



COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 3.461, DE 2019

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para prever a personalidade jurídica do condomínio edilício, e dá outras providências.

Autor: SENADO FEDERAL - FERNANDO BEZERRA COELHO

Relator: Deputado LUIZ GASTÃO

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em epígrafe, oriundo do Senado Federal, busca alterar o Código Civil e a Lei de Registros Públicos, a fim de prever a personalidade jurídica do condomínio edilício.

Ao apresentar o projeto, o ilustre Senador Fernando Bezerra Coelho aduziu:

“Após a entrada em vigor do Código Civil vigente, surgiu uma forte corrente de doutrinadores contemporâneos defendendo o reconhecimento do condomínio edilício como pessoa jurídica, a partir da interpretação de que o rol do art. 44 do CC de 2002 seria apenas exemplificativo (numerus apertus). Seguindo essa tendência, na I Jornada de Direito Civil (2002), promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, foi aprovado o Enunciado 90, segundo o qual, “deve ser reconhecida a personalidade jurídica do condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse.”

Na III Jornada (2004) foi aprovado o Enunciado 246, prevendo apenas que “deve ser reconhecida a personalidade jurídica do condomínio edilício”, ampliando o sentido do anterior ao não se prever qualquer condicionamento a esse reconhecimento.





O presente projeto decorre das necessidades econômicas e sociais da atualidade. Os condomínios edilícios tornaram-se estruturas de grande importância na vida social contemporânea. Os maiores chegam a ter milhares de unidades autônomas e complexas estruturas administrativas, com orçamentos superiores aos de alguns municípios. A possibilidade de instituição de pessoa jurídica permitirá que os condomínios resolvam problemas burocráticos que atualmente têm enfrentado, como a dificuldade para a aquisição e registro de imóveis, tanto aqueles adjudicados por inadimplência, como aqueles que o condomínio resolve adquirir por variadas razões, como a solução de um problema de falta de garagens, expansão de área de lazer, compra de terreno vizinho para evitar construção que prejudique o edifício, entre outras. A ausência de personalidade jurídica faz com que a capacidade de o condomínio edilício adquirir imóveis ainda seja controversa. “

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O PL nº 3.461, de 2019, oriundo do Senado Federal, busca alterar o Código Civil e a Lei de Registros Públicos, a fim de prever a personalidade jurídica do condomínio edilício como pessoa jurídica.

A proposição atende ao pressuposto de constitucionalidade, na medida em que é competência privativa da União e atribuição do Congresso Nacional legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa parlamentar e adequada a elaboração de lei ordinária.

A juridicidade acha-se presente, pois as normas ali previstas têm o caráter da novidade, generalidade e coercibilidade, e não afrontam princípios informadores do sistema pátrio.

A técnica legislativa amolda-se à lei complementar de regência.

Passa-se ao mérito.

O condomínio surge do direito de propriedade sobre um bem indivisível quando é exercido, simultaneamente, por diversos titulares, na medida de suas respectivas quotas ideais. Dessa forma, cada coproprietário





exerce todos os direitos compatíveis com a propriedade privativa, assim como fica obrigado, na proporção de sua parte, a suportar os ônus decorrentes da propriedade comum. Logo, condomínio tem natureza imobiliária.

A partir do registro de sua instituição, o condomínio já adquire diversas obrigações legais: a) pela Receita Federal: como forma de se distinguir a personalidade dos seus proprietários, deverá efetuar o cadastro na Receita Federal a fim de obter o CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas). Trata-se como equiparado; b) deve cadastrar-se no INSS: tem o dever legal de recolher contribuições sociais relativas a seus funcionários, recolher recursos ao FGTS, impostos municipais e Federais; c) possui capacidade postulatória, ou seja, pode ingressar com ação judicial representado pelo seu administrador ou síndico (art. 75, XI, do Código de Processo Civil); d) em síntese, tudo que o condomínio necessita já lhe foi alcançado, sem se tornar pessoa jurídica, pois é apenas um instituto.

As obrigações a cargo dos condomínios edilícios são todas destinadas a atender a fruição, ou manutenção, dos bens das pessoas que o compõem, de forma que há uma incompatibilidade com as características das pessoas jurídicas.

Já é entendimento pacífico das Corregedorias dos Tribunais de Justiça do país a possibilidade de adjudicação de unidades por condomínio em pagamento de quotas em atraso, sob a responsabilidade do síndico e desde que seja um registro transitório - enquanto a unidade não seja alienada. Note-se que a unidade adjudicada não constitui patrimônio próprio do condomínio, apenas situação transitória prevista em lei, o que não justifica uma alteração legal em razão disso.

A aquisição de outro imóvel pelo condomínio, hipótese ventilada na justificativa da proposta, é medida que não guarda relação com a natureza deste instituto, visto que é relativo à propriedade comum. Quem adquire uma unidade em condomínio quer apenas a propriedade privativa com os benefícios das áreas comuns. Por mais simples que aparente a situação (aquisição), seria necessária uma série de situações que não se enquadram na





natureza do condomínio. Na prática estas situações revelam apenas o desejo de poucos condôminos, que não se coaduna no interesse da coletividade.

A redação da proposta contempla a expressão “poderá”, (redação do artigo 1.332-A do Código Civil), para definir como facultativa a adoção da personalidade jurídica. No entanto, a proposta também inclui no artigo 44 do Código Civil o condomínio como pessoa jurídica (inciso VII), e neste caso, a facultatividade será letra morta, pois o Judiciário e os Cartórios, instituições bancárias e outras pessoas passarão a exigir dos condomínios a personalidade jurídica. Inclusive, a terceira alteração, no artigo 114 da lei dos registros públicos, já prevendo a personalidade jurídica para o condomínio, sacramentaria esta situação.

A natureza jurídica do condomínio é essencialmente imobiliária, o que o distingue de plano das pessoas jurídicas de Direito Privado, em que a natureza está nas pessoas e seus objetivos. No condomínio a união está na coisa, e não nas pessoas. O Código Civil determina que o registro da pessoa jurídica deva declarar, dentre outras coisas, “os seus fins” e o “tempo de duração”. Nenhum desses elementos pode ser atribuído, nem mesmo por comparação, ao condomínio edilício. Além disso, a atribuição de personalidade jurídica ao condomínio edilício, a rigor, atenta contra a própria natureza do instituto fixado nos artigos 41 a 52 do Código Civil.

Com efeito, a razão de existir da personalidade jurídica é a necessária distinção entre os patrimônios da pessoa ficta e daqueles que a instituem. Nota-se que a falta desta distinção patrimonial é a causa legal expressa de caracterização de uso abusivo do instituto da personalidade jurídica, *ex vi* do artigo 50 do Código Civil.

Nos condomínios edilícios não há como estabelecer distinção entre os patrimônios da “pessoa jurídica” e daquelas que o compõem, pelo simples fato de que o condomínio não tem patrimônio próprio. Ele é resultado exclusivo da copropriedade de várias pessoas sobre um bem imóvel indivisível. Inexiste objeto social, uma vez que a única vontade que liga os condôminos diz respeito a intenção de ser proprietário de um imóvel (aquisição de propriedade). Não há qualquer outro vínculo ou “*affectio societatis*” que os una,





ainda que, por força da propriedade comum, se tornem sujeitos de obrigações. Condôminos não são sócios ou associados. São somente titulares simultâneos de uma mesma propriedade, indivisível e não negociável isoladamente.

Além de todo o exposto, a se enquadrar o condomínio como pessoa jurídica, estar-se-á, desde logo, aumentando consideravelmente o rol de obrigações tributárias e financeiras que os condomínios não estão obrigados hoje, mas passariam a responder se pessoa jurídica fossem. Via de consequência, aumentariam as despesas para sua manutenção e, com isso, a inadimplência tenderia a aumentar vertiginosamente.

Finalmente, o condomínio não tem finalidade econômica e eventuais verbas que ingressem não são receitas. São apenas aportes financeiros dos coproprietários destinados à cobertura das despesas da propriedade comum, tais como conservação, manutenção, segurança e outras rubricas, afins.

O projeto visa à transformação do condomínio em pessoa jurídica, o que vai de encontro à estrutura técnica que, historicamente, possibilitou essa forma de organização dos grupos sociais. Importante destacar que o ordenamento jurídico em vigência foi constituído levando em consideração os condomínios enquanto forma de exercício da propriedade, sendo certo que uma transformação dessa natureza direcionaria o País a um cenário de incertezas e de incongruências jurídicas, bastante nocivo à estabilidade das relações.

Destacamos que, para a elaboração deste parecer, foram fundamentais as contribuições do SECOVI RIO.

Em face de todo o exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição do PL 3.461, de 2019.

Sala da Comissão, em de de 2024.

Deputado LUIZ GASTÃO
Relator

