



PROJETO DE LEI Nº , DE 2014
(Do Sr. Arthur Oliveira Maia)

Acrescenta inciso o VI ao art. 44 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para incluir o condomínio como modalidade de pessoa jurídica de direito privado.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei torna o condomínio pessoa jurídica de direito privado.

Art. 2º O art. 44 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 44 (...)

VII – os condomínios

(...)” (NR)

Art.3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

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.

Segundo a legislação em vigor, o condomínio não é pessoa jurídica; não existe nele um ente dotado de personalidade com direitos sobre a coisa comum. Também não há uma personificação do acervo patrimonial. Na verdade, o condomínio constitui modalidade especial de propriedade, direito real por excelência, não sendo, portanto, pessoa jurídica.

Cabe salientar que não se deve confundir a ausência de personalidade jurídica de que se tratou alhures com a personalidade judiciária, que o Código de Processo Civil assegura ao condomínio. Com efeito, o condomínio, no Brasil, não tem personalidade jurídica, contudo, o ordenamento em vigor concedeu-lhe a 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.

Em suma, o condomínio consiste num conjunto de pessoas e de bens sem personalidade jurídica e com capacidade processual, mediante representação.

Ressalte-se que essa ausência de personalidade jurídica combinada com a capacidade de ser parte em juízo tem causado sérios problemas para os condomínios. Um deles consiste na impossibilidade de o Condomínio registrar em cartório bens imóveis auferidos em ação de cobrança contra condômino inadimplente. Ou seja, o Condomínio pode litigar, mas não pode adquirir alguns bens por não ter personalidade jurídica.

Ora, essa é uma situação teratológica que não deve persistir em nosso ordenamento jurídico. Sendo assim, é de bom alvitre que essa lacuna seja suprimida. É por isso que a aprovação deste projeto de lei é de grande importância para os condomínios.

Destarte, pugnamos pelo apoio dos nobres pares para a aprovação do presente Projeto de Lei.



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal Arthur Oliveira Maia

Sala das Sessões, em de de 2014.

Deputado Arthur Oliveira Maia