PROJETO DE LEI Nº , DE 2009.
(Do Sr. José Santana de Vasconcellos)

De 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.

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 longeva 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 edilício 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 de de 2009.

Deputado JOSÉ SANTANA DE VASCONCELLOS