

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 7.983, DE 2014

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.

**Autor:** Deputado Arthur Oliveira Maia

**Relator:** Deputado João Carlos Bacelar

#### I – RELATÓRIO

A proposição legislativa em foco acrescenta o inciso VII ao *caput* do art. 44 da Lei nº 10.406/2002, incluindo o condomínio na lista das pessoas jurídicas de direito privado, juntamente com as associações, as sociedades, as fundações, as organizações religiosas, os partidos políticos e as empresas individuais de responsabilidade limitada.

O ilustre Autor afirma que a “[...] 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”.

O processo tramita sob a égide do poder conclusivo das comissões (art. 24, inciso II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados – RICD). Aberto o prazo regimental, não foram apresentadas emendas pelos Parlamentares.

Depois da Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), será analisado pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania

(CCJC), que se pronunciará não apenas quanto à admissibilidade, mas também em relação ao mérito.

É o nosso relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

Apesar de reconhecermos como justa a preocupação do ilustre Autor do projeto de lei, nossa posição é de que a proposta não pode prosperar e se transformar em lei. Explicaremos a seguir.

A figura dos condomínios é ampla; a expressão significa que a propriedade pertence ao mesmo tempo a mais de uma pessoa. Trata-se de um ente especial e sem personificação.

Veja-se que nos arts. 1.314 a 1.358 da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) há disposições gerais sobre os condomínios, além das regras sobre os condomínios edilícios que, juntamente com os chamados condomínios urbanísticos (ainda sem disciplina mediante lei federal<sup>1</sup>), são os que estão afetos à área de atuação da CDU.

O condomínio edilício é um ato-fato jurídico, surge a partir da caracterização de seu elemento essencial, que é a coexistência de propriedade de área privativa (unidade autônoma) com a propriedade de área comum a todos os condôminos, descrita na forma das respectivas frações ideais.

Avaliamos que não há lógica em consagrar personalidade jurídica ao condomínio edilício, partindo do pressuposto de que esta recaia somente sobre as áreas comuns, posto que é da essência desse instituto jurídico a coexistência de áreas exclusivas e áreas comuns. Em outras palavras, não se podem dissociar as áreas exclusivas das áreas comuns a fim de criar uma pessoa jurídica que trate apenas dessas últimas.

---

<sup>1</sup> Os condomínios urbanísticos constituem um dos temas debatidos no âmbito do processo do PL nº 3.057/2000 e apensos, por meio do qual se intenta aprovar a Lei de Responsabilidade Territorial Urbana – LRTU. Esse processo já foi aprovado há alguns anos por uma comissão especial e se encontra pronto para a Ordem do Dia do Plenário desta Casa.

Com a caracterização da personalidade jurídica, estaria instituída uma solidariedade entre os condôminos, a qual tenderia a gerar efeitos na esfera patrimonial, exigindo outorgas em negócios imobiliários de natureza privada. 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. Entre outros aspectos, deve ser lembrado que Constituição Federal veda a associação compulsória, no inciso XX de seu art. 5º.

É importante entender que o condomínio edilício acaba, para cada coproprietário, no momento em que ele perde a titularidade da área privativa e da respectiva fração ideal. Assim, se formalizada a pessoa jurídica, a relação de “sócios” ou “associados” necessitaria ser atualizada a cada transferência de propriedade que ocorresse no condomínio edilício.

A convenção do condomínio tem previsão de registro imobiliário, o que já garante a devida segurança jurídica. Outrossim, como apontado pelo nobre Autor do projeto de lei, o condomínio já tem capacidade postulatória em juízo.

Note-se que 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.

Por fim, entendemos que a adoção de personalidade jurídica para o condomínio terá reflexos financeiros e fiscais e poderá interferir, também, em questões ligadas ao direito de família e sucessões.

Em suma, a avaliação é que a configuração como pessoa jurídica imporá maior ônus financeiro e gerará dificuldades para os condôminos, agravando as situações de inadimplência e as desavenças envolvendo os condôminos e os síndicos dos condomínios. Esse quadro gera problemas desnecessários na dinâmica da vida urbana e suas relações interpessoais e inter-organizacionais.

Esses comentários também se aplicam aos condomínios que envolvem mais de uma edificação e aos chamados condomínios urbanísticos, ainda regulados pelo art. 8º da Lei nº 4.591/1964 (Lei dos

Condomínios e Incorporações Imobiliárias<sup>2</sup>). Se aprovada a disciplina desse tipo específico de condomínio pela futura Lei de Responsabilidade Territorial Urbana (LRTU), os óbices acima expostos em relação a se consagrar personalidade jurídica continuarão os mesmos.

Pelo exposto, somos pela rejeição do Projeto de Lei nº 7.983, de 2014.

É o nosso Voto, que esperamos seja acompanhado por nossos Pares neste Órgão Colegiado.

Sala da Comissão, em            de            de 2015.

Deputado JOÃO CARLOS BACELAR  
Relator

---

<sup>2</sup> Os dispositivos sobre condomínios constantes na Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias permanecem em vigor naquilo que não contrariarem a Lei nº 10.406/2002.