

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 443, DE 2011

Acrescenta artigos à Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para permitir a aquisição de imóvel para a recuperação de cotas condominiais vencidas e não pagas ou para acrescentar benfeitorias voluptuárias ou úteis.

Autor: Deputado RICARDO IZAR

Relator: Deputado RUBENS OTONI

I - RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei, de autoria do ex-deputado Ricardo Izar, cujo objetivo é permitir que o condomínio, ainda que não seja pessoa jurídica, possa registrar imóveis, adjudicados ou arrematados, em seu próprio nome.

Na justificativa, sustenta o nobre autor que:

“como o condomínio edilício não é de fato, nem de direito, pessoa jurídica, enseja recusa dos oficiais de registro de imóveis em registrar as cartas de adjudicação ou arrematação, em seu nome. Essa falta de registro da carta de adjudicação ou arrematação impede o cumprimento do princípio da continuidade imobiliária e, portanto, a alienação da unidade autônoma para o retorno do valor pecuniário ao caixa condominial. Porém, o condomínio edilício é capaz de cumprir todos os atributos para o registro da propriedade imobiliária em seu nome.”

A proposição foi distribuída a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para análise conclusiva (art. 24, II, RICD) quanto à sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, nos termos regimentais.

Foi apresentada uma emenda, de autoria do deputado Paes Landim, estabelecendo o prazo prescricional de um ano para a cobrança de cotas e contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio.

O autor dessa emenda aduz que *“os condomínios deverão cobrar a dívida dentro do período de um ano, o que impede o favorecimento ao condômino inadimplente, preservando a liquidez do condomínio para as obrigações financeiras assumidas”*.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O projeto e a emenda encontram-se compreendidos na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa e adequada a elaboração de lei ordinária (artigos 22, I e 61 da Constituição Federal). Demais disso, não há nenhuma mácula que afronte os ditames materiais da Carta Maior.

O pressuposto da juridicidade se acha igualmente preenchido, não sendo violados os princípios do ordenamento jurídico pátrio.

A técnica legislativa, tanto do PL quanto da emenda, está em consonância com os comandos da Lei Complementar n.º 95/98, que, editada em atendimento ao artigo 59, parágrafo único, da Carta Magna, dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

Quanto ao mérito, comungamos do mesmo entendimento dos nobres autores do projeto e da emenda.

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.

Com efeito, o condomínio, no Brasil, não tem personalidade jurídica, contudo, o ordenamento em vigor concedeu-lhe 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.”

Logo, o condomínio consiste num conjunto de pessoas e de bens sem personalidade jurídica e com capacidade processual, mediante representação. Em outras palavras, dispõe de legitimidade para estar em juízo, ou seja, tem capacidade de ser parte, ainda que seja despido de personalidade jurídica.

Ocorre, porém, que essa ausência de personalidade jurídica tem causado problemas para os condomínios. Um deles consiste na impossibilidade de o condomínio registrar, no cartório competente, imóvel adjudicado em ação de cobrança contra condômino inadimplente.

A possibilidade de aquisição dos condomínios só existe, por exceção, na hipótese estabelecida pelo art. 63 da Lei n.º 4.591, de 1964, a saber:

“Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.”

Destarte, a incapacidade aquisitiva dos condomínios é situação teratológica que merece ser reformada. Essa mudança conta, inclusive, com o apoio de doutrinadores como Sílvio de Salvo Venosa:

"Atenta contra a realidade do ordenamento o cartório imobiliário, ou pior, a respectiva corregedoria, que, por exemplo, se recusa a transcrever unidade autônoma em nome do condomínio. (...) No entanto, enfatize-se, não se conclui simplesmente pela existência de personalidade jurídica no condomínio, afirmação sem maior fundamento legal, mas por essa conceituação de personificação anômala conferida pela própria lei condominial e pelo CPC, bem como decorrente de fato social". (Direito civil: direitos reais, volume 5. 9ª edição. São Paulo: Atlas, 2009, p. 346).

Vale salientar que a jurisprudência tem firmado o entendimento de que, quando necessário, tanto o espólio quanto a massa falida têm capacidade aquisitiva, ainda que não possuam personalidade jurídica, condição necessária para a aquisição de bens.

Portanto, é evidente a necessidade de reforma legislativa para que a capacidade aquisitiva do condomínio seja reconhecida, todavia não há que se atribuir a esse ente personalidade jurídica, uma vez que não se trata de uma sociedade, associação ou fundação. Assim sendo, o modelo de alteração proposto pelo PL ora em debate é adequado e pertinente.

Ademais, a emenda apresentada ao PL afigura-se nos positivos. Atualmente, o prazo prescricional para a cobrança de taxas de condomínios é de 10 (dez) anos, conforme estabelece o art. 205 do Código Civil: *"A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor"*.

Ora, esse é um prazo demasiadamente longo que afeta o princípio da segurança jurídica, porquanto o pagamento de despesas de condomínio é uma obrigação cuja responsabilidade pelo adimplemento em atraso será do adquirente, em caso de transferência do imóvel. Dessa forma, é salutar a diminuição do prazo prescricional nos termos da emenda.

Assim, diante do exposto, meu voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei n.º 443, de 1997, e da emenda aditiva apresentada.

Sala da Comissão, em de de 2011.

Deputado RUBENS OTONI
Relator