

PROJETO DE LEI Nº 5315/2025

EMENTA:
DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DO CONSELHO ESTADUAL DOS SÍNDICOS E CONDOMÍNIOS NO ÂMBITO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Autor(es): Deputado ROSENVERG REIS

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**RESOLVE:**

Art. 1º – Fica instituído o Conselho Estadual dos Síndicos e Condomínios, com a finalidade de regular e fiscalizar as atividades das empresas de administração de condomínios no Estado do Rio de Janeiro.

Parágrafo único – As empresas de administração de condomínios são encarregadas das funções administrativas, devendo apresentar as propostas comerciais com a descrição de todos os valores pagos a título de prestação de serviços, com a exposição de custos principais e periféricos, com suas incidências ocasionais, quantificando-as mensalmente, sob pena de indenização por perdas e danos dos valores não descritos nas propostas.

Art. 2º – É função ainda das empresas de administração de condomínios, prestar auxílio ao síndico e conselho fiscal, quanto a tomada das decisões administrativas, sob pena de responsabilidade solidária nos danos causados ao condomínio em caso de negligência, imprudência ou imperícia da administradora.

Art. 3º – As empresas de administração de condomínios deverão disponibilizar extrato financeiro mensal, das contas bancárias do condomínio, submetendo à análise do síndico e conselho fiscal, sendo vedada a gestão por meio de conta bancária unificada.

Art. 4º – O Conselho Estadual dos Síndicos e Condomínios terá as seguintes atribuições:

I - Regular a atuação, dos síndicos e condomínios das empresas de administração de condomínios, estabelecendo normas e diretrizes para sua operação.

II - Fiscalizar o cumprimento das normas de gestão condominial, garantindo transparência e boa prática na administração.

III - Promover a capacitação e formação contínua dos síndicos e administradores de condomínios.

IV - Receber e investigar denúncias de irregularidades na administração de condomínios.

V - Elaborar e divulgar relatórios anuais sobre a gestão das empresas administradoras de condomínios.

VI - Propor ações e políticas públicas voltadas para a melhoria da convivência e administração condominial.

VII – Regular a atuação dos síndicos, condomínios e administradoras, estabelecendo diretrizes complementares no Estatuto Interno do Conselho, quanto a sua responsabilidade civil e atuação

administrativa ante a coletividade.

Art. 5º – Os síndicos e Condomínios deverão possuir filiação a este Conselho Estadual no prazo de 6 (seis) meses a partir da publicação desta lei, apresentando anualmente seus balancetes, obrigações fiscais, contratos, contas pagas, devendo o conselho estadual, promover políticas de suspensão, exclusão e admissão dos síndicos quanto a sua conduta e histórico de gestão condominial a constar em Estatuto Interno da classe condominial.

Art. 6º – O Poder Executivo definirá a composição do Conselho Estadual dos Síndicos e Condomínios.

Art. 7º – A atuação do Conselho não exime as empresas de administração de condomínios do cumprimento das normas gerais estabelecidas em legislação federal, assim como das diretrizes do Código Civil Brasileiro.

Art. 8º – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Plenário do Edifício Lúcio Costa, 05 de maio de 2025.

ROSENBERG REIS

Deputado Estadual

JUSTIFICATIVA

A proposta em tela objetiva promover a diminuição da improbidade administrativa, depreciação estrutural dos condomínios, falta de representação desta classe ante a problemas coletivos, além de promover o bem-estar dos mesmos, com a aplicação de gestão financeira e regulamentação específica.

A criação do Conselho Estadual, encontra anseio social diante de práticas executadas por agentes envolvidos, que remetem os moradores à caoticidade da moradia pela contração de dívidas altíssimas, assim como elevado aumento de cotas condominiais provenientes do amadorismo e/ou má fé das empresas e/ou pessoas ligadas à administração dos Condomínios.

Este Conselho terá papel fundamental na mitigação de casos de agentes que de forma perdulária, prejudicam a moradia e colocam o mercado imobiliário condominial no Estado, sob um regime fiscal insolvente, depreciativo e corruptivo, sem que os moradores, síndicos, condomínios e administradoras, tenham suas vozes representadas por alguma entidade

representativa que possa receber, fiscalizar e proceder com as penalidades específicas cuja dosimetria será estabelecida por Estatuto Interno.

Entende-se que o mercado Condominial e seu ecossistema econômico, não alcançam evolução adequada por falta de práticas de responsabilidade, que culminam em inadimplências com tributos Estaduais e Federais de forma contumaz, além de não produzirem fidelidade no pagamento às Concessionárias, acentuando a escalada de inadimplementos a todos os agentes econômicos de todas as esferas.

Este Conselho Estadual, terá papel preponderante na recomposição legal das atividades dos agentes envolvidos, com o fim de promover o crescimento qualitativo deste mercado, contribuindo com os Síndicos, Condomínios e Administradoras, no seu devido amparo, exigibilidade do cumprimentos dos seus papéis, bem como defender a lei, princípios econômicos e bem-estar coletivo dos condôminos.

Assim, submeto essa proposta à aprovação desta Casa Legislativa.

Legislação Citada

Atalho para outros documentos

Informações Básicas

Código	20250305315	Autor	ROSENVERG REIS
Protocolo	24269	Mensagem	
Regime de Tramitação	Ordinária		

Link:

Datas:

Entrada	07/05/2025	Despacho	07/05/2025
Publicação	08/05/2025	Republicação	

Comissões a serem distribuídas

- 01.:**Constituição e Justiça
- 02.:**Economia Indústria e Comércio
- 03.:**Orçamento Finanças Fiscalização Financeira e Controle

▼ TRAMITAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 5315/2025

PROXIMO >>		<< ANTERIOR		- CONTRAIR	+ EXPANDIR	BUSCA ESPECIFICA			
Cadastro de Proposições						Data Public Autor(es)			
▼ Projeto de Lei									
▼ 20250305315									
 →		▼ DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DO CONSELHO ESTADUAL DOS SÍNDICOS E CONDOMÍNIOS NO ÂMBITO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, E DAS OUTRAS PROVIDÊNCIAS. => 20250305315 => {Constituição e Justiça Economia Indústria e Comércio Orçamento Finanças Fiscalização Financeira e Controle.}				08/05/2025		Rosenverg Reis	
→		Distribuição => 20250305315 => Comissão de Constituição e Justiça => Relator: Sem Distribuição => Proposição 20250305315 => Parecer:							
PROXIMO >>		<< ANTERIOR		- CONTRAIR	+ EXPANDIR	BUSCA ESPECIFICA			

