



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **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 edilícios a oportunidade de constituírem como pessoas jurídicas.

**Autor:** Deputado Bernardo Santana de Vasconcellos

**Relator:** Deputado José Chaves

### **VOTO EM SEPARADO DEPUTADO FRANCISCO ESCÓRCIO**

#### **I – RELATÓRIO**

O Projeto de Lei nº 80, de 2011, do Deputado Bernardo Santana de Vasconcellos, acrescenta dispositivos à Lei nº 6.015, de 1973, que dispõe sobre registros públicos e à Lei nº 10.406, de 2002, que instituiu o Código Civil, possibilitando, facultativamente, aos condomínios edilícios e aos condomínios existentes em desmembramentos e loteamentos urbanos previstos na Lei nº 6.766, de 1979, adquirir personalidade jurídica, mediante atendimento aos requisitos constantes da proposição.

Justifica a proposta pela necessidade premente dos citados condomínios vencerem “as dificuldades práticas que tem enfrentado ordinariamente, seja nas suas relações internas, seja naquelas com terceiros”, ressaltando ainda que a instituição da personalidade jurídica é facultativa,



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

permitindo-se que condomínios, especialmente os menores, continuem sendo regulados por legislação própria, se assim o quiserem.

É o relatório.

### II - VOTO

Oportuno informar que o condomínio edilício passa, no seu nascimento, por dois momentos distintos: instituição e constituição (arts. 1.332 e 133 do Código Civil).

No primeiro momento - instituição, prevalece a natureza material.

No segundo momento - constituição, prevalece a participação dos titulares das frações ideais ao subscreverem a convenção. Surge a convergência de vontades para o estabelecimento de normas de convivência, a affectio tão reclamada para a formação da pessoa jurídica, descaracterizando, assim, essa natureza imobiliária do condomínio edilício.

Isso se dá porque os titulares das frações ideais tem plena ciência que sem a constituição de um ente que os represente, os congregue e até os discipline, não será possível a administração do edifício em que residirão ou trabalharão, tornando-se insuportável a convivência entre eles. Portanto, no momento de formalização da convenção de condomínio, a affectio se faz presente.

Julgo ainda necessário reiterar que a aquisição de personalidade jurídica pelos condomínios, proposta pelo autor, configura norma facultativa, cujo poder decisório ficará a cargo único e exclusivo dos próprios condomínios. Portanto, não estamos falando de norma impositiva, cuja regra de conduta deva ser observada, obrigatória e coercitivamente, pela generalidade dos condomínios.

Assim, com fulcro no exercício do princípio constitucional da igualdade, pelo qual devemos tratar igualmente aos iguais e desigualmente aos desiguais, a proposta abre a possibilidade da coexistência de tratamentos distintos entre os condomínios brasileiros.

Coaduna, portanto, com a sistemática adotada pelo legislador brasileiro que faz distinção tanto no campo das associações quanto no das sociedades, ao



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

conceder favores às associações declaradas de utilidade pública, às ONGs, aos microempreendedores, às sociedades de pequeno porte e assemelhadas.

Ademais, em momento algum a proposta impõe, para fins de constituição da pessoa jurídica, que o condomínio se transforme em empresa ou associação ou que sejam criadas tais entidades, visto que o condomínio já possui, per si, os elementos necessários para adquirir personalidade jurídica.

Também sob este ponto, o projeto se harmoniza com a sistemática brasileira. Temos por exemplo, a Empresa Individual de Responsabilidade Limitada, tratada pela Lei nº 12.441, de 2011, que sendo constituída por uma única pessoa e não sendo sociedade, possui personalidade jurídica.

Conforme se depreende da proposição, a própria convenção de condomínio é que será objeto de registro no Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, dispensando-se a necessidade de formalização de outro ato constitutivo, bem como evitando-se a criação de novas situações jurídicas, além das formalizadas na própria convenção.

A constituição de personalidade jurídica ainda se justifica face ao tempo de duração do condomínio, visto que o condomínio, normalmente, sobrevive aos seus integrantes.

Verifica-se ainda, na proposta, que a aquisição de personalidade jurídica possibilita ao condomínio auferir receitas, visto que não existe, em nosso ordenamento jurídico, impedimento para que entidades sem fins econômicos ou lucrativos obtenham receitas e façam aplicações. Essa situação pode ser, inclusive, proveitosa para os condôminos que podem ver reduzidas suas taxas de condomínio.

Haverá mais transparência nos atos condominiais e nas prestações de contas, evitando-se situações, ora existentes, de síndicos “permanentes” e de conluio entre condôminos, visando manipulação de eleições e de reeleições, prática de atos abusivos e questionáveis, muitas vezes realizados em benefício próprio, além da ausência de prestação de contas ou prestação de contas realizada de forma irregular.

Aliás, exatamente aqui surgem as dificuldades dos Condomínios Edifícios, pois os atos de eleição de síndico não têm órgão especial para registro



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

e conferência de legalidade, sendo apenas arquivados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos para fins de conservação, sem atestar a veracidade de seu conteúdo. Em outras palavras, qualquer ata de eleição de síndico, verdadeira ou não, pode ser registrada nesses órgãos registrários, em notória insegurança jurídica.

Isso porque a legislação em vigor que trata das relações condominiais, conforme retratado pelo autor, não sana as dificuldades enfrentadas atualmente pelos condomínios, bem como não assegura aos condomínios e respectivos condôminos a necessária segurança jurídica, visto que somente a partir da aquisição de personalidade jurídica, confere-se ao condomínio capacidade plena para a prática de todos os atos da vida civil, além de possibilitar o registro, de modo seguro e eficaz, em órgão próprio, de todos os seus atos, inclusive os de administração. Ressalte-se que o registro dos atos condominiais não é tratado por legislação própria, a qual se limita à regular a prática dos mesmos.

No que concerne à legislação vigente, que trata dos condomínios e das relações condominiais, cumpre observar que:

1) Os dispositivos da Lei nº 4.591, de 1964 (Lei dos Condomínios e Incorporações) que regulavam os condomínios edifícios foram revogados pelo atual Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;

2) O atual Código Civil, passou de fato e de direito, a regular os condomínios em geral e em especial, os condomínios edifícios, fornecendo-lhes elementos para a sua instituição, constituição e formalização da convenção e de sua validade contra terceiros (1.333, parágrafo único), desde que registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

3) A Convenção do Condomínio, que constitui o condomínio edifício (art. 1.333 do Código Civil), compreende lei interna entre as partes, oponível a terceiros, quando devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Porém, os operadores das administrações de condomínios vêm sentindo que a partir da inscrição desse ato no citado Cartório, os



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

condomínios, no tocante aos demais atos praticados, inclusive os de administração, ficam à deriva em matéria registrária.

Isso porque esses atos comumente estão sendo registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, tão somente para conservação (art. 127, VII, da Lei nº 6.015/73), pois, tais órgãos não têm atribuição para verificar e questionar a sua regularidade e legalidade. Sendo assim qualquer ata de assembléia pode ser ali registrada, quer seja legítima ou não. Daí, a insegurança dos condomínios edilícios.

A presente proposta, ao conferir ao condomínio a oportunidade de aquisição de personalidade jurídica, preenche lacuna legal, possibilitando-se que o órgão de registro competente, verifique a legitimidade e legalidade do ato a ser registrado, conferindo autenticidade, segurança e eficácia para os atos subsequentes, tais como atas de assembléia geral de eleição e posse do síndico (art. 1.347 do Código Civil) e de outras deliberações.

Por outro lado, não haverá disputa entre cartórios, porquanto o Registro de Imóveis já fez a sua parte e o Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas atuará daí em diante, cada um dentro de suas atribuições.

4) O Regimento interno do Condomínio, como o próprio nome diz, regula tão somente questões internas do condomínio, não se destinando a resolver questões de alta envergadura e de complexidade maior, sobretudo, perante terceiros.

5) As leis especiais que versam, por exemplo, sobre o plano diretor e posturas públicas; parcelamento do solo e meio ambiente; saúde e segurança jurídica, não tem o condão de resolver e tampouco auxiliar o funcionamento interno dos condomínios edilícios.

6) As normas contidas no art. 12 do Código de Processo Civil, conforme reconhecidas pelo autor da proposição, tem natureza estritamente processual, ou seja, foram inseridas tão somente para fins processuais e, em parte, para atender a transitoriedade de alguns



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

entes ali abrigados, como as sociedades sem personalidade jurídica, o espólio, a massa falida, a herança e o condomínio. E tão somente para a prática de atos em juízo. Neste sentido, cumpre observar que o Condomínio pratica inúmeros atos que não são processuais e, portanto, não podem ser abarcados pelas referidas regras.

A constituição de personalidade jurídica não acarreta qualquer restrição ao exercício pleno dos direitos dos condôminos, inclusive no que tange aos seus direitos patrimoniais imobiliários, porquanto as unidades de propriedade exclusiva continuarão em nome dos respectivos titulares e as comuns, pertencentes ao condomínio, continuarão pertencendo a este, pessoa jurídica ou não.

Para tanto, cumpre observar que o acervo do condomínio e as regras pertinentes ao uso, gozo, fruição e até disposição, estarão devidamente delineados na convenção de condomínio e não serão passíveis de alterações unilaterais, ilegítimas ou irregulares.

Ademais, a personalidade jurídica, em nosso sistema, sempre foi delineada de modo a proteger e resguardar o patrimônio de seus integrantes, que não integra e nem se confunde com o da pessoa jurídica.

Assim, a proposta resguarda o patrimônio dos condôminos, até no que diz respeito aos bens pertencentes ao condomínio.

Quanto às unidades autônomas e frações ideais dos condôminos, a proposta não afronta o ordenamento pátrio, assegurado o exercício pleno e exclusivo, pelos condôminos, de seu direito de propriedade.

A proposta, em relação aos condomínios existentes, respeita a situação consolidada à época da convenção, inclusive no que diz respeito às condições dos condôminos, visto que, conforme já exposto, o ato constitutivo do condomínio – convenção, é que será objeto de registro no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas. Assim, as garantias serão as mesmas, ressalvando-se que os efeitos da personalidade jurídica só irão atuar a favor dos condôminos.

Por fim, não podemos ignorar o volume de ações em andamento no judiciário que estão em julgamento com decisões controvertidas em torno da exigência da personalidade jurídica por parte do condomínio.



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

No que concerne à proposição original, imbuído de espírito de colaboração, apresento as seguintes sugestões:

1) alteração do art. 1º do projeto, para que venha a ser objeto de registro a convenção já inscrita no Registro de Imóveis, por entender que esse instrumento já possui todos os elementos necessários ao registro no Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas. Evita-se assim a formalização de outro documento, o que provocaria a necessidade da coleta de novas assinaturas dos condôminos, burocratizando o procedimento.

2) supressão do § 2º do art. 1º do PL, por já estar formalizada e registrada a convenção de condomínio, que é seu ato constitutivo;

3) alteração do inciso VI do art. 44 da Lei nº 10.406/2002, pelo VII, tratado no art. 2º do projeto, tendo em vista que o inciso VI, na atualidade, se refere às empresas individuais de responsabilidade limitada;

4) supressão das alíneas “a” e “b” do art. 4º do projeto, por tornar-se desnecessária a exigência da apresentação dos atos constitutivos já que a convenção registrada os substituiu com imensa propriedade e por tornar-se desnecessária também a apresentação da certidão de comprovação do registro da convenção, por estar ela sendo apresentada com a comprovação do respectivo registro;

5) acréscimo do termo “posse” na redação da letra “c” do art. 4º do projeto, por tornar-se importante que esse ato fique também consignado na ata para evitar dúvidas e incertezas perante terceiros;

6) supressão do art. 5º do projeto, visto que estando a convenção já formalizada e registrada não seria conveniente exigir inserção de qualquer outra cláusula.

7) acréscimo do termo “posse” na redação da letra “b” do art. 6º do projeto, para evitar dúvidas e incertezas perante terceiros, como afirmado acima.

Face ao exposto, opino pela aprovação do PL nº 80, de 2011, na forma do Substitutivo apresentado.

Sala de Comissão, em                      de agosto de 2011.

Deputado Francisco Escórcio



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **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 edilícios a oportunidade de constituírem como pessoas jurídicas.

**Autor:** Deputado Bernardo Santana de Vasconcellos

**Relator:** Deputado José Chaves

### **SUBSTITUTIVO DO DEPUTADO FRANCISCO ESCÓRCIO**

Dê-se ao Projeto de Lei nº 80, de 2011, a seguinte redação:

“Art. 1º. Poderá o condomínio edilício adquirir personalidade jurídica, desde que registrada a sua convenção no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Parágrafo único. Incluem-se nesta possibilidade os condomínios existentes em desmembramentos e loteamentos urbanos, previstos na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, desde que aprovados na condição de condomínio.

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

‘Art. 44.....

VII – Condomínios edilícios.’

Art. 3º O parágrafo único do art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passará a vigorar com a seguinte redação:





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

‘Art. 1.333.....’

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, facultando-se a sua inscrição no Registro Civil das Pessoas Jurídicas para fins de obtenção de personalidade jurídica do condomínio edilício.’

Art. 4º. O inciso I do art. 114 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passará a vigorar com a seguinte redação:

‘Art. 114 .....

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 e o do condomínio edilício;’

Art. 5º. Para promover o registro do condomínio edilício deverão ser apresentados ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas os seguintes documentos:

I - convenção registrada no Cartório de Registro de Imóveis;

II - ata da assembleia geral ordinária de eleição e posse do síndico.

Art. 6º. Compete ao Síndico:

I - promover os registros a que se refere esta Lei;

II - convocar assembleia geral ordinária para eleição e posse do síndico, quando necessário, promovendo, a seguir, o registro da respectiva ata.

Parágrafo único. Responderá civilmente o síndico pela omissão na realização dos atos previstos neste artigo, podendo esta ser suprida por qualquer dos condôminos.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.”

Sala de Comissão, em                      de agosto de 2011.

Deputado Francisco Escórcio