C0062017A

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 443-A, DE 2011

(Do Sr. Ricardo Izar)

Acrescenta artigos à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para permitir a aquisição de imóvel para a recuperação de cotas condominiais vencidas e não pagas ou para acrescer benfeitorias voluptuárias ou úteis; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação deste e pela rejeição da Emenda nº 1/11, apresentada na Comissão (relator: DEP. EVANDRO GUSSI).

DESPACHO:
À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:
Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:
- Emenda apresentada na Comissão
- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta artigos à Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para permitir a arrematação ou adjudicação de imóvel para a recuperação de cotas condominias vencidas e não pagas ou para acrescer benfeitorias voluptuárias ou úteis.

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

> "Art. 1345-A. O condomínio edilício, para a recuperação das cotas condominiais vencidas e não pagas, poderá arrematar, adjudicar ou receber dação em pagamento unidades autônomas da própria estrutura edilícia ou qualquer outro bem imóvel.
>
> § 1º. Os bens imóveis arrematados, adjudicados e os recebidos por dação em pagamento deverão ser alienados ou locados, tão logo seja possível, pelo valor de mercado, para o retorno do valor pecuniário ao caixa condominial.
>
> § 2.º As despesas referentes ao imóvel, enquanto não for alienado ou locado, serão distribuídas entre os condôminos, proporcionalmente às suas cotas condominiais.
>
> "Art. 1345-B. O condomínio edilício, para fins de benfeitorias voluptuárias ou úteis, poderá adquirir unidades imobiliárias autônomas do condomínio ou imóvel contíguo, mediante autorização de dois terços dos condôminos, se voluptuárias, ou da maioria dos condôminos se úteis.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na da de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

As leis condominiais não contemplam a hipótese de aquisição de bens imóveis pelo condomínio edilício, apesar de costumeiramente, para a recuperação dos créditos condominiais, em ações judiciais, o condomínio exercer o direito de adjudicação de unidade autônoma localizada na própria edificação.

Como o condomínio edilício não é de fato, nem de direito, pessoa jurídica, enseja recusa dos oficiais de registro de imóveis em registrar as cartas de adjudicação ou arrematação, em seu nome. Essa falta de registro da carta de adjudicação ou arrematação impede o cumprimento do princípio da continuidade imobiliária e, portanto, a alienação da unidade autônoma para o retorno do valor pecuniário ao caixa condominial. Porém, o condomínio edilício é capaz de cumprir todos os atributos para o registro da propriedade imobiliária em seu nome.

Por fim, deve se considerar, em alguns casos, o interesse do condomínio de adquirir propriedade imobiliária para seu melhor aproveitamento.

Por essas razões solicito o apoio de meus Pares para promover essa alteração do Código Civil e da Lei de Registro para contemplar esse pleito legítimo.

Sala das Sessões, em 16 de fevereiro de 2011.

Deputado Ricardo Izar

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:

.....

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS

.....

TÍTULO III
DA PROPRIEDADE

.....

CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I
Disposições Gerais

.....

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

.....
.....

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

EMENDA ADITIVA Nº 01/2011

Inclua-se onde couber:

O parágrafo primeiro do art. 206 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 passa a vigorar com o acréscimo inciso VI com a seguinte redação:

"Art. 206 Prescreve:

§ 1º Em um ano:

.....
.....

VI – a cobrança de cotas e contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;"

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda aditiva pretende minimizar o período de mora dos condôminos inadimplentes e resguardar os direitos dos demais condôminos que pagam regularmente suas cotas condominiais, tendo assim que arcar com os ônus da inadimplência alheia por um longo período.

Poe meio dessa medida os condomínios deverão cobrar a dívida dentro do período de um ano, o que impede o favorecimento ao condômino inadimplente, preservando a liquidez do condomínio para as obrigações financeiras assumidas. Já que, muitas vezes, o acúmulo do débito se faz de tal forma que a quitação só se torna possível com a venda do imóvel.

Ainda impedirá que o débito condominial acumulado, face à sua natureza "*propter rem",* venha a onerar eventuais adquirentes da unidade,

inclusive a título judicial ou extrajudicial, ainda que possam exercer o respectivo direito de regresso.

Sala das Sessões, 01 de junho de 2011.

Deputado **PAES LANDIM**

I - RELATÓRIO

A presente proposição tem como objetivo permitir que o condomínio, ainda que não seja pessoa jurídica, possa registrar imóveis, adjudicados ou arrematados, em seu próprio nome. Prevê, ainda, a possibilidade de aquisição pelo condomínio de imóvel contíguo para fins de benfeitoria.

Em suas justificações argumenta que:

> *"como o condomínio edilício não é de fato, nem de direito, pessoa jurídica, enseja recusa dos oficiais de registro de imóveis em registrar as cartas de adjudicação ou arrematação, em seu nome. Essa falta de registro da carta de adjudicação ou arrematação impede o cumprimento do princípio da continuidade imobiliária e, portanto, a alienação da unidade autônoma para o retorno do valor pecuniário ao caixa condominial. Porém, o condomínio edilício é capaz de cumprir todos os atributos para o registro da propriedade imobiliária em seu nome."*

Trata-se de proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões (art.24, II, RICD).

No prazo regimental foi oferecida uma emenda, que busca estabelecer prazo prescricional de um ano para a cobrança de cotas e contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei n.º 443, de 1997 e a emenda apresentada encontram-se compreendidos na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, sendo legítima a iniciativa e adequada a elaboração de lei ordinária (artigos 22, inc. I, e 61 da Constituição Federal).

Inexiste, ainda, qualquer afronta aos ditames materiais da Carta Maior.

O pressuposto da juridicidade se acha igualmente preenchido, não sendo violados os princípios do ordenamento jurídico pátrio.

A técnica legislativa utilizada no projeto e na emenda está em consonância com os comandos da Lei Complementar nº 95/98, que dispõe sobre a elaboração, redação, alteração e consolidação das leis.

Também no que tange ao mérito, somos favoráveis à aprovação da proposição.

O condomínio ocorre quando o direito de propriedade sobre um bem indivisível é exercido, simultaneamente, por diversos titulares na medida de suas respectivas quotas ideais.

No Brasil, o condomínio edilício não possui personalidade jurídica, visto que o Código Civil não o inclui no rol de pessoas jurídicas de direito privado, mas tem capacidade processual, nos termos do Código de Processo Civil.

Ocorre, porém, que essa ausência de personalidade jurídica causa problemas para os condomínios. Um deles consiste na impossibilidade de o condomínio registrar, no cartório competente, imóvel adjudicado em ação de cobrança contra condômino inadimplente.

Destarte, a incapacidade aquisitiva dos condomínios é situação teratológica que merece ser reformada. Essa mudança conta, inclusive, com o apoio de doutrinadores como Sílvio de Salvo Venosa:

> *"Atenta contra a realidade do ordenamento o cartório imobiliário, ou pior, a respectiva corregedoria, que, por exemplo, se recusa a transcrever unidade autônoma em nome do condomínio. (...) No entanto, enfatize-se, não se conclui simplesmente pela existência de personalidade jurídica no condomínio, afirmação sem maior fundamento legal, mas por essa conceituação de personificação anômala conferida pela própria lei condominial e pelo CPC, bem como decorrente de fato social". (Direito civil: direitos reais, volume 5. 9ª edição. São Paulo: Atlas, 2009, p. 346).*

Outra alteração pertinente presente no projeto é a possibilidade de aquisição pelo condomínio de imóvel contíguo para fins de benfeitoria. Inclusive, é conhecido o caso concreto no qual o condomínio perdeu a opção de compra de um terreno contíguo para estacionamento de veículos, diante

da recusa do tabelião em lavrar a escritura pela impossibilidade de se reunirem dezenas de condôminos para a compra em seu nome.

Portanto, resta evidente a necessidade de reforma legislativa para que a capacidade aquisitiva do condomínio seja reconhecida. Assim sendo, o modelo de alteração proposto pelo projeto ora em debate é adequado e pertinente.

Já no tocante à emenda apresentada, temos posição contrária ao seu escopo, visto que busca diminuir o prazo prescricional para a cobrança de taxas de condomínios para um ano. Entendemos que tal prazo é por demais exíguo, notadamente em face da natureza intrínseca dos condomínios edilícios, nos quais, diferentemente do que acontece nas empresas comerciais, trabalha-se com relações humanas e de vizinhança, o que torna usual que ações judiciais não sejam propostas com a mesma rapidez.

Aliás, não conseguimos vislumbrar qualquer motivação razoável pela qual a mora de condôminos inadimplentes deva ter tratamento desigual.

Assim, diante do exposto, apresentamos o voto pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei n.º 443, de 2011, e da emenda apresentada, e, no mérito, pela aprovação do projeto com a rejeição da emenda.

Sala da Comissão, em 07 de julho de 2016.

Deputado EVANDRO GUSSI
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 443/2011; e pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela rejeição da Emenda nº 1/2011 apresentada nesta Comissão, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Evandro Gussi.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Rodrigo Pacheco, Cristiane Brasil e Covatti Filho - Vice-Presidentes, Alceu Moreira, André Amaral, Andre Moura, Antonio Bulhões, Arthur Lira, Betinho Gomes, Bruno Covas, Capitão Augusto, Carlos Bezerra, Delegado Éder Mauro, Delegado Edson Moreira, Domingos Neto, Elmar Nascimento,

Esperidião Amin, Evandro Gussi, Fausto Pinato, Felipe Maia, Félix Mendonça Júnior, João Campos, João Fernando Coutinho, Jorginho Mello, José Carlos Aleluia, José Fogaça, Júlio Delgado, Jutahy Junior, Lincoln Portela, Luiz Couto, Maia Filho, Marcos Rogério, Max Filho, Paes Landim, Patrus Ananias, Paulo Freire, Paulo Magalhães, Paulo Teixeira, Rogério Rosso, Ronaldo Fonseca, Rubens Bueno, Rubens Otoni, Rubens Pereira Júnior, Soraya Santos, Tadeu Alencar, Thiago Peixoto, Valmir Prascidelli, Valtenir Pereira, Vitor Valim, Aelton Freitas, Aliel Machado, Cabo Sabino, Elizeu Dionizio, Gorete Pereira, Hugo Motta, Ivan Valente, Jerônimo Goergen, Laerte Bessa, Laura Carneiro, Lucas Vergilio, Nelson Marchezan Junior, Odelmo Leão, Pastor Eurico, Ricardo Tripoli, Rodrigo de Castro e Sóstenes Cavalcante.

Sala da Comissão, em 23 de novembro de 2016.

Deputado RODRIGO PACHECO
1º Vice-Presidente no exercício da Presidência

FIM DO DOCUMENTO