decidir sobre a contratação do síndico, de acordo com a conveniência do condomínio.

A forma de contratação, nos termos do projeto, deve ser expressa, o que tende a diminuir eventuais conflitos entre síndico e condomínio, bem como a valorizar o exercício da atividade profissional.

Diante do exposto, contamos com o apoio de nossos ilustres Pares a fim de aprovar a presente proposição.

Sala das Sessões, em 1º de dezembro de 2009.

Deputado VICENTINHO

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

.....

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.

.....

PROJETO DE LEI N.º 5.107, DE 2016 **(Do Sr. Felipe Maia)**

Dá nova redação ao art. 1.347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

DESPACHO:
 APENSE-SE AO PL-6518/2009.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe que, no condomínio edilício, o síndico poderá ser condômino ou pessoa jurídica estranha ao condomínio.

Art. 2º O art. 1.347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

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

Parágrafo único. Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a convenção dispuser diferentemente (NR).”

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

Art. 4º Revoga-se o § 4º do art. 22 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

JUSTIFICAÇÃO

Nos termos da legislação vigente sobre os condomínios edilícios, o síndico pode ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio.

Quanto à possibilidade de o síndico ser pessoa jurídica estranha ao condomínio, a mesma deve ser mantida, haja vista sua utilidade no casos de condomínios residenciais com muitas unidades e também nos condomínios comerciais.

Por outro lado, o síndico, quando pessoa física, haverá, sempre, de ser um condômino. Afinal, é eleito pela assembleia geral para ser o responsável direto pelo condomínio, pronto para manter a ordem, a disciplina, a segurança, a legalidade, a limpeza do edifício e, também, a boa convivência entre os moradores.

Nesse sentido, a lei não deve permitir que o síndico seja uma pessoa física alheia ao condomínio. Ou a assembleia geral escolhe um dentre os condôminos para exercer a função, ou delibera pela contratação de uma empresa especializada. Esta alteração legislativa deverá aperfeiçoar a administração e a convivência entre os condôminos.

Por essas razões, propomos a presente alteração na lei civil, para a qual contamos com o endosso dos ilustres Pares.

Sala das Sessões, em 27 de abril de 2016.

Deputado FELIPE MAIA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

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:

.....

**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.

.....

.....

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

TÍTULO I
DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO VI
DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

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

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

f) prestar contas à assembléia dos condôminos.

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. ([Alínea acrescida pela Lei nº 6.434, de 15/7/1977](#))

§ 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.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 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.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição. ([Retificado no DOU de 1/2/1965](#))

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

FIM DO DOCUMENTO