

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## PROJETO DE LEI Nº 443, DE 2011

Acrescenta artigos à Lei n.º 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 acrescentar benfeitorias voluptuárias ou úteis.

**Autor:** Deputado RICARDO IZAR

**Relator:** Deputado EVANDRO GUSSI

### 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            de            de 2016.

Deputado EVANDRO GUSSI  
Relator