

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## PROJETO DE LEI Nº 7.983, DE 2014

Acrescenta o inciso 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 RUBENS PEREIRA JÚNIOR

### I – RELATÓRIO

Trata-se de proposição que altera o Código Civil de modo a incluir o condomínio no rol de pessoas jurídicas de direito privado. O autor pretende dotar o condomínio de personalidade jurídica, de modo a suprir o que considera uma lacuna no ordenamento jurídico. Cita o exemplo da capacidade postulatória do condomínio, já prevista em lei.

O PL 7983/2014 tramita em regime ordinário e foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano - CDU e de Constituição e Justiça e de Cidadania - CCJC para que se pronunciem conclusivamente sobre o mérito, conforme o artigo 24, II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados - RICD. À CCJC cabe manifestar-se ainda sobre os aspectos de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, nos termos do artigo 54 do RICD.

A matéria foi rejeitada pela primeira comissão de mérito.

Fluiu em branco o prazo para apresentação de emendas.

É o Relatório.

## II – VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 7.983, de 2014, de autoria do ilustre Deputado Arthur Oliveira Maia, tem como objetivo alterar a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, o Código Civil, para acrescentar inciso ao artigo 44, de modo a incluir o condomínio como modalidade de pessoa jurídica de direito privado.

O autor critica a definição de condomínio como *“um conjunto de pessoas e de bens sem personalidade jurídica e com capacidade processual, mediante representação”*. Considera que a *“ausência de personalidade jurídica combinada com a capacidade de ser parte em juízo tem causado sérios problemas para os condomínios”*.

Isso implica que o condomínio *“pode litigar, mas não pode adquirir alguns bens por não ter personalidade jurídica”*, o que configuraria uma *“situação teratológica que não deve persistir em nosso ordenamento jurídico”*. Por essa razão propõe a presente inovação legislativa, que considera *“de grande importância para os condomínios”*.

A Comissão de Desenvolvimento Urbano aprovou em 8 de julho de 2015 parecer do Relator, ilustre Deputado João Carlos Bacelar, que aborda o mérito da questão, além de analisar aspectos práticos da mudança legal cogitada. Tratando-se de discussão eminentemente jurídica, é recomendável a transcrição das razões que levaram a CDU a rejeitar a matéria:

*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 edifícios que, juntamente com os chamados condomínios urbanísticos (ainda sem disciplina mediante lei federal), são os que estão afetos à área de atuação da CDU.*

*O condomínio edifício 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.*

*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 outro 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). 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.*

O PL 7983/2014 está em harmonia formal com a Constituição da República - CR, pois se encaixa na competência privativa da União para legislar sobre direito civil e processual, segundo o artigo 22, inciso I, da CR. A iniciativa legislativa é apropriada, por caber ao Congresso Nacional dispor sobre matérias de competência da União; e adequada, por se tratar de projeto de lei federal proposto por membro da Câmara dos Deputados; nos termos dos artigos 48 *caput* e incisos V e XIII, e 61, *caput*, da CR.

Atendidos os requisitos constitucionais formais, é mister apontar a incoerência material da proposição com a normativa constitucional, o que resulta em sua inconstitucionalidade. O inciso XX do artigo 5º da Constituição assegura que ninguém será compelido a associar-se ou a permanecer associado. Ao pretender transformar condôminos em sócios da pessoa jurídica do condomínio, o projeto de lei em análise viola essa garantia fundamental.

A normativa civil e processual civil é também afetada pelo PL 7982/2014, que equivocadamente equipara capacidade postulatória – instituto do direito processual civil – com personalidade jurídica e direito real, institutos do direito civil. O condomínio é um ente despersonalizado porque está vinculado a uma relação entre proprietários de bem indiviso, e não entre sócios.

A capacidade postulatória está garantida pelo Código de Processo Civil (artigo 75, XI), o que é suficiente para tratar dos interesses dos condôminos em juízo. Como demonstrado, a afronta a normas do ordenamento jurídico impõe, por sua vez, que se reconheça a injuridicidade da matéria.

A técnica legislativa está em harmonia com as normas de regência da matéria – a saber, a Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro

de 1998, e a Lei Complementar nº 107, de 26 de abril de 2001 – estabelecidas em atenção ao comando do artigo 59, parágrafo único, da CR.

Haveria, contudo, que se corrigir o número do inciso proposto, porque já existem seis incisos no mencionado artigo 44 do Código Civil. Assim, o novo inciso deveria ser o VII.

Quanto ao mérito, adotamos por completo as razões do parecer da CDU para rejeitar o PL 7983/2014. É inviável a conversão automática em pessoa jurídica do condomínio de coisa indivisa – com espaços exclusivos e espaços comuns. Estar-se-ia impondo aos vizinhos a condição de sócios, o que é desnecessário, inconveniente e mesmo contraindicado.

Face ao exposto, votamos pela inconstitucionalidade, injuridicidade e inadequada técnica legislativa do Projeto de Lei nº 7.983, de 2014, e no mérito, por sua rejeição.

Sala da Comissão, em 08 de maio de 2018.

**Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR**  
**Relator**