



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.513, 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.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD



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.



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





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 edifícios, 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.



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



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



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



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



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



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>



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 8.906, DE 4 DE JULHO DE 1994

Dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a
 Ordem dos Advogados do Brasil - OAB.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I
DA ADVOCACIA

CAPÍTULO I
DA ATIVIDADE DE ADVOCACIA

Art. 1º São atividades privativas de advocacia:

I - a postulação a qualquer órgão do Poder Judiciário e aos juizados especiais;
(Expressão “qualquer” declarada inconstitucional, em controle concentrado, pelo Supremo Tribunal Federal, pela ADIN nº 1.127-8, publicada no DOU de 26/5/2006)

II - as atividades de consultoria, assessoria e direção jurídicas.

§ 1º Não se inclui na atividade privativa de advocacia a impetração de habeas corpus em qualquer instância ou tribunal.

§ 2º Os atos e contratos constitutivos de pessoas jurídicas, sob pena de nulidade, só podem ser admitidos a registro, nos órgãos competentes, quando visados por advogados.

§ 3º É vedada a divulgação de advocacia em conjunto com outra atividade.

Art. 2º O advogado é indispensável à administração da justiça.

§ 1º No seu ministério privado, o advogado presta serviço público e exerce função social.

§ 2º No processo judicial, o advogado contribui, na postulação de decisão favorável ao seu constituinte, ao convencimento do julgador, e seus atos constituem múnus público.

§ 3º No exercício da profissão, o advogado é inviolável por seus atos e manifestações, nos limites desta lei.

.....

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as
 incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)](#)

.....

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE GERAL

LIVRO I DAS PESSOAS

.....

TÍTULO II DAS PESSOAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações;

II - as sociedades;

III - as fundações.

IV - as organizações religiosas; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003\)](#)

V - os partidos políticos; [\(Inciso acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003\)](#)

VI - as empresas individuais de responsabilidade limitada. [\(Inciso acrescido pela Lei nº 12.441, de 11/7/2011, publicada no DOU de 12/7/2011, em vigor 180 dias após a publicação\)](#)

§ 1º São livres a criação, a organização, a estruturação interna e o funcionamento das organizações religiosas, sendo vedado ao poder público negar-lhes reconhecimento ou registro dos atos constitutivos e necessários ao seu funcionamento. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003\)](#)

§ 2º As disposições concernentes às associações aplicam-se subsidiariamente às sociedades que são objeto do Livro II da Parte Especial deste Código. [\(Parágrafo único transformado em § 2º pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003\)](#)

§ 3º Os partidos políticos serão organizados e funcionarão conforme o disposto em lei específica. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003\)](#)

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.

Parágrafo único. Decai em três anos o direito de anular a constituição das pessoas jurídicas de direito privado, por defeito do ato respectivo, contado o prazo da publicação de sua inscrição no registro.

.....

FIM DO DOCUMENTO
