

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 nº 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

VOTO EM SEPARADO DO DEPUTADO JUNJI ABE

O projeto de lei em exame atribui, facultativamente, personalidade jurídica aos condomínios edilícios. O voto do ilustre relator foi pela aprovação da proposta, defendendo que essa prerrogativa ajuda a que os condomínios edilícios vençam dificuldades práticas nas relações internas e com terceiros. No voto, coloca-se em relevo, entre outros pontos, que o condomínio já pratica atos de pessoa jurídica, como contratar empregados, postular em juízo e outros.

Entendo que essa posição necessita ser revista. As inadequações da proposição legislativa em tela ficam claras quando se ponderam seus efeitos práticos. Na verdade, a consolidação dos condomínios edilícios como pessoas jurídicas, mesmo em caráter opcional, parece trazer efeitos negativos sérios, que impactarão a sociedade como um todo.

Nessa linha, é importante compreender que:

- ✓ ao contrário do sustentado pelos defensores da proposta legislativa em foco, a causa do grande número de processos judiciais envolvendo condomínios edilícios não está na falta de personalidade jurídica;
- ✓ essas demandas judiciais têm origem, especialmente, na redução do percentual admitido para a multa por inadimplência, após a promulgação do Código Civil de 2002;
- ✓ com a fixação do patamar máximo de 2%, os condôminos passaram a priorizar o pagamento de outros débitos, como empréstimos pessoais e outros;
- ✓ a partir de uma análise detida das ações judiciais envolvendo condomínios, é possível verificar que as situações em litígio não têm relação direta com a ausência de personalidade jurídica;
- ✓ a adoção de personalidade jurídica para os condomínios edilícios gerará maior ônus financeiro para todos os condôminos, tendendo a agravar ainda mais a inadimplência e os conflitos na esfera judicial;
- ✓ não há lógica em pretender instituir uma personalidade jurídica ao condomínio edilício, partindo do pressuposto de que esta recaia somente sobre as áreas comuns, posto que é da essência do instituto jurídico a coexistência de áreas comuns e privativas;
- ✓ nessa conformação, não se podem dissociar as áreas privativas das áreas comuns a fim de criar

uma pessoa jurídica que trate isoladamente dessas últimas;

- ✓ a persistir o voto do relator, estará instituída uma solidariedade entre os condôminos, a qual, necessariamente implicará outras questões patrimoniais, exigindo outorgas em negócios imobiliários de natureza privada;
- ✓ entende-se que a adoção de personalidade jurídica para o condomínio edilício, sem maiores cautelas, terá reflexos financeiros, tributários, fiscais e, sem um regramento mais detalhado, tenderá a interferir, também, em questões ligadas ao direito de família e sucessões;
- ✓ 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;
- ✓ o projeto em exame dispõe que a opção pela personalidade jurídica pode ser exercida por dois terços dos condôminos, o que equivale a dizer que esses condôminos poderão, sem a anuência dos demais, alterar a natureza jurídica do condomínio e atribuir aos condôminos não votantes ou contrários à proposta, de forma solidária, outras obrigações de natureza civil e fiscal;
- ✓ nesse âmbito, cabe lembrar que a Constituição Federal veda a associação compulsória, no seu art. 5º, XX;
- ✓ a “possibilidade” de opção pela personalidade jurídica gerará uma situação de desigualdade entre

os condomínios, desfigurando um instituto jurídico relevante, cujo uso se apresenta amplamente consolidado em nossas áreas urbanas;

- ✓ a convenção dos condomínios tem previsão de registro imobiliário, o que já garante a devida segurança jurídica;
- ✓ quanto à afirmação de que a aquisição de personalidade jurídica possibilitaria ao condomínio auferir receitas, cabe explicar que essa situação já existe, e está convenientemente tratada pela legislação, especialmente pela legislação tributária que remete aos condôminos a obrigação de declarar e, eventualmente, tributar ditas receitas;
- ✓ o condomínio, hoje, já tem capacidade postulatória em juízo;
- ✓ a falta de personalidade jurídica não impossibilita a adjudicação pelo condomínio;
- ✓ 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;
- ✓ além disso, com a personalidade jurídica, seriam criados impasses evidentes quanto a novas obrigações tributárias que seriam impostas aos condomínios, alimentando as demandas judiciais, no lugar de reduzi-las.

Em face do exposto, vê-se que os efeitos da proposta para o dia a dia das pessoas físicas e jurídicas que têm nos condomínios seu local de residência ou das variadas atividades de comércio ou serviço possíveis

será evidentemente prejudicada com a aprovação da proposição legislativa em foco.

O único caminho correto, assim, é a **rejeição** do Projeto de Lei nº 80, de 2011. É o Voto, que espero ver acatado por esta Câmara Técnica.

Sala da Comissão, em de de 2012.

Deputado Junji Abe