



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Sérgio Petecão

EMENDA Nº - CTCIVIL
(ao PL 4/2025)

Dê-se nova redação aos arts. 1.347, 1.348 e 1.349; suprimam-se os §§ 1º e 2º do art. 1.347; e acrescentem-se arts. 1.347-A a 1.347-D à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, todos na forma proposta pelo art. 2º do Projeto, nos termos a seguir:

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico entre os condôminos, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, permitida a reeleição, salvo disposição em contrário na convenção.

§ 1º (Suprimir)

§ 2º (Suprimir)”

Art. 1.347-A. A assembleia poderá, pela maioria de seus membros, em substituição à figura do síndico, instituir um modelo de governança profissional formada por:

I – Conselho Gestor – órgão deliberativo composto por condôminos-proprietários, eleitos em assembleia geral, cuja composição e limites de atribuições serão estabelecidos em assembleia ou na convenção;

II – Gestor Condominial, pessoa física ou jurídica contratada pelo condomínio mediante deliberação de assembleia geral, com função executiva e subordinada às diretrizes do Conselho Gestor.

Art. 1.347-B. Compete ao Conselho Gestor acompanhar os trabalhos do Gestor Condominial, definindo suas diretrizes e limites de atuação, contratos e políticas operacionais do condomínio, entre outras atribuições estabelecidas em assembleia ou na convenção de condomínio.

§ 1º Nos Condomínios existentes que já tenham Conselho Fiscal, esse assumirá a função e a responsabilidade do Conselho Gestor ora estipulada, salvo



deliberação da assembleia, por maioria dos presentes, para a criação do órgão específico.

§ 2º O Conselho Gestor, o Fiscal e ou o Consultivo, quando existentes poderão acumular as funções por deliberação da assembleia pela maioria dos seus membros.

Art. 1.347-C. Compete ao Gestor Condominial representar o condomínio e ser o responsável operacional pela execução das deliberações da Assembleia e do Conselho Gestor, bem como desempenhar as demais tarefas previstas no art. 1.348.

§ 1º O Gestor Condominial será contratado pelo Condomínio, representado pelo Conselho Gestor, por documento escrito, que estipulará as obrigações e atribuições das partes, observados os deveres previstos no art. 1.348, sendo que em sua omissão, se interpretará como abrangidas todas as atribuições que a lei determina aos síndicos.

§ 2º O Gestor Condominial para ser contratado deverá comprovar qualificação profissional, técnica e experiência em gestão de edificações e condomínios, nos termos e critérios definidos pela Convenção ou pela assembleia geral, pelo voto da maioria dos condôminos presentes.

§ 3º Fica resguardado ao Gestor Condominial o direito de não executar as decisões do Conselho Gestor, que não estejam alinhadas com a Convenção de Condomínio ou legislação vigente, devendo convocar assembleia geral para decisão final, se assim o assunto exigir.

§ 4º O Gestor Condominial poderá ter seu contrato de prestação de serviços resolvido a qualquer tempo em assembleia geral, convocada por decisão de maioria do Conselho Gestor ou por 1\4 dos condôminos, com pauta específica para deliberação dos condôminos e nova escolha.

§ 5º Em razão de falta grave em relação às suas atribuições ou por grave infração contratual, o Gestor Condominial poderá ter seu contrato rescindido por decisão de maioria do Conselho Gestor que deverá de imediato convocar assembleia geral, respeitado modo e prazo da convenção, com pauta específica para ratificação desta decisão pelos condôminos e escolha de novo gestor.



Art. 1.347-D. A Convenção poderá prever regulamento interno específico de boas práticas de governança e conduta para seus órgãos de gestão e fornecedores de serviços.

Parágrafo único. Na hipótese de omissão da convenção, a assembleia por maioria dos seus membros, poderá criar o regulamento previsto no caput.

Art. 1.348. Compete ao Síndico ou ao Gestor Condominial:

I – convocar a assembleia geral dos condôminos;

II – representar o condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III – dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as deliberações da assembleia;

V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI – elaborar o orçamento das receitas e despesas relativa a cada exercício;

VII – cobrar as cotas condominiais dos condôminos, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII – prestar contas à assembleia, de forma clara e documentada, anualmente, garantindo aos condôminos o acesso às informações financeiras ao longo do período;

IX – realizar o seguro da edificação;

X – adotar práticas de gestão transparente, assegurando o acesso dos condôminos às decisões da gestão, documentos do condomínio e demonstrações financeiras;

XI – zelar pelo cumprimento das normas legais aplicáveis às atividades condominiais.

Parágrafo único. O Síndico, o Gestor Condominial ou o Conselho Gestor, podem transferir a outrem, total ou parcialmente, as funções de representação e as administrativas, mediante aprovação prévia da assembleia geral de condôminos, salvo disposição em contrário da Convenção, por maioria de votos dos presentes.



Art. 1.349. A assembleia geral de condôminos, especialmente convocada para este fim específico, poderá, pelo voto da maioria de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, omissão, não prestar contas ou não respeitar a legislação vigente ou as regras internas do condomínio.

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda visa atender a uma demanda social concreta, cuja prática já se encontra consolidada nos condomínios do país: a contratação de síndicos não condôminos com qualificação própria para exercício da função de forma empresarial, como alternativa legítima e funcional para atender às demandas da administração condominial cada vez mais complexa e a proteção patrimonial dos condôminos.

Embora tal realidade esteja rapidamente se tornando mais frequente e necessária, o ordenamento jurídico atual não atende ao modelo de governança profissional que esta situação impõe e o Projeto de Lei em questão, deixou de prever essa modernização que ora se propõe.

Parte-se da premissa correta, de que é necessário disciplinar o exercício da gestão condominial, acrescentando regras que sejam mais adequadas à tal realidade atual e se apliquem não somente aos síndicos condôminos, mas também aos gestores contratados.

É inegável a necessidade de normatizar o exercício da sindicatura e a gestão condominial moderna, estabelecendo parâmetros que contribuam para maior transparência, eficiência e estruturação da governança profissional nos condomínios. A definição de regras coerentes e juridicamente equilibradas pode contribuir para mitigação de práticas de gestões personalistas e autoritárias, e para prevenção de condutas inadequadas, como o mau gerenciamento, a ausência de responsabilização, a corrupção, e, especialmente a falta de compromisso com os deveres inerentes à função.

Mais do que isso, a modernização proposta profissionaliza a gestão ao introduzir a possibilidade de segregação da função deliberativa e executiva, aproximando de padrões internacionais de governança condominial, reforçando



transparência e controle interno, bem como aproximando-se de padrões de ESG e Compliance.

Hoje, por exemplo, quando o síndico externo é contratado, por ser o representante do condomínio, teoricamente, ele próprio assina seu contrato, e mais do que isso, muito embora assuma todas as responsabilidades civis e criminais pela gestão, esbarra em limites de atuação das decisões dos Conselhos e dos Condôminos.

Esta proposta busca extirpar essas contradições e trazer para a legislação a possibilidade da configuração de governança apta às práticas atuais, inclusive com a divisão de tarefas e atribuição de responsabilidades.

A verdade é que a Sindicatura mudou, tem evoluído pela complexidade dos empreendimentos e pelas novas necessidades sociais e pelo desinteresse dos condôminos moradores ao exercício dessa atividade.

A intenção é reforçar aspectos como qualificação técnica, boas práticas de gestão e diretrizes voltadas à promoção de transparência, mantendo a liberdade da coletividade condominial e a autonomia de cada empreendimento constituído em condomínio, respeitando a diversidade de modelos existentes no país.

Por fim, trata-se de uma contribuição que pretende oferecer um marco normativo adequado, juridicamente coerente e compatível às realidades práticas da administração condominial, num País de dimensões continentais e realidades distintas, preservando as estruturas mais simples de gestão condominial pelo síndico condômino, mas viabilizando estruturas mais compatíveis aos empreendimentos mais complexos ou com necessidades específicas.

Nesse sentido, peço apoio dos Nobres Pares para acolher a presente emenda.



Sala da comissão, 3 de março de 2026.

Senador Sérgio Petecão
(PSD - AC)

