



CÂMARA DOS DEPUTADOS

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.

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 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 elegeu, 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 assembléa 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 assembléa, 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 atribuirem 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 assembléa;

f) prestar contas à assembléa 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 assembléa geral dos condôminos.

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

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléa 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