

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 JUNJI ABE

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em exame atribui, facultativamente, personalidade jurídica aos condomínios edilícios. Possibilita a extensão dessa prerrogativa também aos condomínios urbanísticos, desde que o parcelamento urbano tenha sido aprovado na condição de condomínio. Em ambos os casos, a opção pela personalidade jurídica seria oriunda da decisão de pelo menos dois terços dos condôminos. Lista, por fim, os documentos exigidos para registro nesse sentido no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

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 regimental, não foram apresentadas emendas neste órgão colegiado.

A matéria foi relatada anteriormente pelo ilustre Deputado Artur Bruno, que se manifestou pela rejeição, mas seu parecer não foi votado.

É o nosso Relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Não obstante reconhecermos méritos na intenção do nobre autor do projeto de lei, avaliamos que a ideia em tela não reúne condições de prosperar e de ser incorporada ao mundo jurídico.

As inadequações da proposição legislativa em foco ficam claras quando se ponderam seus efeitos práticos. Na verdade, a consolidação dos condomínios edilícios como pessoas jurídicas, mesmo em caráter opcional, poderá gerar efeitos negativos sérios, que impactarão a sociedade como um todo.

Nessa perspectiva, é importante compreender que:

- ✓ ao contrário do sustentado na proposta legislativa em tela, 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

edifícios 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;
- ✓ na forma proposta, estaria instituída uma solidariedade entre os condôminos, a qual necessariamente implicaria efeitos na esfera patrimonial, 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 inciso XX de seu art. 5º;
- ✓ 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.

Em face do exposto, acompanhando o último parecer do relator que nos antecedeu, entendemos que o único caminho correto é a **rejeição** do Projeto de Lei nº 80, de 2011.

É o nosso Voto, que esperamos ver acatado por esta
Câmara Técnica.

Sala da Comissão, em de de 2013.

Deputado JUNJI ABE