

PROJETO DE LEI DO SENADO N° , DE 2018

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil, para dispor sobre a habilitação profissional do síndico não condômino, sobre competências, renúncia, dever de prestação de prestação de contas e destituição do síndico e sobre o uso de procurações nas assembleias condominiais.

SF/18286.33240-50

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Os art. 1.347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

“**Art. 1.347.**

§1º O síndico não condômino, pessoa física ou jurídica, deve possuir habilitação profissional para a função.

§2º A habilitação para a função de síndico profissional depende de registro específico no Conselho Regional de Administração, após aprovação em exame de conhecimentos técnicos a cargo da referida entidade, vedada a exigência de diploma, neste caso.

§3º O Conselho Federal de Administração poderá regulamentar, com base em estudos das estruturas curriculares, os tipos de diplomas, técnicos, de graduação e de pós-graduação que habilitam automaticamente o titulado ao registro específico de que trata o § 2º, independentemente do exame de conhecimentos mencionado no mesmo parágrafo.

§4º A pessoa jurídica, para exercer a função de síndico profissional, deve possuir registro específico no Conselho Regional de Administração que será deferido mediante a comprovação da existência em seus quadros de responsável técnico habilitado e registrado na forma do § 2º.

§5º O síndico pode receber remuneração, conforme deliberação da assembleia de que trata o *caput*.”

Art. 2º Os arts. 1.348 e 1.349 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.348. Compete ao síndico, além das atribuições previstas na convenção condominial:

.....
X - exercer a administração interna, respeitando a moralidade e a segurança;

XI- distribuir mensalmente os demonstrativos financeiros, que devem ser claros e compreensíveis por todos;

XII- permitir aos condôminos e moradores a verificação dos documentos contidos nas pastas de prestação de contas mensais, os quais poderão ser físicos ou virtuais;

XIII - advertir verbalmente ou por escrito o condômino infrator de qualquer disposição da convenção do condomínio ou do regulamento interno;

XIV- administrar os funcionários;

XV- cumprir e exigir o cumprimento de todos os contratos do condomínio;

XVI- proporcionar aos moradores um ambiente de tranquilidade e harmonia.

.....
§ 3º O síndico deverá convocar assembleia para a apresentação de renúncia, com prestação de contas de todo o período de gestão, e escolha de outro síndico.” (NR)

“Art. 1.349. O síndico que praticar irregularidade, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, poderá ser destituído por deliberação da maioria dos presentes em assembleia especialmente convocada por 1/4 (um quarto) dos condôminos adimplentes, assegurados o contraditório e a ampla defesa na ocasião.” (NR)

Art. 3º O art. 1.354 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

“Art. 1.354.

§1º Os condôminos ausentes poderão ser representados por meio de procuração, observado o limite de representação estabelecido na convenção condominial ou, na sua omissão, o máximo de dois mandatos, específicos e expressos, por pessoa.

§2º O mandato não poderá ser utilizado quando o objeto da votação for de interesse preponderante do mandatário, sob pena de nulidade do ato.”

SF/18286.33240-50

Art. 4º Esta lei entra em vigor após decorridos 180 (cento e oitenta) dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

A gestão de condomínios horizontais e verticais sempre exigiu na sua essência a capacitação de seu gestor, denominado síndico, de forma a se evitar o descumprimento de normas legais, a desvalorização do patrimônio imobiliário e o risco à segurança e integridade de seus moradores.

São muitas as irregularidades observadas quando o condomínio é administrado por uma pessoa não qualificada e não comprometida em cumprir todas as exigências legais. As mais notadas são: a ausência de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), que poderá ter como consequência a não indenização pela seguradora no caso de sinistro; o superfaturamento de obras; a falta periódica de limpeza das caixas d'água e análise da água; a não realização da desinsetização e controle de pragas e ausência de vistoria na rede de gás; obras realizadas sem plano e com falta de acompanhamento e recolhimento de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) para engenheiros ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) para o arquitetos, colocando em risco todo o edifício.

Outra questão grave é a falta de controle financeiro por parte do síndico, que pode ocorrer pela ausência de previsão orçamentária e do respectivo acompanhamento mensal do previsto e do realizado, utilização de recursos financeiros para finalidades diferentes das aprovadas em assembleia, ausência de prestação de contas e de parecer do conselho fiscal, situações que levam muitos condomínios à quase falência, com saldos negativos elevados e atraso no pagamento das contas. Destacam-se também os casos não cumprimento das obrigações trabalhistas e fiscais, gerando um passivo para o condomínio, que pode resultar em processos e multas elevadas, prejuízos que acabarão sendo arcados por todos os condôminos.

Com o crescimento da entrega de novos empreendimentos com perfis diversificados e mais complexos (condomínios com várias torres e vasta área de lazer - condomínios clubes e mistos) somados aos já existentes no setor imobiliário, existe no Brasil atualmente grande uma demanda por gestão profissional dos condomínios. No entanto, ainda carecemos de uma regulamentação da profissão de síndico, capaz de garantir a qualificação técnica, a fiscalização ética e a promoção da responsabilidade desse profissional que desempenha um papel fundamental para a economia, a

SF/18286.33240-50

segurança e a vida de milhões de brasileiros que vivem hoje em condomínios.

O presente projeto foi fruto de um amplo debate democrático, com destaque para a audiência pública na Comissão de Assuntos Sociais do Senado Federal, realizada no dia 21 de setembro de 2017, ocasião em que ouvimos representantes de diversos setores da sociedade e do governo, registramos todas as ideias, preocupações e os diferentes posicionamentos sobre a matéria. Ao longo desse percurso, mantivemos nosso gabinete sempre aberto para ouvirmos todos os interessados e buscamos elaborar uma proposta equilibrada, que atenda aos cidadãos que querem ter a garantia de profissionais capacitados no mercado para a administração de seus condomínios, mas que não crie uma reserva de mercado que exclua pessoas que detenham o conhecimento técnico necessário para a boa e prudente gestão de um condomínio, independentemente do tipo de formação que possuam.

Assim, propomos que o Conselho Regional de Administração (CRA) seja a entidade responsável pelo registro e pelo exame dos conhecimentos técnicos necessários para o exercício da profissão de síndico. A opção pela prova de conhecimentos é uma fórmula que abre as portas da profissão a técnicos, engenheiros, economistas, contadores, advogados, enfim, a qualquer pessoa que domine os conhecimentos técnicos básicos para o exercício da profissão, inclusive as autodidatas.

Complementarmente, prevê-se a possibilidade de o Conselho Federal de Administração regulamentar, com base em estudos das estruturas curriculares, os tipos de diplomas, técnicos, de graduação e de pós-graduação que habilitam automaticamente o titulado ao registro específico profissional de síndico. Dessa forma, prestigia-se também a titulação formal de cursos que possuam em suas grades todas as disciplinas necessárias para a completa formação teórica do síndico profissional. Além do justo reconhecimento das carreiras que já possuem toda a bagagem necessária para o exercício da profissão, a medida permitirá a expansão de cursos específicos voltados para esse mercado, como é o caso do curso tecnológico em gestão de condomínios.

Ainda de acordo com a proposta, as pessoas jurídicas também poderão exercer a função de síndico profissional por meio de um registro específico no Conselho Regional de Administração. Esse registro será deferido mediante a comprovação da existência nos quadros da empresa de



SF/18286.33240-50

um responsável técnico, uma pessoa física habilitada e registrada como síndico profissional.

Conjuntamente com a regulamentação profissional, propomos alguns aprimoramentos na legislação, concernentes às competências do síndico, de forma a prever novos deveres, como o de distribuir mensalmente demonstrativos financeiros, que devem ser claros e compreensíveis por todos, e o de garantir acesso aos condôminos e moradores aos documentos que compõem essas prestações de contas mensais. São medidas que buscam a transparência e reforçam a profissionalização da gestão condominial.

A preocupação com a transparência se faz notar também no procedimento proposta para a renúncia do síndico, que deverá convocar assembleia específica para isso, prestará contas de todo o seu período de gestão, e a assembleia já se procederá a escolha de novo síndico. Já o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, poderá ser destituído por deliberação da maioria dos presentes em assembleia especialmente convocada por 1/4 (um quarto) dos condôminos adimplentes, facilitando-se o afastamento dos maus gestores.

Por fim, convém deixar claro que a proposta de regulamentação da profissão abrange apenas os síndicos não-condôminos, os síndicos externos, aqueles que lidam de forma profissional com o patrimônio de terceiros. Mantém-se absolutamente livre o exercício da função pelo síndico condômino, aquele que não zela apenas pelo patrimônio de terceiros, mas que lida também com o seu próprio patrimônio.

Pelas razões expostas, solicitamos o apoio dos ilustres Pares para a aprovação do projeto.

Sala das Sessões,

Senador HÉLIO JOSÉ



SF/18286.33240-50