

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 4.816, DE 2009

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 edifícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas.

Autor: -Deputado José Santana de Vasconcellos

Relator: Deputado João Bittar

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em tela prevê que o condomínio edifício poderá adquirir personalidade jurídica, desde que seus atos constitutivos sejam registrados no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, bem como sejam atendidos os requisitos dos arts. 46 e 54 do Código Civil e dos arts. 120 e 121 da Lei de Registros Públicos.

A opção pela aquisição de personalidade jurídica deverá ser exercida por, no mínimo, dois terços dos condôminos. Incluem-se na medida proposta, também, os condomínios existentes em desmembramentos e loteamentos urbanos, desde que tenham sido aprovados na forma de condomínio.

O texto traz, como decorrência dessa previsão, alterações no Código Civil (Lei 10.406/2002) e na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973).

Dispõe que, para promover o registro do condomínio edilício, deverão ser apresentados ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas os seguintes documentos: atos constitutivos; certidão expedida pelo registro imobiliário comprovando o registro a convenção condominial; e ata da assembléia geral ordinária de eleição do síndico. Os condôminos figurarão como solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas pelo condomínio. É previsto que o síndico deve promover os registros e a assembléia necessária para as medidas previstas.

Na Justificação, o ilustre Autor defende que a aquisição de personalidade jurídica pode ser solução para inúmeras questões que vêm abarrotando o Judiciário, a exemplo das que envolvem a representação do condomínio edilício na cobrança e execução de cotas atrasadas. Explica que, em países como a França, a Argentina e o Chile, a personalidade jurídica dos condomínios já é reconhecida. Destaca que os condomínios exercem uma série de funções que vão muito além de arrecadar taxas condominiais para fazer frente às despesas comuns, contratando serviços complexos e gerenciando por vezes grande número de empregados, entre outros aspectos.

Aberto o prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto de lei nesta Câmara Técnica.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Apresentado com justificativas extremamente consistentes, o projeto de lei de autoria do nobre Deputado José Santana de Vasconcellos merece pleno apoio desta Casa. Não se apresentam razões para negar que os condôminos, mediante decisão própria, optem por assegurar personalidade jurídica aos condomínios edilícios. Note-se que a medida em nada afeta as unidades autônomas de cada condômino. Na prática, hoje, os condomínios já funcionam como uma “quase pessoa jurídica”, praticando atos como contratação de empregados e manutenção de sistema de contabilidade próprio, entre vários outros atos de gestão.

Como único ajuste, propomos aperfeiçoamento da redação do § 1º do art. 1º do projeto de lei, que faz referência a desmembramentos e loteamentos urbanos, regulados pela Lei 6.766/1979, aprovados na condição de condomínio.

O problema técnico é que a referida lei, ao tratar dos desmembramentos e loteamentos, em momento algum admite a possibilidade de eles serem aprovados sob regime condominial. Pelo contrário. O art. 22 da Lei 6.766/1979 prevê textualmente que, desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo. Assim, os espaços que não constituem lotes não podem, hoje, configurar co-propriedade dos proprietários dos lotes.

Há uma lacuna relativa aos condomínios urbanísticos na legislação federal relativa ao parcelamento do solo para fins urbanos. Esse tema, cumpre dizer, está entre os mais importantes no debate sobre o PL 3.057/2000 e apensos, processo mediante o qual se intenta gerar a Lei de Responsabilidade Territorial Urbana.

Na omissão da lei federal, os Estados e, principalmente, os Municípios têm legislado sobre o tema e aprovado parcelamentos na forma de condomínio urbanístico, com correto uso de suas prerrogativas de legislar concorrentemente sobre direito urbanístico. Ocorre que, mesmo que essas normas estaduais e municipais eventualmente façam referência a loteamentos sob regime condominial, estarão cometendo equívoco formal. A figura correta, do ponto de vista jurídico, é o condomínio urbanístico ou o parcelamento do solo urbano sob regime condominial. Um loteamento na condição de condomínio é, na verdade, um condomínio urbanístico, não um loteamento. No lugar de lotes e áreas comuns, tem-se unidades autônomas e áreas comuns.

No caso dos desmembramentos, nem se justifica a referência, uma vez que o § 2º do art. 2º da Lei 6.766/1979 define esse tipo de parcelamento como a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. Se não há áreas públicas além dos lotes, também não há de se falar em áreas comuns em condomínio

urbanístico. Se não há partes em co-propriedade, não se aplica o próprio regime condominial.

Em face do exposto, apoiando com vigor a proposta, **somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.816, de 2009, com a emenda aqui apresentada.**

É o nosso Voto.

Sala da Comissão, em de de 2009.

Deputado João Bittar
Relator

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 4.816, DE 2009

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 edifícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas.

EMENDA MODIFICATIVA

Dê-se ao § 1º do art. 1º da proposição em epígrafe a seguinte redação:

“Art. 1º

§ 1º Incluem-se na possibilidade prevista no *caput*, além dos condomínios edifícios, os parcelamentos do solo para fins urbanos, desde que aprovados pelos órgãos competentes sob a forma de condomínio urbanístico.

.....”.

Sala da Comissão, em de de 2009.

Deputado João Bittar

Relator