

ENC: OFÍCIO Secovi-SP | PL nº 3461-2019 - Personalidade Jurídica do condomínio edilício

Marcelo de Almeida Frota

seg 20/09/2021 09:37

Para:Jacqueline de Souza Alves da Silva <JACQUES@senado.leg.br>;

2 anexos

OFÍCIO Secovi-SP - PL nº 3461-2019 - Personalidade Jurídica do condomínio...pdf; NOTA TÉCNICA - PL nº 3461-2019 - PJ Condominio - Senado Federal.pdf;

De: Sen. Rodrigo Pacheco

Enviada em: quinta-feira, 16 de setembro de 2021 11:10

Para: Marcelo de Almeida Frota <MFROTA@senado.leg.br>

Assunto: ENC: OFÍCIO Secovi-SP | PL nº 3461-2019 - Personalidade Jurídica do condomínio edilício

De: Presidência - Secovi-SP [<mailto:presidencia@secovi.com.br>]

Enviada em: quarta-feira, 15 de setembro de 2021 14:14

Para: Presidência - Secovi-SP <presidencia@secovi.com.br>

Assunto: OFÍCIO Secovi-SP | PL nº 3461-2019 - Personalidade Jurídica do condomínio edilício



São Paulo, 15 de setembro de 2021.

PRESIDENCIA/VPAIC/NEL– Exp. 1078/2021

Excelentíssimo (a) Senhor (a)

Senador (a) da República

Brasília/DF

Ref.: Projeto de Lei nº 3461/2019 –Propõem alterar o Código Civil e Lei dos Registros Públicos para prever a personalidade jurídica do condomínio edilício.

O SECOVI-SP, Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo, entidade que representa as empresas do mercado imobiliário, vem manifestar seu posicionamento sobre o **Projeto de Lei nº 3461/2019**, que 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, na pauta de votação da sessão de hoje do Plenário do Senado Federal.

Em que pesem aos argumentos expendidos na justificativa do projeto, entendemos haver **incompatibilidade da personalidade jurídica ao condomínio**. A natureza jurídica do condomínio é essencialmente imobiliária o que o distingue de plano das Pessoas Jurídicas de Direito Privado, em que a natureza está nas pessoas e seus objetivos. No condomínio a união está na coisa, e não nas pessoas.

O Código Civil determina que o registro da Pessoa Jurídica deva declarar, dentre outras coisas, “os seus fins” e o “tempo de duração”. Nenhum desses elementos pode ser atribuído, nem mesmo por comparação, ao condomínio edilício. Inexiste objeto social, uma vez que a única vontade que liga os condôminos diz respeito a intenção de ser proprietário de um imóvel (aquisição de propriedade). Não há qualquer outro vínculo ou “affectio societatis” que os une, ainda que, por força da propriedade comum, se tornem sujeitos de obrigações. Condôminos não são sócios ou associados. São somente titulares simultâneos de uma mesma propriedade, indivisível e não negociável isoladamente.

Além disso, a proposta faz surgir **novas obrigações fiscais e tributárias aos condomínios**, que passariam a responder se pessoa jurídica fossem, com o aumento das despesas para sua manutenção. Outra questão relevante é que o condomínio não finalidade econômica, sendo que as verbas recebidas não são receitas, são apenas aportes financeiros dos coproprietários destinados a cobertura das despesas da propriedade comum, tais como conservação, manutenção, segurança e outras rubricas, afins.

Pelo exposto, solicitamos a rejeição da matéria em razão dos argumentos colocados, que são adicionados em **NOTA TÉCNICA** em anexo, elaborada pelo **Secovi/RS – Agademi**.

Respeitosamente,

BASILIO JAFET
Presidente

Anexo deste e-mail:

- **OFÍCIO Secovi-SP - PL nº 3461-2019 - Personalidade Jurídica do condomínio edilício - Exmo. Senador(a) da República – assinado**
- **NOTA TÉCNICA - PL nº 3461-2019 - PJ Condomínio - Senado Federal**

NOTA TÉCNICA SINTÉTICA - NTS-SECOVI-RS nº 001/2021

PROJETO DE LEI nº 3461/2019 – Senado Federal

Autor: Sen. Fernando Bezerra Coelho (MDB/PE)

Relator na CCJ: Sen. Mecias de Jesus

Assunto: Personalidade Jurídica do Condomínio

Está em tramitação no Senado Federal projeto de Lei nº 3461/2019, de Autoria do Sen. Fernando Bezerra Coelho, MDB/PE, que propõem alterar o Código Civil e Lei dos Registros Públicos para prever a personalidade jurídica do condomínio edilício.

O projeto apresenta em sua justificativa que os condomínios necessitam da personalidade jurídica para resolver necessidades econômicas e sociais da atualidade. Cita como exemplos a dificuldade para a aquisição e registro de imóveis, tanto aqueles adjudicados por inadimplência, como aqueles que o condomínio tem o desejo de adquirir por variadas razões.

Diante desta proposta manifestamos, a seguir, no sentido da ausência de necessidade da personalidade jurídica para condomínios, devido a natureza jurídica do instituto “Condomínio”.

Condomínio é propriedade – O condomínio surge do direito de propriedade sobre um bem indivisível quando é exercido, simultaneamente, por diversos titulares na medida de suas respectivas quotas ideias. Dessa forma, cada coproprietário exerce todos os direitos compatíveis com a propriedade privativa, assim como fica obrigado, na proporção de sua parte, a suportar os ônus decorrentes da propriedade comum. Condomínio tem Natureza Imobiliária.

O Condomínio e as Obrigações legais - A partir do registro de sua instituição, o condomínio já adquire diversas obrigações legais:

- a) Pela receita Federal, como forma de se distinguir da personalidade da dos seus proprietários, deverá efetuar o cadastro na Receita Federal a fim de obter o CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas). Trata-se como equiparado;
- b) Tem o dever legal de recolher contribuições sociais relativas a seus funcionários, deve cadastrar-se no INSS, recolher recursos ao FGTS, impostos municipais e Federais;
- c) Possui capacidade postulatória, ou seja, pode ingressar com ação na justiça representado pelo seu administrador ou síndico (art. 75, XI, do Código de Processo Civil).
- d) Em síntese, tudo que o condomínio necessita já lhe foi alcançado, sem se tornar pessoa, pois é apenas um instituto.

Adjudicação de unidade inadimplente - o entendimento pacífico das corregedorias dos Tribunais de Justiça do País quanto a adjudicação de unidades por condomínio em pagamento de quotas em atraso, é algo possível, sob a responsabilidade do síndico e desde que seja um registro transitório - enquanto a unidade não seja alienada. A unidade adjudicada não constitui patrimônio próprio do condomínio, apenas situação transitória prevista em lei, o que não justifica uma alteração legal em razão disso.

Aquisição de propriedade pelo condomínio - A aquisição de outro imóvel pelo condomínio, hipótese ventilada na justificativa de proposta, é medida que não guarda relação com a natureza deste instituto, visto que é relativo a propriedade comum. Quem adquire uma unidade em condomínio quer apenas a propriedade, privativa com os benefícios das áreas comuns. Por mais simples que aparenta a situação (aquisição), seria necessária uma série de situações que não se

enquadra dentro da natureza do condomínio. Na prática estas situações revelam apenas o desejo de poucos condôminos, que não se coaduna no interesse da coletividade.

Da facultatividade da medida - a redação da proposta contempla a expressão “poderá”, (redação do artigo 1.332-A do Código Civil), para definir como facultativa a adoção da Personalidade jurídica. No entanto, a proposta também incluiu no artigo 44 do Código Civil o condomínio como pessoa jurídica (inciso VII), e neste caso a facultatividade será letra morta, pois o judiciário e os cartórios, instituições bancárias e outras pessoas passarão a exigir dos condomínios a Personalidade jurídica. Inclusive, a terceira alteração, no artigo 114 da lei dos registros, já prevendo a Personalidade jurídica para o condomínio sacramentaria esta situação.

Incompatibilidade da personalidade jurídica ao condomínio – A natureza jurídica do condomínio é essencialmente imobiliária o que o distingue de plano das Pessoas Jurídicas de Direito Privado, em que a natureza está nas pessoas e seus objetivos. No condomínio a união está na coisa, e não nas pessoas. O Código Civil determina que o registro da Pessoa Jurídica deva declarar, dentre outras coisas, “os seus fins” e o “tempo de duração”. Nenhum desses elementos pode ser atribuído, nem mesmo por comparação, ao condomínio edilício. Inexiste objeto social, uma vez que a única vontade que liga os condôminos diz respeito a intenção de ser proprietário de um imóvel (aquisição de propriedade). Não há qualquer outro vínculo ou “affectio societatis” que os une, ainda que, por força da propriedade comum, se tornem sujeitos de obrigações. Condôminos não são sócios ou associados. São somente titulares simultâneos de uma mesma propriedade, indivisível e não negociável isoladamente.

Do surgimento de obrigações fiscais e tributárias – Além de tudo o quanto foi dito, a se enquadrar o condomínio como Pessoa Jurídica, estar-se-á, desde logo, aumentando consideravelmente seu rol de obrigações tributárias e financeiras a que os condomínios não estão obrigados hoje, mas passariam a responder se pessoa jurídica fossem (bitributação). Via de consequência, aumentariam as despesas para sua manutenção e, com isso, a inadimplência tenderá a aumentar vertiginosamente.

Sem finalidade econômica - Importante trazer luzes a questão que o condomínio não tem finalidade econômica e eventuais verbas que ingressem não são receitas. São apenas aportes financeiros dos coproprietários destinados a cobertura das despesas da propriedade comum, tais como conservação, manutenção, segurança e outras rubricas, afins.

Tais questões, são apenas poucos exemplos dos transtornos aos quais estarão sujeitos os proprietários de imóveis em condomínio, na eventualidade de aprovação do PL nº 3461/2019.

Por tudo o quanto considerado, a alternativa salutar aos interesses da sociedade é a Rejeição do PL nº 3461/2019.

São as considerações a proposta.

Porto Alegre, 31 e agosto de 2021.

Tiago W. Strassburger
Assessor Jurídico SECOVI/RS



SENADO FEDERAL
Secretaria-Geral da Mesa

DESPACHO N° 61/2021 - ATRSGM

Juntem-se à página oficial da tramitação das proposições legislativas as cópias eletrônicas de manifestações externas, conforme listagem a seguir exposta:

1. PL nº 2564, de 2020. Documento SIGAD nº 00100.090745/2021-67
2. PDL nº 342, de 2021. Documento SIGAD nº 00100.092149/2021-11
3. MPV nº 1051, de 2021. Documento SIGAD nº 00100.090784/2021-64
4. PLN nº 15, de 2021. Documento SIGAD nº 00100.100825/2021-38
5. PL nº 1605, de 2019. Documento SIGAD nº 00100.101410/2021-81
6. PL nº 591, de 2021. Documento SIGAD nº 00100.101373/2021-10
7. PL nº 2337, de 2021. Documento SIGAD nº 00100.101405/2021-79
8. PLS nº 261, de 2018. Documento SIGAD nº 00100.101411/2021-26
9. PL nº 2022, de 2019. Documento SIGAD nº 00100.103055/2021-85
10. PLS nº 261, de 2018. Documento SIGAD nº 00100.103415/2021-49
11. PL nº 4199, de 2020. Documento SIGAD nº 00100.100808/2021-09
12. PLC nº 151, de 2015. Documento SIGAD nº 00100.101724/2021-84
13. PLS nº 214, de 2016. Documento SIGAD nº 00100.101749/2021-88
14. PLC nº 26, de 2017. Documento SIGAD nº 00100.101718/2021-27
15. PL nº 2022, de 2019. Documento SIGAD nº 00100.098928/2021-21
16. PL nº 5961, de 2019. Documento SIGAD nº 00100.098919/2021-30
17. PL nº 591, de 2021. Documento SIGAD nº 00100.099258/2021-60
18. PL nº 2022, de 2019. Documento SIGAD nº 00100.093968/2021-86
19. PL nº 2022, de 2019. Documento SIGAD nº 00100.097993/2021-39
20. PL nº 2564, de 2020. Documento SIGAD nº 00100.098008/2021-11
21. PL nº 591, de 2021. Documento SIGAD nº 00100.097339/2021-25
22. PL nº 2022, de 2019. Documento SIGAD nº 00100.098082/2021-29



23. PL nº 2159, de 2021. Documento SIGAD nº 00100.097121/2021-71
24. PL nº 2564, de 2020. Documento SIGAD nº 00100.090579/2021-07
25. PL nº 3461, de 2019. Documento SIGAD nº 00100.097101/2021-08

Secretaria-Geral da Mesa, 07 de outubro de 2021.

(assinado digitalmente)
IVAN FURLAN FALCONI
Secretário-Geral da Mesa Adjunto

