

PROJETO DE LEI FEDERAL

PROTEÇÃO DOS DIREITOS DOS SÍNDICOS DE CONDOMÍNIOS NO ESTADO DE SÃO PAULO

Estabelece direitos fundamentais dos síndicos de condomínios, institui remuneração mínima obrigatória, cria mecanismos de proteção patrimonial e dá outras providências.

CONGRESSO (...)

PROJETO DE LEI N° _____, DE 2025

Autoria: SINDICOND - Sindicato dos Condomínios de Prédios e Edifícios Comerciais, Industriais, Residenciais e Mistas do Estado de São Paulo

EMENTA

Estabelece direitos fundamentais dos síndicos de condomínios no Estado de São Paulo, institui remuneração mínima obrigatória proporcional às responsabilidades assumidas, cria mecanismos de proteção patrimonial, limita a responsabilidade civil, torna obrigatório o seguro de responsabilidade civil, e dá outras providências.

JUSTIFICATIVA

I. EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente projeto de lei surge da necessidade urgente de proteger os direitos fundamentais dos síndicos de condomínios no Estado de São Paulo, categoria profissional que enfrenta uma grave desproporcionalidade entre as enormes responsabilidades legais assumidas e a ausência de proteção jurídica adequada.

A função de síndico, regulamentada pelo Código Civil Brasileiro em seus artigos 1.347 e 1.348, e pela Lei 4.591/64, impõe aos gestores condominiais um conjunto extenso de obrigações que abrangem desde a representação legal do condomínio até a administração financeira, manutenção predial, segurança dos moradores e cumprimento de normas trabalhistas, ambientais e de segurança pública.

II. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

A. Responsabilidades Desproporcionais

Os síndicos assumem responsabilidades que podem ser categorizadas em três esferas principais:

1. Responsabilidade Civil: Conforme estabelecido no artigo 186 do Código Civil, o síndico responde por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência que cause dano a outrem. Esta responsabilidade é ilimitada e pode comprometer todo o patrimônio pessoal do síndico, incluindo bens familiares essenciais como residência e veículos.

2. Responsabilidade Criminal: O síndico pode ser responsabilizado criminalmente por diversos tipos penais, incluindo apropriação indébita (reclusão de 1 a 4 anos), crimes contra a honra (1 mês a 2 anos de reclusão), e apropriação de verbas previdenciárias (2 a 5 anos de pena).

3. Responsabilidade Administrativa: Inclui o cumprimento de normas trabalhistas, ambientais, de segurança pública (como a Lei Estadual 17.406/2021 que obriga a comunicação de violência doméstica), fiscais e de defesa do consumidor.

B. Ausência de Proteção Legal Adequada

A legislação atual não oferece mecanismos de proteção proporcional às responsabilidades assumidas. Diferentemente de outras categorias profissionais que exercem funções de gestão e representação, os síndicos não possuem:

- Limitação legal de responsabilidade patrimonial
- Seguro obrigatório de responsabilidade civil
- Remuneração mínima garantida
- Proteção contra execução de bens essenciais
- Direito à assistência jurídica especializada

C. Impacto Social e Econômico

Esta desproporcionalidade tem gerado consequências graves para a sociedade paulista:

1. **Dificuldade de encontrar síndicos:** Muitos condomínios enfrentam dificuldades para eleger síndicos devido ao receio das responsabilidades assumidas.
2. **Gestão inadequada:** A falta de proteção legal adequada pode levar à gestão defensiva ou omissa, prejudicando a qualidade da administração condominial.

3. **Custos sociais:** Síndicos responsabilizados patrimonialmente podem necessitar de assistência social, transferindo custos privados para o Estado.
4. **Insegurança jurídica:** A ausência de parâmetros claros gera insegurança tanto para síndicos quanto para condôminos.

III. FUNDAMENTOS CONSTITUCIONAIS

O projeto encontra fundamento em diversos princípios constitucionais:

1. **Dignidade da Pessoa Humana (Art. 1º, III, CF):** A proteção patrimonial visa preservar a dignidade dos síndicos e suas famílias.
2. **Proporcionalidade:** Estabelece equilíbrio entre responsabilidades e proteções.
3. **Livre Iniciativa (Art. 170, CF):** Garante condições adequadas para o exercício da atividade de síndico profissional.
4. **Função Social da Propriedade:** Reconhece a importância da gestão condominial para o cumprimento da função social da propriedade urbana.

IV. ANÁLISE DE PRECEDENTES

A. Projetos de Lei Federais

O Projeto de Lei do Senado nº 348/2018, de autoria do Senador Hélio José, já previa a possibilidade de remuneração do síndico, estabelecendo em seu §5º que "O síndico pode receber remuneração, conforme deliberação da assembleia". Embora arquivado ao final da legislatura, demonstra o reconhecimento da necessidade de regulamentação da matéria.

O atual PL 550/2025, em tramitação na Câmara dos Deputados, regulamenta a profissão de Síndico Administrador Profissional, mas limita-se aos síndicos externos, deixando desprotegidos os síndicos moradores.

B. Experiência Internacional

Países desenvolvidos adotam modelos de proteção aos gestores condominiais:

- **Estados Unidos:** Property Managers possuem seguro obrigatório e limitação de responsabilidade
- **França:** Síndicos profissionais têm seguro de responsabilidade civil obrigatório
- **Alemanha:** Administradores prediais são regulamentados com proteção patrimonial estabelecida por lei

V. NECESSIDADE DA LEGISLAÇÃO ESTADUAL

Considerando que a matéria envolve aspectos de direito civil, trabalhista e administrativo, e que o Estado de São Paulo possui competência concorrente para legislar sobre proteção ao trabalho e assistência social, justifica-se a iniciativa estadual para:

1. Suprir lacuna da legislação federal
2. Atender às especificidades do mercado imobiliário paulista
3. Estabelecer parâmetros regionais adequados
4. Servir como modelo para outros estados

VI. IMPACTO FINANCEIRO

O projeto não gera impacto direto no orçamento estadual, uma vez que:

1. A remuneração será custeada pelos próprios condomínios
 2. O seguro será contratado pelos síndicos ou condomínios
 3. Os mecanismos de proteção são de natureza jurídica, não financeira
 4. Pode gerar economia indireta ao reduzir litígios e demandas judiciais
-

PROJETO DE LEI

O CONGRESSO (...) DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece direitos fundamentais dos síndicos de condomínios no Estado de São Paulo, institui remuneração mínima obrigatória, cria mecanismos de proteção patrimonial e limita a responsabilidade civil dos síndicos.

Parágrafo único. As disposições desta Lei aplicam-se a todos os síndicos de condomínios edilícios localizados no Estado de São Paulo, sejam eles condôminos ou terceiros, remunerados ou não, profissionais ou não profissionais.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - Síndico: pessoa física eleita ou nomeada para administrar condomínio edilício, nos termos do Código Civil e da Lei nº 4.591/64;

II - Síndico Profissional: pessoa física ou jurídica que exerce a atividade de síndico como profissão, administrando um ou mais condomínios mediante remuneração;

III - Síndico Morador: condômino eleito pelos demais para exercer a função de síndico;

IV - Responsabilidade Limitada: limitação legal da responsabilidade patrimonial do síndico aos bens não essenciais à sua subsistência e de sua família;

V - Remuneração Mínima: valor mínimo obrigatório a ser pago ao síndico, calculado conforme parâmetros estabelecidos nesta Lei.

Art. 3º São direitos fundamentais dos síndicos:

I - receber remuneração adequada às responsabilidades assumidas;

II - ter sua responsabilidade patrimonial limitada nos termos desta Lei;

III - contar com seguro de responsabilidade civil;

IV - receber assistência jurídica especializada;

V - ter acesso à capacitação profissional;

VI - gozar de estabilidade no exercício do mandato, salvo nas hipóteses legais de destituição.

CAPÍTULO II

DA REMUNERAÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 4º É obrigatória a remuneração do síndico, vedado o exercício da função a título totalmente gratuito.

§ 1º A remuneração será fixada pela assembleia geral dos condôminos, observados os parâmetros mínimos estabelecidos nesta Lei.

§ 2º A assembleia que fixar remuneração inferior aos parâmetros mínimos será considerada nula para este efeito específico, devendo ser convocada nova assembleia para deliberação.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, enquanto não houver nova deliberação, aplicar-se-á automaticamente a remuneração mínima prevista nesta Lei.

Art. 5º A remuneração mínima mensal do síndico será calculada com base nos seguintes parâmetros:

I - Condomínios de até 20 unidades: 1 (um) salário mínimo estadual;

II - Condomínios de 21 a 50 unidades: 1,5 (um e meio) salário mínimo estadual;

III - Condomínios de 51 a 100 unidades: 2 (dois) salários mínimos estaduais;

IV - Condomínios de 101 a 200 unidades: 3 (três) salários mínimos estaduais;

V - Condomínios de 201 a 500 unidades: 4 (quatro) salários mínimos estaduais;

VI - Condomínios acima de 500 unidades: 5 (cinco) salários mínimos estaduais.

§ 1º Os valores estabelecidos neste artigo serão acrescidos de 20% (vinte por cento) quando o condomínio possuir área de lazer com piscina, quadra esportiva ou salão de festas.

§ 2º Para condomínios comerciais ou mistos, os valores serão acrescidos de 30% (trinta por cento).

§ 3º Para síndicos profissionais que administrem mais de um condomínio, a remuneração mínima de cada condomínio adicional será reduzida em 25% (vinte e cinco por cento).

§ 4º A remuneração poderá ser superior aos valores mínimos, conforme deliberação da assembleia.

Art. 6º A remuneração do síndico terá natureza de verba alimentar e será:

I - paga mensalmente, até o dia 5 (cinco) do mês subsequente;

II - reajustada anualmente pelo mesmo índice de reajuste do salário mínimo estadual;

III - impenhorável, nos termos da legislação sobre impenhorabilidade de salários;

IV - não sujeita a desconto, salvo por determinação judicial ou por contribuições previdenciárias obrigatórias.

Art. 7º O síndico terá direito ao 13º (décimo terceiro) salário, calculado sobre a remuneração mensal, a ser pago até 20 de dezembro de cada ano.

Parágrafo único. Em caso de mandato inferior a 12 (doze) meses, o 13º salário será proporcional ao período trabalhado.

Art. 8º O síndico fará jus a férias remuneradas de 30 (trinta) dias por ano de mandato, com acréscimo de 1/3 (um terço) sobre a remuneração.

§ 1º As férias poderão ser gozadas em até 2 (dois) períodos, sendo um deles de no mínimo 15 (quinze) dias.

§ 2º Durante as férias, o síndico será substituído por subsíndico ou administradora, conforme deliberação da assembleia.

§ 3º Em caso de não gozo das férias, o síndico terá direito à indenização correspondente.

CAPÍTULO III

DA PROTEÇÃO PATRIMONIAL E LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Art. 9º A responsabilidade patrimonial do síndico fica limitada aos bens não essenciais à sua subsistência e de sua família.

Parágrafo único. São considerados bens essenciais e, portanto, impenhoráveis:

I - o imóvel residencial próprio, até o limite de 200 (duzentos) salários mínimos estaduais;

II - um veículo automotor, até o limite de 50 (cinquenta) salários mínimos estaduais;

III - móveis e utensílios domésticos indispensáveis;

IV - instrumentos de trabalho;

V - quantia depositada em caderneta de poupança, até o limite de 20 (vinte) salários mínimos estaduais;

VI - benefícios previdenciários e assistenciais.

Art. 10. A responsabilidade civil do síndico será sempre subjetiva, exigindo-se a comprovação de:

I - conduta dolosa ou culposa;

II - dano efetivo;

III - nexo de causalidade entre a conduta e o dano.

§ 1º Não haverá responsabilidade do síndico por:

I - caso fortuito ou força maior;

II - atos praticados em estrito cumprimento de deliberação da assembleia;

III - danos decorrentes de vícios ocultos da construção;

IV - atos de terceiros não subordinados ao síndico;

V - decisões técnicas tomadas com base em parecer de profissional habilitado.

§ 2º A responsabilidade do síndico será limitada ao valor de 100 (cem) salários mínimos estaduais por evento danoso.

§ 3º Em caso de dolo, não se aplicam as limitações previstas neste artigo.

Art. 11. O síndico não responderá pessoalmente por obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais ou de qualquer natureza contraídas em nome do condomínio, salvo em caso de dolo ou fraude comprovados.

Art. 12. É vedada a execução de bens pessoais do síndico antes do esgotamento do patrimônio do condomínio e do seguro de responsabilidade civil.

CAPÍTULO IV

DO SEGURO DE RESPONSABILIDADE CIVIL

Art. 13. É obrigatória a contratação de seguro de responsabilidade civil para cobertura dos atos do síndico.

§ 1º O seguro poderá ser contratado pelo condomínio ou pelo próprio síndico.

§ 2º Quando contratado pelo condomínio, o prêmio será custeado pelo fundo de reserva ou por rateio entre os condôminos.

§ 3º Quando contratado pelo síndico, o condomínio deverá reembolsar o valor do prêmio.

Art. 14. O seguro de responsabilidade civil deverá ter cobertura mínima de:

I - **Condomínios de até 50 unidades:** R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

II - **Condomínios de 51 a 100 unidades:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

III - **Condomínios de 101 a 200 unidades:** R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais);

IV - **Condomínios acima de 200 unidades:** R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

§ 1º Os valores estabelecidos neste artigo serão reajustados anualmente pelo IPCA ou índice que vier a substituí-lo.

§ 2º O seguro deverá cobrir danos materiais e morais causados a terceiros em decorrência de atos do síndico no exercício de suas funções.

§ 3º Ficam excluídos da cobertura os atos dolosos e os crimes contra o patrimônio.

Art. 15. A falta de contratação do seguro obrigatório:

I - não exime o condomínio da responsabilidade pelos atos do síndico;

II - constitui infração administrativa sujeita a multa;

III - autoriza o síndico a suspender suas atividades até a regularização.

CAPÍTULO V

DA ASSISTÊNCIA JURÍDICA E CAPACITAÇÃO

Art. 16. O Estado de São Paulo, por meio da Defensoria Pública, prestará assistência jurídica gratuita aos síndicos de baixa renda que sejam demandados judicialmente em razão do exercício de suas funções.

§ 1º Considera-se síndico de baixa renda aquele cuja renda familiar mensal não exceda 3 (três) salários mínimos estaduais.

§ 2º A assistência jurídica abrangerá defesa em ações cíveis e criminais relacionadas ao exercício da função de síndico.

Art. 17. O Estado de São Paulo promoverá, em parceria com entidades representativas da categoria, cursos de capacitação para síndicos, abordando:

I - legislação condominial;

II - administração e gestão;

III - direitos e deveres do síndico;

IV - responsabilidade civil e criminal;

V - gestão financeira e contábil;

VI - relações humanas e mediação de conflitos.

Art. 18. Os condomínios poderão deduzir como despesa condominial os custos com capacitação profissional do síndico, até o limite de 2% (dois por cento) da receita anual.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19. Os contratos e mandatos de síndicos em vigor na data de publicação desta Lei deverão ser adequados às suas disposições no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 1º A adequação será feita mediante assembleia extraordinária convocada especificamente para este fim.

§ 2º Enquanto não houver adequação, aplicam-se automaticamente as disposições desta Lei.

Art. 20. O descumprimento das disposições desta Lei constitui infração administrativa, sujeita às seguintes penalidades:

I - advertência;

II - multa de 1 (um) a 10 (dez) salários mínimos estaduais;

III - suspensão do alvará de funcionamento, no caso de administradoras.

§ 1º A fiscalização será exercida pelos órgãos competentes do Estado.

§ 2º As penalidades serão aplicadas sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias após sua publicação.

Art. 22. Revogam-se as disposições em contrário.

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

TABELA DE REMUNERAÇÃO MÍNIMA

(Valores em salários mínimos estaduais)

Número de Unidades	Remuneração Base	Com Área de Lazer (+20%)	Comercial/Misto (+30%)
Até 20	1,0	1,2	1,3
21 a 50	1,5	1,8	1,95
51 a 100	2,0	2,4	2,6
101 a 200	3,0	3,6	3,9
201 a 500	4,0	4,8	5,2
Acima de 500	5,0	6,0	6,5

TABELA DE COBERTURA MÍNIMA DO SEGURO

(Valores em reais)

Número de Unidades	Cobertura Mínima
Até 50	R\$ 500.000,00
51 a 100	R\$ 1.000.000,00
101 a 200	R\$ 1.500.000,00
Acima de 200	R\$ 2.000.000,00

São Paulo, __ de __ de 2025.

SINDICOND - Sindicato dos Condomínios de Prédios e Edifícios Comerciais, Industriais, Residenciais e Mistos do Estado de São Paulo

Este projeto de lei foi elaborado com base em extensa pesquisa jurídica e análise comparativa, visando estabelecer um marco regulatório justo e equilibrado para a proteção dos direitos dos síndicos de condomínios no Estado de São Paulo, garantindo a dignidade profissional e a segurança jurídica necessárias ao adequado exercício desta importante função social.