

## CONDOMÍNIO

Luiz Polli

**Sumário:** — Condomínio em planos horizontais. Personalidade jurídica. Com o registro da Convenção dos Condôminos conforme determina a Lei 4.591, de 1964, o Condomínio em Edifício nasce como pessoa jurídica de direito privado. Inteligência do art. 63, § 3.º, da Lei 4.591, de 1964; essa disposição, autorizando a aquisição pelo Condomínio de unidades autônomas do edifício, decorre do princípio da personalidade desse Condomínio adotado pela citada lei.

1. Conforme decidiram vários julgados, o “Condomínio em Edifício”, embora não seja uma pessoa jurídica, constitui uma realidade jurídica qualificada para agir ativa ou passivamente em Juízo, na defesa dos direitos e interesses comuns que abrange, de modo que, embora sem personalidade jurídica, o “Condomínio em Edifício” tem personalidade judiciária e, por conseguinte, plena capacidade processual, como ocorre com a massa falida, com o espólio, com a comunhão de debenturistas (v. as decisões mencionadas na excelente obra *“Condomínio em Edificações”* de J. NASCIMENTO FRANCO e NISSKO GONDO, págs. 173 a 175).

2. Todavia, outros julgados, ainda, como aqueles acima referidos, no regime do Decreto 5.481, de 1928, orientaram-se no sentido de configurar o “Condomínio em Edifício” como entidade jurídica *universitas juris*, distinta da pessoa dos respectivos condôminos. Assim decidiu a 2.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Guanabara, constituída pelos eminentes Desembargadores HOMERO PINHO (relator), OMAR DUTRA e VICENTE DE FARIA COELHO, em acórdão de 5 de julho de 1956 proferido no agravo de petição 7.335 e

publicado no "Diário da Justiça" de 4 de julho de 1957, apenso ao n.º 151, pág. 1685: "Não tem mais ressonância na construção jurisprudencial que se vai firmando a idéia romanística de que o condomínio na moderna horizontal, regido pelo Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928, não constitui uma entidade jurídica distinta da pessoa dos respectivos condôminos. Negar que assim ocorra é opor injustificável resistência à realidade da vida atual que vem exigindo a criação de novos conceitos ou o reajustamento de antigas concepções que o progresso tornou anacrônicos. Esse é o caso dos condomínios referidos que o legislador teve necessidade de destacar do Código Civil por inadaptaíveis a eles as disposições relativas à copropriedade comum, dando-lhes legislação inteiramente especial, desde a constituição até a autonomia da disponibilidade de suas partes. Nessa espécie, realizando eles a figura de uma *universitas juris*, os condomínios de edifícios, pela transcrição da propriedade condominial do Registro Geral de Imóveis, publicação e registro das deliberações de suas assembléias de condôminos, se investem da necessária legitimidade que os distingue do corpo dos co-proprietários que os formam, de modo que por seu representante, síndico ou administrador, podem estar em Juízo, ativa ou passivamente, no que disser respeito a direitos e interesses coletivos." De igual modo, decidiu a 5.ª Câmara Cível do mesmo Tribunal, constituída pelos eminentes Desembargadores MARIO GUIMARÃES FERNANDES PINHEIRO, HUGO AULER (relator) e EURICO PORTELLA, em acórdão de 3 de janeiro de 1958 proferido na apelação cível 33.797 e publicado no "Diário da Justiça" de 13 de novembro de 1958, apenso ao n.º 259, pág. 4.069: "A luz da teoria das universalidades, o condomínio é formado por uma universalidade de fato constituída pelos imóveis postos em comunhão e por uma universalidade de direito composta pelos direitos patrimoniais de cada um dos condôminos, tomados em conjunto, e que se confundem na utilidade comum e na unidade da destinação, tornando-se desse modo sujeito de direitos e obrigações. A personalidade jurídica resulta da própria idéia da instituição que nada mais é do que o fruto de um processo especial de elaboração jurídica de fenômeno de integração unitária e social do que originariamente se encontrava em estado de desintegração e de individuação. A noção institucional da personalidade jurídica inclui o condomínio (apropriação física e recíproca dos mesmos bens e resolução de manter sob a mesma relação jurídica tais bens), dentro do qual a comunhão, misto de divisão e indivisão, se fez a favor de uma entidade social, em virtude da adesão das vontades individuais ao patrimônio afetado por aquela integração e à sua lei."

3. Surgindo em 1928 com o Decreto 5.481, o "Condomínio em Edifício" não podia ter sido incluído entre as pessoas jurídicas de direito privado enumeradas no inciso I do art. 16 do Código Civil,



que foi editado em 1917. E, à data dos arestos transcritos no item 2 supra (que se basearam fundamentalmente no princípio de que todo agrupamento com direitos e obrigações constitui uma pessoa jurídica), poder-se-ia ainda objetar não ser possível que o Condomínio formado em razão da propriedade horizontal se revestisse do atributo de personalidade jurídica, em virtude de o Código Civil (art. 18) exigir, para o nascimento da pessoa jurídica de direito privado, o registro do respectivo ato constitutivo e tal registro não fora inscrito taxativamente na legislação pertinente (o Decreto 5.481 foi omissivo a respeito, nem aludindo à convenção dos condôminos). Mas, com o advento da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, dispondo sobre o condomínio em edificações, também aquela objeção desapareceu; é que o referido diploma legal, além de estatuir os elementos essenciais que a Convenção de Condomínio deverá conter, criou (§ 1.º do art. 9.º), no Registro Público de Imóveis, o registro compulsório da Convenção do Condomínio, vale dizer, o registro do estatuto da sociedade condominial, determinando ainda a obrigatoriedade da averbação, nesse registro, das eventuais alterações da Convenção.

4. Há, por conseguinte, personalidade jurídica na comunhão dos co-proprietários de edifício, desde que a Convenção de Condomínio respectiva esteja registrada nos termos do § 1.º do art. 9.º da Lei 4.591 citada. Com efeito, conforme estabelece o Código Civil (art. 18), começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição dos seus contratos, atos constitutivos, estatutos ou compromissos no seu registro peculiar, regulado por lei especial. Consoante prescreve o Regulamento dos Registros Públicos (Decreto federal 4.857, de 1939, art. 122), as sociedades civis, as associações e as fundações adquirem personalidade jurídica com o registro dos seus contratos, atos constitutivos, estatutos ou compromissos no Registro Civil das Pessoas Jurídicas. Em se tratando, porém, de sociedade civil organizada para o exercício da profissão de advogados, o respectivo registro — do qual resulta a aquisição da personalidade jurídica — se faz nas Seções da Ordem dos Advogados em que forem inscritos os advogados membros da sociedade constituída (Lei 4.215, de 27 de abril de 1963, art. 78). E quanto à nova entidade derivada do agrupamento condominial ora focalizado, o legislador, tendo em vista que dela não cogitara o Código Civil, criou o registro da sua Convenção no Registro de Imóveis (Lei 4.591, de 1964, § 1.º do art. 9.º; Decreto federal 55.815, de 1965, art. 14).

5. Eis aí porque a mencionada Lei 4.591, no § 3.º do art. 63, assegurou ao Condomínio, após a realização de leilão público, a preferência na aquisição de unidades do edifício quando o condômino se torna inadimplente na fase da construção. Possuindo personalidade jurídica por força do registro de sua Convenção, o Condomínio em Edifício tem capacidade para a aquisição aludida; não há,

portanto, como muitos sustentam, impropriedade alguma na disposição do § 3.º do art. 63, que, ao revés, se coaduna com o sistema da lei.

6. No acórdão unânime da 4.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Guanabara, integrada pelos eminentes Desembargadores OSCAR TENÓRIO, OLAVO TOSTES FILHO (relator) e ELMANO CRUZ, proferido na apelação cível 68.800 e publicado no "Diário Oficial do Estado da Guanabara" de 21 de janeiro de 1971, Parte III, apenso ao n.º 13, pág. 37, ficou proclamado, na inteligência do art. 63, § 3.º, citado, que o Condomínio horizontal tem capacidade de direito material e pode ter unidade autônoma registrada em seu nome independentemente de se lhe reconhecer ou não personificação jurídica, argumentando o aresto: "Se a Lei 4.591 concede ao Condomínio o direito de preferência na aquisição da unidade do condômino faltoso (art. 63, § 3.º), esse direito há de se efetivar através do Registro Imobiliário, que é a única via possível para a transmissão dos direitos relativos a imóvel. Como contrariar a disposição legal que perentoriamente permite que os bens sejam adjudicados ao Condomínio?".

7. Conforme exposto nos itens 3 e 4 acima, cumpre que se afirme, indo-se ainda mais longe que o acórdão supra da 4.ª Câmara Cível: A aquisição de que trata o § 3.º do art. 63 citado foi inserida na Lei porque esta, criando o registro da Convenção do Condomínio, deu ao dito Condomínio personalidade jurídica após a efetivação daquele registro, em consonância com a disposição do art. 18 do Código Civil.

8. Pelo Parecer Normativo C.S.T. n.º 76, de 9 de fevereiro de 1971 (*in* Diário Oficial — Seção I, Parte I, de 18 de fevereiro de 1971, pág. 1318), do Ministério da Fazenda, ficou assentado que o "Condomínio em Edifício" não está obrigado à apresentação de declaração de rendimentos, visto não constituir — segundo a conclusão do parecer — uma pessoa jurídica. Embora tenha personalidade jurídica, como concluímos, o "Condomínio em Edifício" não está obrigado àquela declaração porque não possui patrimônio nem capital social e sua atividade não é geradora de lucros.