



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 80-A, DE 2011

(Do Sr. Bernardo Santana de Vasconcellos)

Acrescenta dispositivo à Lei nº 6.015, de 31 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 edifícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição (relator: DEP. JUNJI ABE).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO; E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer do relator
- parecer da Comissão
- voto em separado



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 80 , DE 2011.
(Do Sr. Bernardo Santana de Vasconcellos)

De Acrescenta dispositivo à Lei nº 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 se constituírem como pessoas jurídicas.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. Poderá o condomínio edilício adquirir personalidade jurídica, desde que registrados os seus atos constitutivos no Registro Civil das Pessoas Jurídicas e atendidos os requisitos dos arts. 46 e 54 do Código Civil, 120 e 121 da Lei nº 6.015/1973.

§ 1º. Incluem-se nesta possibilidade os condomínios existentes em desmembramentos e loteamentos urbanos, previstos na Lei nº 6.766/79, desde que aprovados na condição de condomínio.

§ 2º. A opção de que trata este artigo somente poderá ser exercida por, no mínimo, dois terços dos proprietários.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Art. 2º. Ao art. 44 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, será acrescido o inciso VI com a seguinte redação:

"Art. 44.

VI – condomínios edilícios.

Art. 3º. Ao inciso I do Art. 114 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, será acrescido o seguinte:

"Art. 114.

I. "e o do condomínio edilício."

Art. 4º. Para promover o registro do condomínio edilício deverão ser apresentados ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas os seguintes documentos:

- a) os atos constitutivos;
- b) certidão expedida pelo registro imobiliário comprovando o registro da convenção condominial;
- c) ata da assembléia geral ordinária de eleição do síndico.

Art. 5º. Os condôminos são solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas pelo condomínio.

Art. 6º. Compete ao Síndico:

- a) promover os registros a que se refere esta Lei;
- b) convocar assembléia geral ordinária para eleição de síndico, quando necessário, promovendo, a seguir, o registro da respectiva ata;

Parágrafo único. Responderá civilmente o síndico pela omissão na realização dos atos previstos nas alíneas "a" e "b", podendo ser esta suprida por qualquer dos condôminos.

Art. 7º. Essa lei entra em vigor na data de sua publicação.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei, que ora apresentamos, visa permitir aos condomínios edilícios a aquisição da personalidade jurídica, para que possam vencer as dificuldades práticas que têm enfrentado ordinariamente, seja nas suas relações internas, seja naquelas com terceiros.

A instituição do condomínio como pessoa jurídica será facultativa, de modo a permitir àqueles condomínios edilícios menores continuar sendo regulados por legislação própria.

Ao permitir aos condomínios edilícios a aquisição de personalidade jurídica de direito privado, estabelecendo a forma e o órgão competente para o respectivo registro, o legislador estará indicando solução para inúmeras questões, que vem abarrotando o Judiciário, como as que envolvem a representação do condomínio em edificações, especialmente na cobrança e execução de cotas atrasadas, com discussões em torno de quem deveria figurar como autor, se o condomínio, representado pelo síndico, ou o próprio síndico, por não ter o condomínio personalidade jurídica. Em caso de adjudicação, muitas vezes se exige a apresentação de relação dos condôminos ao juízo para permitir a expedição da carta em nome dos proprietários.

O reconhecimento de personalidade jurídica para os condomínios não acarreta qualquer ameaça para os interesses dos condôminos, pois é a assembléia condominial, que soberanamente decide sobre a gestão, os destinos e a forma de proceder do condomínio, autorizando ou negando a compra ou adjudicação de imóvel ou dando ou negando poderes para o síndico tomar decisão neste sentido.

As unidades autônomas sempre estarão preservadas, por não comporem o acervo coletivo ou condominial, assim como a parte comum, que mesmo estando registrada em nome do condomínio, representam frações que tocam a cada um dos condôminos.

Não haverá também riscos ou prejuízos para terceiros e nem "burla legal" ou qualquer outro desvio ou irregularidade, pois, os condôminos responderão solidariamente pelas obrigações assumidas pelo



CÂMARA DOS DEPUTADOS

condomínio. Assim sendo, lícita é, portanto, a pretensão de se reconhecer aos condomínios "personalidade jurídica" para atuarem nos limites de seus regimentos e regulamentos, atendendo sempre às determinações das assembléias.

E não haverá aumento de despesas de qualquer espécie. Na realidade, o condomínio já recebe tratamento idêntico ao destinado a uma pessoa jurídica, submetendo-se ordinariamente aos efeitos da tributação, como imposto de renda, contribuição fiscal etc.

A personalização dos condomínios já é reconhecida em países com tradição jurídica semelhante à nossa, primeiramente em razão do pronunciamento jurisprudencial e posteriormente pela consagração feita pelo direito positivo.

Na França, a Lei 60.577 de 10 de julho de 1965, em seu art. 14, reconheceu a personalidade jurídica dos condomínios. Também na Argentina, a Lei 13.512 consagrou a existência de personalidade jurídica para os condomínios. No Chile também se reconheceu a personalização dos condomínios.

Na verdade, o condomínio edilício, como se pode deduzir facilmente, possui todos os atributos inerentes à pessoa jurídica. A manifestação da vontade de associar-se, por exemplo, está presente no contrato de compra e venda da unidade, pois, ao adquirir unidade autônoma, o comprador manifesta-se positivamente no sentido de pertencer ao quadro social do condomínio.

Constituído para ter duração longa, bem mais longeva que a dos próprios condôminos, possui vida, vontade, objetivos, administração e patrimônio distintos dos daqueles que os compõem. Pratica atos como se pessoa jurídica fosse, ao contratar empregados, ter escrituração própria e CNPJ, adquirir material, móveis e outros bens, inclusive imóveis para construir ou para recreação.

A par dos condomínios de pequeno porte, que não se submeterão obrigatoriamente aos efeitos desta lei, não se pode deixar de levar em consideração a existência de condomínios que são verdadeiras empresas,



CÂMARA DOS DEPUTADOS

empregando mais de 100 pessoas e com arrecadação mensal superior a de diversos municípios e que reclamam estrutura legal apropriada. Como destacado, celebram contratos para reforma, manutenção e compra dos mais variados equipamentos ligados à conservação, conforto (piscina, *playground*, sala de ginástica) e principalmente à segurança. Possuem, em razão da expansão de funções, sofisticados e valiosos equipamentos, veículos, e são protagonistas de contratos coletivos, como os relativos à canal de televisão a cabo, ligação da internet e tantos outros.

Além de necessitarem a todo instante da personalidade jurídica para a prática dos atos ordinários de sua atuação, deparam comumente com dificuldades intransponíveis para a regularização de imóveis adquiridos ou para o registro de lojas construídas para fins de locação, manutenção e redução de despesas condominiais, cujo montante, muitas vezes, costuma afugentar pretendentes compradores dos apartamentos.

Os condomínios, na verdade, administram valores expressivos, aplicando no mercado financeiro e mantendo movimentada conta corrente bancária. Além da responsabilidade trabalhista, previdenciária e fiscal, respondem civilmente pelos acidentes que eventualmente venham ocorrer em suas dependências.

Enfim, os condomínios exercem funções que vão muito além da antiga missão de apenas arrecadar as taxas condominiais para fazer frente às despesas com a manutenção do prédio.

A realidade dos negócios jurídicos e a complexidade das relações civis impõem uma conclusão distinta das visões tradicionais da natureza jurídica do condomínio e, portanto, a sua admissão como pessoa distinta dos condôminos.

São tantos os atos jurídicos praticados pelo condomínio, que, em razão da inexistência da personalidade jurídica, o Código de Processo Civil no art. 12, IX, atribuiu-lhe capacidade de ser parte, representado pelo administrador ou pelo síndico, para assim possibilitar-lhe a defesa de seus interesses. No entanto, o fato veio a transformar-se numa anomalia jurídica, pois, passou a ter capacidade processual, mas permaneceu sem personalidade



CÂMARA DOS DEPUTADOS

jurídica. Incongruências e dificuldades que desaparecerão com a aprovação deste projeto.

Por outro lado, o sistema traz tranquilidade para quem contrata com a pessoa jurídica, já que ao criá-la foram estabelecidos a forma e o órgão competente para o respectivo registro, determinando-se que todas as mutações havidas na administração sejam lançadas em seu respectivo registro, tornando-se, em consequência, do conhecimento de todos.

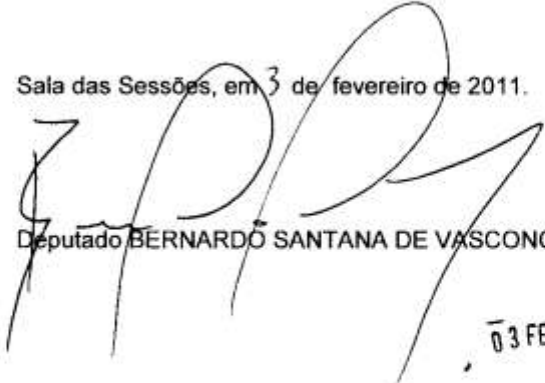
Sendo assim e uma vez personalizado, ao condomínio edilício será dado adquirir bens imóveis de terceiros ou de devedor inadimplente, contratar empregados, abrir livros, adquirir material de limpeza, móveis e outros bens, facultando-lhe declarar os rendimentos auferidos.

Por final, nada impede que o legislador crie novos institutos jurídicos, porque, assim procedendo, estará reconhecendo novas situações fáticas, cuja presença no universo jurídico são imperativas.

O presente projeto de lei procura regular essas situações.

Invocando o apoio e os doutos suprimientos dos nobres Colegas, estamos convictos de sua aprovação, tendo em vista destinar-se a regular relações, que na atualidade vêm-se tornando rotineiras, e que, por estarem ao desabrigo de regulamentação legal, assoberbam o Judiciário.

Sala das Sessões, em 3 de fevereiro de 2011.


Deputado BERNARDO SANTANA DE VASCONCELLOS

03 FEV 2011

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE GERAL

LIVRO I
DAS PESSOAS

.....

TÍTULO II
DAS PESSOAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações;

II - as sociedades;

III - as fundações.

IV - as organizações religiosas; [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003\)*](#)

V - os partidos políticos. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003\)*](#)

§ 1º São livres a criação, a organização, a estruturação interna e o funcionamento das organizações religiosas, sendo vedado ao poder público negar-lhes reconhecimento ou registro dos atos constitutivos e necessários ao seu funcionamento. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003\)*](#)

§ 2º As disposições concernentes às associações aplicam-se subsidiariamente às sociedades que são objeto do Livro II da Parte Especial deste Código. [*\(Parágrafo único transformado em § 2º pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003\)*](#)

§ 3º Os partidos políticos serão organizados e funcionarão conforme o disposto em lei específica. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003\)*](#)

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.

Parágrafo único. Decai em três anos o direito de anular a constituição das pessoas jurídicas de direito privado, por defeito do ato respectivo, contado o prazo da publicação de sua inscrição no registro.

Art. 46. O registro declarará:

I - a denominação, os fins, a sede, o tempo de duração e o fundo social, quando houver;

II - o nome e a individualização dos fundadores ou instituidores, e dos diretores;

III - o modo por que se administra e representa, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

IV - se o ato constitutivo é reformável no tocante à administração, e de que modo;

V - se os membros respondem, ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;

VI - as condições de extinção da pessoa jurídica e o destino do seu patrimônio, nesse caso.

Art. 47. Obrigam a pessoa jurídica os atos dos administradores, exercidos nos limites de seus poderes definidos no ato constitutivo.

CAPÍTULO II DAS ASSOCIAÇÕES

Art. 53. Constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos.

Parágrafo único. Não há, entre os associados, direitos e obrigações recíprocos.

Art. 54. Sob pena de nulidade, o estatuto das associações conterà:

I - a denominação, os fins e a sede da associação;

II - os requisitos para a admissão, demissão e exclusão dos associados;

III - os direitos e deveres dos associados;

IV - as fontes de recursos para sua manutenção;

V - o modo de constituição e de funcionamento dos órgãos deliberativos; [*\(Inciso com redação dada pela Lei nº 11.127, de 28/6/2005\)*](#)

VI - as condições para a alteração das disposições estatutárias e para a dissolução.

VII - a forma de gestão administrativa e de aprovação das respectivas contas. [*\(Inciso acrescido pela Lei nº 11.127, de 28/6/2005\)*](#)

Art. 55. Os associados devem ter iguais direitos, mas o estatuto poderá instituir categorias com vantagens especiais.

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973 *

Dispõe sobre os registros públicos
e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte

Lei:

.....

TÍTULO III
DO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I
DA ESCRITURAÇÃO

Art. 114. No Registro Civil de Pessoas Jurídicas serão inscritos:

I - os contratos, os atos constitutivos, o estatuto ou compromissos das sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas ou literárias, bem como o das fundações e das associações de utilidade pública;

II - as sociedades civis que revestirem as formas estabelecidas nas leis comerciais, salvo as anônimas;

III - os atos constitutivos e os estatutos dos partidos políticos. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 9.096, de 19/9/1995\)](#)

Parágrafo único. No mesmo cartório será feito o registro dos jornais, periódicos, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias a que se refere o art. 8º da Lei 5.250, de 9-2-1967.

Art. 115. Não poderão ser registrados os atos constitutivos de pessoas jurídicas, quando o seu objeto ou circunstâncias relevantes indiquem destino ou atividades ilícitos ou contrários, nocivos ou perigosos ao bem público, à segurança do Estado e da coletividade, à ordem pública ou social, à moral e aos bons costumes.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer dos motivos previstos neste artigo, o oficial do registro, de ofício ou por provocação de qualquer autoridade, sobrestará no processo de registro e suscitará dúvida para o juiz, que a decidirá.

.....

CAPÍTULO II
DA PESSOA JURÍDICA

Art. 120. O registro das sociedades, fundações e partidos políticos consistirá na declaração, feita em livro, pelo oficial, do número de ordem, da data da apresentação e da espécie do ato constitutivo, com as seguintes indicações: [\(“Caput” do artigo com redação dada pela Lei nº 9.096, de 19/9/1995\)](#)

I - a denominação, o fundo social, quando houver, os fins e a sede da associação ou fundação, bem como o tempo de sua duração;

II - o modo por que se administra e representa a sociedade, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

III - se o estatuto, o contrato ou o compromisso é reformável, no tocante à administração, e de que modo;

IV - se os membros respondem ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;

V - as condições de extinção da pessoa jurídica e nesse caso o destino do seu patrimônio;

VI - os nomes dos fundadores ou instituidores e dos membros da diretoria, provisória ou definitiva, com indicação da nacionalidade, estado civil e profissão de cada um, bem como o nome e residência do apresentante dos exemplares.

Parágrafo único. Para o registro dos partidos políticos, serão obedecidos, além dos requisitos deste artigo, os estabelecidos em lei específica. [\(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 9.096, de 19/9/1995\)](#)

Art. 121. Para o registro serão apresentadas duas vias do estatuto, compromisso ou contrato, pelas quais far-se-á o registro mediante petição do representante legal da sociedade, lançando o oficial, nas duas vias, a competente certidão do registro, com o respectivo número de ordem, livro e folha. Uma das vias será entregue ao representante e a outra arquivada em cartório, rubricando o oficial as folhas em que estiver impresso o contrato, compromisso ou estatuto. [\(Artigo com redação dada pela Lei nº 9.042, de 9/5/1995\)](#)

CAPÍTULO III

DO REGISTRO DE JORNAIS, OFICINAS IMPRESSORAS, EMPRESAS DE RADIODIFUSÃO E AGÊNCIAS DE NOTÍCIAS

Art. 122. No registro civil das pessoas jurídicas serão matriculados:

I - os jornais e demais publicações periódicas;

II - as oficinas impressoras de qualquer natureza pertencentes a pessoas naturais ou jurídicas;

III - as empresas de radiodifusão que mantenham serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas;

IV - as empresas que tenham por objeto o agenciamento de notícias.

.....
.....

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA ,

Faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º [\(VETADO na Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999 e com nova redação dada pela Lei nº 11.445, de 5/1/2007\)](#)

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/1/1999\)](#)

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

LIVRO I DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

.....

TÍTULO II
DAS PARTES E DOS PROCURADORES

CAPÍTULO I
DA CAPACIDADE PROCESSUAL

.....

Art. 12. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Territórios, por seus procuradores;

II - o Município, por seu Prefeito ou procurador;

III - a massa falida, pelo síndico;

IV - a herança jacente ou vacante, por seu curador;

V - o espólio, pelo inventariante;

VI - as pessoas jurídicas, por quem os respectivos estatutos designarem, ou, não os designando, por seus diretores;

VII - as sociedades sem personalidade jurídica, pela pessoa a quem couber a administração dos seus bens;

VIII - a pessoa jurídica estrangeira, pelo gerente, representante ou administrador de sua filial, agência ou sucursal aberta ou instalada no Brasil (art. 88, parágrafo único);

IX - o condomínio, pelo administrador ou pelo síndico.

§ 1º Quando o inventariante for dativo, todos os herdeiros e sucessores do falecido serão autores ou réus nas ações em que o espólio for parte.

§ 2º As sociedades sem personalidade jurídica, quando demandadas, não poderão opor a irregularidade de sua constituição.

§ 3º O gerente da filial ou agência presume-se autorizado, pela pessoa jurídica estrangeira, a receber citação inicial para o processo de conhecimento, de execução, cautelar e especial.

Art. 13. Verificando a incapacidade processual ou a irregularidade da representação das partes, o juiz, suspendendo o processo, marcará prazo razoável para ser sanado o defeito.

Não sendo cumprido o despacho dentro do prazo, se a providência couber:

I - ao autor, o juiz decretará a nulidade do processo;

II - ao réu, reputar-se-á revel;

III - ao terceiro, será excluído do processo.

.....

.....

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I – RELATÓRIO

O projeto de lei em exame atribui, facultativamente, personalidade jurídica aos condomínios edifícios. 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 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;
- ✓ 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 10 de abril de 2013.

Deputado JUNJI ABE

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, concluiu, unanimemente, pela rejeição do Projeto de Lei nº 80/11, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Junji Abe. O Deputado Francisco Escórcio apresentou voto em separado.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Sérgio Moraes - Presidente; Rubens Otoni e Flaviano Melo - Vice-Presidentes; Adrian, Alberto Filho, Eurico Júnior, Fernando Lopes, José Nunes, Mauro Mariani, Nilmar Ruiz, Paulo Ferreira, Paulo Foletto, Weverton Rocha, Wilson Filho, João Leão e Junji Abe.

Sala da Comissão, em 22 de maio de 2013.

Deputado SÉRGIO MORAES

Presidente

VOTO EM SEPARADO DEPUTADO FRANCISCO ESCÓRCIO

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 80, de 2011, do Deputado Bernardo Santana de Vasconcellos, acrescenta dispositivos à Lei nº 6.015, de 1973, que dispõe sobre registros públicos e à Lei nº 10.406, de 2002, que instituiu o Código Civil, possibilitando, facultativamente, aos condomínios edifícios e aos condomínios existentes em desmembramentos e loteamentos urbanos previstos na Lei nº 6.766, de 1979, adquirir personalidade jurídica, mediante atendimento aos requisitos constantes da proposição.

Justifica a proposta pela necessidade premente dos citados condomínios vencerem “as dificuldades práticas que tem enfrentado ordinariamente, seja nas suas relações internas, seja naquelas com terceiros”, ressaltando ainda que a instituição da personalidade jurídica é facultativa, permitindo-se que condomínios, especialmente os menores, continuem sendo regulados por legislação própria, se assim o quiserem.

É o relatório.

II - VOTO

Oportuno informar que o condomínio edilício passa, no seu nascimento, por dois momentos distintos: instituição e constituição (arts. 1.332 e 133 do Código Civil).

No primeiro momento - instituição, prevalece a natureza material.

No segundo momento - constituição, prevalece a participação dos titulares das frações ideais ao subscreverem a convenção. Surge a convergência de vontades para o estabelecimento de normas de convivência, a affectio tão reclamada para a formação da pessoa jurídica, descaracterizando, assim, essa natureza imobiliária do condomínio edilício.

Isso se dá porque os titulares das frações ideais tem plena ciência que sem a constituição de um ente que os represente, os congregue e até os discipline, não será possível a administração do edifício em que residirão ou trabalharão, tornando-se insuportável a convivência entre eles. Portanto, no momento de formalização da convenção de condomínio, a affectio se faz presente.

Julgo ainda necessário reiterar que a aquisição de personalidade jurídica pelos condomínios, proposta pelo autor, configura norma facultativa, cujo poder decisório ficará a cargo único e exclusivo dos próprios condomínios. Portanto, não estamos falando de norma impositiva, cuja regra de conduta deva ser observada, obrigatória e coercitivamente, pela generalidade dos condomínios.

Assim, com fulcro no exercício do princípio constitucional da igualdade, pelo qual devemos tratar igualmente aos iguais e desigualmente aos desiguais, a proposta abre a possibilidade da coexistência de tratamentos distintos entre os condomínios brasileiros.

Coaduna, portanto, com a sistemática adotada pelo legislador brasileiro que faz distinção tanto no campo das associações quanto no das sociedades, ao conceder favores às associações declaradas de utilidade pública, às ONGs, aos microempreendedores, às sociedades de pequeno porte e assemelhadas.

Ademais, em momento algum a proposta impõe, para fins de constituição da pessoa jurídica, que o condomínio se transforme em empresa ou associação ou que sejam criadas tais entidades, visto que o condomínio já possui, per si, os elementos necessários para adquirir personalidade jurídica.

Também sob este ponto, o projeto se harmoniza com a sistemática brasileira. Temos por exemplo, a Empresa Individual de Responsabilidade Limitada, tratada pela Lei nº 12.441, de 2011, que sendo constituída por uma única pessoa e não sendo sociedade, possui personalidade jurídica.

Conforme se depreende da proposição, a própria convenção de condomínio é que será objeto de registro no Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, dispensando-se a necessidade de formalização de outro ato constitutivo, bem como evitando-se a criação de novas situações jurídicas, além das formalizadas na própria convenção.

A constituição de personalidade jurídica ainda se justifica face ao tempo de duração do condomínio, visto que o condomínio, normalmente, sobrevive aos seus integrantes.

Verifica-se ainda, na proposta, que a aquisição de personalidade jurídica possibilita ao condomínio auferir receitas, visto que não existe, em nosso ordenamento jurídico, impedimento para que entidades sem fins econômicos ou lucrativos obtenham receitas e façam aplicações. Essa situação pode ser, inclusive, proveitosa para os condôminos que podem ver reduzidas suas taxas de condomínio.

Haverá mais transparência nos atos condominiais e nas prestações de contas, evitando-se situações, ora existentes, de síndicos “permanentes” e de conluio entre condôminos, visando manipulação de eleições e de reeleições, prática de atos abusivos e questionáveis, muitas vezes realizados em benefício próprio, além da ausência de prestação de contas ou prestação de contas realizada de forma irregular.

Aliás, exatamente aqui surgem as dificuldades dos Condomínios Edifícios, pois os atos de eleição de síndico não têm órgão especial para registro e conferência de legalidade, sendo apenas arquivados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos para fins de conservação, sem atestar a veracidade de seu conteúdo. Em outras palavras, qualquer ata de eleição de síndico, verdadeira ou não, pode ser registrada nesses órgãos registrários, em notória insegurança jurídica.

Isso porque a legislação em vigor que trata das relações condominiais, conforme retratado pelo autor, não sana as dificuldades enfrentadas atualmente pelos condomínios, bem como não assegura aos condomínios e respectivos condôminos a necessária segurança jurídica, visto que somente a partir da aquisição de personalidade jurídica, confere-se ao condomínio capacidade plena para a prática de todos os atos da vida civil, além de possibilitar o registro, de modo seguro e eficaz, em órgão próprio, de todos os seus atos, inclusive os de administração. Ressalte-se que o registro dos atos condominiais não é tratado por legislação própria, a qual se limita à regular a prática dos mesmos.

No que concerne à legislação vigente, que trata dos condomínios e das relações condominiais, cumpre observar que:

1) Os dispositivos da Lei nº 4.591, de 1964 (Lei dos Condomínios e Incorporações) que regulavam os condomínios edifícios foram revogados pelo atual Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

2) O atual Código Civil, passou de fato e de direito, a regular os condomínios em geral e em especial, os condomínios edifícios, fornecendo-lhes elementos para a sua instituição, constituição e formalização da convenção e de sua validade contra terceiros (1.333, parágrafo único), desde que registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

3) A Convenção do Condomínio, que constitui o condomínio edifício (art. 1.333 do Código Civil), compreende lei interna entre as partes, oponível a terceiros, quando devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Porém, os operadores das administrações de condomínios vêm sentindo que a partir da inscrição desse ato no citado Cartório, os condomínios, no tocante aos demais atos praticados, inclusive os de administração, ficam à deriva em matéria registrária.

Isso porque esses atos comumente estão sendo registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, tão somente para conservação (art. 127, VII, da Lei nº 6.015/73), pois, tais órgãos não têm atribuição para verificar e questionar a sua regularidade e legalidade. Sendo assim qualquer ata de assembléia pode ser ali registrada, quer seja legítima ou não. Daí, a insegurança dos condomínios edifícios.

A presente proposta, ao conferir ao condomínio a oportunidade de aquisição de personalidade jurídica, preenche lacuna legal, possibilitando-se que o órgão de registro competente, verifique a legitimidade e legalidade do ato a ser registrado, conferindo autenticidade, segurança e eficácia para os atos subsequentes, tais como atas de assembléia geral de eleição e posse do síndico (art. 1.347 do Código Civil) e de outras deliberações.

Por outro lado, não haverá disputa entre cartórios, porquanto o Registro de Imóveis já fez a sua parte e o Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas atuará daí em diante, cada um dentro de suas atribuições.

4) O Regimento interno do Condomínio, como o próprio nome diz, regula tão somente questões internas do condomínio, não se destinando a resolver questões de alta envergadura e de complexidade maior, sobretudo, perante terceiros.

5) As leis especiais que versam, por exemplo, sobre o plano diretor e posturas públicas; parcelamento do solo e meio ambiente; saúde e segurança jurídica, não tem o condão de resolver e tampouco auxiliar o funcionamento interno dos condomínios edifícios.

6) As normas contidas no art. 12 do Código de Processo Civil, conforme reconhecidas pelo autor da proposição, tem natureza estritamente processual, ou seja, foram inseridas tão somente para fins processuais e, em parte, para atender a transitoriedade de alguns entes ali abrangidos, como as sociedades sem personalidade jurídica, o espólio, a massa falida, a herança e o condomínio. E tão somente para a prática de atos em juízo. Neste sentido, cumpre observar que o Condomínio pratica inúmeros atos que não são processuais e, portanto, não podem ser abarcados pelas referidas regras.

A constituição de personalidade jurídica não acarreta qualquer restrição ao exercício pleno dos direitos dos condôminos, inclusive no que tange aos seus direitos patrimoniais imobiliários, porquanto as unidades de propriedade exclusiva continuarão em nome dos respectivos titulares e as comuns, pertencentes ao condomínio, continuarão pertencendo a este, pessoa jurídica ou não.

Para tanto, cumpre observar que o acervo do condomínio e as regras pertinentes ao uso, gozo, fruição e até disposição, estarão devidamente

delineados na convenção de condomínio e não serão passíveis de alterações unilaterais, ilegítimas ou irregulares.

Ademais, a personalidade jurídica, em nosso sistema, sempre foi delineada de modo a proteger e resguardar o patrimônio de seus integrantes, que não integra e nem se confunde com o da pessoa jurídica.

Assim, a proposta resguarda o patrimônio dos condôminos, até no que diz respeito aos bens pertencentes ao condomínio.

Quanto às unidades autônomas e frações ideais dos condôminos, a proposta não afronta o ordenamento pátrio, assegurado o exercício pleno e exclusivo, pelos condôminos, de seu direito de propriedade.

A proposta, em relação aos condomínios existentes, respeita a situação consolidada à época da convenção, inclusive no que diz respeito às condições dos condôminos, visto que, conforme já exposto, o ato constitutivo do condomínio – convenção, é que será objeto de registro no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas. Assim, as garantias serão as mesmas, ressalvando-se que os efeitos da personalidade jurídica só irão atuar a favor dos condôminos.

Por fim, não podemos ignorar o volume de ações em andamento no judiciário que estão em julgamento com decisões controvertidas em torno da exigência da personalidade jurídica por parte do condomínio.

No que concerne à proposição original, imbuído de espírito de colaboração, apresento as seguintes sugestões:

1) alteração do art. 1º do projeto, para que venha a ser objeto de registro a convenção já inscrita no Registro de Imóveis, por entender que esse instrumento já possui todos os elementos necessários ao registro no Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas. Evita-se assim a formalização de outro documento, o que provocaria a necessidade da coleta de novas assinaturas dos condôminos, burocratizando o procedimento.

2) supressão do § 2º do art. 1º do PL, por já estar formalizada e registrada a convenção de condomínio, que é seu ato constitutivo;

3) alteração do inciso VI do art. 44 da Lei nº 10.406/2002, pelo VII, tratado no art. 2º do projeto, tendo em vista que o inciso VI, na atualidade, se refere às empresas individuais de responsabilidade limitada;

4) supressão das alíneas “a” e “b” do art. 4º do projeto, por tornar-se desnecessária a exigência da apresentação dos atos constitutivos já que a convenção registrada os substituiu com imensa propriedade e por tornar-se desnecessária também a apresentação da certidão de comprovação do registro da convenção, por estar ela sendo apresentada com a comprovação do respectivo registro;

5) acréscimo do termo “posse” na redação da letra “c” do art. 4º do projeto, por tornar-se importante que esse ato fique também consignado na ata para evitar dúvidas e incertezas perante terceiros;

6) supressão do art. 5º do projeto, visto que estando a convenção já formalizada e registrada não seria conveniente exigir inserção de qualquer outra cláusula.

7) acréscimo do termo “posse” na redação da letra “b” do art. 6º do projeto, para evitar dúvidas e incertezas perante terceiros, como afirmado acima.

Face ao exposto, opino pela aprovação do PL nº 80, de 2011, na forma do Substitutivo apresentado.

Sala de Comissão, em 24 de agosto de 2011.

Deputado Francisco Escórcio

SUBSTITUTIVO DO DEPUTADO FRANCISCO ESCÓRCIO

Dê-se ao Projeto de Lei nº 80, de 2011, a seguinte redação:

“Art. 1º. Poderá o condomínio edilício adquirir personalidade jurídica, desde que registrada a sua convenção no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Parágrafo único. Incluem-se nesta possibilidade os condomínios existentes em desmembramentos e loteamentos urbanos, previstos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, desde que aprovados na condição de condomínio.

Art. 2º. Ao art. 44 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, será acrescido o seguinte inciso VII:

‘Art. 44.....
VII – Condomínios edilícios.’

Art. 3º O parágrafo único do art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passará a vigorar com a seguinte redação:

‘Art. 1.333.....

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, facultando-se a sua inscrição no Registro Civil das Pessoas Jurídicas para fins de obtenção de personalidade jurídica do condomínio edilício.’

Art. 4º. O inciso I do art. 114 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passará a vigorar com a seguinte redação:

‘Art. 114

I - os contratos, os atos constitutivos, o estatuto ou compromissos das sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas ou literárias, bem como o das fundações e das associações de utilidade pública e o do condomínio edilício;’

Art. 5º. Para promover o registro do condomínio edilício deverão ser apresentados ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas os seguintes documentos:

- I - convenção registrada no Cartório de Registro de Imóveis;
- II - ata da assembleia geral ordinária de eleição e posse do síndico.

Art. 6º. Compete ao Síndico:

- I - promover os registros a que se refere esta Lei;
- II - convocar assembleia geral ordinária para eleição e posse do síndico, quando necessário, promovendo, a seguir, o registro da respectiva ata.

Parágrafo único. Responderá civilmente o síndico pela omissão na realização dos atos previstos neste artigo, podendo esta ser suprida por qualquer dos condôminos.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”

Sala de Comissão, em 24 de agosto de 2011.

Deputado Francisco Escórcio

FIM DO DOCUMENTO
