



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador **FERNANDO BEZERRA COELHO**

PROJETO DE LEI N° , DE 2019

SF/19323.31231-48

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que *institui o Código Civil*, para prever a personalidade jurídica do condomínio edilício.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“**Art. 44.**

.....
VII- o condomínio edilício.

.....” (NR)

“**Art. 1.332-A.** O condomínio edilício poderá adquirir personalidade jurídica com o registro, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas, de todos os seguintes documentos:

I - o ato previsto no art. 1.332;

II - a convenção a que se refere o art. 1.333;

III - a ata que registra a decisão pela constituição da pessoa jurídica com o voto favorável dos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais.”

Art. 2º O art. 114 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso:

“**Art. 114.**

.....

IV- o ato que institui e a convenção que constitui o condomínio edilício, suas alterações, e a ata que registra a decisão pela constituição da pessoa jurídica.

.....” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

A personalidade jurídica do condomínio edilício é matéria lacunosa na lei. A doutrina clássica do direito civil considerava o condomínio como um ente despersonalizado ou despersonalificado, visto como uma “quase pessoa jurídica”. O principal argumento era a ausência de previsão legal do condomínio no rol das pessoas jurídicas do art. 16 do Código Civil de 1916, considerado taxativo (*numerus clausus*).

O Código Civil de 2002 também não colocou o condomínio edilício no elenco das pessoas jurídicas previsto em seu art. 44, razão pela qual o entendimento doutrinário e jurisprudencial ainda majoritário não reconhece a personalidade jurídica do condomínio.

No entanto, após a entrada em vigor do Código vigente, surgiu uma forte corrente de doutrinadores contemporâneos defendendo o reconhecimento do condomínio edilício como pessoa jurídica, a partir da interpretação de que o rol do art. 44 do CC de 2002 seria apenas exemplificativo (*numerus apertus*). Seguindo essa tendência, na *I Jornada de Direito Civil* (2002), promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, foi aprovado o Enunciado 90, segundo o qual, “deve ser reconhecida a personalidade jurídica do condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse.” Na *III Jornada* (2004) foi aprovado o Enunciado 246, prevendo apenas que “deve ser reconhecida a personalidade jurídica do condomínio edilício”, ampliando o sentido do anterior ao não se prever qualquer condicionamento a esse reconhecimento.

O presente projeto decorre das necessidades econômicas e sociais da atualidade. Os condomínios edilícios tornaram-se estruturas de grande importância na vida social contemporânea. Os maiores chegam a ter milhares de unidades autônomas e complexas estruturas administrativas, com orçamentos superiores aos de alguns municípios.




SF/19323.31231-48

A possibilidade de instituição de pessoa jurídica permitirá que os condomínios resolvam problemas burocráticos que atualmente têm enfrentado, como a dificuldade para a aquisição e registro de imóveis, tanto aqueles adjudicados por inadimplência, como aqueles que o condomínio resolve adquirir por variadas razões, como a solução de um problema de falta de garagens, expansão de área de lazer, compra de terreno vizinho para evitar construção que prejudique o edifício, entre outras. A ausência de personalidade jurídica faz com que a capacidade de o condomínio edilício adquirir imóveis ainda seja controversa.

Atualmente, a partir do registro de sua instituição, o condomínio já adquire diversas obrigações legais, como o cadastro na Receita Federal a fim de obter o CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas), deve recolher contribuições sociais relativas a seus funcionários, preenche livros fiscais, deve cadastrar-se no INSS, recolher recursos ao FGTS etc. Possui capacidade postulatória, ou seja, pode entrar com ação na justiça representado pelo seu administrador ou síndico (art. 75, XI, do Código de Processo Civil). No entanto, o sistema de direito civil ainda nega ao condomínio o reconhecimento da personalidade jurídica.

O presente projeto permitirá que os condomínios, especialmente aqueles maiores, possam constituir-se em pessoa jurídica, passando a atuar com mais liberdade no mundo jurídico na defesa e cumprimento de seus interesses sociais. Trata-se de uma necessidade há muito já identificada e defendida por grandes expoentes do direito civil, como se pode observar nos Enunciados aprovados nas Jornadas de Direito Civil promovidas pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal.

Pelas razões expostas, contamos com o apoio dos nobres Pares para sua expedita aprovação.

Sala das Sessões,

Senador FERNANDO BEZERRA COELHO