



## 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

