



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 80, DE 2011

Acrescenta dispositivos à Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre Registros Públicos e à Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, conferindo aos condomínios edilícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas.

Autor: Deputado BERNARDO SANTANA
DE VASCONCELOS

Relator: Deputado HEULER CRUVINEL

I – RELATÓRIO

A proposição sob exame objetiva atribuir aos condomínios edilícios, mediante deliberação de no mínimo dois terços de seus condôminos, a faculdade de se constituírem como pessoas jurídicas, opção também extensível aos condomínios urbanísticos, desde que o parcelamento urbano tenha sido aprovado na condição de condomínio. Nesse intuito, o PL n.º 80/2011 elenca os documentos exigidos para registro perante o Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Por força do RICD, o projeto em tela segue tramitação pelo rito ordinário, tendo sido distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54, RICD) e está sujeita

à apreciação conclusiva por tais comissões, nos termos do art. 24, II, do RICD.

Na Comissão de Desenvolvimento Urbano, foi aprovado por unanimidade o parecer do relator, Deputado Junji Abe, **pela rejeição** do PL n.º 80/2011.

Aberto o prazo regimental, não foram apresentadas emendas na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJC).

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Conforme determina o Regimento Interno da Câmara dos Deputados (art. 32, IV, a), cumpre que esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania se pronuncie exclusivamente acerca da constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa do Projeto de Lei nº 80/2011.

A proposição em foco apresenta inadequações sob o prisma de seus efeitos práticos, visto que a faculdade de constituição dos condomínios edilícios em pessoa jurídica acarretará à sociedade graves efeitos negativos, os quais observaremos a seguir.

Contrariamente ao defendido na proposição em análise, a principal causa do grande número de processos judiciais envolvendo condomínios edilícios não está na falta de personalidade jurídica, mas sim no reduzido percentual admitido para a multa por inadimplência (pós Código Civil de 2002), em detrimento dos condôminos adimplentes.

Estatisticamente, o que se verifica da análise aprofundada das ações judiciais envolvendo condomínios, é que as situações em litígio não guardam relação direta com a ausência de personalidade jurídica, mas sim com os altos índices de inadimplência de condôminos, dado que o percentual de multa por atraso no pagamento está fixado no patamar máximo de apenas 2%.

Ao invés de benefícios, a adoção de personalidade jurídica para os condomínios acarretará uma elevação ainda maior nos índices de inadimplência, acarretando a judicialização desses conflitos.

Mister perceber que é da natureza dos condomínios edilícios a coexistência e indissociabilidade entre áreas comuns e privativas, razão pela qual seria ilógica a instituição de personalidade jurídica a incidir apenas sobre áreas comuns.

Ao propor no seu artigo 5º a solidariedade entre condôminos quanto às obrigações assumidas pelo condomínio, o PL nº. 80/2011 acarretará efeitos nocivos aos condôminos, posto que o acervo do condomínio passará a ser constituído também pelos recursos daqueles, gerando verdadeira confusão patrimonial a ensejar reflexos perniciosos no direito de propriedade dos donos das unidades condominiais, interferindo por conseguinte em questões do direito de família e sucessórias.

Na justificativa da proposição em análise, faz-se menção equivocada quanto a figuras jurídicas típicas de entidades com fins lucrativos, tais como as expressões “obtenção de receita”, “investimento em aplicações financeiras” e “faculdade de declarar rendimentos”. Entretanto, esqueceu-se o Autor de que tais condomínios não auferem receita em razão de não possuírem finalidade econômica lucrativa, mas tão somente realizam a arrecadação de valores para rateio das despesas ordinárias e excepcionais (estas últimas, geralmente por meio de depósito em conta poupança: fundo de reserva, fundo de obras).

Caso inadvertidamente aprovada, a proposição em apreço gerará reflexos de aumento nas despesas correntes dos condomínios edilícios, especialmente quanto à tributação, pois mesmo não auferindo receita, ficará vinculado a diversas obrigações, a demandar novos custos.

Não se pode obrigar que compulsoriamente os vizinhos de unidades condominiais tornem-se sócios, partilhando mais direitos e obrigações do que aqueles decorrentes desse tipo de propriedade, posto que não há o *affectio societatis*. Face as regras do código Civil em vigor, se o condômino passar a ser associado ou sócio, terá de buscar o aval da assembleia para poder vender sua unidade. Da mesma forma, ocorrerá com aquele que pretender comprar unidade em determinado condomínio.

Há que se considerar o fato de que o condomínio nada mais é do que uma decorrência dos direitos patrimoniais imobiliários dos condôminos, motivo pelo qual não pode deles se dissociar atribuindo ao primeiro personalidade e patrimônio próprios.

Incorre ainda o nobre autor da proposição ora vergastada em

equívoco, ao mencionar no parágrafo 2º do artigo 1º que a opção pela personalidade jurídica pode ser exercida por dois terços dos condôminos, o que equivale a dizer que tais condôminos poderão, sem a anuência dos demais, alterar a natureza jurídica do condomínio e atribuir aos demais condôminos (não votantes ou contrários à proposta), de forma solidária, outras obrigações de natureza civil e fiscal.

Isso posto, queda claro não estarem integralmente obedecidos os requisitos de constitucionalidade formal e material, não estando a presente iniciativa legislativa de acordo com o sistema vigente, sendo de se reconhecer sua injuridicidade, dado que as questões condominiais propostas pelo PL nº 80/2011 já se encontram devidamente estabelecidas no Código Civil; Código de Processo Civil; Lei dos Condomínios e Incorporações (Lei nº 4591/64); Lei de Parcelamento do Solo (urbano – Lei nº 6766/1979); Planos Diretores e Códigos de Posturas, municipais; Convenções de Condomínio e Regimentos Condominiais.

A técnica legislativa utilizada na proposição está correta.

Assim apresentamos o voto **pela inconstitucionalidade, injuridicidade e boa técnica legislativa** desse Projeto de Lei nº 80, de 2011, e, no mérito, pela sua rejeição.

Sala da Comissão, em de de 2013.

Deputado **HEULER CRUVINEL**