



\*C0054671A\*

**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 7.983-A, DE 2014** **(Do Sr. Arthur Oliveira Maia)**

Acrescenta inciso o VI ao art. 44 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para incluir o condomínio como modalidade de pessoa jurídica de direito privado; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relator: DEP. JOÃO CARLOS BACELAR).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### **S U M Á R I O**

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei torna o condomínio pessoa jurídica de direito privado.

Art. 2º O art. 44 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 44 (...)*

*VII – os condomínios*

*(...)” (NR)*

Art.3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

O condomínio ocorre quando o direito de propriedade sobre um bem indivisível é exercido, simultaneamente, por diversos titulares na medida de suas respectivas quotas ideais. Dessa forma, cada co-proprietário exerce todos os direitos compatíveis com a indivisão, assim como fica obrigado, na proporção de sua parte, a suportar os ônus decorrentes da propriedade.

Segundo a legislação em vigor, o condomínio não é pessoa jurídica; não existe nele um ente dotado de personalidade com direitos sobre a coisa comum. Também não há uma personificação do acervo patrimonial. Na verdade, o condomínio constitui modalidade especial de propriedade, direito real por excelência, não sendo, portanto, pessoa jurídica.

Cabe salientar que não se deve confundir a ausência de personalidade jurídica de que se tratou alhures com a personalidade judiciária, que o Código de Processo Civil assegura ao condomínio. Com efeito, o condomínio, no Brasil, não tem personalidade jurídica, contudo, o ordenamento em vigor concedeu-lhe a capacidade processual, nos termos do art. 12, IX, do Código de processo Civil:

*Art. 12. Serão representados em juízo, ativa e passivamente: (...)*

*IX - o condomínio, pelo administrador ou pelo síndico.*

Em suma, o condomínio consiste num conjunto de pessoas e de bens sem personalidade jurídica e com capacidade processual, mediante representação.

Ressalte-se que essa ausência de personalidade jurídica combinada com a capacidade de ser parte em juízo tem causado sérios problemas para os condomínios. Um deles consiste na impossibilidade de o Condomínio registrar em cartório bens imóveis auferidos em ação de cobrança contra condômino inadimplente. Ou seja, o Condomínio pode litigar, mas não pode adquirir alguns bens por não ter personalidade jurídica.

Ora, essa é uma situação teratológica que não deve persistir em nosso ordenamento jurídico. Sendo assim, é de bom alvitre que essa lacuna seja suprimida. É por isso que a aprovação deste projeto de lei é de grande importância para os condomínios.

Destarte, pugnamos pelo apoio dos nobres pares para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Sala das Sessões, em 16 de setembro de 2014.

Deputado Arthur Oliveira Maia

<p style="text-align: center;"><b>LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI</b></p>
---

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE GERAL

LIVRO I  
DAS PESSOAS

TÍTULO II  
DAS PESSOAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I  
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

- I - as associações;
- II - as sociedades;
- III - as fundações.

IV - as organizações religiosas; ([Inciso acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003](#))

V - os partidos políticos; ([Inciso acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003](#))

VI - as empresas individuais de responsabilidade limitada. ([Inciso acrescido pela Lei nº 12.441, de 11/7/2011, publicada no DOU de 12/7/2011, em vigor 180 dias após a publicação](#))

§ 1º São livres a criação, a organização, a estruturação interna e o funcionamento das organizações religiosas, sendo vedado ao poder público negar-lhes reconhecimento ou registro dos atos constitutivos e necessários ao seu funcionamento. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003](#))

§ 2º As disposições concernentes às associações aplicam-se subsidiariamente às sociedades que são objeto do Livro II da Parte Especial deste Código. ([Parágrafo único transformado em § 2º pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003](#))

§ 3º Os partidos políticos serão organizados e funcionarão conforme o disposto em lei específica. ([Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003](#))

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.

Parágrafo único. Decai em três anos o direito de anular a constituição das pessoas jurídicas de direito privado, por defeito do ato respectivo, contado o prazo da publicação de sua inscrição no registro.

## LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo Civil.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### LIVRO I DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

#### TÍTULO II DAS PARTES E DOS PROCURADORES

#### CAPÍTULO I DA CAPACIDADE PROCESSUAL

Art. 12. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

- I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Territórios, por seus procuradores;
- II - o Município, por seu Prefeito ou procurador;
- III - a massa falida, pelo síndico;
- IV - a herança jacente ou vacante, por seu curador;
- V - o espólio, pelo inventariante;

VI - as pessoas jurídicas, por quem os respectivos estatutos designarem, ou, não os designando, por seus diretores;

VII - as sociedades sem personalidade jurídica, pela pessoa a quem couber a administração dos seus bens;

VIII - a pessoa jurídica estrangeira, pelo gerente, representante ou administrador de sua filial, agência ou sucursal aberta ou instalada no Brasil (art. 88, parágrafo único);

IX - o condomínio, pelo administrador ou pelo síndico.

§ 1º Quando o inventariante for dativo, todos os herdeiros e sucessores do falecido serão autores ou réus nas ações em que o espólio for parte.

§ 2º As sociedades sem personalidade jurídica, quando demandadas, não poderão opor a irregularidade de sua constituição.

§ 3º O gerente da filial ou agência presume-se autorizado, pela pessoa jurídica estrangeira, a receber citação inicial para o processo de conhecimento, de execução, cautelar e especial.

Art. 13. Verificando a incapacidade processual ou a irregularidade da representação das partes, o juiz, suspendendo o processo, marcará prazo razoável para ser sanado o defeito.

Não sendo cumprido o despacho dentro do prazo, se a providência couber:

I - ao autor, o juiz decretará a nulidade do processo;

II - ao réu, reputar-se-á revel;

III - ao terceiro, será excluído do processo.

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### I – RELATÓRIO

A proposição legislativa em foco acrescenta o inciso VII ao *caput* do art. 44 da Lei nº 10.406/2002, incluindo o condomínio na lista das pessoas jurídicas de direito privado, juntamente com as associações, as sociedades, as fundações, as organizações religiosas, os partidos políticos e as empresas individuais de responsabilidade limitada.

O ilustre Autor afirma que a “[...] ausência de personalidade jurídica combinada com a capacidade de ser parte em juízo tem causado sérios problemas para os condomínios. Um deles consiste na impossibilidade de o Condomínio registrar em cartório bens imóveis auferidos em ação de cobrança contra condômino inadimplente”.

O processo tramita sob a égide do poder conclusivo das comissões (art. 24, inciso II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados –

RICD). Aberto o prazo regimental, não foram apresentadas emendas pelos Parlamentares.

Depois da Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), será analisado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), que se pronunciará não apenas quanto à admissibilidade, mas também em relação ao mérito.

É o nosso relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

Apesar de reconhecermos como justa a preocupação do ilustre Autor do projeto de lei, nossa posição é de que a proposta não pode prosperar e se transformar em lei. Explicaremos a seguir.

A figura dos condomínios é ampla; a expressão significa que a propriedade pertence ao mesmo tempo a mais de uma pessoa. Trata-se de um ente especial e sem personificação.

Veja-se que nos arts. 1.314 a 1.358 da Lei nº 10.406/ 2002 (Código Civil) há disposições gerais sobre os condomínios, além das regras sobre os condomínios edilícios que, juntamente com os chamados condomínios urbanísticos (ainda sem disciplina mediante lei federal<sup>1</sup>), são os que estão afetos à área de atuação da CDU.

O condomínio edilício é um ato-fato jurídico, surge a partir da caracterização de seu elemento essencial, que é a coexistência de propriedade de área privativa (unidade autônoma) com a propriedade de área comum a todos os condôminos, descrita na forma das respectivas frações ideais.

Avaliamos que não há lógica em consagrar personalidade jurídica ao condomínio edilício, partindo do pressuposto de que esta recaia somente sobre as áreas comuns, posto que é da essência desse instituto jurídico a coexistência de áreas exclusivas e áreas comuns. Em outras palavras, não se

---

<sup>1</sup> Os condomínios urbanísticos constituem um dos temas debatidos no âmbito do processo do PL nº 3.057/2000 e apensos, por meio do qual se intenta aprovar a Lei de Responsabilidade Territorial Urbana – LRTU. Esse processo já foi aprovado há alguns anos por uma comissão especial e se encontra pronto para a Ordem do Dia do Plenário desta Casa.

podem dissociar as áreas exclusivas das áreas comuns a fim de criar uma pessoa jurídica que trate apenas dessas últimas.

Com a caracterização da personalidade jurídica, estaria instituída uma solidariedade entre os condôminos, a qual tenderia a gerar efeitos na esfera patrimonial, exigindo outorgas em negócios imobiliários de natureza privada. Parece inaceitável pensar que a opção por uma propriedade em condomínio represente a vontade de querer ser sócio do seu vizinho, que pretenda partilhar mais direitos e deveres do que aqueles já decorrentes desse tipo de propriedade. Entre outros aspectos, deve ser lembrado que Constituição Federal veda a associação compulsória, no inciso XX de seu art. 5º.

É importante entender que o condomínio edilício acaba, para cada coproprietário, no momento em que ele perde a titularidade da área privativa e da respectiva fração ideal. Assim, se formalizada a pessoa jurídica, a relação de “sócios” ou “associados” necessitaria ser atualizada a cada transferência de propriedade que ocorresse no condomínio edilício.

A convenção do condomínio tem previsão de registro imobiliário, o que já garante a devida segurança jurídica. Outrossim, como apontado pelo nobre Autor do projeto de lei, o condomínio já tem capacidade postulatória em juízo.

Note-se que a opção por uma personalidade jurídica obrigará a uma duplicidade de registros: um no cartório imobiliário (Registros de Imóveis) e outra no Cartório de Pessoas Jurídicas, com aumento de custos e de burocracia.

Por fim, entendemos que a adoção de personalidade jurídica para o condomínio terá reflexos financeiros e fiscais e poderá interferir, também, em questões ligadas ao direito de família e sucessões.

Em suma, a avaliação é que a configuração como pessoa jurídica imporá maior ônus financeiro e gerará dificuldades para os condôminos, agravando as situações de inadimplência e as desavenças envolvendo os condôminos e os síndicos dos condomínios. Esse quadro gera problemas desnecessários na dinâmica da vida urbana e suas relações interpessoais e inter-organizacionais.

Esses comentários também se aplicam aos condomínios que envolvem mais de uma edificação e aos chamados condomínios urbanísticos, ainda regulados pelo art. 8º da Lei nº 4.591/1964 (Lei dos Condomínios e Incorporações

Imobiliárias<sup>2</sup>). Se aprovada a disciplina desse tipo específico de condomínio pela futura Lei de Responsabilidade Territorial Urbana (LRTU), os óbices acima expostos em relação a se consagrar personalidade jurídica continuarão os mesmos.

Pelo exposto, somos pela rejeição do Projeto de Lei nº 7.983, de 2014.

É o nosso Voto, que esperamos seja acompanhado por nossos Pares neste Órgão Colegiado.

Sala da Comissão, em 12 de junho de 2015.

Deputado JOÃO CARLOS BACELAR  
Relator

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou do Projeto de Lei nº 7.983/2014, nos termos do Parecer do Relator, Deputado João Carlos Bacelar.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Carlos Marun - Vice-Presidente, Alberto Filho, Caetano, Cícero Almeida, Dâmina Pereira, Herculano Passos, Hildo Rocha, João Paulo Papa, José Nunes, Leopoldo Meyer, Luizianne Lins, Marcos Abrão, Moema Gramacho, Valadares Filho, Genecias Noronha, Mauro Mariani e Zé Carlos.

Sala da Comissão, em 8 de julho de 2015.

Deputado JULIO LOPES  
Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**

---

<sup>2</sup> Os dispositivos sobre condomínios constantes na Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias permanecem em vigor naquilo que não contrariarem a Lei nº 10.406/2002.