



Câmara dos Deputados

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. Fábio Trad)

Altera a Lei nº 8.906 de 4 de julho de 1994, que dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), para incluir a necessidade de visto de advogado no registro dos atos constitutivos de condomínio edilício.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei tem por fim alterar a Lei nº 8.906 de 4 de julho de 1994, que dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), para incluir a necessidade de visto de advogado no registro dos atos constitutivos de condomínio edilício.

Art. 2º O § 2º do art. 1º da Lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994, passa a vigorar com seguinte redação:

“Art. 1º

.....

§2º Os atos e contratos constitutivos de pessoas jurídicas, inclusive os relativos aos condomínios edifícios, convenção e regimento interno, sob pena de nulidade, só podem ser admitidos a registro, nos órgãos competentes, quando visados por advogados.

.....” (NR)

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



* C D 2 1 1 6 0 3 7 5 2 0 0 *



Câmara dos Deputados

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei, ora apresentado, visa garantir segurança jurídica aos condôminos, que, ao adquirirem uma unidade em Condomínio, conferindo a certeza de que as normas observam o disposto na Lei 4.591/1964, na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e em outros dispositivos que regulam o tema.

A Lei 8.906/94 (Estatuto da Advocacia e da OAB), publicada sob a égide do Código Civil de 1916, trata em linhas gerais o exercício da advocacia, estabelece como requisito básico para aquisição de personalidade jurídica o visto do advogado nos seus respectivos atos e contratos. À época, a maior parte das disposições aplicáveis aos condomínios eram regulados pela Lei 4.591/1964, que foi parcialmente derogado com o advento do Código Civil de 2002.

Em decisão pioneira sobre o reconhecimento da personalidade jurídica aos condomínios edilícios, o Tribunal de Justiça da Guanabara o pioneirismo em reconhecer a personalidade jurídica do condomínio em acórdãos relatados pelos Des. Olavo Tostes e Des. Salvador Pinto Filho nos idos de 1971 (apelações cíveis 68.800 e 79.382 – DJGB 21/1/71, p. 37 e RT 453/217), reafirmando o posicionamento em outras oportunidades (RT 467/206 e RT 467/207).

Em que pese a personalidade jurídica não constar expressamente no rol do Art. 44 do Código Civil de 2002, a jurisprudência consolidou entendimento sobre a existência de pessoas jurídicas estabelecidas em outros dispositivos do próprio Código Civil. Vejamos:

III Jornada de Direito Civil - Enunciado 144 A relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva.



* C D 2 1 1 6 0 3 7 5 2 0 0 0 *



Câmara dos Deputados

I Jornada de Direito Civil - Enunciado 90 Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse.

A aquisição da personalidade jurídica pelo condomínio, e o seu reconhecimento jurisprudencial pela jurisprudência deriva da necessidade de gerir interesses coletivos, demandando inscrição junto a instituições financeiras, fiscais, trabalhistas, entre outros.

Em relação aos países estrangeiros, na França, desde 1965, é reconhecida a personalidade jurídica do que lá se denomina "sindicato de proprietários" (art. 14 da lei 60.577, de 10.7.65). Na Colômbia desde a lei 675, de 2001, o condomínio é dotado de personalidade jurídica expressa, após a devida inscrição no órgão municipal próprio. No mesmo passo é a legislação da Argentina, com a lei 13.512, que apenas tratou de "confirmar o que já vinha sendo decidido e aplicado pelos tribunais de todo o país com aplausos de todos os doutrinadores"

Na prática imobiliária, os incorporadores, ao agregarem diversas funções, vão para além da tradicional atividade de incorporação, conferindo um papel de grande importância na vida dos condôminos, pois, ao registrarem a minuta da convenção, automaticamente, estabelece direitos e deveres aos condôminos. Em outras palavras, o incorporador legisla no lugar dos condôminos adquirentes, estipulando regras que por diversas vezes são alheias aos interesses dos condôminos. Vive-se em um Estado Democrático de Direito, pelo qual todos os cidadãos são ao mesmo tempo, sujeito a direitos e obrigações na vida em sociedade, e no condomínio não poderia ser diferente.

Em condomínios não poderia ser diferente; os condôminos são sujeitos a direitos e obrigações. Os direitos trazem, em contrapartida, deveres, de obrigatório atendimento para viabilizar a própria instituição do condomínio, exigidos indistintamente de qualquer pessoa que resida, ou se encontre estabelecida, ou mesmo frequente o condomínio. Deveres existem que





Câmara dos Deputados

competem aos titulares das unidades, como o pagamento das taxas, e outros que abrangem os moradores em geral e ocupantes de conjuntos ou salas, como familiares, os locatários, e os frequentadores, ou seja, as visitas os clientes e os empregados.

Destaque-se que, tamanha a importância da figura do advogado na nossa sociedade, a Constituição Federal de 1988 atribuiu à advocacia uma das funções essenciais à justiça, juntamente com o Ministério Público e a Defensoria Pública, dispondo em seu art. 133: “o advogado é indispensável à administração da justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei”.

Com isso, é evidente a importância do papel do advogado para a administração da justiça, uma vez que se utilizam de suas técnicas para defender e orientar seus clientes, tomando atitudes preventivas, entre outras.

O presente projeto visa garantir que a instituição, seus atos constitutivos, a convenção e o regimento interno importantes documentos que tem reflexos em toda a coletividade de moradores, sejam visados por advogados, garantindo segurança jurídica aos condôminos, que, ao adquirirem uma unidade em Condomínio, com o objetivo de dirimir conflitos, conferindo certeza de que as normas internas observam o disposto na Lei 4.591/1964, na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e em outros dispositivos que regulam o tema. Certamente, a figura do advogado auxiliando e orientando, desde a instituição do condomínio evita a formulação de Convenções e Regimentos Internos completamente defasada, como é possível verificar em alguns condomínios, ou ainda, obsoleta e desconexa com os interesses da coletividade, sendo certo que esta é uma das causas que geram conflitos entre os condôminos.

Ressaltamos a importância do projeto para toda a sociedade, diante da quantidade de pessoas que atualmente residem e ainda vão residir em condomínios, que passarão a desfrutar da segurança jurídica de ter uma Convenção de condomínio devidamente visado por um advogado, a quem será





Câmara dos Deputados

incumbido de conferir as normas que definirão os principais aspectos de convivência entre os vizinhos, dada a maior capacidade técnica do subscritor; Ademais, o profissional da advocacia se credencia a prevenir e solucionar corriqueiras injustiças e restrições desmedidas de direitos fundamentais por parte de convenções de condomínio elaboradas precipitadamente, que não se atentam às garantias constitucionais de liberdade, propriedade e bem-estar, caso em que também o profissional da advocacia é hábil a compatibilizar esses direitos e obrigações.

Estamos seguros de que a relevância dessa iniciativa haverá de receber o apoio dos nobres parlamentares.

Sala das Sessões, 22 de abril de 2021.

Deputado Fábio Trad
PSD/MS



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Fábio Trad
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211603752000>



* CD 211603752000 *