

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

**Autor:** Deputado José Santana de Vasconcellos

**Relator:** Deputado João Bittar

### **MANIFESTAÇÃO DE VOTO DO DEPUTADO MARCELO MELO E FERNANDO CHUCRE**

Conforme bem relatado pelo ilustre Deputado João Bittar, o projeto de lei em exame por esta Câmara Técnica dispõe que o condomínio edilício poderá adquirir personalidade jurídica, desde que seus atos constitutivos sejam registrados no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, opção que deverá ser exercida por, no mínimo, dois terços dos condôminos. O relator manifestou-se pela aprovação da proposta, com emenda pontual referente à possibilidade de essa regra ser aplicada também aos os parcelamentos do solo para fins urbanos, desde que aprovados pelos órgãos competentes sob a forma de condomínio urbanístico.

Temos objeções à transformação dessa proposta em lei e explicaremos as razões.

Logo em seu art. 1º, o projeto de lei faz referência expressa aos arts. 46 e 54 do Código Civil (Lei 10.406/2002), que dispõem:

Art. 46. O registro declarará:

- I – a denominação, os fins, a sede, o tempo de duração e o fundo social, quando houver;
- II – o nome e a individualização dos fundadores ou instituidores, e dos diretores;
- III – o modo por que se administra e representa, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- IV – se o ato constitutivo é reformável no tocante à administração, e de que modo;
- V – se os membros respondem, ou não, subsidiariamente, pelas obrigações sociais;
- VI – as condições de extinção da pessoa jurídica e o destino do seu patrimônio, nesse caso.

Art. 54. Sob pena de nulidade, o estatuto das associações conterà:

- I – a denominação, os fins e a sede da associação;
- II – os requisitos para a admissão, demissão e exclusão dos associados;
- III – os direitos e deveres dos associados;
- IV – as fontes de recursos para sua manutenção;
- V – o modo de constituição e de funcionamento dos órgãos deliberativos; (Redação dada pela Lei nº 11.127, de 2005)
- VI – as condições para a alteração das disposições estatutárias e para a dissolução.
- VII – a forma de gestão administrativa e de aprovação das respectivas contas. (Incluído pela Lei nº 11.127, de 2005)

Cumpra explicar que o Código Civil explicita em seu art. 44 os seguintes tipos de pessoas jurídicas de direito privado: associações, sociedades, fundações, organizações religiosas e partidos políticos. Além dessas pessoas jurídicas, contudo, figuram outras sociedades naturais, legais ou voluntárias, organizações sem personificação jurídica com finalidades e regramentos específicos previstos mediante leis especiais. É o caso, por exemplo, da massa falida, do espólio e do condomínio.

O instituto do condomínio é tratado com detalhes na Lei 10.406/2002. Os arts. 1.331 a 1.358 da lei civil, cumpre registrar, dispõem especificamente sobre o condomínio edilício. A partir dessas disposições, depreende-se que:

- o condomínio edilício não nasce da vontade das pessoas físicas em constituírem uma associação ou sociedade com personalidade jurídica, mas sim da disposição de vontade relativamente à aquisição de imóvel cuja edificação contempla áreas de propriedade exclusiva e áreas de propriedade comum a todos os condôminos;
- no condomínio edilício, a propriedade comum é

representada por fração ideal correspondente a cada unidade privativa e não pode ser alienada de forma separada.

O condomínio edilício tem caráter imobiliário e patrimonial, e não pessoal. Seu regramento está nos referidos artigos da Lei 10.406/2002 e também na Lei 4.591/1964. Essas normas disciplinam exaustivamente os aspectos internos do condomínio, assim como o relacionamento e as responsabilidades no que toca a terceiros.

Entendemos que a personalidade jurídica do condomínio edilício enfrenta problemas de conflito com nosso ordenamento civil e, mais do que isso – e aqui nos atemos ao campo temático desta Comissão, uma vez que os condomínios edilícios e urbanísticos são a marca de nossas médias e grandes cidades –, é desnecessária e pode gerar problemas práticos significativos. Como exemplos desses problemas, questionamos:

- Qual será a responsabilidade de cada condômino (associado ou “sócio”) com relação às obrigações contraídas pelo condomínio constituído como pessoa jurídica? Estas responsabilidades incidirão também sobre os condôminos que não anuíram com a personalidade jurídica? De forma mais ampla, como serão considerados os direitos dos condôminos que integram os um terço dos condôminos que não autorizou a constituição da pessoa jurídica?
- Como proceder quanto à admissão e ao desligamento de associados ou “sócios”, se essa condição está vinculada à propriedade imobiliária? Trata-se de forma de “associação obrigatória” (o que parece configurar *contraditio in terminis*), em que não se admite o desligamento do associado, a não ser pela alienação da unidade privativa? Qual será o poder de interferência dos demais condôminos nas alienações de unidades privativas?
- Como a justificção da proposta faz referência à existência de “[...] 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 [...]”, parte das áreas comuns, geridas pelo condomínio constituído como pessoa jurídica, poderá ser alienada separadamente das unidades privativas? Uma vez que é da essência do condomínio o trato conjunto da propriedade exclusiva e comum, não podendo ser uma alienada em separado da outra, como equalizar a proposta do legislador e fazer com que as áreas comuns integrem o patrimônio da associação ou “sociedade” e, ao mesmo tempo, sejam preservadas integralmente as áreas privativas? Se, hipoteticamente, estarão preservadas também as áreas comuns, qual será o patrimônio do condomínio?

O nobre autor da proposição fala na necessidade de dotar os condomínios de personalidade jurídica para que possam vencer dificuldades práticas que têm enfrentado em suas relações internas ou com terceiros. Parece-nos, todavia, que os problemas potencialmente gerados pela mudança na legislação proposta serão bem mais graves do que os que porventura existam atualmente.

Outrossim, quanto às alegações de que atualmente o Judiciário se encontra abarrotado por ações derivadas da falta de personalidade jurídica dos condomínios, a assertiva está equivocada. Se de fato é grande o número de ações em que são parte os condomínios, verificamos que elas têm origem, notadamente, na questão da inadimplência quanto ao pagamento de cotas condominiais.

É importante perceber que, vindo a se constituir o condomínio em associação ou “sociedade”, as deliberações deverão ficar por conta de um quadro diretivo, sobre cuja delimitação o PL 4. 816/2009 silencia. Mas, ainda assim, é possível perceber que poderá haver decisões, por parte de poucos, que comprometam o patrimônio de todos, o que encontra limites na atual legislação.

Há outros problemas que podemos conceber, como a possibilidade de o condomínio vir a praticar atos que hoje lhe são vedados, como por exemplo prestar fiança ou aval, contrair dívidas ilimitadas etc. Em tal

situação, parece claro que poderá haver prejuízos para terceiros e para condôminos que não integrem a administração.

Um último alerta diz respeito aos imóveis aforados nos terrenos de marinha ou acrescidos de marinha. Sabe-se que os terrenos sobre os quais são edificados tais imóveis têm seu domínio pleno em favor da União. A pergunta específica que se impõe é a seguinte: havendo a pretensão da constituição em pessoa jurídica, estaremos diante de uma empresa ou associação pública, em face da presença da União? Os condôminos poderão deliberar pela constituição do condomínio sem a anuência do titular do domínio pleno?

Em suma, há muitos questionamentos sérios sobre a proposta que não encontram caminho de resposta. Em se tratando de condomínio edilício (ou urbanístico), nada é tão simples o quanto parece, razão pela qual concluímos pela inviabilidade da proposta e pela rejeição do Projeto de Lei nº 4.816, de 2009.

Sala da Comissão, em                    de                    de 2009.

Deputado FERNANDO CHUCRE

Deputado MARCELO MELO