

Senado aprova PL que amplia ação de condomínio como PJ

O Senado aprovou, no último dia 16, projeto de lei que altera o Código Civil para dar aos condomínios edifícios o direito de adquirir a qualidade de pessoa jurídica. O [PL 3.461/2019](#), do senador Fernando Bezerra Coelho (MDB-PE), seguiu para análise da Câmara dos Deputados.

Reprodução



Condomínios poderão ter direito de adquirir a qualidade de pessoa jurídica

Reprodução

Ao apresentar o projeto, o senador lembrou que atualmente, a partir do registro, o condomínio já adquire diversas obrigações legais, como o cadastro na Receita Federal a fim de obter o CNPJ, o dever de recolher contribuições sociais e preencher livros fiscais. Além disso, pode entrar com ação na Justiça representado pelo seu administrador ou síndico, mas ainda não tem o reconhecimento de personalidade jurídica.

O relator, senador Mecias de Jesus (Republicanos-RR), concorda. Para ele, é preciso garantir segurança jurídica ao prever legalmente o condomínio no rol das pessoas jurídicas de direito privado elencadas no Código Civil.

Pelo texto, a transformação em pessoa jurídica ocorrerá quando o condomínio registrar, em Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, o documento da criação, a convenção e a ata da decisão pela constituição da pessoa jurídica, com o voto favorável dos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais.

A proposição altera também a Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1975), para determinar a possibilidade de registro do ato, da convenção do condomínio, e da ata com a decisão pela constituição da pessoa jurídica no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

O texto foi aprovado com uma emenda apresentada pelo senador Veneziano Vital do Rêgo (MDB-PB). De acordo com o novo artigo inserido no texto, os valores cobrados para inscrição do condomínio no Registro Civil de Pessoas Jurídicas não podem tornar impeditiva a inscrição de condomínios formados

por pessoas de menor poder aquisitivo.

A advogada **Fernanda Harumi Fukuda**, especialista em Direito Imobiliário do escritório Natal & Manssur, explicou que, ao adquirir a qualidade de pessoa jurídica, o condomínio amplia suas ações.

"Muito embora a doutrina e a jurisprudência recentes admitam que o condomínio adquira bens em hipóteses especiais, ele poderá comprar uma unidade ou um imóvel para suprir a questão de vagas de garagem ou a expansão de áreas de lazer, por exemplo, ou ainda, adjudicar unidades autônomas de condôminos inadimplentes", disse a advogada.

Fernanda pontuou que a alteração na Lei dos Registros Públicos permitirá que o condomínio, em especial os de grande porte, possam atuar com mais liberdade no mundo jurídico.

Para os moradores e proprietários de condomínios que venham a constituir personalidade jurídica, a advogada entende que poderá haver benefícios futuros.

"Um condomínio residencial pode adquirir ou adjudicar um imóvel para aumento da área comum, ou um edifício comercial pode aumentar o espaço destinado ao restaurante e, conseqüentemente, aumentar a receita do condomínio", concluiu. *Com informações da Agência Senado.*

Date Created

29/09/2021