

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 80, DE 2011

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 constituírem como pessoas jurídicas.

Autor: Deputado BERNARDO SANTANA
DE VASCONCELLOS

Relator: Deputado JOSÉ CHAVES

I – RELATÓRIO

Por meio do PL n.º 80, de 2011, é proposto atribuir, facultativamente, personalidade jurídica aos condomínios que atenderem os requisitos legais, com vista a enfrentar as dificuldades práticas encontradas nos relacionamentos internos e externos. Diz optar pela facultatividade para permitir aos condomínios menores continuar sendo regulados por legislação própria.

A justificação do projeto apresenta as seguintes razões:

- 1) Vencer dificuldades práticas nas relações internas e com terceiros;
- 2) Solucionar questões que vem abarrotando o Poder Judiciário, no que tange a quem deve figurar como sujeito ativo no processo de execução de quotas em atraso – síndico ou condomínio;
- 3) Resolver problemas relativos à adjudicação de imóvel em processo de execução por quotas –

evitando ter que relacionar todos os condôminos como adquirentes;

4) A instituição será facultativa possibilitando aos condomínios menores continuar sendo regulados por lei própria;

5) A aquisição de personalidade jurídica pelo condomínio não representa qualquer ameaça para os condôminos;

a) A decisão será tomada em assembleia por quórum mínimo de 2/3 dos condôminos;

b) As unidades autônomas estarão sempre preservadas por não comporem o acervo condominial;

6) Da mesma forma estará preservada a parte comum, pois representa fração ideal correspondente a cada unidade autônoma;

7) Não haverá riscos ou prejuízos a terceiros e nem “burla legal”, desvio ou irregularidade, pois os condôminos responderão solidariamente pelas obrigações assumidas pelo condomínio nos limites das decisões das assembleias;

8) Não haverá aumento de despesas de quaisquer espécies;

9) Existe precedente na legislação estrangeira;

10) O condomínio já possui atributos de pessoa jurídica – a manifestação de vontade de associar-se surge com a aquisição da propriedade, passando o adquirente a integrar o quadro social do condomínio;

11) O condomínio é constituído para ter duração longa que vai além dos próprios proprietários – possui vida própria, vontade, objetivos, administração e patrimônio distintos daqueles que o compõem;

12) Pratica atos de pessoas jurídicas como obter CNPJ e contratar empregados;

13) São tantos os atos praticados pelo condomínio que o Código de Processo Civil lhe atribui a capacidade postulatória (ser parte em processo) para a defesa de seus interesses.

14) Com a personalidade jurídica o condomínio poderá contratar empregados, adquirir imóveis, abrir livros, adquirir material de limpeza, e facultando-lhe declarar rendimentos auferidos;

15) Existem condomínios que são verdadeiras empresas – empregam mais de 100 pessoas; que possuem arrecadação mensal expressiva e mantém aplicações no mercado financeiro – funções que vão além da missão de arrecadar taxas para fazer frente a despesas comuns;

16) A dotação de personalidade jurídica traz segurança para terceiros em razão do registro no órgão competente – Cartório de Registros de Pessoas Jurídicas - e a determinação de que todas as mutações havidas na administração sejam registradas para conhecimento a todos.

O Projeto foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania (mérito e art. 54, RICD). Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões, nos termos do art. 24, II, do RICD.

Aberto o prazo para apresentação de emendas (art. 119, caput, I, do RICD), nenhuma restou apresentada.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

Em que pese o esforço do autor em justificar extensamente sua proposição, no mérito dessa divergimos pelas razões seguintes.

As dificuldades internas e as relações com terceiros independem da personalidade jurídica, pois as questões condominiais têm regras próprias estabelecidas nos seguintes diplomas:

- 1) Lei n.º 4.591/64 – Lei dos Condomínios e Incorporações;
- 2) Lei n.º 10.406/02 – Código Civil Brasileiro – capítulo especial sobre condomínio e demais disposições sobre questões relativas à propriedade, posse, vizinhança, obrigações, contratos, etc.;
- 3) Convenção do condomínio – lei interna entre as partes com oponibilidade a terceiros quando registrada no cartório imobiliário;
- 4) Regimento interno do condomínio;
- 5) Outras leis especiais como por exemplo: plano diretor e posturas públicas; parcelamento de solo e meio ambiente, saúde e segurança; etc..

O próprio projeto reconhece que os condomínios já estão atendidos pelo Código de Processo Civil, possuindo capacidade para a defesa de seus interesses, podendo ingressar com processos de cobrança e execução de quotas e outras ações, independentemente de possuírem personalidade jurídica.

A sobrecarga do Poder Judiciário, pela quantidade de processos oriundos de condomínios, independe da personalidade jurídica destes, pois decorrem de questões conjunturais e econômicas. Como exemplo tem-se a excessiva oneração dos condôminos pelas crescentes obrigações e, em especial pela baixa alíquota da multa pelo atraso, que leva a postergação no pagamento das quotas.

A adjudicação de imóvel em processo de execução não pode ser dissociada do direito de cada condômino na proporção de suas unidades e correspondentes frações ideais. Quando um condômino atrasa, os demais pagam por este, razão pela qual, quando houver o ressarcimento, este não poderá ser creditado a uma terceira pessoa (condomínio), sob pena de se estar interferindo no patrimônio dos condôminos, cometendo-se uma injustiça e uma ilegalidade.

Além de outras questões de relevância, a instituição facultativa fará com que se tenham duas realidades fáticas idênticas (condomínios pequenos e condomínios grandes), tratadas de maneira distintas, com riscos de injustiças.

Ademais, não há como se dissociar a natureza imobiliária do condomínio e a sua vinculação com o Registro de Imóveis, o que certamente será motivo de outras tantas controvérsias, inclusive entre os cartórios de registro.

Questiona-se, por exemplo, que cautelas deverão um terceiro tomar ao contratar com um condomínio, a fim de saber se o mesmo é ou não pessoa jurídica? Por outra, no que alteraria a responsabilidade do condomínio perante terceiros, pelos atos assumidos em seu nome, tendo ele ou não personalidade jurídica?

A proposta constitui grave ameaça ao direito dos condôminos. O condomínio nada mais é do que uma extensão dos direitos patrimoniais imobiliários dos condôminos razão pela qual não pode desses se dissociar e atribuir, ao primeiro, personalidade e patrimônio próprios.

Para tal propósito criam-se as empresas, e este não é o caso. Além disso, a figura proposta reclama cautelas que irão além da legislação do condomínio, como, por exemplo, situações de direito patrimonial e de família, pois para determinadas questões haveria necessidade, inclusive de outorga uxória e não apenas, de voto em assembleia de condomínio.

Não existe razão para que se altere a legislação, criando-se um emaranhado de situações jurídicas que, na prática, servirão apenas para aumentar as demandas judiciais, e aí sim abarrotar mais ainda o Poder Judiciário.

Não é aceitável que uma deliberação tão drástica que comprometa o patrimônio e altere a vida dos condôminos seja tomada por um quórum de 2/3. Isto é, 2/3 deliberarão pelo futuro de todos?

No tocante à preservação das unidades autônomas e áreas comuns, não pode prosperar a intenção do projeto, pois, haverá sim um comprometimento dos condôminos. É certo que em sendo dotado de personalidade jurídica, nos termos do Código Civil vigente, o condomínio será associação ou sociedade.

Em ambos os casos, sua instituição irá requerer patrimônio próprio e a participação efetiva do quadro social, seja através de integralização de cotas ou de doação de valores ou bens. A cota condominial não se presta a nenhuma das figuras acima, pois tem como natureza o rateio das despesas e é arrecadada para o pagamento destas.

Por outro lado, estando o condômino guindado à qualidade de sócio ou associado, poderá ter comprometido seu patrimônio pessoal, haja vista que a unidade autônoma e a fração correspondente são, verdadeiramente, o que constituem o condomínio edilício.

Pergunta-se ainda: do que se constituirá o acervo do condomínio, senão de recursos dos próprios condôminos, uma vez que o condomínio não tem finalidade econômica?

Entende-se que a solidariedade que poderá resultar no caso de aprovação do PL 80/2011 é diferente daquela decorrente da situação de copropriedade (atual responsabilidade do condômino).

Sendo o condomínio uma pessoa jurídica, cuja constituição está intrinsecamente ligada a condição da existência de copropriedades, teme-se pela possibilidade de uma confusão de patrimonial, que possa resultar em prejuízo do direito de propriedade dos condôminos.

O prejuízo será tanto maior se o condomínio em questão for o da própria moradia do condômino, situação em que, novamente repisamos, estaremos frente à necessidade de invocar outras legislações específicas, talvez até, em prejuízo de terceiros. Logo o que aparentemente é salutar (dotar o condomínio de personalidade jurídica) ao final de contas, poderá ser uma perversidade.

Conforme consultas a especialistas, haverá aumento de despesas de várias ordens, em especial no tocante a obrigações tributárias. Ainda que o condomínio não aufera receita, estará obrigado ao cumprimento de diversas obrigações que, em última análise demandarão novos custos.

Basta ver que a justificativa do Projeto, equivocadamente, menciona a “obtenção de receitas”, o “investimento em aplicações financeiras” e a “faculdade de declarar rendimentos”. Figuras específicas das entidades com fins lucrativos e não aplicáveis ao condomínio imobiliário que, ordinariamente, não aufera receitas: rateia despesas e arrecada valores para o

pagamento destas; não é investidor no mercado financeiro, mantêm, quando muito, uma conta de poupança, onde deposita o Fundo de Reserva e/ou valores arrecadados antecipadamente a título de Fundo de Obras (rubricas próprias do condomínio imobiliário, previstas na legislação específica).

Não é possível se pretender aplicar a legislação estrangeira quando a legislação nacional atende as peculiaridades do nosso país e contempla satisfatoriamente as situações aqui existentes. O sistema imobiliário, como um todo, é diferente de país para país e, dentro dele, as peculiaridades dos institutos da posse e da propriedade da própria moradia.

Ainda que o condomínio, para alguns poucos efeitos seja equiparado a pessoa jurídica, não existe a alegada vontade de constituir uma sociedade. Aquele que pretende comprar um imóvel busca um imóvel, ainda que em copropriedade, e não está em busca de parceiros para constituir uma associação ou uma sociedade.

Para que se tenha “associação” ou “sociedade” além, da vontade de constituir livremente tal figura, em conjunto com aqueles escolhidos como sócios ou associados, é necessário que se tenha um objetivo comum que determinará o objeto social da pessoa jurídica. No caso do condomínio não existe motivo comum, pois, sua constituição está intrinsecamente ligada à situação do imóvel e encerra um motivo em si mesmo: é mera consequência da escolha pela copropriedade.

A duração longa do condomínio é fator que não recomenda a possibilidade de instituição de personalidade jurídica independente. A propriedade imobiliária, por disposição de lei, encerra os atributos de usar, gozar, e dispor.

A proposta do PL altera tais atributos, pois, vincula a disposição da unidade autônoma e suas frações ideais, a uma decisão de assembleia. Se o condômino passar a ser associado ou sócio, terá que buscar o aval da assembleia, para poder vender sua unidade. Da mesma forma ocorrerá com aquele que pretender comprar unidade em determinado condomínio.

Os atributos de “empregador” estão definidos na Consolidação das Leis do Trabalho e independem de personalidade jurídica.

As obrigações do empregador encontram regramento em leis específicas e são de fácil cumprimento por parte dos condomínios.

No universo de mais de 200 mil condomínios no Brasil, ainda que existam alguns de grande porte, que sejam grandes empregadores, esses constituem exceção à regra. Por tal razão não se recomenda alterar a configuração legislativa para desnaturar a verdadeira essência do condomínio, como copropriedade imobiliária.

A garantia de segurança para terceiros, não precisa de Registro no Cartório de Pessoas Jurídicas, uma vez que a Convenção deve ser registrada no Cartório do Registro Imobiliário. Qualquer cautela adicional poderá ser averbada perante a matrícula das unidades, uma vez que os condôminos são coproprietários e responsáveis pelas deliberações, independente do condomínio possuir ou não personalidade jurídica.

Ante o exposto, voto, no mérito, pela rejeição do PL n.º 80, de 2011.

Sala da Comissão, em 28 de junho de 2011.

Deputado JOSÉ CHAVES
Relator