

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 80, DE 2011

Acrescenta dispositivo 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 instituiu o Código Civil, conferindo aos condomínios edilícios a oportunidade de constituírem como pessoas jurídicas.

Autor: Deputado BERNARDO SANTANA
DE VASCONCELLOS

Relator: Deputado ARTUR BRUNO

I – RELATÓRIO

Por meio do Projeto de Lei n.º 80, de 2011, é proposto atribuir, facultativamente, personalidade jurídica aos condomínios que atenderem os requisitos legais, com vista a enfrentar as dificuldades práticas encontradas nos relacionamentos internos e externos. Diz optar pela facultatividade para permitir aos condomínios menores continuar sendo regulados por legislação própria.

O Projeto foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54, RICD).

A proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões, nos termos do art. 24, II, do RICD, e segue em tramitação pelo rito ordinário.

Aberto o prazo para apresentação de emendas (art. 119, caput, I, do RICD), nenhuma foi apresentada.

Em 13 de julho de 2011, foi lido o relatório do Deputado José Chaves, pela rejeição. O Deputado Francisco Escorcio apresentou voto em separado pela aprovação do projeto, com substitutivo.

A matéria não foi apreciada, por essa razão, tornaram-se sem efeito o relatório anterior e o voto em separado.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Ao contrário do Relator anterior, endossamos as razões expostas de mérito enumeradas pelo autor nos termos seguintes:

1) Vencer dificuldades práticas nas relações internas e com terceiros;

2) Solucionar questões que vem abarrotando o Poder Judiciário, no que tange a quem deve figurar como sujeito ativo no processo de execução de quotas em atraso – síndico ou condomínio;

3) Resolver problemas relativos à adjudicação de imóvel em processo de execução por quotas – evitando ter que relacionar todos os condôminos como adquirentes;

4) A instituição será facultativa possibilitando aos condomínios menores continuar sendo regulados por lei própria;

5) A aquisição de personalidade jurídica pelo condomínio não representa qualquer ameaça para os condôminos;

6) A decisão será tomada em assembleia por quórum mínimo de 2/3 dos condôminos;

7) As unidades autônomas estarão sempre preservadas por não comporem o acervo condominial;

8) Da mesma forma estará preservada a parte comum, pois representa fração ideal correspondente a cada unidade autônoma;

9) Não haverá riscos ou prejuízos a terceiros e nem “burla legal”, desvio ou irregularidade, pois os condôminos responderão solidariamente pelas obrigações assumidas pelo condomínio nos limites das decisões das assembleias;

10) Não haverá aumento de despesas de quaisquer espécies;

11) Existe precedente na legislação estrangeira;

12) O condomínio já possui atributos de pessoa jurídica – a manifestação de vontade de associar-se surge com a aquisição da propriedade, passando o adquirente a integrar o quadro social do condomínio;

13) O condomínio é constituído para ter duração longa que vai além dos próprios proprietários – possui vida própria, vontade, objetivos, administração e patrimônio distintos daqueles que o compõem;

14) Pratica atos de pessoas jurídicas como obter CNPJ e contratar empregados;

15) São tantos os atos praticados pelo condomínio que o Código de Processo Civil lhe atribui a capacidade postulatória (ser parte em processo) para a defesa de seus interesses.

16) Com a personalidade jurídica o condomínio poderá contratar empregados, adquirir imóveis, abrir livros, adquirir material de limpeza, e facultando-lhe declarar rendimentos auferidos;

17) Existem condomínios que são verdadeiras empresas – empregam mais de 100 pessoas; que possuem arrecadação mensal expressiva e mantém aplicações no mercado financeiro – funções que vão além da missão de arrecadar taxas para fazer frente a despesas comuns;

18) A dotação de personalidade jurídica traz segurança para terceiros em razão do registro no órgão competente – Cartório de Registros de Pessoas Jurídicas - e a determinação de que todas as mutações havidas na administração sejam registradas para conhecimento a todos.

Ante o exposto, voto pela aprovação do Projeto de Lei n.º 80, de 2011.

Sala da Comissão, em de de 2012.

Deputado ARTUR BRUNO
Relator