



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.816, DE 2009

(Do Sr. José Santana de Vasconcellos)

Acrescenta dispositivo à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre Registros Públicos e à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil, conferindo aos condomínios edilícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO E

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

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º. Poderá o condomínio edilício adquirir personalidade jurídica, desde que registrados os seus atos constitutivos no Registro Civil das Pessoas Jurídicas e atendidos os requisitos dos arts. 46 e 54 do Código Civil, 120 e 121 da Lei nº 6.015/1973.

§ 1º. Incluem-se nesta possibilidade os condomínios existentes em desmembramentos e loteamentos urbanos, previstos na Lei nº 6.766/79, desde que aprovados na condição de condomínio.

§ 2º. A opção de que trata este artigo somente poderá ser exercida por, no mínimo, dois terços dos proprietários.

Art. 2º. Ao art. 44 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, será acrescido o inciso VI com a seguinte redação:

"Art. 44.

VI – condomínios edilícios.

Art. 3º. Ao inciso I do Art. 114 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, será acrescido o seguinte:

"Art. 114.....

I”e o do condomínio edilício.”

Art. 4º. Para promover o registro do condomínio edilício deverão ser apresentados ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas os seguintes documentos:

a) os atos constitutivos;

b) certidão expedida pelo registro imobiliário comprovando o registro da convenção condominial;

c) ata da assembléia geral ordinária de eleição do síndico.

Art. 5º. Os condôminos são solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas pelo condomínio.

Art. 6º. Compete ao Síndico:

a) promover os registros a que se refere esta Lei;

b) convocar assembléia geral ordinária para eleição de síndico, quando necessário, promovendo, a seguir, o registro da respectiva ata;

Parágrafo único. Responderá civilmente o síndico pela omissão na realização dos atos previstos nas alíneas “a” e “b”, podendo ser esta suprida por qualquer dos condôminos.

Art. 7º. Essa lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei, que ora apresentamos, visa permitir aos condomínios edilícios a aquisição da personalidade jurídica, para que possam vencer as dificuldades práticas que têm enfrentado ordinariamente, seja nas suas relações internas, seja naquelas com terceiros.

A instituição do condomínio como pessoa jurídica será facultativa, de modo a permitir àqueles condomínios edilícios menores continuar sendo regulados por legislação própria.

Ao permitir aos condomínios edilícios a aquisição de personalidade jurídica de direito privado, estabelecendo a forma e o órgão competente para o respectivo registro, o legislador estará indicando solução para inúmeras questões, que vem abarrotando o Judiciário, como as que envolvem a representação do condomínio em edificações, especialmente na cobrança e execução de cotas atrasadas, com discussões em torno de quem deveria figurar como autor, se o condomínio, representado pelo síndico, ou o próprio síndico, por não ter o condomínio personalidade jurídica. Em caso de adjudicação, muitas vezes

se exige a apresentação de relação dos condôminos ao juízo para permitir a expedição da carta em nome dos proprietários.

O reconhecimento de personalidade jurídica para os condomínios não acarreta qualquer ameaça para os interesses dos condôminos, pois é a assembléia condominial, que soberanamente decide sobre a gestão, os destinos e a forma de proceder do condomínio, autorizando ou negando a compra ou adjudicação de imóvel ou dando ou negando poderes para o síndico tomar decisão neste sentido.

As unidades autônomas sempre estarão preservadas, por não comporem o acervo coletivo ou condominial, assim como a parte comum, que mesmo estando registrada em nome do condomínio, representam frações que tocam a cada um dos condôminos.

Não haverá também riscos ou prejuízos para terceiros e nem "burla legal" ou qualquer outro desvio ou irregularidade, pois, os condôminos responderão solidariamente pelas obrigações assumidas pelo condomínio. Assim sendo, lícita é, portanto, a pretensão de se reconhecer aos condomínios "personalidade jurídica" para atuarem nos limites de seus regimentos e regulamentos, atendendo sempre às determinações das assembléias.

E não haverá aumento de despesas de qualquer espécie. Na realidade, o condomínio já recebe tratamento idêntico ao destinado a uma pessoa jurídica, submetendo-se ordinariamente aos efeitos da tributação, como imposto de renda, contribuição fiscal etc.

A personalização dos condomínios já é reconhecida em países com tradição jurídica semelhante à nossa, primeiramente em razão do pronunciamento jurisprudencial e posteriormente pela consagração feita pelo direito positivo.

Na França, a Lei 60.577 de 10 de julho de 1965, em seu art. 14, reconheceu a personalidade jurídica dos condomínios. Também na Argentina, a Lei 13.512 consagrou a existência de personalidade jurídica para os condomínios. No Chile também se reconheceu a personalização dos condomínios.

Na verdade, o condomínio edilício, como se pode deduzir facilmente, possui todos os atributos inerentes à pessoa jurídica. A manifestação da vontade de associar-se, por exemplo, está presente no contrato de compra e venda da unidade, pois, ao adquirir unidade autônoma, o comprador manifesta-se positivamente no sentido de pertencer ao quadro social do condomínio.

Constituído para ter duração longa, bem mais longa que a dos próprios condôminos, possui vida, vontade, objetivos, administração e patrimônio distintos dos daqueles que os compõem. Pratica atos como se pessoa jurídica fosse, ao contratar empregados, ter escrituração própria e CNPJ, adquirir material, móveis e outros bens, inclusive imóveis para construir ou para recreação.

A par dos condomínios de pequeno porte, que não se submeterão obrigatoriamente aos efeitos desta lei, não se pode deixar de levar em consideração a existência de condomínios que são verdadeiras empresas, empregando mais de 100 pessoas e com arrecadação mensal superior a de diversos municípios e que reclamam estrutura legal apropriada. Como destacado, celebram contratos para reforma, manutenção e compra dos mais variados equipamentos ligados à conservação, conforto (piscina, *playground*, sala de ginástica) e principalmente à segurança. Possuem, em razão da expansão de funções, sofisticados e valiosos equipamentos, veículos, e são protagonistas de contratos coletivos, como os relativos à canal de televisão a cabo, ligação da internet e tantos outros.

Além de necessitarem a todo instante da personalidade jurídica para a prática dos atos ordinários de sua atuação, deparam comumente com dificuldades intransponíveis para a regularização de imóveis adquiridos ou para o registro de lojas construídas para fins de locação, manutenção e redução de despesas condominiais, cujo montante, muitas vezes, costuma afugentar pretendentes compradores dos apartamentos.

Os condomínios, na verdade, administram valores expressivos, aplicando no mercado financeiro e mantendo movimentada conta corrente bancária. Além da responsabilidade trabalhista, previdenciária e fiscal, respondem civilmente pelos acidentes que eventualmente venham ocorrer em suas dependências.

Enfim, os condomínios exercem funções que vão muito além da antiga missão de apenas arrecadar as taxas condominiais para fazer frente às despesas com a manutenção do prédio.

A realidade dos negócios jurídicos e a complexidade das relações civis impõem uma conclusão distinta das visões tradicionais da natureza jurídica do condomínio e, portanto, a sua admissão como pessoa distinta dos condôminos.

São tantos os atos jurídicos praticados pelo condomínio, que, em razão da inexistência da personalidade jurídica, o Código de Processo Civil no art. 12, IX, atribuiu-lhe capacidade de ser parte, representado pelo administrador ou pelo síndico, para assim possibilitar-lhe a defesa de seus interesses. No entanto, o fato veio a transformar-se numa anomalia jurídica, pois, passou a ter capacidade processual, mas permaneceu sem personalidade jurídica. Incongruências e dificuldades que desaparecerão com a aprovação deste projeto.

Por outro lado, o sistema traz tranquilidade para quem contrata com a pessoa jurídica, já que ao criá-la foram estabelecidos a forma e o órgão competente para o respectivo registro, determinando-se que todas as mutações havidas na administração sejam lançadas em seu respectivo registro, tornando-se, em consequência, do conhecimento de todos.

Sendo assim e uma vez personalizado, ao condomínio edifício será dado adquirir bens imóveis de terceiros ou de devedor inadimplente, contratar empregados, abrir livros, adquirir material de limpeza, móveis e outros bens, facultando-lhe declarar os rendimentos auferidos.

Por final, nada impede que o legislador crie novos institutos jurídicos, porque, assim procedendo, estará reconhecendo novas situações fáticas, cuja presença no universo jurídico são imperativas.

O presente projeto de lei procura regular essas situações.

Invocando o apoio e os doutos suprimientos dos nobres Colegas, estamos convictos de sua aprovação, tendo em vista destinar-se a regular relações, que na atualidade vêm-se tornando rotineiras, e que, por estarem ao desabrigo de regulamentação legal, assoberbam o Judiciário.

Sala das Sessões, em 10 de março de 2009.

Deputado JOSÉ SANTANA DE VASCONCELLOS

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI

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 IV acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003.*

V - os partidos políticos.

** Inciso V acrescido pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003.*

§ 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.

** § 1º 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. .

** Primitivo § único renumerado pela Lei nº 10.825, de 22/12/2003.*

§ 3º Os partidos políticos serão organizados e funcionarão conforme o disposto em lei específica.

** § 3º 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 3 (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.

Art. 46. O registro declarará:

I - a denominação, os fins, a sede, o tempo de duração e o fundo social, quando houver;

II - o nome e a individualização dos fundadores ou instituidores, e dos diretores;

III - o modo por que se administra e representa, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

IV - se o ato constitutivo é reformável no tocante à administração, e de que modo;

V - se os membros respondem, ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;

VI - as condições de extinção da pessoa jurídica e o destino do seu patrimônio, nesse caso.

Art. 47. Obrigam a pessoa jurídica os atos dos administradores, exercidos nos limites de seus poderes definidos no ato constitutivo.

CAPÍTULO II DAS ASSOCIAÇÕES

Art. 54. Sob pena de nulidade, o estatuto das associações conterà:

I - a denominação, os fins e a sede da associação;

II - os requisitos para a admissão, demissão e exclusão dos associados;

III - os direitos e deveres dos associados;

IV - as fontes de recursos para sua manutenção;

V - o modo de constituição e de funcionamento dos órgãos deliberativos;

** Inciso V com redação dada pela Lei nº 11.127, de 28/06/2005.*

VI - as condições para a alteração das disposições estatutárias e para a dissolução.

VII - a forma de gestão administrativa e de aprovação das respectivas contas.

** Inciso VII acrescido pela Lei nº 11.127, de 28/06/2005.*

Art. 55. Os associados devem ter iguais direitos, mas o estatuto poderá instituir categorias com vantagens especiais.

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

TÍTULO III DO REGISTRO CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I DA ESCRITURAÇÃO

Art. 114. No Registro Civil de Pessoas Jurídicas serão inscritos:

I - os contratos, os atos constitutivos, o estatuto ou compromissos das sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas, ou literárias, bem como o das fundações e das associações de utilidade pública;

II - as sociedades civis que revestirem as formas estabelecidas nas leis comerciais, salvo as anônimas.

III - os atos constitutivos e os estatutos dos partidos políticos.

** Inciso III acrescido pela Lei nº 9.096, de 19/09/1995.*

Parágrafo único. No mesmo cartório será feito o registro dos jornais, periódicos, oficinas impressoras, empresas de radiodifusão e agências de notícias a que se refere o art. 8º da Lei nº 5.250, de 9 de fevereiro de 1967.

Art. 115. Não poderão ser registrados os atos constitutivos de pessoas jurídicas, quando o seu objeto ou circunstâncias relevantes indiquem destino ou atividades ilícitos, ou contrários, nocivos ou perigosos ao bem público, à segurança do Estado e da coletividade, à ordem pública ou social, à moral e aos bons costumes.

Parágrafo único. Ocorrendo qualquer dos motivos previstos neste artigo, o oficial do registro, de ofício ou por provocação de qualquer autoridade, sobrestará no processo de registro e suscitará dúvida para o juiz, que a decidirá.

.....

CAPÍTULO II DA PESSOA JURÍDICA

Art. 120. O registro das sociedades, fundações e partidos políticos consistirá na declaração, feita em livro, pelo oficial, do número de ordem, da data da apresentação e da espécie do ato constitutivo, com as seguintes indicações:

** Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 9.096, de 19/09/1995.*

I - a denominação, o fundo social, quando houver, os fins e a sede da associação ou fundação, bem como o tempo de sua duração;

II - o modo por que se administra e representa a sociedade, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;

III - se o estatuto, o contrato ou o compromisso é reformável, no tocante à administração, e de que modo;

IV - se os membros respondem ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;

V - as condições de extinção da pessoa jurídica e nesse caso o destino do seu patrimônio;

VI - os nomes dos fundadores ou instituidores e dos membros da diretoria, provisória ou definitiva, com indicação da nacionalidade, estado civil e profissão de cada um, bem como o nome e residência do apresentante dos exemplares.

Parágrafo único. Para o registro dos partidos políticos, serão obedecidos, além dos requisitos deste artigo, os estabelecidos em lei específica.

** Parágrafo acrescido pela Lei nº 9.096, de 19/09/1995.*

Art. 121. Para o registro serão apresentadas duas vias do estatuto, compromisso ou contrato, pelas quais far-se-á o registro mediante petição do representante legal da sociedade, lançando o oficial, nas duas vias, a competente certidão do registro, com o respectivo número de ordem, livro e folha. Uma das vias será entregue ao representante e a outra arquivada em cartório, rubricando o oficial as folhas em que estiver impresso o contrato, compromisso ou estatuto.

** Artigo com redação dada pela Lei nº 9.042, de 09/05/1995.*

CAPÍTULO III DO REGISTRO DE JORNAIS, OFICINAS IMPRESSORAS, EMPRESAS DE RADIODIFUSÃO E AGÊNCIAS DE NOTÍCIAS

Art. 122. No Registro Civil das Pessoas Jurídicas serão matriculados:

I - os jornais e demais publicações periódicas;

II - as oficinas impressoras de qualquer natureza, pertencentes a pessoas naturais ou jurídicas;

III - as empresas de radiodifusão que mantenham serviços de notícias, reportagens, comentários, debates e entrevistas;

IV - as empresas que tenham por objeto o agenciamento de notícias.

.....
.....

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (Vetado.)

** § 3º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

** § 4º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

** § 5º com redação dada pela Lei nº 11.445, de 05/01/2007.*

§ 6º A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

** § 6º acrescido pela Lei nº 9.785, de 29/01/1999.*

LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973

Institui o Código de Processo Civil.

O Presidente da República

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

LIVRO I DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

TÍTULO II DAS PARTES E DOS PROCURADORES

CAPÍTULO I DA CAPACIDADE PROCESSUAL

Art. 12. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Territórios, por seus procuradores;

II - o Município, por seu Prefeito ou procurador;

III - a massa falida, pelo síndico;

IV - a herança jacente ou vacante, por seu curador;

V - o espólio, pelo inventariante;

VI - as pessoas jurídicas, por quem os respectivos estatutos designarem, ou, não os designando, por seus diretores;

VII - as sociedades sem personalidade jurídica, pela pessoa a quem couber a administração dos seus bens;

VIII - a pessoa jurídica estrangeira, pelo gerente, representante ou administrador de sua filial, agência ou sucursal aberta ou instalada no Brasil (art. 88, Parágrafo único);

IX - o condomínio, pelo administrador ou pelo síndico.

§ 1º Quando o inventariante for dativo, todos os herdeiros e sucessores do falecido serão autores ou réus nas ações em que o espólio for parte.

§ 2º As sociedades sem personalidade jurídica, quando demandadas, não poderão opor a irregularidade de sua constituição.

§ 3º O gerente da filial ou agência presume-se autorizado, pela pessoa jurídica estrangeira, a receber citação inicial para o processo de conhecimento, de execução, cautelar e especial.

Art. 13. Verificando a incapacidade processual ou a irregularidade da representação das partes, o juiz, suspendendo o processo, marcará prazo razoável para ser sanado o defeito.

Não sendo cumprido o despacho dentro do prazo, se a providência couber:

I - ao autor, o juiz decretará a nulidade do processo;

II - ao réu, reputar-se-á revel;

III - ao terceiro, será excluído do processo.

FIM DO DOCUMENTO
