



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado **Lafayette de Andrada**

Vice-Líder do REPUBLICANOS

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 1.513, DE 2021

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.

Autor: Deputado FÁBIO TRAD

Relator: Deputado LAFAYETTE DE ANDRADA

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei em epígrafe tem por finalidade alterar a redação do § 2º do art. 1º do Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil – Lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994, para instituir a obrigatoriedade da intervenção de advogado na elaboração da convenção e do regimento interno de condomínio edilício. Para tal desiderato, estabelece que a assinatura desse profissional do direito é requisito para a admissão dos respectivos instrumentos constitutivos no assento registral.

O autor da proposição, Deputado Fábio Trad, argumenta que há decisões judiciais reconhecendo a personalidade jurídica do condomínio edilício e no mesmo sentido também colaciona enunciados das Jornadas de Direito Civil promovidas pelo Conselho da Justiça Federal. Indica ainda o reconhecimento da personalidade jurídica nas legislações francesa, colombiana e argentina.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado **Lafayette de Andrada**

Vice-Líder do REPUBLICANOS

2

Em sua justificação, o autor insurge contra a prática das incorporadoras imobiliárias, que registram a minuta da convenção, estabelecendo direitos e deveres para os condôminos. Conclui que o visto do advogado na convenção de condomínio e no regimento interno propicia maior segurança jurídica aos condôminos, previne conflitos e evita a imposição de cláusulas defasadas, em razão da maior capacidade técnica desse profissional.

O Projeto foi distribuído a esta Comissão para a apreciação em caráter conclusivo, sob o regime de tramitação ordinária, para exame de admissibilidade e de mérito.

Transcorreu o prazo regimental sem a apresentação de emendas.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei em exame estabelece como requisito para o registro da convenção de condomínio edilício e de seu regimento interno a assinatura dos respectivos instrumentos por advogado. Em outras palavras, exige a assistência de advogado na elaboração desses documentos.

A matéria se insere entre aquelas de competência legislativa privativa da União (CF, art. 22, I), sujeitas à deliberação do Congresso Nacional (CF, art. 48), não havendo quanto a ela reserva de iniciativa de outro Poder. Estão, portanto, preenchidos os requisitos de constitucionalidade formal.

As disposições constantes do Projeto não conflitam com as disposições materiais da Constituição da República, respeitam os direitos e as garantias fundamentais, a liberdade de iniciativa, bem como os direitos e as prerrogativas do advogado. Dessa forma, é impositivo o reconhecimento de sua constitucionalidade material.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado **Lafayette de Andrada**

Vice-Líder do REPUBLICANOS

3

O mesmo, contudo, não se pode dizer da juridicidade. Ao estabelecer, no Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil, a expressão “*inclusive* os [atos] relativos aos condomínios edilícios, convenção e regimento interno”, logo após “atos e contratos constitutivos de pessoas jurídicas”, a proposição abre margem para se interpretar que os condomínios edilícios podem ser considerados pessoas jurídicas.

No entanto, a redação empregada no Projeto não deixa clara essa intenção, pois não altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, que é a legislação pertinente para resolver a questão. No art. 44 do mencionado diploma legal há expressa previsão de que são pessoas jurídicas de direito privado: as associações; as sociedades; as fundações; as organizações religiosas; os partidos políticos; os empreendimentos de economia solidária. Por outro lado, o Capítulo VI do Título III do Código Civil, ao tratar dos condomínios, não estabelece personalidade jurídica.

Gera-se, portanto, assistemática no ordenamento jurídico, ensejando questionamentos acerca do alcance do dispositivo: estaria limitado ao requisito registral ou seria também o reconhecimento legislativo (ainda que tímido) da personalidade jurídica desse ente? A omissão sobre o assunto e a opção por insinuar essa mudança sem a deixar expressa pode ensejar interpretações divergentes, em prejuízo do jurisdicionado.

Por ensejar interpretações diversas acerca da natureza jurídica do condomínio – com uma miríade de consequências práticas –, a pretendida inovação legislativa, na forma como foi apresentada, tende a causar insegurança jurídica, justamente o oposto do objetivo que pretende alcançar. Por essa razão, consideramos que poder-se-ia reputar o Projeto, da maneira que se encontra, como injurídico, motivo pelo qual apresentamos substitutivo para sanar a possível injuridicidade.

Não há reparos atinentes à técnica legislativa. Foram rigorosamente observados os preceitos da Lei Complementar nº 95, de 1998.

Quanto ao mérito, parece-nos que a proposição merece acolhida.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado **Lafayette de Andrada**

Vice-Líder do REPUBLICANOS

4

É evidente a importância do papel do advogado para garantir a legalidade e transparência dos atos constitutivos do condomínio edilício (a convenção e o regimento interno), o que trará segurança jurídica aos condôminos e aos interessados em adquirir uma unidade condominial.

Ao contar com participação de um advogado na confecção dos documentos em questão, são inafastáveis os ganhos de eficiência e clareza para dirimir conflitos, visto que haverá atuação de um profissional que garanta que as normas internas observem o disposto na legislação brasileira, em especial, na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; e no Código Civil.

Certamente, a figura do advogado auxiliando e orientando desde a instituição do condomínio, evitará a formulação de Convenções e Regimentos Internos defasados, obsoletos, desconexos com os interesses da coletividade de condôminos ou mesmo eivado de ilegalidades, com a devida valorização das ponderações dos indivíduos ao lidarem com seus direitos patrimoniais disponíveis.

Com o mesmo fundamento, mostra-se pertinente a inclusão de alterações na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para que a representação por advogado constituído garanta lisura e legalidade aos processos.

Assim como os atos constitutivos de condomínio edilício, o processo de incorporação imobiliária é uma etapa sensível, com potencial para gerar disputas judiciais e impactar diretamente os consumidores. Portanto, seus atos são igualmente relevantes e a exigência de representação por advogado nesses momentos estratégicos contribui para a mitigação de riscos e conflitos, garantindo a conformidade dos atos com a legislação vigente.

A exigência de advogado para os atos de descrição e caracterização do empreendimento junto ao Oficial de Registro de Imóveis fortalecerá a segurança jurídica do processo, assegurando não apenas a correta formalização do procedimento, mas também a observância rigorosa das





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado **Lafayette de Andrada**

Vice-Líder do REPUBLICANOS

5

normas legais e regulamentares aplicáveis, o que contribui para a padronizar os registros, ampliar a confiabilidade das informações, e fortalecer a transparência nas transações imobiliárias, avanços que beneficiam todos os envolvidos.

Da mesma forma, a presença obrigatória de um advogado na fase de averbação da destituição de incorporador resguarda os direitos das partes e assegura que o procedimento transcorra com total observância aos princípios constitucionais do devido processo legal e da ampla defesa.

Ante o exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 1.513, de 2021, nos termos do substitutivo ora apresentado.

Sala da Comissão, em 8 de abril de 2025.

Deputado LAFAYETTE DE ANDRADA

Relator





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado **Lafayette de Andrada**

Vice-Líder do REPUBLICANOS

6

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.513, de 2021

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), e a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliária, para incluir a necessidade de visto de advogado no registro dos atos constitutivos de condomínio edilício e em atos do processo de incorporação imobiliária.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei 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), e a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliária, para incluir a necessidade de visto de advogado no registro dos atos constitutivos de condomínio edilício e em atos do processo de incorporação imobiliária.

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

“Art. 1º

.....

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

.....” (NR)





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete do Deputado **Lafayette de Andrada**

Vice-Líder do REPUBLICANOS

7

Art. 3º O § 1º do art. 32 e o §1º do art. 43 Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 32.

.....

§1º A descrição e a caracterização do empreendimento serão definidas em requerimento firmado pelo incorporador, representado por advogado, instruído com a documentação referida neste artigo, que, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro da incorporação imobiliária.

.....” (NR)

“Art. 43.

.....

§ 1º Deliberada a destituição de que tratam os incisos VI e VII do *caput*, a comissão de representantes ou qualquer adquirente, representado por advogado, formulará requerimento para averbação da destituição do incorporador, que será notificado extrajudicialmente pelo oficial do registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o empreendimento para que, no prazo de quinze dias, contado da data da entrega da notificação na sede do incorporador ou no seu endereço eletrônico:

.....” (NR)

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 8 de abril de 2025.

Deputado LAFAYETTE DE ANDRADA
Relator

