

PARECER Nº , DE 2022

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 348, de 2018, do Senador Hélio José, que *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 contas e destituição do síndico e sobre o uso de procurações nas assembleias condominiais.*



SF/22209.80048-41

RELATOR: Senador **ROBERTO ROCHA**

I – RELATÓRIO

Vem ao exame desta Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), para decisão em caráter terminativo, o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 348, de 2018, de autoria do Senador Hélio José, que *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.*

O Projeto compõe-se de quatro artigos.

O **art. 1º** acrescenta os §§ 1º a 5º ao art. 1.347 do Código Civil (CC), a fim de dispor sobre a habilitação do síndico não condômino (vale dizer, o síndico profissional) para exercer tal função.

Ao longo desses cinco parágrafos, estabelece-se a necessidade de habilitação profissional obrigatória para os síndicos não condôminos – tanto pessoas físicas quanto jurídicas –, que dependerá de registro nos Conselhos Regionais de Administração (CRAs); exige-se, para a obtenção do registro, aprovação em exame de conhecimentos técnicos – o qual ficará a cargo dos CRAs – ou, alternativamente, diploma – técnico, de graduação

ou de pós-graduação –, que poderá habilitar o titulado automaticamente para o registro; atribui-se ao Conselho Federal de Administração (CFA) a competência para regulamentar quais seriam esses diplomas, bem como as estruturas curriculares que os fundamentem; e permite-se a remuneração de quem exerça a função de síndico.

O **art. 2º** promove alterações também no CC, mas desta vez em seus artigos 1.348 e 1.349, com o propósito de atribuir novas competências ao síndico – a exemplo da distribuição mensal de demonstrativos financeiros, a concessão de permissão aos legitimamente interessados para verificarem as prestações de contas da administração e a propiciação de um ambiente de tranquilidade e harmonia –, bem como prescrever procedimento para a renúncia do síndico e alterar regras relativas à destituição do síndico, como as atinentes ao modo de convocação da assembleia e ao quórum para a respectiva deliberação.

O **art. 3º** dedica-se igualmente a uma alteração no CC, desta feita para acrescer os §§ 1º e 2º a seu art. 1.354, com o fito de explicitar que o condômino ausente a reunião de assembleia poderá ser representado mediante procuração, sendo que cada mandatário poderá representar, no máximo, dois condôminos, salvo disposição divergente da convenção condominial. Ademais, a procuração não poderá ser utilizada quando o objeto da votação for de interesse preponderante do mandatário.

Finalmente, o **art. 4º** carrega cláusula de vigência de 180 dias após a publicação da lei porventura oriunda do Projeto.

Na justificação, o autor do PLS nº 348, de 2018, argumenta que “são muitas as irregularidades observadas quando o condomínio é administrado por uma pessoa não qualificada e não comprometida em cumprir todas as exigências legais”. Isso estaria a ocorrer porque, ainda segundo o proponente, careceríamos “de uma regulamentação da profissão de síndico, capaz de garantir a qualificação técnica, a fiscalização ética e a promoção da responsabilidade desse profissional”. A presente proposição, portanto, viria proporcionar tal regulamentação.

O Projeto foi apresentado à Casa em 7 de agosto de 2018 e distribuído exclusiva e terminativamente a esta CCJ, não tendo recebido, até o presente momento, nenhuma emenda.



II – ANÁLISE

Nos termos do art. 101, inciso II, alínea “d”, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), compete à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) opinar acerca da constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade das matérias que lhe forem submetidas por despacho da Presidência, notadamente as que tratem de direito civil. Quanto a esse e outros aspectos do processo legislativo sob escrutínio, não foram identificados vícios de natureza **regimental**.

Pelo prisma da **constitucionalidade**, em que pese à oportunidade e à conveniência da iniciativa, impende asseverar que, no tocante, especificamente, ao art. 1º do Projeto, que visa à regulamentação do síndico profissional por meio de modificações propostas ao art. 1.347 do Código Civil, não há como admiti-lo.

Os artigos 21, XXIV, e 22, XVI, da Constituição Federal asseveram que compete à União “organizar, manter e executar a inspeção do trabalho”, e, privativamente, legislar sobre a “organização do sistema nacional de emprego e condições para o exercício de profissões”. Ora, o entendimento consolidado do Supremo Tribunal Federal se encaminha no sentido de que os Conselhos e Ordens Profissionais de categorias específicas se constituem em órgãos integrantes da Administração Pública, dado que exercem função própria do Estado.

Nesse sentido, sua criação e as modificações de sua função e estatuto consistem em apanágio exclusivo do Poder Executivo, a teor do art. 61, § 1º, inciso II, alínea *e*, combinado com o art. 84, VI, da Constituição Federal, *verbis*:

“**Art. 61.**
 § 1º São de iniciativa privativa do Presidente da República as leis que:

 II – disponham sobre:

 e) criação e extinção de Ministérios e órgãos da administração pública, observado o disposto no art. 84, VI;
”

“**Art. 84.** Compete privativamente ao presidente da República:

 VI – dispor, mediante decreto, sobre:



- a) organização e funcionamento da administração federal, quando não implicar aumento de despesa nem criação ou extinção de órgãos públicos;
 - b) extinção de funções ou cargos públicos, quando vagos;
-”

Além disso, devemos levar em consideração o art. 5º, XIII, da Constituição, que determina que “é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”.

Da interpretação conjunta desses dispositivos constitucionais, temos que, por estabelecer restrições ao exercício da atividade de síndico profissional, atribuindo diretamente a regulamentação dessas restrições aos Conselhos profissionais de Administração, o art. 1º do PLS não pode subsistir.

Isso porque invade diretamente a iniciativa reservada, de forma exclusiva, ao Poder Executivo para propor modificação desse teor: tanto no sentido de considerar necessária a restrição do exercício profissional e inserir a profissão no âmbito de competência de algum órgão de fiscalização profissional, quanto no sentido de regulamentar o funcionamento desse órgão.

Destarte, os §§ 1º, 2º, 3º e 4º do Projeto se encontram marcados por inconstitucionalidade indelével, devendo ser suprimidos.

Até poderia haver algum mérito no § 5º aventado, por esse art. 1º da proposição, para o art. 1.347 do Código Civil, em que se prevê a possibilidade de remuneração do síndico, não fosse o fato de que tal previsão meramente repercutiria o mesmo aspecto da matéria de que já tratam os artigos 9º, § 3º, alínea ‘g’, e 22, § 4º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 – cujo Título I (“Do Condomínio”), cumpre lembrar, nunca foi revogado e, portanto, permanece a dispor sobre os condomínios edilícios, subsidiariamente ao Código Civil.

Dessa forma, o § 5º cogitado pelo PLS nº 348, de 2018, para o art. 1.347 do CC padeceria de **injuridicidade**, na medida em que em nada inovaria o ordenamento jurídico. Por conseguinte, propomos a supressão, pura e simples, de todo o teor do art. 1º do Projeto.



Aliás, também no art. 2º do Projeto se pretende, em alguns trechos, criar regras que reverberam disposições hoje já constantes tanto da Lei 4.591, de 1964, quanto do próprio Código Civil, como é o caso dos incisos X, XII e XIII alvitados para o art. 1.348 do *Codex* civilista, que faria ressoar, no primeiro caso, o art. 22, § 1º, alínea *b*, da Lei de 1964 e, nos dois últimos, o inciso IV do próprio art. 1.348 do Código sob comento.

Mais que isso, note-se que, já que existe a intenção de tornar mais completo o rol de atribuições do síndico, tomando como referência inclusive a enumeração do § 1º do art. 22 da Lei nº 4.591, de 1964, então não se pode perder a oportunidade de promover a revogação desse dispositivo da antiga lei (a qual, aliás, diga-se, está, desde há muito, a merecer do legislador pátrio um detido cotejo com o Código Civil, para que disso advenha uma proposição legislativa apta a promover a revogação de seu Título I, com isso dissolvendo toda e qualquer controvérsia decorrente da vigência conjunta desses dois diplomas legais).

Já quanto aos demais dispositivos ventilados para o CC pelo PLS nº 348, de 2018, seu **mérito** é digno de nota:

- o § 3º a ser inserto no art. 1.348 estabelece um mínimo de requisitos procedimentais para que o síndico possa renunciar ao exercício do sindicato, o que de fato é uma inovação alvissareira;
- a redação aventada para o art. 1.349 flexibiliza as condições para a destituição do síndico, hoje por demais rígidas, corrigindo, ademais, a redação atual, que, de modo excêntrico, dá a entender que a assembleia na qual se pode deliberar sobre tal destituição deve necessariamente ser convocada para dispor sobre a transferência, a outrem, de poderes ou funções do síndico; e
- o § 1º proposto para o art. 1.354 do CC fixa limites para a representação por procuração, na assembleia, de condôminos ausentes, visando, decerto, a coibir as situações em que o próprio síndico comparece à reunião munido de um sem-número de procurações, conduzindo as deliberações de acordo com seus próprios interesses (o que sói ocorrer sobretudo quando o síndico é também condômino ou morador).



Finalmente, não logramos compreender o propósito do § 2º sugerido para o art. 1.354 do CC, até porque nenhum fundamento foi apresentado em sua defesa na justificção do Projeto. Mas, desde logo, antevemos problemas que de tal dispositivo poderiam provir, como a inviabilidade de que um condômino venha a ser representado em assembleia por algum outro condômino ou, mesmo, por um morador do condomínio, situação que é, aliás, bastante comum em assembleias, sendo que, nela, não identificamos, em princípio, nada que aponte intrinsecamente para alguma intenção ilícita ou escusa. Diante disso, cogitamos a supressão também desse trecho do Projeto.

III – VOTO

Diante do exposto, manifestamo-nos pela aprovação do PLS nº 348, de 2018, na forma da seguinte emenda substitutiva:

EMENDA Nº - CCJ (SUBSTITUTIVO)

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 348, DE 2018

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre atribuições do síndico de condomínios edilícios, sua renúncia, seu dever de prestar contas, sua destituição e o uso de procurações em assembleias condominiais.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Os artigos 1.348, 1.349 e 1.354 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passam a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 1.348.**

.....

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia, inclusive advertindo,



preferencialmente por escrito, o condômino que infringir qualquer de suas disposições;

.....
X - exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações;

XI - disponibilizar a condôminos e moradores, mensalmente e por um período razoável, em meio físico ou virtual, as pastas mensais de prestação de contas, bem como os demonstrativos financeiros correspondentes;

XII – administrar os funcionários;

XIII – gerir os contratos de que o condomínio seja parte.

.....
§ 3º O síndico deverá convocar assembleia para a apresentação de renúncia, com prestação de contas de todo o período de gestão, e a 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 à reunião da assembleia especialmente convocada por 1/4 (um quarto) dos condôminos adimplentes, assegurados o contraditório e a ampla defesa.” (NR)

“**Art. 1.354.**

Parágrafo único. Os condôminos ausentes poderão ser representados na reunião por meio de procuração, observado o limite de representação estabelecido na convenção condominial ou, na sua omissão, o máximo de dois instrumentos de mandato, específicos e expressos, por mandatário.” (NR)

Art. 2º Esta Lei entra em vigor cento e oitenta dias após sua publicação.

Art. 3º Fica revogado o § 1º do art. 22 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

