



SENADO FEDERAL
SECRETARIA-GERAL DA MESA
SECRETARIA DE REGISTRO E REDAÇÃO PARLAMENTAR

REUNIÃO

21/09/2017 - 44ª - Comissão de Assuntos Sociais

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Havendo número regimental, declaro aberta a 44ª Reunião, Extraordinária, da Comissão de Assuntos Sociais da 3ª Sessão Legislativa Ordinária da 55ª Legislatura do Senado Federal. Antes de iniciarmos os nossos trabalhos, proponho a dispensa da leitura e a aprovação da ata da reunião anterior.

As Sr^{as} e os Srs. Senadores que concordam permaneçam como estão. (*Pausa.*)

Aprovada a ata da reunião anterior.

A presente reunião destina-se à realização de audiência pública, em atendimento aos Requerimentos da CAS n^{os} 127/2017 e 129/2017, ambos de minha iniciativa, para tratar da regulamentação da importante profissão de síndico.

Convido para compor a Mesa os ilustres oradores: Paulo Roberto Melo, Presidente da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASSP) - seja bem-vindo, Paulo -; José Geraldo Dias Pimentel, Presidente do Sindicato dos Condomínios Residenciais e Comerciais do Distrito Federal (Sindicomínio) - seja bem-vindo, José -; Rogério Ramos, Coordenador da Comissão de Assuntos Parlamentares do Conselho Federal de Administração (CFA) e representante do Conselho Regional de Administração do Distrito Federal (CRA/DF) -, seja bem-vindo, Rogério -; Andressa Sales Lemos, Agente Administrativo da Coordenação de Identificação e Registro Profissional do Ministério do Trabalho - Andressa, seja bem-vinda.

Comunico que o Sr. Alexandre Corrêa, Vice-Presidente de Assuntos Condominiais do Secovi, que está aqui conosco, em seguida às exposições dos palestrantes, terá a palavra. Eu gostaria de convidá-lo a se sentar na primeira fila, por favor. Sr. Alexandre Corrêa, muito obrigado pela presença do Secovi.

Também o Sr. Hermes Alcântara, do Cofeci-Creci, a quem muito agradeço a presença. Tudo bem? Sente-se com a gente. Também, depois das exposições, eu lhe concederei a palavra.

Sr. Jenner de Moraes, Secretário Executivo do Fórum dos Conselhos Federais e também do Conselho de Radiologia. Seja bem-vindo. Também lhe concederei a palavra, como a todos, por três minutos, após as exposições.

Do Conselho Federal de Administração, o Sr. Rogério, que está aqui comigo, à mesa.

Quero também comunicar a presença do Administrador Marcos Kalebbe Saraiva Maia Costa. Ele é do Conselho Federal de Administração. Muito obrigado, Marcos.

Cumprimento todos os demais presentes e todos os servidores da CAS. Agradeço à Patrícia e a toda a equipe da CAS, que faz aqui um apoio, e agradecer também aos servidores, aos trabalhadores, aos consultores do Senado Federal, que estão presentes aqui conosco.

Conforme o presente requerimento, esta audiência pública busca possibilitar o debate público sobre a importante questão da regulamentação da profissão do síndico.

Em Brasília e no Brasil inteiro, convivemos diuturnamente com essa figura muitas vezes incompreendida, muitas vezes mal entendida pelos próprios moradores da região, seja nos condomínios verticais, seja nos condomínios horizontais.

Atualmente, inclusive, existem até universidades e faculdades fazendo cursos profissionalizantes ou de tecnólogo para essa importante função, que, cada vez mais, toma espaço fundamental na sociedade, quando o síndico tem que ser o

gestor, quando o síndico precisa entender de contabilidade, precisa entender de engenharia, precisa entender de primeiros socorros, precisa entender de gestão de pessoas, precisa entender de uma série de questões, até na área de Direito, no caso de conflitos familiares que, muitas vezes, acabam chegando à mesa do síndico.

Então, cada vez mais, essa profissão toma contornos fundamentais na sociedade, e nós não poderíamos deixar de debater a regulamentação dessa importantíssima profissão.

Atualmente, no âmbito do Distrito Federal, já foi instituído o curso de Tecnólogo em Gestão de Condomínios pela Universidade do Distrito Federal (UDF), com vistas à profissionalização da atividade de síndico.

Como a disciplina da atividade de síndico está disposta apenas no Código Civil Brasileiro, é interessante que sejam discutidos os seus reflexos no âmbito do Direito do Trabalho, na medida em que, cada dia mais, a atividade de síndico assume contornos de atividade profissional remunerada. Vários locais já estão contratando síndico que nem sequer mora no condomínio.

Eu, que já fui conselheiro de síndico, fui conselheiro fiscal e já fui síndico, sei como é a vida de quem mora em um condomínio vertical ou em um condomínio horizontal e conheço a necessidade absoluta da figura do síndico.

Por isso, as autoridades do setor nós convidamos. A CNC gostaria de participar, mas faremos outra audiência, se for necessário, talvez no âmbito da Comissão Senado do Futuro, e vamos convidar a confederação. O representante da CNC está aqui hoje ou não?

(Intervenção fora do microfone.)

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Não. Mas, numa outra oportunidade, com certeza, nós continuaremos o debate. Eu estou com um ciclo de debates...

(Intervenção fora do microfone.)

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Ah, o Dr. Alexandre.

(Intervenção fora do microfone.)

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Tudo tranquilo.

Com certeza, nós daremos prosseguimento a esse debate na Comissão Senado do Futuro. Já fizemos uma reunião para debater assuntos relativos aos condomínios e à organização condominial e podemos dar sequência a essa questão do projeto que ainda pretendo apresentar o mais tardar até o final do mês ou no início do mês que vem sobre a regulamentação da profissão de síndico, após esta audiência pública.

A indicação dos convidados foi feita mediante a necessidade momentânea desse assunto, neste momento, da questão da regulamentação da profissão de síndico, que é o objetivo principal que estaremos debatendo aqui hoje.

Comunico aos senhores oradores que esta Presidência concederá a palavra para cada orador, inicialmente, por dez minutos, estendendo o tempo, se for necessário, por mais dois minutos - são, no máximo, doze. Então, vou marcar inicialmente os dez minutos. Após nove minutos, a campainha, o sinal vai tocar. Então, a pessoa terá mais um minuto para concluir, mas, se não for possível concluir nesse um minuto, terá mais dois minutos. Eu vou tocar a campainha após os doze minutos para encerrar a fala. Está bem, oradores?

Eu gostaria de conceder a palavra ao nosso primeiro orador, mas antes eu vou ordenar aqui com a nossa Mesa. Paulo Roberto Melo, da ABRASSP, vai ser o último; o Ministério do Trabalho vai ser o penúltimo; e o José Geraldo ou o Rogério Ramos inicia. Quem quer iniciar?

Vamos ouvir o Sindicondomínio, o nosso Presidente do Sindicato dos Condomínios Residenciais e Comerciais do Distrito Federal, José Geraldo Dias Pimentel, que tem a palavra por dez minutos, prorrogáveis até 12 se necessário.

O SR. JOSÉ GERALDO DIAS PIMENTEL - Bom dia a todos e a todas.

Agradeço, Senador, a deferência por estar abrindo estes trabalhos.

Quero cumprimentar o meu amigo Presidente do Conselho de Corretores de Imóveis do Distrito Federal, Hermes Alcântara, os membros do Secovi, a CNC, da qual faço parte como vice-presidente da Federação do Comércio do Distrito Federal, demais autoridades presentes.

Na pessoa do Senador, cumprimento a Mesa.

Na última sessão em que aqui estivemos, o Sindicondomínio, como representante dos 17 mil condomínios do Distrito Federal, Senador, pôs-se ao lado da ABRASSP como entidade preocupada e que está atenta para poder contribuir com o

que melhor temos, com o nosso corpo técnico, para discutirmos questão tão importante que é a tão sonhada regularização da profissão de síndico.

No ano de 2010, nós tivemos a oportunidade de lançar o primeiro curso superior tecnológico em gestão de condomínios no Brasil. Tivemos o reconhecimento do MEC, tivemos a formatura de quatro turmas. À época, essas quatro turmas foram avaliadas pelo MEC com a nota quatro. E, daí para frente, houve a oportunidade, com a felicidade de Paulo Melo, de criar a Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais, que, no Estado de São Paulo, são chamados de síndicos orgânicos ou síndicos residentes.

Alguns anos atrás, para nós, era motivo de chacota, motivo de deboche, ser síndico no Brasil. Existia, inclusive, um programa na Rede Globo em que, por qualquer problema, chamava-se o síndico. Hoje, não. Hoje, nós, na condição de Sindicato dos Condomínios do Distrito Federal...

E aí, Senador, só para conhecimento de todos: sou fundador da Pró-Condômino, que é a Associação Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos dos Condôminos, porque nós estamos cada vez mais preocupados com a gestão do nosso patrimônio. Não basta tão somente hoje a pessoa se inscrever em um curso rápido de 30 horas, 35 horas, e sair com um currículo debaixo do braço se apresentando como síndico profissional. Não é isso que nós queremos.

Nós queremos ter oportunidade de discutir com todas as entidades sindicais do Brasil, discutir com todas as associações que possivelmente queiram e defendam o papel de síndico, para que nós, moradores, possamos ter a certeza de que, quando submetermos a matéria a uma assembleia, estaremos submetendo a matéria com a certeza de que, sobre aquele profissional, haverá uma fiscalização da atividade que ele está desenvolvendo, e aí contando justamente com a questão do próprio Ministério do Trabalho e do próprio Conselho Federal de Administração.

Em nenhum momento nós buscamos e queremos que se tenha reserva de mercado - viu, Presidente? Queremos, sim, com certeza, levar às pessoas que se predispõem a serem síndicos ou síndicas no Brasil, pelo menos... Como o senhor foi muito feliz ao dizer: ele tem que ser um generalista, ele tem que ser um clínico geral, mas, para isso, precisamos saber que, como preconiza a 10.406 e a 4.591, de 1964, o síndico tem direitos e deveres, principalmente respondendo civil e criminalmente pelos seus atos. Não podemos é deixar que o mercado se banalize, como vem acontecendo.

Hoje nós temos situações, Senador, em que... Recentemente, tivemos um condomínio, aqui no Distrito Federal, em que o síndico desviou R\$700 mil da conta do condomínio, uma vez que os condôminos, por questões até culturais, não participavam incisivamente das assembleias.

Então, nós não podemos deixar sair pelos nossos dedos, pelas nossas mãos, a responsabilidade enorme que esse administrador condominial tem para com a sociedade, e o Sindicondomínio sempre buscou dar aos condomínios todo o suporte jurídico necessário, que seja até a última instância, para que nós, como condôminos, tenhamos a certeza de que o nosso patrimônio não está sendo vilipendiado em função de uma má gestão, porque o síndico que não pratica uma gestão decente e coerente coloca em risco todo o patrimônio de quem ali fez um investimento.

Temos uma situação muito peculiar no Estado de São Paulo: nós temos um condomínio inteiro - vejam bem - com os seus bens comuns, todos, hoje arrestados para penhora para cumprimento de uma obrigação para com terceiros. Ou seja, os condôminos estão com seus apartamentos estruturados em uma edificação na qual tudo aquilo que é parte considerada comum, inclusive elevadores, está penhorado. Isso é má gestão!

Então, nós queremos, sim, contratar um bom gestor, queremos remunerar, e remunerar bem, de acordo com que o mercado remunera os bons administradores hoje das grandes, médias e pequenas empresas neste Brasil, mas, em especial, nós, como condôminos, requeremos à Câmara Federal e aqui, junto com o senhor, que tivéssemos também a oportunidade de estar... Ao mesmo tempo em que estamos lançando a Frente Parlamentar em Defesa dos Síndicos, da regulamentação dos síndicos e síndicas, que possamos também, no olhar clínico da 4.591, de 1964, e 10.406, Código Civil brasileiro, que possamos nós, enquanto condomínios também, de uma forma muito conjunta, fazer com que a legislação aplicável aos condomínios no Distrito Federal também possa ser modernizada.

Hoje nós temos aqui, na cidade de Goiânia, vizinha à Brasília, um condomínio totalmente estruturado como condomínio horizontal em que eles têm dificuldade de fazer a interpretação e a aplicação da legislação atual para a real necessidade do dia a dia da convivência daqueles condôminos, porque é uma característica diferenciada.

Com esta palavra, eu quero só deixar aqui aberta a oportunidade, Senador, de convidarmos, como Senado Federal, na sua pessoa, as mais de 23 entidades sindicais de condomínios no Brasil, se possível convidarmos todos os SECOVI do Brasil, para juntos estarmos discutindo essa questão, porque é algo de extrema importância para os condôminos no Brasil.

E nós, do Sindicondomínio e da Pró-Condômino, certamente vamos dar aquilo que de melhor tivermos para o enriquecimento desses trabalhos.

Muito obrigado. Agradeço a presença de todos.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Muito obrigado.

Agradeço o nosso querido José Geraldo Dias Pimentel, muito conciso e muito consistente em suas falas precisas.

Quero deixar claro a todos que estão nos ouvindo no Brasil inteiro, pela internet, pelo sistema interativo, que o Senado Federal pode receber perguntas nesta audiência pública através do nosso Alô Senado, 0800-612211, também através no nosso Portal e-Cidadania.

Passo a palavra agora ao nosso nobre Rogério Ramos, Coordenador da Comissão de Assuntos Parlamentares do Conselho Federal de Administração, o CFA, que também representa o Conselho Regional de Administração do Distrito Federal.

Ao fazê-lo, meu nobre Rogério Ramos, cumprimento todos os administradores deste País, profissão que, cada vez mais, toma contornos fundamentais e importantíssimos para a sociedade brasileira. Em função da questão da organização e métodos, da forma organizativa de funcionalidade, seja nas empresas, seja nos órgãos, seja nos condomínios, seja onde for necessário, o administrador, cada vez mais, é essencial. Então, o meu abraço a todos os administradores do Brasil, meus cumprimentos ao CFA, ao CRA. O meu gabinete, que é o gabinete do Senador Hélio José, gabinete 19, da Ala Teotônio Vilela do Senado Federal, está à disposição dos administradores deste País, para que possamos discutir e apresentar propostas e questões fundamentais para essa importante profissão.

Sou servidor público concursado e sei da importância do administrador público.

Segue com a palavra, então, o Dr. Rogério Ramos, Coordenador do CFA.

O SR. ROGÉRIO RAMOS - Bom, eu queria registrar uma saudação especial ao Senador Hélio José, que tem sido um grande parceiro dos administradores e, sobretudo, do Conselho Federal de Administração, que, não só nesta matéria, mas em outras matérias de nosso interesse, tem se colocado de forma muito carinhosa e muito dinâmica a nossa disposição. Então, fica o nosso registro e o nosso abraço em nome de todos os 400 mil administradores do Brasil, que representamos.

Notamos que há um interesse conjunto em tudo isso que está sendo proposto aqui. Nós, há tempos, temos discutido a questão dos condomínios no Brasil. No início do ano, em São Paulo, nós promovemos um evento chamado Debate Qualificado, para o qual chamamos especialistas, inclusive pessoas que têm livros publicados na área de condomínios. Lá, em razão de algumas informações que coletamos, constatamos que realmente precisamos discutir isso com muita intensidade.

Foi-nos apresentado o dado, por exemplo, de que 10% da população brasileira hoje vive em condomínios residenciais - fora os comerciais. Isto é expressivo num contingente de mais de 200 milhões de pessoas: temos 20 milhões de pessoas hoje morando em condomínios, e há uma tendência natural de que isso se amplie, até porque, mesmo nas classes populares hoje, investe-se em condomínios - isso acontece no Minha Casa, Minha Vida.

Enfim, nós estamos em uma ampliação muito grande dessa temática. A nossa discussão não se atém à questão da figura do síndico. Esse é um processo natural. Se você tem um condomínio pequeno ou até que tem ali uma pessoa que se destacou como síndico e consegue efetivamente fazer uma boa administração daquele condomínio, isso acontece muito tranquilo, vai bem. Mas nós sabemos que, às vezes - e eu já tive a oportunidade de conviver com isso em condomínios, eu mexo, sou da área da construção civil também, a gente nota isso -, pessoas assumem assim: "Ninguém quis, eu vou ser o síndico". E essa pessoa não tem formação na área, não tem aptidão. E, às vezes, não por negligência ou até por má-fé, mas por falta de conhecimento, ela consegue até um embaraço na sua vida com relação à Justiça e outras coisas.

Mas nasce, nessa discussão, uma gestão profissional desse processo, inclusive com a formação de empresas que hoje prestam esse tipo de serviço e que não teriam vinculação a nenhum órgão fiscalizador direto. Nós notamos, inclusive colocamos na nossa proposta de lei -o Senador Hélio José também se dispôs a nos ajudar nisso - em que foi dada entrada nesta Casa, o PLS 439, que a administração de condomínios seria uma prerrogativa exclusiva e de acompanhamento dos administradores. Por quê? Porque nós precisamos profissionalizar isso.

Nós temos hoje condomínios no Brasil, e isso foi colocado nesse seminário que nós fizemos, em que a receita e o número de pessoas que estão envolvidas é muito maior do que o de prefeituras que nem digo pequenas, não, mas médias, por exemplo, do meu Estado do Tocantins. Temos condomínios com quase 10 mil pessoas, 10 mil unidades, 5 mil unidades. Nós temos várias cidades brasileiras, a grande maioria das cidades brasileiras não chegam a ter 5 mil pessoas. E a gente nota que você necessita ter ali uma administração profissional. Hoje, uma cidade pequena como essa tem uma Câmara de Vereadores, tem vários secretários, tem toda uma estrutura para fazer a gestão daquilo. E como é que você vai fazer uma gestão dessa sem efetivamente ter uma coisa profissional, ter uma autarquia federal, como é o conselho, para poder colaborar com essa gestão?

O Conselho Federal de Administração, já há algum tempo, deixou de ter o caráter, de ser um conselho do administrador para ser um conselho da administração. Hoje nós registramos no Conselho todos os tecnólogos de áreas afins, na área do turismo, na área da logística, na área do comércio exterior, nas diversas áreas que vêm aparecendo. E os cursos de Tecnologia têm crescido muito. Para vocês terem uma ideia, na nossa contabilidade, no ano passado, nós tínhamos em torno de 700 a 800 mil estudantes de Administração e 300 mil estudantes de Tecnologia, de áreas afins ao Conselho. Hoje nós estamos com quase 1,9 milhão de administradores.

Estudamos Administração de Empresas e temos, pasmem, quase 700 mil estudantes no curso de Tecnologia. Então, nos cursos de Tecnologia - é uma nova vertente da educação, um curso rápido de dois anos, em que especificamente trata um determinado tema, e fico muito feliz de essa discussão estar sendo criada dentro dos síndicos -, o que nós queremos? Abrir as portas para vocês. Até porque, hoje, o Governo Federal tem uma resistência muito grande em criar conselhos. Há quase um impedimento de criar conselhos. Então, nós estamos aqui, nos colocamos à disposição, estamos de portas abertas, inclusive com toda a legislação já pronta, para registrar o tecnólogo na área de síndico. Ponto pacífico.

Segundo ponto: as empresas que fazem administração de condomínios, neste caso, se registrariam e teriam o nosso acompanhamento, a responsabilidade técnica daquele profissional em atuar como administrador de condomínio, isso sob a nossa responsabilidade. Então, de uma forma muito pragmática, muito simples, o que nós propomos é isso. Estamos prontos para discutir e, inclusive, ajudar nessa mobilização. Nós temos uma Frente Parlamentar pela Administração - e não pelo administrador - na Câmara Federal, com mais de 300 Deputados já formados, entendeu? Então, nós temos um poder de mobilização, inclusive no próprio Senado também, com articulação, uma vez que em todas as unidades da Federação nós temos um conselho regional que tem ligação com o seu Senador, que tem uma ligação política. As pessoas às vezes se assustam e falam assim: "É, mas por que um conselho discute política?" Sabe, Senador, nós precisamos combater um negócio hoje que se chama apoliticismo, que é uma doença da democracia; é as pessoas acharem que não é na política que está a resolução dos problemas. Não é você achincalhando ou se afastando da política e dos políticos que vai resolver os problemas. Nós precisamos nos aliar aos políticos, aos mandatários, e buscar fórmulas, como nós estamos buscando hoje, de resolver um problema sério, um problema que não é de hoje - ele vai cada dia estar maior, porque ele é crescente -, e desta forma achar um denominador comum para tudo isso.

Agradeço a todos.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Muito obrigado, Dr. Rogério Ramos. Obrigado aos administradores do Brasil, a minha saudação especial a todos vocês, e fico aí, no aguardo. A gente está cada vez mais dialogando, se aproximando mais aqui do Congresso Nacional.

Eu queria cumprimentar a Sr^a Andressa Sales Lemos, ela é do Ministério do Trabalho. Estive com o Ministro do Trabalho na semana passada e sei da importância dessa profissão de síndico pelo nosso Brasil. Queria cumprimentar nossa nobre Senadora Ana Amélia, Senadora do Rio Grande do Sul, uma pessoa que acompanha diuturnamente também os debates nesta Casa e membro assíduo aqui da CAS, dessa importante audiência pública que nós estamos fazendo sobre a questão da regulamentação da profissão de síndico.

Dr^a Andressa Sales Lemos, estive lá no Ministério do Trabalho, fui bem recebido pelo nosso Ministro Ronaldo. Quero cumprimentá-la, passar-lhe a palavra para se manifestar nesse importante requerimento sobre a questão da regulamentação da profissão de síndico.

A SR^a ANDRESSA SALES LEMOS - Obrigada.

Bom dia a todos. Como foi falado, meu nome é Andressa, eu trabalho na Coordenação de Identificação e Registro Profissional, trabalho com projetos de regulamentação de profissão e registro profissional, com os quais o Ministério trabalha, incumbido de emitir o registro profissional.

Quando a gente fala em regulamentação de lei, é um assunto bastante polêmico, porque ainda há muitos estudos no âmbito do Governo Federal. E nós, como Ministério do Trabalho, nos atentamos muito para o art. 5º, inciso III, da liberdade profissional, e tratamos a regulamentação como a exceção mesmo do livre exercício profissional. Aí, a gente tem que se atentar aos motivos que são relevantes para que essa profissão possa ser regulamentada por meio de lei.

Aí, a gente cai nos critérios do que é um grave dano à sociedade, que precisa ter todas as atribuições e os deveres instituídos por meio de lei, os critérios de qualificação. Hoje em dia nenhum Estado brasileiro tem um curso profissionalizante na área. A maioria dos cursos hoje são cursos livres, não se tem muito curso técnico nem tecnológico. Então, é um estudo que precisa ser feito junto ao Ministério da Educação. Universidade, bacharelado, então, nem se fala. Acho que na área de síndico nem existe.

(Intervenção fora do microfone.)

A SRª ANDRESSA SALES LEMOS - Só aqui em Brasília. Então, a gente tem que...

(Intervenção fora do microfone.)

A SRª ANDRESSA SALES LEMOS - É... Tem que ser observado esse ponto, para que se possa atender os demais Estados, e não restringir que a população venha a exercer a atividade de síndico por não ter a qualificação necessária na área.

Uma vez que a profissão é regulamentada, a gente pensa em conselho de fiscalização, porque se entende que a profissão causa algum dano à sociedade e, assim, precisa ter o seu exercício profissional regulamentado e fiscalizado contra alguma imperícia profissional.

Hoje, nós temos mais de 4 mil ocupações reconhecidas pelo Ministério do Trabalho. Dessas 4 mil, apenas 79 são regulamentadas por meio de lei e, dessas 79, 47% tem conselho de fiscalização, 18% têm ingerência do Ministério do Trabalho e 35% não têm ingerência do Estado sobre o exercício profissional.

Então, eu venho chamar atenção para o fato de que realmente precisa haver um estudo mais aprimorado da área, verificar os riscos que a atividade imprudentemente possa ocasionar à população e à sociedade e verificar uma forma de todos os Estados brasileiros poderem ser contemplados.

Então, é essa a minha participação aqui hoje. Eu agradeço a oportunidade. O Ministério do Trabalho se sente honrado em participar de audiências públicas. Estamos à disposição.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Cumprimento V. Sª, nobre palestrante Andressa Sales Lemos.

Passo a palavra ao último componente da mesa que não falou ainda, o Paulo Roberto Melo, Presidente da Associação Brasileira de Síndicas e Síndicos Profissionais (Abrasp). Com a palavra.

Cumprimentando todos os síndicos, Presidente, na sua pessoa e na pessoa do nosso José Geraldo Dias Pimentel, quero dizer que os nossos gabinetes - tenho certeza de que tanto o meu quanto o da nossa nobre Senadora Ana Amélia aqui no Senado - estão abertos e à disposição para dialogar e conversar com esse importante ente da sociedade que é o síndico.

Obrigado.

O SR. PAULO ROBERTO MELO - Obrigado, Senador Hélio José, obrigado também à Senadora Ana Amélia, que se faz aqui presente, Senadora pelo Rio Grande do Sul, Estado que tem muitos síndicos e muitos condomínios.

A SRª ANA AMÉLIA (Bloco Parlamentar Democracia Progressista/PP - RS) - Com a licença do Presidente, digo que meu domicílio é Brasília, eu moro no Noroeste e o meu síndico, Rodolfo Vaz, é muito competente, foi reeleito já pela segunda vez.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Valeu.

O SR. PAULO ROBERTO MELO - Parabéns, Senadora.

Obrigado.

Eu quero dizer o seguinte: hoje, no Brasil, um terço da população vive em condomínios. Nós temos que pensar em condomínios, temos que em pensar síndicos também, porque quando tem um síndico bom, um bom gestor, um gestor eficiente - está aqui o Presidente do Conselho Regional de Corretoras de Imóveis e Vice-Presidente do Cofeci - o condomínio valoriza, os imóveis são valorizados. Quando tem um síndico ineficiente, infelizmente o condomínio cai ao fracasso e ninguém consegue vender os seus respectivos imóveis.

Os condomínios passaram por uma grande transição nos últimos anos. A série de exigências para o bem-estar dos moradores fez com que a profissionalização do síndico virasse realidade. Antigamente, apenas as donas de casa e aposentados administravam condomínios, porém, com o *boom* imobiliário que vivemos nos últimos anos e a construção de grandes condomínios, o mercado sentiu necessidade de evoluir e, no lugar dessas pessoas com boa intenção, surgiram síndicos profissionais, até porque os profissionais, os moradores de condomínios têm que focar no trabalho deles e, às vezes, não dava para poder atuar como síndico profissional.

O síndico profissional se tornou indispensável nos condomínios brasileiros. A renda mensal mais elevada no País está entre os residentes de condomínios de casas e apartamentos. De acordo com o IBGE, é de R\$6.275 a média de renda por pessoa que vive nos condomínios de apartamentos e de casas. É a mais elevada entre os tipos de domicílios pesquisados pelo instituto.

Moradia, negócios e impostos. As áreas urbanas se adensam cada vez mais e os edifícios abrigam, ano a ano, um número maior de unidades. Está aí Brasília, o Estado de São Paulo e os condomínios do Minha Casa, Minha Vida também não

deixam a gente mentir. Antigamente, as políticas públicas de habitação entregavam o lote ou a casinha. Agora, não. Agora, é um apartamento. E onde? Em um condomínio. Também aumentaram as necessidades dos condôminos, o que leva à expansão dos serviços, dos gastos e, conseqüentemente, da arrecadação de tributos.

Alguns dados sobre condomínios e síndicos no Brasil. Mais de 68 milhões de pessoas moram em condomínios. Esses condomínios são administrados por mais de 421 mil síndicos e síndicas no Brasil. Os condomínios brasileiros movimentam mais de R\$165 bilhões por ano. Então, são números gigantescos em que nós temos que pensar porque o que não dá mais é para ficar como está. Nós temos que criar uma opção para que possamos resolver essa situação.

Síndicos por gênero no Brasil. As mulheres já são maioria nos condomínios. São 216.189 mulheres síndicas no Brasil. Os homens são 205.202. São 11 mil síndicas a mais no País. Realmente, tem aumentado muito a quantidade de síndicas no País e é algo interessante, porque, na política, é o contrário - não é, Senadora Ana Amélia? Os homens são maioria na política.

(Intervenção fora do microfone.)

O SR. PAULO ROBERTO MELO - Síndicos por idade no Brasil. Abaixo de 30 anos, são 12%; de 31 a 45 anos, 23%. O outro não apareceu ali, acho que são quarenta e poucos por cento, de 46 a 60 anos. Por que não? E, acima de 61 anos, 19%. Essa apresentação vai ser encaminhada a vocês, já está disponível também no *site* da ABRASSP.

Condomínios e síndicos por Estado. Aqui há uma listagem, vou mostrar para a Senadora Ana Amélia o Estado dela: Rio Grande do Sul, 19.687 síndicos ou condomínios. Ao todo, temos 421 mil condomínios e síndicos respectivamente. Em Brasília, são 17.568.

Como vocês fizeram isso? Nós pegamos alguns dados das companhias de energia e de água dos Estados. Aí, nós compilamos e montamos essa estrutura pelo CNPJ do condomínio.

Vamos ver. Quem pode ser síndico profissional? Primeiro, acontece o seguinte: o síndico profissional só surge quando ninguém quer ser síndico do condomínio, ninguém do condomínio se habilita ou se candidata ao cargo de síndico. O síndico do condomínio geralmente é o síndico orgânico, aquela pessoa que mora lá, aquela pessoa natural, orgânica. E um síndico profissional pode ser contratado para desempenhar a função. De acordo com o Código Civil, o síndico não precisa ser necessariamente morador ou proprietário de uma unidade do prédio.

A lei diz: "Art. 1.347. 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." E, através desse instrumento, nós síndicos profissionais utilizamos isso para atuar como síndico profissional. Nós queremos uma forma, uma regulamentação mais efetiva, uma vez que o síndico profissional realmente é generalista, é um clínico geral, tem que entender de engenharia, administração, contabilidade, valorização dos imóveis e assim por diante.

Eu estudei melhor da audiência anterior para esta. Eu percebi que o síndico profissional não pode ter carteira assinada, ele tem que ser uma empresa, tem que ser uma pessoa jurídica. Por quê? Porque, senão, gera vínculo trabalhista com o condomínio. Aí, nós temos que ter a figura do administrador condominial, uma pessoa para ajudar o síndico profissional ou o síndico morador em grandes condomínios. Aí, sim, pode ser contratado pelo condomínio.

Então, o síndico pode valorizar ou desvalorizar os imóveis. Eu também sou um pouco contra algumas restrições com relação a uma reserva de mercado específica, por exemplo, do próprio CRA, apesar de ficar muito feliz e achar que é um bom caminho também a gente ter, no mínimo, empresas de síndicos profissionais com registro em algum conselho - pode ser o CRA, pode ser o Creci e outros conselhos também que... Mas tem que haver um registro e uma fiscalização de uma autarquia pública federal, porque senão, do jeito que está, se ficar o negócio muito solto, a coisa não acontece.

Antes de finalizar, a ideia é montar uma agenda de trabalho, minha gente: os síndicos se reunirem, as entidades de condomínio se reunirem, fazemos uma agenda e, juntos, em diversas mãos, construímos um projeto de lei que regulamente realmente a profissão de síndico. Então, o que é a ideia? Hoje já sair daqui com um grupo de trabalho formado para escrever o texto das diretrizes da lei de regulamentação da profissão do síndico profissional. Por que hoje... Ah! O Senador pode fazer isso. Sim, ele pode, porém, às vezes ele faz uma legislação específica, que desagrada A, B ou C. Então, a ideia seria a criação desse grupo de trabalho para poder regulamentar, ouvir as pessoas, discutir sobre uma possível regulamentação - se realmente é interessante, se não é. E, ao regulamentar, temos que criar...

(Soa a campanha.)

O SR. PAULO ROBERTO MELO - ... um CNAE de síndico profissional, da empresa síndico profissional, inclusive, se possível também, no MEI, porque fica mais fácil ainda para o síndico profissional.

No dia 21/10, ocorrerá a criação do grupo de trabalho para redigir o texto das alterações da Lei nº 4.591, de 1964. Ela foi bastante atualizada já, porém, eu acho que tinha que ser feita uma atualização bem completa. Ela dispõe sobre o

condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, criando a personalidade jurídica do condomínio, porque não existe essa personalidade jurídica.

No dia 21/11, o Senador Hélio José tem este compromisso: vamos fazer juntos a implantação da Frente Parlamentar em Defesa dos Condomínios e em Apoio aos Síndicos Brasileiros. Essa Frente Parlamentar será mista, se eu não me engano, com a participação de Deputados e Senadores. Vamos ter a bancada dos condomínios e dos síndicos.

No dia 23/11 - essa já é uma outra reunião, também com relação a condomínios -, será a criação do grupo... Já existem, inclusive, projetos de lei nesse sentido tramitando aqui no Congresso, para poder fazer a legislação que implanta a autovistoria preventiva nas edificações. Existe essa legislação em diversos Estados brasileiros - inclusive, o Rio de Janeiro acho que foi um Estado pioneiro nessa legislação -, e nós precisávamos de uma nacional, pois muitos Estados não têm essa legislação, como Brasília, Goiás e outros Estados. Essa legislação salva vidas, uma vez que não vai ocorrer mais o que ocorreu no Rio: aquele caso daquele prédio que desabou.

Dessa forma encerro a nossa apresentação.

Eu me coloco aqui à disposição.

Então, o que nós queremos, gente? Que o síndico tenha atribuição, tenha critérios de qualificação, porque é uma profissão de alto risco.

Assim, eu encerro a minha apresentação.

Muito obrigado, gente.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Gostaria de agradecer pela fala ao nosso nobre Presidente da ABRASSP, Paulo Melo, e dizer que realmente meu gabinete se coloca à disposição para apresentar projeto de regulamentação da profissão, depois de amplamente discutido por todos, para podermos, juntos... Quero até pedir vênias à nossa Senadora Ana Amélia, se pudesse colaborar para construir realmente essa frente parlamentar para discutir todas as ideias com relação tanto ao profissional síndico quanto com relação aos condomínios. Estamos aí coletando assinaturas para viabilizar essa discussão com mais tranquilidade na Casa. Já fizemos o debate na Comissão Senado do Futuro; estamos fazendo esta aqui na CAS; vamos voltar a fazer outro na Comissão Senado do Futuro. O objetivo da Comissão Senado do Futuro é orientar projetos legislativos da Casa. Então, o objetivo é esse.

Eu queria passar a palavra para a nossa nobre Senadora Ana Amélia.

Em seguida, passarei para vocês três. Eu já tinha comentado que passaria a palavra.

Senadora Ana Amélia.

A SRª ANA AMÉLIA (Bloco Parlamentar Democracia Progressista/PP - RS) - Obrigada, meu caro Senador Hélio José. Nada como uma audiência pública para você esclarecer pontos. Essa é uma matéria que já foi submetida à Câmara Federal, com um projeto que foi recusado, porque fica muito claro que a função de síndico não é... Ele não é um trabalhador. Ele é escolhido. É uma função. Não é uma profissão. Ponto. Me preocupa muito - e aqui eu faço voz ao Presidente dos Corretores de Imóveis do meu Estado, do Rio Grande do Sul, através do seu Presidente, do Secovi e também da Agademi - que, nas palavras do nosso Presidente Moacyr Schukster, abordem muito bem esta questão dizendo: "Julgamos importante a manifestação nessa fase de debates, a fim de que, dentro do possível, se evite o surgimento do projeto de lei regulamentando a profissão de síndico. Todavia, surgindo, desde logo queremos sinalizar a impertinência dessa proposição, que, se eventualmente aprovada, vai desnaturar a figura legal do síndico de condomínio, com certas possibilidades de prejuízos para os condôminos".

Aliás, o Paulo Roberto lembrou que a questão sugere que o síndico seja de uma empresa, porque se for ele pessoa física, contratado como trabalhador, toda a legislação trabalhista vai incidir depois em uma rescisão de contrato ou em uma indenização, que pode ser milionária para todos os condomínios. É bom lembrar isso. Agora, quando você cria uma profissão para criar uma empresa, é melhor você criar uma empresa diretamente, e não uma profissão de síndico. Eu acho que é mais lógico, até porque tivemos o antecedente de uma lei que foi regulamentada.

O condomínio, embora tenha capacidade processual, é um ente sem personificação jurídica, instituído e regulado por lei especial e pelo Código Civil brasileiro, que não desenvolve qualquer atividade econômica ou não. O condomínio resulta da peculiaridade da reunião de interesses daqueles que são detentores de um patrimônio comum, representado por frações ideais vinculadas de forma indissociável das unidades privativas.

Para representar o patrimônio comum desses proprietários, a Lei Especial nº 4.591, de 1964, seguida da Lei nº 10.406, de 2002, consagrou a figura do síndico, pessoa física ou jurídica, que poderá ser condômino ou não, mas que será o detentor de um mandato - art. 635 do Código Civil brasileiro - outorgado pela assembleia geral dos condôminos. Eleito, escolhido o síndico, e tendo este aceito o encargo, que poderá, a cargo da assembleia, ser remunerado... Aí está, ele pode

ser remunerado. Muitos casos são remunerados, e aí passa a ser uma atividade interessante, até porque ele ocupa parte do seu trabalho, da sua atividade, excetuando o caso dos aposentados, mas, ainda assim, para ele, aposentado, é um aumento da sua renda, o que é importante e é um estímulo para ele ser síndico.

Muitos casos são remunerados, e aí passa a ser uma atividade interessante, até porque ele ocupa parte do seu trabalho, da sua atividade - excetuando o caso dos aposentados, mas, ainda assim, para ele, aposentado, é um aumento da sua renda, o que é importante e é um estímulo para ele ser síndico -, passa ele a representar o condomínio ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente. Vale dizer que o síndico representa os interesses do condomínio e, em nome deste, pratica atos de gestão e por ele se responsabiliza nos termos, prerrogativas e responsabilidades da lei especial. A sindicância, pois, é uma função que não pode ser confundida com profissão, dadas essas peculiaridades.

Aqui eu também me preocupo porque, nessa semana que passou, eu estive presente - representando com muita honra o Ministro das Cidades, Bruno Araújo - na entrega de um condomínio com mais de 200 unidades do Minha Casa, Minha Vida, num bairro bastante carente da cidade de Lajeado, no Rio Grande do Sul. E uma moça é a síndica, confirmando ali os percentuais de mulheres comandando os condomínios. Não acredito que essa moça - não só neste caso, mas em vários outros... Por que ela foi escolhida síndica pelos moradores? Foi pela sua liderança, pela sua capacidade de trabalho, pela confiança dos condomínios nas atitudes dessa líder. Então, ela tem um valor que é intangível, que é o valor da confiabilidade, da confiança que há na gestão daquela pessoa. E certamente, se fizer alguma estripulia, vai ser retirada daquele cargo, não sei se por *impeachment*, mas será retirada. Essa é uma questão.

Como é que nesses casos, você tendo que regulamentar uma profissão com determinado grau de escolaridade, você vai assegurar? Estamos fazendo uma discriminação a esses condomínios: "Então, lá pode e lá não pode." Aí também há uma outra questão, há outro dado. Quem vai fiscalizar? Vamos ter que criar - criando uma profissão - um conselho regional de síndicos, depois um conselho federal de síndicos. Vejam só, o Estado brasileiro, que está à míngua, pode suportar fazer isso? Essa é a questão. Então, se nós vamos criar empresas, vamos fazer um projeto de novo. Para administrar condomínio é uma empresa individual. Vamos supor isso, porque aí não cria o problema do vínculo trabalhista, que é a preocupação.

Acho também, caro Paulo Roberto e caro Senador Hélio José, que o Brasil é muito grande e você não pode estabelecer uma lei nacional baseada na realidade de Brasília. Então, se Brasília tem... Eu moro aqui há mais de 30 anos, você não tinha nascido ainda, Paulo Roberto, quando eu cheguei aqui, eu moro há quase 40 anos em Brasília, eu vim em 1979 e adoro esta cidade, adoro Brasília! Eu moro num bairro que nasceu quando eu já estava aqui, há muito tempo. O Sudoeste nasceu depois de mim; uma parte do Guará nasceu depois que eu vim para cá, vários bairros.

Eu morei no Lago Norte durante muito tempo, a cidade mudou totalmente. Se você regulamentar uma lei federal - que vai ser uma lei para o Brasil - com base na realidade de Brasília, que tem faculdade, que tem um curso para administrador de síndico... Agora, por conta de haver o interesse de uma escola, de uma universidade, que tem um curso para síndico, estabelecer uma regra para o Brasil inteiro? Nós não vamos examinar o Nordeste, a Região Nordeste. Vê-se até o número de síndicos em Brasília. Pelo tamanho do Distrito Federal, comparado com o Rio Grande do Sul, há uma coisa que não bate, o número aqui de condomínios é maior do que no Rio Grande do Sul, comparado à população. Para mim, fica uma coisa um pouco distorcida em relação à população. Avaliaram as cidades médias, as outras cidades...

Então, penso que é preciso andar com cuidado para, em vez de você criar uma facilidade, criar uma dificuldade para os condôminos.

Nesse grupo de trabalho, acho que a discussão tem que ser feita, é fundamental que os donos dos imóveis, os representantes dos imóveis, as administradoras de imóveis, os corretores de imóveis sejam parte desse processo, porque eles conhecem a realidade da situação hoje dos condomínios - até os próprios investidores que fazem os condomínios, fazem os edifícios. Eu falo isso porque nós temos lá o Rodolfo Vaz, que é até servidor da Câmara Federal, uma pessoa excelente, tem lá a sua sala no próprio condomínio, está estruturado para isso, atende a todos, faz as assembleias, tudo adequado.

Então, eu queria ponderar isso, Senador Hélio José, e cumprimentá-lo pela iniciativa. Acho que o senhor é comprometido com a realidade local, o senhor é um Senador do Distrito Federal e a sua realidade é essa. Mas eu, como Senadora do Rio Grande, trago essas apreensões do setor. Eu sou uma generalista, como somos todos nós os Parlamentares. Eu trago isso e só peço muitas desculpas, porque nós estamos na Comissão de Relações Exteriores, com o Ministro Comandante da Aeronáutica, discutindo a questão do satélite, que é um tema que interessa a V. Ex^a, que é a questão da Eletrobras e do satélite para as telecomunicações. É um tema também candente, porque precisamos também não só de bons condôminos, de bom síndico, mas precisamos também de boas telecomunicações.

Agradeço e parabeno o senhor e os expositores todos que aqui vieram participar desta audiência. Se for feito esse grupo de trabalho, penso que é fundamental que tragam também os representantes dos condôminos, dos donos dos imóveis que elegem os seus para entender um pouco essa participação - não sei se estão aqui os da associação...

(Intervenção fora do microfone.)

A SR^a ANA AMÉLIA (Bloco Parlamentar Democracia Progressista/PP - RS) - Exatamente.

Então, agradeço muito. Vim aqui em homenagem ao Senador José, que é combativo em defesa dos interesses do Distrito Federal.

A minha assessoria vai ficar aqui anotando todas as ponderações que forem feitas.

Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Obrigado, nobre Senadora Ana Amélia. As suas observações, com certeza, serão muito bem consideradas e encaminhadas, sem dúvida. Eu, inclusive, não tomei a iniciativa de apresentar a proposição legislativa exatamente porque eu queria fazer esse debate com o cuidado necessário, como fizemos na Comissão Senado do Futuro, estamos fazendo agora, vamos fazer mais uma, e fazer esse grupo de trabalho primeiro. Porque, exatamente como a senhora coloca, a realidade do Brasil é muito diferente de uma região para outra, e trazer para a Casa só mais um projeto por trazer não valeria a pena. As observações que V. Ex^a nos traz aqui, com certeza, são muito importantes.

A SR^a ANA AMÉLIA (Bloco Parlamentar Democracia Progressista/PP - RS) - Eu só quero deixar o número do projeto de lei que a Câmara examinou em 2011, tratando da mesma matéria - o Relator foi o Deputado Laercio Oliveira, e o Eduardo Azeredo foi autor, o Governador de Minas Gerais -, que é o Projeto de Lei nº 2.225, de 2011, que foi rejeitado.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - O.k.

O SR. PAULO ROBERTO MELO - Só um aparte com relação ao que a Senadora Ana Amélia falou. Isso é muito interessante. Realmente a gente não quer acabar com a função do síndico, nós queremos manter. Mas quando o condomínio resolve eleger um síndico profissional, que tenha diretrizes, que não seja qualquer um... Por exemplo, como está hoje, Senadora, se o condomínio não quiser ninguém do condomínio, se passar um mendigo na rua e o condomínio quiser eleger, eles elegem. Perdoem-me, mas infelizmente é assim. O que nós queremos são diretrizes para que possa ser ficha limpa se elegerem alguém de fora. Nós não queremos que fique como está.

E há uma outra questão muito interessante também. A senhora falou dos condomínios do Minha Casa, Minha Vida. Inclusive, nós fizemos o primeiro debate e chamamos o Ministério das Cidades para poder... O que acontece? O Ministério das Cidades entrega os apartamentos, entrega os condomínios para pessoas que nunca moraram em condomínios; então, o que acontece? Muitas brigas. Inclusive, os síndicos - se fizerem um estudo, verão - não duram mais de dois ou três anos no mandato de síndico, porque o pessoal quer destituí-lo. Aqui no Mangueiral, no Paranoá Park e em outros condomínios pelo Brasil acontece muito isso, porque as pessoas nunca moraram em condomínios.

Então, o Ministério das Cidades deveria oferecer... Quando você vai batizar alguém, quando vai se casar, pelo menos na Igreja Católica, você tem que se fazer um curso de batismo ou para poder se casar. Então, tinham de oferecer um curso também para quem vai morar em condomínio, porque a pessoa não sabe viver em condomínio, o que gera muita confusão.

A SR^a PRESIDENTE (Ana Amélia. Bloco Parlamentar Democracia Progressista/PP - RS) - Permita-me, Presidente.

Paulo Roberto, essa uma questão cultural.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Claro.

A SR^a ANA AMÉLIA (Bloco Parlamentar Democracia Progressista/PP - RS) - Seja um síndico profissional, seja um síndico eleito, ele vai ter o mesmo problema, porque o problema está na cultura das pessoas que não estão habituadas a esse tipo de convívio social.

Eu, por exemplo, tive de me reeducar. Eu morava em uma casa e, hoje, eu moro em um apartamento. A pessoa de cima, de madrugada, faz barulho - entende? - e eu tenho de conviver com isso, ou seja, tratar de não me estressar com o barulho. E já avisaram: "Não, mas a pessoa..." Enfim, é uma questão de cultura.

Então, o problema, nesse caso, que eu acho que existe e que vai acontecer, está ligado à cultura e à educação das pessoas no convívio social, porque é mais fácil, digamos, você aceitar em um nível médio de educação para cima... Mas, às vezes, mesmo com um nível alto, há bate-boca de condôminos. Lá no Edifício Chopin, no Rio de Janeiro, que é o lugar mais elegante, vocês sabem o que aconteceu, não é? Então, barraco tem em tudo que é lugar. Barraco é um negócio...

Então, imaginem ali, que é uma convivência coletiva de pessoas que, como bem disse o Paulo Roberto, não estão habituadas àquilo. Moravam, digamos, em um bairro de risco, de muito risco, foram alocadas ali para melhorar... Eu vi os condomínios. São maravilhosos! Em Caxias do Sul, por exemplo... Aí, depende da cidade. Eu, de novo, falo da

realidade de cada local. O País tem culturas diferentes. Eu tenho certeza de que em Caxias e Lajeado as diferenças de comportamento existem, porque a cultura das pessoas que estão ali dentro é diferente também.

Então, como eu disse, isso vai acontecer com síndico profissional... O barraco vai acontecer de qualquer jeito.

Obrigada, Presidente.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Obrigado, nobre Senadora.

No e-Cidadania, que é exatamente o nosso portal de participação interativa, o Sr. Ricardo Trilhas fez o seguinte comentário: "Bom dia! O papel social do síndico é muito importante para as famílias e merece uma atenção especial na regulamentação da profissão. Valorizar o profissional é uma obrigação da sociedade para que ele desempenhe bem o seu papel e mais pessoas se motivem a seguir o caminho."

O nosso Artur Alvim Cury fez o seguinte comentário: "Merece uma atenção especial essa profissão! E seriedade! Lidam com moradores de forma coletiva e praticam indiretamente posturas democráticas dentro do prédio!!!"

O Sr. Camilo Silva, contra a regulamentação, faz o seguinte comentário: "Não concordo com a regulamentação da profissão de síndico. Todos os moradores têm o direito de ser votados. Tem síndico aqui no meu condomínio que não larga o osso. Se for aprovado, então não dará chance para outros candidatos a síndico." Essa é a posição do Sr. Camilo Silva.

Outras estão chegando no e-Cidadania.

É importante o debate sobre a regulamentação da profissão de síndico, com o que vamos prosseguir. Eu tenho autonomia de apresentar o meu projeto a qualquer hora, porque é constitucional esse direito de qualquer Parlamentar. Estou convencido de que é importante debater e fazer a proposição legislativa, que farei da forma mais adequada possível. E os prós e os contras serão contraditados e colocados no momento adequado, com muita justiça.

Por isso, foi muito importante a intervenção da colega Ana Amélia, que é uma pessoa muito atuante também e que nos alertou sobre a questão relevante da diversidade regional, que existe. Temos de ficar muito atentos a isso para podermos fazer uma proposição ou um PLS abrangente, inclusivo, e não um PLS que não venha a abarcar toda a realidade brasileira.

Passo a palavra ao nosso nobre Alexandre Corrêa, Vice-Presidente de Assuntos Condominiais do Secovi Rio.

O SR. ALEXANDRE CORRÊA - Bom dia a todos.

Senador Hélio José, agradeço, em nome do Secovi Rio e da CNC, a oportunidade de participar desta importante audiência pública.

O tema, de certa forma, é pulsante. Deu para ver, pelas pessoas que me antecederam, a diversidade de entendimentos a respeito do tema, e nos surpreende muito se falar em regulamentação de uma profissão no momento em que sequer o exercício da função de síndico é uma profissão. Nós não falamos isso de maneira despreocupada. Nós falamos isso efetivamente porque, como disse a Senadora Ana Amélia, a função de síndico ou o exercício da função de síndico é feito através de um mandato. A previsão legal existe desde a Lei 4.591, de 1964, e passou a ser regulada mais recentemente pelo Código Civil.

Quando se tenta trabalhar numa visão de que a função passou a ser profissional por ser remunerada, nós também entendemos que esse argumento não suporta a leitura da própria lei, porque, desde 1964, já existe a previsão legal de que a função de síndico pode ou não ser remunerada. Então, quer dizer, não é efetivamente... Por essa demanda que existe hoje talvez até por parte dos condôminos de não quererem participar das assembleias, de não quererem assumir a representação legal do condomínio eventualmente - porque é o local em que eles residem e pode haver algum tipo de discordância, algum tipo de contratempo em que ele acabe se colocando numa posição desagradável em relação a um vizinho -, é que surgiu essa pessoa. Mas o síndico, hoje, que não é o condômino propriamente dito, como está definido na lei, é o síndico não condômino. As obrigações, tanto do síndico condômino quanto do síndico não condômino, estão definidas no Código Civil.

Então, no momento em que se pensa em criar...

(Soa a campainha.)

O SR. ALEXANDRE CORRÊA - Posso apenas concluir?

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF. *Fora do microfone.*) - Por favor.

O SR. ALEXANDRE CORRÊA - Muito obrigado.

Então, no momento em que se pensa em criar uma distinção no exercício dessa função, eu estou indo contra o princípio da isonomia, porque a função é a mesma e o exercício dessa função se dá através de mandato. Quer dizer, eu estou retirando

dos condôminos aquilo que é mais precioso, que é a autonomia da vontade. A escolha e a eleição do síndico se dá no interesse dos próprios condôminos. Eventualmente, se o exercício desse mandato por aquela pessoa que foi eleita está em desacordo com o interesse da maioria, é lesivo ao patrimônio deles, a própria lei tem ferramentas para viabilizar a destituição desse mandato e a eleição de um novo mandato.

E, como foi dito até pelo Paulo Roberto, sobre a questão de desvios, ela vai ser tratada tanto sob o aspecto do síndico condômino, quanto do síndico não condômino. Isso é crime. Não existe distinção de tratamento sob o ponto de vista penal daquele que comete um ato ilícito.

Então, é essa a visão que eu gostaria de trazer e compartilhar neste grupo, neste espaço público, para que a gente não crie e não retire dos condôminos a autonomia da vontade, criando algumas ferramentas que eventualmente, por mais que se esteja pensando em prol do coletivo, vão acabar engessando uma realidade hoje existente e que já funciona com acertos e erros há mais de 53 anos, porque a lei de 1964 já previa essa realidade.

Era isso que eu gostaria de colocar.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Cumprimento o Alexandre Corrêa, do Secovi.

Coloco também o meu gabinete à disposição da CNC e do Secovi, para a gente poder debater, discutir e conversar sobre o tema, porque o objetivo aqui é exatamente ouvir todos os setores, para a gente construir uma proposição que venha para colaborar, para poder permitir que essa importante figura do síndico cada vez mais tenha o seu valor devido na situação e que o condomínio, que é outra situação fundamental - são duas coisas distintas -, possa funcionar da forma mais adequada possível, conforme o interesse público de todos os moradores do recinto.

Passo a palavra para o nosso nobre representante do Cofeci-Creci, nosso querido Hermes Alcântara, Vice-Presidente Legislativo. Com a palavra o Dr. Hermes.

O SR. HERMES RODRIGUES DE ALCÂNTARA FILHO - Bom dia!

Cumprimento o nosso Senador Hélio José, do Distrito Federal, por essa iniciativa da criação desta oportunidade de debate, da criação talvez da profissão de síndicos profissionais.

Estou me lembrando aqui da criação da profissão de corretor de imóveis, que também começou num debate, para a regulamentação da profissão, dentro da Câmara e do Senado. E foi difícil regulamentar a profissão diante de interesses de terceiros com outras profissões que não viam o corretor de imóveis com bons olhos.

Cumprimento o nosso companheiro Paulo Roberto Melo, que teve a brilhante ideia, a iniciativa da criação da ABRASSP, dando assim a oportunidade de pessoas que exerçam a função síndico buscarem conhecimento e uma especialização no sentido de melhor exercer a profissão.

Cumprimentando os dois, cumprimento a Mesa.

O síndico profissional ou o síndico propriamente dito... Eu sou síndico do prédio residencial onde moro há 17 anos e sou síndico também do prédio comercial onde tenho o meu escritório imobiliário há 17 anos. Então, vivo a função de síndico, somando os dois períodos, há 34 anos. E o que acontece é exatamente isto: em uma assembleia, eleição de síndico, assembleia vazia. Muitos condôminos, pelos seus afazeres profissionais em outras atividades, não se colocam à disposição ou, por desconhecimento até das obrigações, direitos e responsabilidades civis e até criminais de um síndico, preferem não se candidatar.

Quando não há alguém que queira se candidatar, surge aí a figura do síndico profissional, ou seja, um terceiro, não envolvido diretamente no dia a dia do condomínio. Esse seria escolhido. Quem seria essa pessoa? Seria exatamente a pessoa com uma especialização, dentro de um segmento que exige um conhecimento de direito, então talvez ele deveria estar inscrito na OAB, um conhecimento...

(Soa a campanha.)

O SR. HERMES RODRIGUES DE ALCÂNTARA FILHO - ... de administração, e aí inscrito no Conselho de Administração, um bom conhecimento de psicologia, relações interpessoais, porque ele vive no dia a dia no condomínio, então ele tem de estar inscrito no Conselho de Psicologia, um bom conhecimento de contabilidade, uma vez que ele vai mexer com orçamento, balancetes, etc., então ele tem de estar inscrito no Conselho de Contabilidade.

Nós estamos vendo uma pessoa que exerce uma função multidisciplinar com a exigência de muitos conhecimentos. Então, se for regulamentada a profissão de síndico, que seja criado também um conselho de profissionais síndicos. Esse conselho teria o normativo ético, disciplinar, penal, etc., voltado para atender esse profissional.

Eu acho que o que mais está pegando aqui é a definição de qual seria a função desse síndico. Ele não seria obrigatório em todos os condomínios, seria uma opção para aquele condomínio que não deseja ter nenhum condômino exercendo a função de síndico. Então, ninguém quer ser síndico, vamos contratar um síndico profissional. De graça não vai ser, e por isso, inclusive, o Código Civil, a legislação hoje já prevê: poderá ser remunerado ou não. Será remunerado aquele terceiro síndico contratado seja por empresa ou pessoa física, assim como também, se eu exerço a função de síndico e recebo uma remuneração dentro da convenção de condomínio e tal, eu posso até exigir, depois, alguns direitos trabalhistas meus, porque eu estou sendo remunerado, declaro imposto de renda, recolho os tributos federais cabíveis, e aí cabe, então, talvez um vínculo empregatício qualquer.

Então, a regulamentação dessa profissão de síndico é exatamente para atender às necessidades dos condomínios que optam por nenhum dos condomínios assumirem essa função. Seria somente isso.

Eu entendo, completando e refazendo a ideia, que a criação desse profissional seja sujeita a um conselho de profissão específico dessa atividade.

Seriam essas as minhas colocações.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Agradeço ao nosso nobre Hermes Alcântara, muito sucinto e muito claro na sua exposição.

Sr. Jenner de Moraes, Secretário-Executivo do Fórum dos Conselhos Federais e também do Conselho de Radiologia. Com a palavra.

O SR. JENNER JALNE DE MORAIS - Prezado Senador Hélio José, senhores da Mesa, companheira Andressa, de longas lutas e batalhas, senhores palestrantes, rapidamente vou dizer o que justifica regulamentar uma profissão: se ela é de interesse social; se ela causa prejuízo a alguém; ou se é de interesse do Poder Público, como é o caso do agente comunitário de saúde, que teve que ser regulamentado em função da necessidade do Município. No caso de interesse social, é preciso regulamentar a profissão para que possa gozar dos benefícios sociais: registrar, abrir uma empresa, pagar impostos, em defesa da sociedade.

Eu pergunto: o administrador condominial ou o síndico pode causar algum dano ao patrimônio? Pode ser lesivo ao patrimônio público, particular, pessoal? Claro! Não há dúvida de que a profissão precisa ser regulamentada. Precisa ser regulamentada e precisa ter uma correção. Quem é que faz a correção? O Conselho Federal e seus Conselhos Regionais, porque sindicato, associação não vai pegar o síndico, processá-lo e colocá-lo na cadeia, senão todo mundo vai sair da associação. Essa é uma função civil. Agora, o conselho é obrigado, e é essa a função primordial do conselho.

Por outro lado, é preciso pensar o seguinte: a iniciativa da criação de conselhos é privativa do Presidente da República, conforme o art. 84 da Constituição - a iniciativa dessa lei. Mas não é privativa do Presidente da República a iniciativa da lei de regulamentação de profissão; esta, sim, pode estabelecer que é obrigado se inscrever num conselho. Isso simplifica, porque criar um conselho hoje é quase que impossível.

(Soa a campanha.)

O SR. JENNER JALNE DE MORAIS - Está aqui a Andressa, que pode atestar isso.

Quero dizer uma outra coisa: todo mundo nasce administrador, pois administra seus brinquedos - uns, bem; outros, mal -; administra sua casa, seu negócio, sua família. Agora, administrar profissionalmente é outra história. Por exemplo, cuidador de idoso era uma profissão? Porque todo mundo cuidava da vovó, cuidava do velhinho, até que se chegou à conclusão de que ninguém mais quer cuidar de velho. Aí criou-se o cuidador de idoso - há um projeto regulamentando a profissão. O Ministério da Saúde está preocupado, a Previdência, todo mundo está preocupado, porque o cuidador de idosos agora passa a ser uma profissão obrigatória. É preciso fazer curso, é preciso fazer tudo isso, meu prezado Hélio, dos corretores de imóveis.

Vamos lembrar o seguinte: o administrador vai fazer um curso de tecnólogo. Ele vai obter, em suas competências, aquelas formações básicas para exercer a profissão. E o registro? Senhores, o Conselho Federal de Administração e seus Regionais já inscrevem esses profissionais. Não há o que fazer.

Estão aqui os corretores de imóveis. Eu fui agente na transformação do projeto de lei deles. Nós conseguimos tirar a vertente sindical de dentro do conselho, porque o juiz não concordou com que o diretor de sindicato fosse também presidente dos Conselhos Regionais de Santa Catarina. Então, há essas diferenças claras.

Nesses 30 anos - acho que nem o Paulo tinha nascido - sou Secretário Executivo do Fórum, porque *ad hoc* não se paga, não ganha, trabalha e tem que estar aqui em toda reunião. Eu tenho acompanhado esses dilemas eternos sobre regulamentação e não regulamentação de profissão. E gostaria que o senhor me pusesse nesse grupo de trabalho. Quero contribuir. Acho

que o corretor de imóveis, o Secovi, o pessoal de condomínios tinha que vir, o José Geraldo... Nós precisamos sentar e fazer uma legislação que resolva o problema definitivamente.

Eu não estou preocupado com o síndico do meu prédio, que é um coronel aposentado, foi intendente, fica lá o dia inteiro com o cachorrinho dele em volta do prédio. É um cara excepcional e excepcional síndico. Esse é privado. Nós estamos falando de aquele que vai ser um profissional; que o condomínio vai contratar - o senhor desculpe eu estar me alongando, mas as coisas são interligadas. "Vamos contratar um síndico profissional." Aí, apareceu um jovem lá, há dois ou três mandatos, que administrativa cinco prédios no Sudoeste - os cinco mal, porque ele era funcionário público também. Mas ele recebia dois salários mínimos de cada bloco. Quer dizer, até salários mínimos... É com isso que estamos preocupados. É por isso que eu dou apoio integral à regulamentação. Abre uma pessoa jurídica, vai cuidar da empresa, põe os funcionários, vai trabalhar e vai administrar, mas vai ser inscrito, e aí o conselho vai fazer a corregedoria. Roubou? É como com o corretor de imóveis. O sujeito vai, abre uma imobiliária em Santo Antônio do Descoberto, pega 50 imóveis e aluga. Pega uns três meses, diz que "ninguém pagou" e some no mundo. Uma ação criminal e cível contra ele leva 20 anos, e o cara muda para Tocantins, para outro lugar, e continua trabalhando. O conselho, não; tira-o e, em 30 dias, ele nunca mais trabalha.

É esse o meu princípio.

Obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Obrigado ao nosso nobre Jenner.

Eu gostaria, antes de voltar a palavra para os nossos nobres representantes, de dizer que estamos aqui também com o Síndico Ral, o Síndico Profissional; e temos o senhor administrador Nesio Nani Reina Filho - o Sr. Nesio Nani está aí? *(Pausa.)*

Prazer, Nesio. Sente-se aqui com a gente.

E temos também o Dr. Eduardo Ribeiro Nani - seja bem-vindo, Eduardo.

Para voltar a palavra para as conclusões e considerações finais e encaminhamentos, eu queria passar a palavra para você, Eduardo Ribeiro... Não; é para o Nesio Nani, administrador da Síndico House, por três minutos.

O SR. NESIO NANI REINA FILHO - Bom dia, nobre Senador, Mesa, nobres colegas.

Nós somos uma empresa registrada no Conselho Regional de Administração. Administramos... Não existe um CNAI para síndico profissional, e colocamos como administração de condomínios.

Nós temos uma dificuldade, que eu queria relatar aqui, com relação à Receita Federal. Como não é... Às vezes a Receita Federal aceita a minha inscrição no DBE para responsável pelo condomínio e, outras vezes, não. Depende lá do analista.

Em alguns condomínios, a gente consegue registrar porque a gente é eleito como pessoa jurídica. Então, nos condomínios que nós administramos como síndicos, somos como pessoa jurídica.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - São quantos condomínios hoje, Nesio?

O SR. NESIO NANI REINA FILHO - Nós hoje administramos sete condomínios...

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - O.k.!

O SR. NESIO NANI REINA FILHO - ...no Distrito Federal, como síndicos.

Então, é muito importante que a gente consiga regulamentar isso, para que a Receita Federal, por exemplo, consiga me cadastrar como responsável pelo condomínio com meu CPF. Eles não cadastram CNPJ, eles cadastram CPF. Então, na eleição nossa, na ata, consta lá que a empresa Síndico House foi eleita como síndica do condomínio, cujos representantes são Nesio Nani e Eduardo Ribeiro, meu filho, que são sócios da empresa e respondem pelo CNPJ da empresa.

Eu sou formado em gestão condominial, pós-graduado na Unieuro. Também, segundo a Unieuro, foi o primeiro curso de especialização em gestão condominial no Brasil, como eles falam, em pós-graduação. Eu sou administrador de empresas e registrado no Conselho Regional de Administração, e somos também pessoa jurídica no Conselho Regional de Administração.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - O.k.! Eu fico agradecido, por podermos entender como está funcionando a questão.

Finalizando, já que nós ganhamos um pouquinho de tempo, também vou dar a palavra para o colega engenheiro Fernando Autran, para ouvi-lo sobre essa questão, com experiência em administração condominial.

Então, Fernando Autran está com a palavra por três minutos.

O SR. FERNANDO ALBERTO SANTORO AUTRAN JUNIOR - Obrigado, Senador.

Bom dia a todos!

Dr. Paulo Melo, Dr. José Pimentel, demais membros da Mesa, tentarei ser breve, só para dar minha contribuição.

Como engenheiro de formação, participamos ativamente do mercado condominial, e hoje todos sabemos dessas diferentes dimensões que um gestor condominial, seja ele pessoa física ou pessoa jurídica, tem de agregar. A seara administrativa é bastante inerente à atividade: contabilidade, apoio jurídico, conhecimento de gestão de recursos humanos. E, hoje, mais do que nunca, a gestão condominial demanda um conhecimento técnico muito diferenciado. O síndico moderno tem de lidar com sistemas cada vez mais complexos e precisa de um apoio, precisa de uma consultoria constante.

Foi comentado aqui a respeito de profissionais que não são devidamente habilitados, mas que exercem a função de síndico profissional. Na engenharia, nós também sofremos isso, Senador. Muitos profissionais, muitas empresas sem a devida habilitação acabam levando um apoio, uma consultoria, um assessoramento equivocado para o gestor condominial. Então, seria muito importante, eu diria até imprescindível, que, quando viesse a ser construída uma legislação para o síndico profissional, fosse fortalecida a necessidade de ele se munir de profissionais também devidamente habilitados, não somente para que se promova a consolidação dessas profissões e o respeito ao exercício legal dessas profissões, mas também para que essa nova profissão - já passou do tempo de ela ser regulamentada - possa ser também cercada de segurança e de condições, porque, afinal de contas, o gestor condominial hoje...

(Soa a campanha.)

O SR. FERNANDO ALBERTO SANTORO AUTRAN JUNIOR - ...lida com vidas humanas, pelas quais é responsável.

De minha parte, como engenheiro, como membro ativo do Crea, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia, estou à disposição, caso seja necessário alguém da área de engenharia para compor os trabalhos, para auxiliar no que for necessário.

Obrigado pela oportunidade.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Obrigado, Fernando.

O encaminhamento que eu faria é o seguinte: eu já poderia até apresentar, como falei, o projeto. Não quero apresentar um projeto qualquer. Então, eu aceito a sugestão trazida aqui pela Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais, a nossa querida Abrassp, de a gente constituir um grupo de trabalho que possa, num período não tão longo, porque o ano legislativo já está quase findando-se, aperfeiçoar o estudo que a gente já tem feito na Consultoria do Senado.

Há esse projeto anterior, que foi apresentado por uma pessoa renomada, um governador de um Estado importante, que foi Governador de Minas Gerais, que foi o Azeredo, e por outro Deputado que realmente tem também uma posição bacana, que é o Deputado Laercio, de Sergipe. Esse projeto foi retirado, mas serve como exemplo também.

Há os atuais estudos da Abrassp, os atuais estudos do Secovi, as posições muito claras e adequadas do CFA e também do nosso querido representante dos conselhos e a colaboração aqui dos *cases*, tanto no caso do engenheiro, quanto no caso de uma empresa que faz hoje administração condominial e que procura fazê-la de forma adequada.

Eu acho, Paulo, que essa seria uma forma de a gente poder fazer uma pré-discussão, fazer um trabalho num período razoável, de 15 a 20 dias, de a gente poder, nesse período, fechar, com a última audiência pública que a gente poderia fazer na Comissão Senado do Futuro. Eu sou o Presidente da Comissão Senado do Futuro. A Comissão Senado do Futuro é que orienta todas as proposições legislativas, várias proposições legislativas na Casa. Então, a gente faria uma segunda rodada na Comissão Senado do Futuro, para que o grupo de estudo aqui composto apresentasse suas sugestões, seu estudo. A gente poderia *a posteriori* encaminhar, assinar e carimbar o PLS, que seria discutido, fruto desse trabalho. Certo?

Então, eu encaminharia...

O SR. PAULO ROBERTO MELO (*Fora do microfone.*) - Eu queria só dar uma sugestão...

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Pois não, Paulo.

O SR. PAULO ROBERTO MELO - ...para as pessoas que possivelmente queiram fazer parte da Comissão, Senador: que encaminhem ao seu gabinete...

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Isso.

O SR. PAULO ROBERTO MELO - ...os dados da entidade ou da pessoa, para que a gente possa fazer com que eles participem.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Muito bom!

Como o Paulo, além de Presidente da Abrassp, é assessor do meu gabinete, quero determinar ao Paulo, não como Abrassp, mas como assessor do meu gabinete, que recepcione pelo meu gabinete todos os interessados em fazer esse debate, inclusive os colegas da CNC que viriam aqui, para que a gente possa constituir um grupo de trabalho, então.

Se os corretores de imóveis, o nosso Secovi, o nosso pessoal do CFA, o nosso conselho, o *case* aqui do Síndico House, o colega engenheiro, o Ministério do Trabalho quiserem participar, para nós seria uma honra. Certo? A gente pode discutir uma coisa mais direta.

Então, o Paulo, não representando a Abrassp, mas representando o meu gabinete, está disponibilizado para poder receber todas as sugestões. A Abrassp também é parte do grupo. Aí é o Paulo da Abrassp, não o meu assessor. O meu assessor vai recepcionar todos, e o meu gabinete vai fazer aquilo que o grupo de trabalho encaminhar como consenso, como as questões mais plausíveis para o Brasil. O.k.? Ficaria bem assim?

Eu acho que isso se dá de forma consensual, não é, José Geraldo? Você e o Paulo...

O SR. JOSÉ GERALDO DIAS PIMENTEL - O.k.!

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Passamos a palavra ao nosso nobre José Geraldo, para fazer as suas considerações finais, por até cinco minutos.

Então, no quarto minuto, toca a campainha, para concluir no quinto minuto. O.k.? Obrigado.

O SR. JOSÉ GERALDO DIAS PIMENTEL - Fiquei extremamente agradecido por ter participação aqui, principalmente, Senador, com a colaboração da Senadora Ana Amélia e com a colocação feita pela Andressa, mostrando-nos, inclusive, a questão precípua, que é possivelmente a questão da dificuldade que teremos em criar um conselho, talvez federal, e depois os conselhos estaduais.

Com a sua colocação, eu só quero lhe dizer que não foi por acordo. Quando criamos o primeiro curso superior tecnológico, nós procuramos o Conselho Regional de Administração e, em seguida, conversamos com o Conselho Federal de Administração, porque, para nós, àquela época, o curso superior tecnológico era justamente para atender aquela colocação que você fez. Ali, naquela época, em 2010, nós já sabíamos disso e queríamos que, a partir dali, não somente fôssemos o idealizador, mas também que pudéssemos comungar com todos as entidades representativas do setor de condomínios no Brasil inteiro e levássemos a questão da qualificação, do preparo do profissional, para exercer a atividade que a gente tanto deseja. E, às vezes, os condomínios não contratam realmente... Perdão, não elegem o seu síndico, mas poderiam contratar empresas ou profissionais prestadores de serviço.

Acredito que, juntos, dentro desse trabalho em sete mãos, podemos, quem sabe, chegar a um consenso. O Conselho Federal de Administração pode também nos dar uma luz. E aí, com o aceno de que pode estar olhando para o lado da administração, não do administrador, poderemos estar de certa forma atendidos dentro dos anseios dos condôminos em nível de Brasil.

A Pró-Condômino, como eu disse para vocês, é uma entidade nacional. Nós estamos preocupados não somente com a questão da gestão, mas também com a valorização patrimonial dos imóveis, porque nós, certamente, somos adquirentes e compradores de boa-fé. E queremos, em um futuro bem próximo, como condôminos, ser um agente não fiscalizador de uma profissão, mas fiscalizador do exercício da atividade da função de síndico, porque são nossos recursos que estão sendo administrados, e nós queremos que eles sejam bem administrados.

Para tanto, nós pretendemos pagar aquilo que o profissional vale ou aquilo que a empresa certamente demonstra como competência para gerir nosso patrimônio.

Agradeço a presença de todos vocês.

Certamente, teremos aí uma quantidade de pessoas e entidades que vão enriquecer os nossos trabalhos.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Agradeço ao José Geraldo, do Sindicondomínio.

Eu queria, então, dentro daquele grupo de trabalho, sugerir que o Paulo, em nome da Abrassp, e não em nome do meu gabinete, mas em nome da Abrassp, presidisse o grupo. Coloco o *e-mail* da Abrassp, abrassp@gmail.com, como um ponto para sugestão de componentes do grupo.

Quero convidar, se possível, não sei se ele vai poder, o Jenner, já que ele é o assessor de todos os conselheiros, para secretariar esse grupo.

Junto com o Secovi, com o Creci, com o CFA, todo mundo pode fazer um debate bacana. Se precisar de espaço no Senado, não há problema. Se precisar de espaço no meu gabinete, que fica no Setor Comercial Sul, não há problema.

O Paulo vai encaminhar, como presidente desse grupo, a possibilidade de fazer esse trabalho unitário, sem divergência.

Aqui, na Comissão Senado do Futuro, os pontos que não conseguirem convergir nós vamos debater, para chegarmos a um consenso. O.k.?

Então, vocês encaminhem dessa forma. O Paulo, o Jenner e vocês conduzem...

O SR. JENNER JALNE DE MORAIS (*Fora do microfone.*) - Eu trabalho na Câmara. Estou aqui o dia inteiro.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Por isso exatamente, eu pedi para você secretariar aqui e nos ajudar, pois está acostumado com a regulamentação, com as situações todas.

Passo a palavra a um importante partícipe deste grupo, que é exatamente o CFA, o nosso querido Rogério Ramos.

O SR. ROGÉRIO RAMOS - Senador Hélio José, eu fiquei extremamente feliz com o que vi aqui, não pela forma carinhosa, pelo tratamento, pela forma como foi prática a nossa discussão, mas por enxergar que ela está bem perto de ter um resultado prático. Os apontamentos muito bem feitos por todos aqui, inclusive aqueles da Senadora Ana Amélia, têm muita chance, obviamente, num bom texto, de abrigar aquilo com muita tranquilidade.

Quando você fala em trabalhar uma questão profissional, quando alguém fez um curso e se registra, quando você parte para a responsabilidade técnica de um trabalho, isso aí é uma coisa. Agora, quando você chega a um condomínio de dez apartamentos, que historicamente tem um síndico, que é uma senhora, nós não estamos, com esse projeto, querendo influir nisso - foi até mal interpretado dessa forma. Isso vai ser preservado nos moldes do Código Civil, nos moldes das leis vigentes, enfim.

O que nós estamos preocupados... E, mais uma vez, eu o saúdo por isso, Senador Hélio José, pelo fato de o senhor ter entrado nessa questão. O Brasil precisa de planejamento. Há muita coisa que rapidamente vai acontecer no Brasil, nós já estamos antevendo, e não estamos nos mobilizando para isso. E o seu projeto está antevendo um grande *boom* e um novo costume da população brasileira, de morar em condomínio, algo que só vai se ampliar, cuja regulamentação é mais do que necessária. Então, quero parabenizá-lo.

Quero aqui destacar o meu companheiro do CFA, o Conselheiro Marcos Kalebbe, da Paraíba, que é Diretor de Fiscalização do Conselho, muito envolvido com as questões da CBO.

Nós precisamos também trabalhar aquela questão da CNAE, inclusive para resolver essas questões junto à Receita Federal. Isso aí está muito fácil de se resolver. Basta fazer o que o senhor, capitaneando muito bem, está fazendo: discutir tudo isso, para achar o melhor caminho.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Muito obrigado, nobre Rogério Ramos, pelas suas palavras.

Quero, mais uma vez, afirmar a importância do envolvimento do Ministério do Trabalho nessa discussão.

O Ministro Ronaldo é um amigo. Qualquer coisa ou o que for preciso eu falo com ele, mas eu acho que não há necessidade. Você pode transmitir o nosso convite ao Ministério do Trabalho, para participar desse processo de discussão, coisa e tal, com as suas visões, com as suas sugestões, porque é um parceiro.

O nosso objetivo aqui é colaborar com o nosso País, na dificuldade toda que a gente vive.

A Sr^a Andressa Sales Lemos está com a palavra.

A SR^a ANDRESSA SALES LEMOS - Eu queria agradecer o convite, a participação nesta audiência pública.

Com certeza, o Ministério do Trabalho se sente honrado por contribuir e participar dos diálogos no que se refere à regulamentação de profissão.

Eu queria só chamar a atenção para este aspecto: acho muito inteligente e memorável a criação desse grupo de trabalho, e é preciso haver representação de todas as partes, tanto de empregador como de trabalhadores, para se definir, da melhor forma possível, um projeto de lei.

Eu quero atentar para a questão da reserva de mercado. Não se deve colocar uma obrigação por meio de lei, sendo que ela não atinge os demais entes federativos. É o que a Senadora Ana Amélia falou sobre atender a todos e não criar mais um problema.

Eu quero dizer que a CBO (Classificação Brasileira de Ocupações) já reconhece a atividade de síndico. Deve-se tentar observar o que eles estão querendo regulamentar: se é a atividade do síndico ou uma exceção da atividade do síndico, que nem é regulamentada por lei.

Então, eu acho bastante ponderado fazer esse grupo de trabalho e discutir todas essas questões que foram levantadas aqui nesta audiência pública.

Eu agradeço a participação.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Agradeço à Andressa.

Eu gostaria de passar a palavra para nosso último debatedor, para ele fazer suas considerações finais.

O senhor me desculpe, porque estou muito gripado, como vocês perceberam. Essa mudança climática tem sido muito difícil, mas estamos aqui cumprindo a nossa tarefa, o nosso trabalho.

Eu sou membro da CPI da JBS, que está funcionando exatamente neste momento. Eu precisava estar lá. Sou membro titular dessa CPI. Sou o Relator da CPI da Previdência, que também está tendo audiência pública neste momento. Mas eu fiz questão de vir valorizar esta importante discussão e de não adiar este debate, porque é um debate importante para o nosso Brasil, para o nosso País.

Eu também sou membro da Comissão de Relações Exteriores e Defesa Nacional, que está discutindo exatamente a questão do satélite, como a Senadora Ana Amélia colocou.

A audiência foi rápida. Eu achei bacana, porque todos fomos bastante objetivos, como espero que seja bastante objetivo o grupo de trabalho, para que consigamos, minimamente, daqui a 20 dias ou um pouquinho mais do que isso, fazer a nossa audiência pública na Comissão Senado do Futuro, para darmos uma finalização à proposição de um PLS para ser apresentado nesta Casa.

Com a palavra o nosso nobre e jovem Presidente da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (Abrassp), com quem tenho a honra de contar nos meus quadros de assessoria e também nas suas outras funções.

Quero cumprimentar pelos 57 anos, a minha idade e a idade de Brasília. Estou aqui em Brasília há mais de 40 anos. Formei-me aqui, trabalho aqui, convivo com o Distrito Federal. A Capital, Brasília, recebe todos os brasileiros de norte a sul, de leste a oeste. Há gente das diversas regiões brasileiras. Com certeza, Brasília reflete o microclima do Brasil, com condições de dar exemplo, de forma correta, de administração, de trabalho e de organização.

Então, cumprimento-o, Paulo, Presidente da Abrassp, e lhe passo a palavra por cinco minutos, para a conclusão.

O SR. PAULO ROBERTO MELO - Pessoal, mais uma vez, muito obrigado.

Quero cumprimentar todos pela objetividade. Foi uma audiência pública muito objetiva. Tenho absoluta certeza de que vai trazer muitos frutos para a gente.

Eu quero dizer o seguinte: primeiro, gente, não vamos retirar, de forma alguma, o mandato de síndico. Síndico vai continuar sendo eleito e sendo destituído quando e quantas vezes os moradores quiserem. O que nós queremos é instituir o exercício profissional de síndico nos condomínios que queiram aderir a essa modalidade, que também é facultativa. Os condôminos têm esse poder de escolher, mas, porém, contudo, quando houver essa vontade, esse interesse dos condôminos pelo síndico profissional, tem de haver regras. O síndico profissional não pode ser uma pessoa que fez um curso de 100 horas, de 90 horas, de 70 horas e que diz: "Agora sou síndico profissional, vou atuar, vou fazer meu cartãozinho, vou começar a distribuir meu cartãozinho, vou pegar condomínios para administrar." Não é isso que nós queremos.

É uma especialização. Realmente, é isto mesmo: o síndico profissional representa o interesse social das pessoas.

Vamos montar essa comissão. Vai dar muito certo. Quero pedir, solicitar ao Presidente do Creci-DF que disponibilize o auditório, para a gente fazer a primeira reunião presencial.

Quanto aos demais que não estão aqui, a gente pode participar pelo Hangouts, pelo Google. A gente pode participar também de forma virtual. Vamos criar um grupo do WhatsApp também, para a gente poder participar, para que esse anteprojeto saia e seja encaminhado ao Senador Hélio José, para que o setor legislativo do Senado receba esse anteprojeto. Ao receber esse anteprojeto, a gente pode apresentá-lo, para que ele seja votado rapidamente no Senado Federal, para depois ir para a Câmara Federal.

Nós vamos fazer o melhor projeto possível para todos os síndicos. Nós vamos tentar atender todos os interesses, todas as demandas. A princípio, Andressa, a nossa ideia é a de que seja pessoa jurídica mesmo, porque institui o exercício profissional de síndico nos condomínios. Os condomínios que quiserem ter um síndico profissional têm de ter algumas regras, não podem contratar qualquer empresa.

Então, não é bem uma regulamentação, até porque síndico realmente é uma função. Não é um emprego, não é um serviço, não é um trabalho em si. Então, a pessoa tem de ser eleita. Por exemplo, o condomínio do Hermes quer contratar um síndico profissional. Ele faz um chamamento público, e quem quiser ser eleito vai para lá e se apresenta na assembleia. A assembleia diz: "Não, vou querer eleger o Nani." Elege-se o Nani e pronto! Só que o Nani tem de cumprir as regras que manda a lei. O Nani hoje já cumpre as regras que manda a lei. Isso vai ser bom, porque vai tirar os aventureiros do mercado. Era só isso que eu tinha de falar.

Mais uma vez, muito obrigado.

Parabéns, Senador Hélio José, por essa iniciativa!

Vamos caminhar juntos nesse sentido.

O SR. PRESIDENTE (Hélio José. PMDB - DF) - Quero agradecer a todos e dizer que esta audiência pública foi toda gravada, está disponibilizada a todos no *site* da CAS (Comissão de Assuntos Sociais) do Senado Federal - comissões/proposições legislativas/CAS - e servirá, como foi bastante informativa, para que a gente possa dar prosseguimento aos trabalhos.

Agradeço a presença das Sr^{as} Senadoras e dos Srs. Senadores, dos ilustres presentes aqui, dos nossos queridos participantes.

Nada mais havendo a tratar, declaro encerrada a presente reunião.

(Iniciada às 9 horas e 14 minutos, a reunião é encerrada às 11 horas.)