



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº de 2019 **(Do Sr. Augusto Coutinho)**

Altera a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, que institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte, para inserir os Condomínios no rol de microempresas ou empresas de pequeno porte e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 para prever a personalidade jurídica do condomínio edilício.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei complementar altera a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, que institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte, para inserir os Condomínios no rol de microempresas ou empresas de pequeno porte e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 para prever a personalidade jurídica do condomínio edilício.

Art. 2º O art. 3º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:



CÂMARA DOS DEPUTADOS

“Art. 3º Para os efeitos desta Lei Complementar, consideram-se microempresas ou empresas de pequeno porte, a sociedade empresária, a sociedade simples, a empresa individual de responsabilidade limitada, o condomínio edilício e o empresário a que se refere o art. 966 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), devidamente registrados no Registro de Empresas Mercantis ou no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, conforme o caso, desde que:

.....” (NR)

Art. 3º O § 5º-B do art. 18º da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso XXII:

“Art. 18

.....

§ 5º-B:

.....

XXII – Condomínio edilício.

.....” (NR)

Art. 4º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 44

.....

VII – o condomínio edilício.

..... (NR)

.....

Art. 985.

Parágrafo único. No caso do condomínio edilício, previsto no inciso VII do *caput* do art. 44, a personalidade jurídica será adquirida após o registro no Registro Civil das Pessoas Jurídicas:



CÂMARA DOS DEPUTADOS

I – dos atos previstos nos arts. 1.332 e 1.333 desta lei;

II – da ata que decidir pela constituição da pessoa jurídica, com aprovação de no mínimo dois terços dos titulares das unidades. (NR)

Art. 5º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A palavra condomínio, em seu aspecto jurídico, nada mais representa do que uma comunhão de direitos e deveres, com interesse sobre um determinado bem.

O condomínio tem origem do latim *condominium*, que ocorre quando existe um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem.

O condomínio edilício (artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil) é aquele em que há partes **COMUNS** e partes **EXCLUSIVAS**, ao passo que no condomínio tradicional existem diversos proprietários onde todos detêm a propriedade em comum, sem individualizações.

A jurista Maria Helena Diniz conceitua o condomínio da seguinte forma:

“É uma combinação de propriedade individual e condomínio, caracterizando-se juridicamente pela justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício forçosamente comuns, como o solo em que está construído o prédio, suas fundações, pilastras, área de lazer, vestíbulos, pórticos, escadas, elevadores, corredores, pátios, jardim, porão, aquecimento central, morada do zelador, etc.”

Em sua natureza jurídica, o Condomínio é uma espécie de entidade bem típica. Não possui personalidade jurídica, não exerce atividade econômica, com



CÂMARA DOS DEPUTADOS

ou sem fins lucrativos, porém são equiparados a empresa no que tange a obrigatoriedade de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.

Tal obrigatoriedade se mostra necessária, visto que o condomínio, apesar de ter uma natureza jurídica própria, não pode se confundir com seus proprietários, no caso, os condôminos. Outro ponto de suma importância é o fato de que o Condomínio vai contratar funcionários, motivo pelo qual é necessário seu registro no CNPJ.

O condomínio não está no rol das pessoas jurídicas citadas no artigo 44 do Código Civil, o qual elenca como pessoas jurídicas de direito privado as associações, as sociedades e as fundações. O artigo não faz referência ao condomínio, e essa falta de adequação pode acarretar transtornos a sua rotina prática.

Então, fazemos a pergunta: condomínio paga imposto? A resposta é sim. Mesmo não enquadrado em regimes tributários, ele é sujeito passivo da obrigação tributária, ou seja, não está isento de pagar impostos. É obrigado a recolher as contribuições previdenciárias relativas à sua folha de pagamento, além da obrigação de recolher, complementarmente, o percentual de 4,65% aplicado sobre os valores de contratação de serviços de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância, dentre outros, nos termos da Lei n.º 10.833, de 2003.

Ademais, diversas prefeituras passaram a enquadrar os condomínios como substitutos tributários a fim de que sejam obrigados a recolher o ISS devido pelas prestadoras de serviço contratadas.

Destarte, propomos alterar o Código Civil para enquadrar os condomínios edifícios como pessoa jurídica de direito privado, bem como reconhecer sua personalidade jurídica após o cumprimento de alguns requisitos, como o registro no Registro Civil de Pessoa Jurídica do ato que instituiu o condomínio, da convenção que constituiu o condomínio edifício e da ata que registra a decisão pela constituição de pessoa jurídica.

Assim sendo, nada mais justo que, associado ao reconhecimento da personalidade jurídica, permitir o enquadramento dos condomínios edifícios no



CÂMARA DOS DEPUTADOS

simples nacional, de forma a facilitar o pagamento dos tributos, que são sempre muito complexos.

Desta forma, solicito o apoio dos nobres pares para a aprovação da presente proposta.

Sala das Sessões, em de de 2019.

Dep. Augusto Coutinho

Solidariedade/PE