

## **PROJETO DE LEI Nº     , DE 2011**

**(Do Sr. EDUARDO AZEREDO)**

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

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            de            de 2011.

Deputado EDUARDO AZEREDO