

**VI ENCONTRO VIRTUAL DO
CONPEDI**

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

THAIS JANAINA WENCZENOVICZ

IARA PEREIRA RIBEIRO

CILDO GIOLO JUNIOR

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Comunicação:

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicritiba - Paraná

Eventos:

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Cildo Giolo Junior; Iara Pereira Ribeiro; Thais Janaina Wenczenovicz – Florianópolis; CONPEDI, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-726-7

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Direito e Políticas Públicas na era digital

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito civil. 3. Contemporâneo. VI Encontro Virtual do CONPEDI (1; 2023; Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



VI ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

Apresentação

O GT DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I do VI Encontro Virtual do CONPEDI realizado em junho de 2023 abordou temas clássicos do direito privado, como propriedade, negócio jurídico, capacidade civil, contratos e bens revisitados pela perspectiva hodierna do Direito Civil, demonstrou o impacto da tecnologia, inclusão, solidariedade e globalização sem deixar de lado o rigor técnico conceitual e o apuro metodológico na produção da pesquisa dos artigos.

A devida publicação dos Anais do GT DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO contém 12 artigos que apontam caminhos para o aprofundamento dos estudos civilistas no Brasil.

O primeiro artigo intitulado LÉON DUGUIT E O DIREITO DE PROPRIEDADE: CONTRIBUIÇÕES PARA O TEMA de Jorge Aurênio Ribeiro Júnior aborda o direito de propriedade e sua função social de acordo com os postulados definidos pelo jurista Léon Duguit. Como contribuições ao debate atual sobre propriedade, o artigo destaca que a propriedade não pode ser vista como um fim em si mesmo e que possui como característica marcante a solidariedade social; trata do evolucionismo positivista e suas consequências para a propriedade; e aponta que a análise da propriedade como um fato social pode conduzir a reducionismos que retiram seu sentido valorativo.

A reflexão seguinte sobre A FUNÇÃO SOCIOAMBIENTAL DA MULTIPROPRIEDADE E A ANÁLISE JURÍDICO-AMBIENTAL ACERCA DO MODELO MAIS LONGEVO DO BRASIL com autoria de Rannia Tameirão Oliveira, Johan Guilherme Alvino Pontes e Flavia de Paiva Medeiros de Oliveira analisa o instituto da multipropriedade como modalidade especial de condomínio instituído pela Lei nº 13.777/2018 que alterou o art. 1.358 do CC para incluir as alíneas a a u e apresenta o estudo do modelo multiproprietário Paúba-Canto Sul no município de São Sebastião, considerado o mais antigo do Brasil com mais de 60 anos de existência, comprovando a hipótese de que o parcelamento temporal multiproprietário reduz impactos ambientais, atende às funções econômicas e socioambientais, democratiza a aquisição da segunda moradia no Brasil, e ajuda a promover o desenvolvimento sustentável, sendo possível instituir o regime de multiproprietário nas unidades imobiliárias já existentes. Conclui que a multipropriedade é um paradigma racional para o uso de recursos socioambientais e viável sob o aspecto econômico.

O terceiro texto sob o título RECONHECIMENTO DE PERSONALIDADE JURÍDICA DE PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO AOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS de Luciano Monti Favaro analisa o Projeto de Lei n. 3.461, de 2019, já aprovado no Senado Federal, que intenta atribuir personalidade jurídica aos condomínios edilícios, considerando-o como pessoa jurídica de direito privado. O artigo conclui que o projeto representa um avanço e pode resultar em solução de problemas enfrentados por esses condomínios, mas que, entretanto, poderá resultar novos debates jurídicos como, por exemplo, a possibilidade de aplicação da teoria da desconsideração da personalidade jurídica em caso de abuso da personalidade pelo condomínio edilício.

Na sequência o artigo O PARADIGMA CLÁSSICO DO NEGÓCIO JURÍDICO REVISITADO PELO DIREITO CIVIL-CONSTITUCIONAL CONTEMPORÂNEO com autoria de Guilherme Augusto Giroto, Daniela Braga Paiano, Arthur Lustosa Strozzi parte de considerações sobre como o negócio jurídico e o contrato emergiram no período de dominância do liberalismo como uma forma de conferir segurança jurídica à transmissão de propriedade e à circulação de riquezas para apontar que ao se instalar Estados Democráticos de Direito, com constituições que colocam a pessoa como eixo central, foi necessária uma releitura das relações privadas. O artigo pretende, desta forma, verificar num primeiro momento os preceitos clássicos destes institutos, e, em seguida, traçar quais preceitos constitucionais podem ser aplicados, revisitando esses dois institutos (negócio jurídico e contrato) sob o paradigma civil-constitucional.

O artigo REPERCUSSÕES NA CAPACIDADE DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE COM O ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA de Lucas Fagundes Isolani e Andressa Kézia Martins busca examinar as mudanças na teoria das (in)capacidades em razão do Estatuto da Pessoa com Deficiência para discutir as repercussões quanto a capacidade das crianças e dos adolescentes a partir da obra cinematográfica Uma Lição de Amor. O artigo também analisa a “Competência Gillick” do ordenamento jurídico inglês, que estabelece critérios para determinar se a criança ou o adolescente possui discernimento para decidir os atos de sua vida civil, com a autonomia dos jovens no ordenamento jurídico brasileiro.

No mesmo tema, o artigo A (DES)NECESSIDADE DA REINTERPRETAÇÃO DA INCAPACIDADE CIVIL ABSOLUTA PELO CRITÉRIO CRONOLÓGICO RÍGIDO de Larissa Lassance Grandidier propõe, por meio de pesquisa bibliográfica, que o melhor entendimento do dispositivo legal que restringe a capacidade civil de forma absoluta para crianças e adolescentes com idade inferior a 16 anos (art. 3º do CC) seja restringi-lo aos atos extrapatrimoniais para que seja preservada seus direitos da autonomia e liberdade nos atos personalíssimos.

Sobre autonomia privada, também discorreram Ana Clara da Silva Ortega e Galdino Luiz Ramos Junior no artigo O PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DOS CONTRATOS E A NECESSIDADE DE LIMITAÇÃO DA AUTONOMIA PRIVADA: ANÁLISE DO CONTEXTO DA LEI DE LIBERDADE ECONÔMICA ao examinarem o papel limitador do princípio ao conceito de autonomia e sobressalente à Lei de Liberdade Econômica.

As incitações trazidas pela tecnologia foram objetos de três artigos. Os autores Éfren Paulo Porfírio de Sá Lima e Alisson Santos Rocha em O REGIME DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS NO BRASIL analisaram o tema a partir de estudos sobre o direito à privacidade para afirmar que existe um regime jurídico específico de proteção de dados pessoais sensíveis em prevalência ao regime geral e que esse sistema está presente em outros ordenamentos na Europa e no Estados Unidos. Os autores Bruno Santos Lima, Sebastião Patrício Mendes da Costa e Deborah Dettmam Matos se debruçaram sobre OS NOVOS DESAFIOS DA JURISDIÇÃO NO MUNDO VIRTUAL E A HERANÇA DIGITAL realizando uma reflexão acerca da judicialização e da atuação do poder judiciário frente à suposta ausência de legislação específica para regulamentar as relações no ambiente virtual e suas consequências post mortem. Já Matheus Massaro Mabtum, José Ricardo Marcovecchio Leonardeli e Natália Peroni Leonardeli no artigo O METaverso E SEUS REFLEXOS JURÍDICOS analisam os desafios legais que envolvem esse ambiente virtual, ao qual por meio de avatares, os usuários interagem entre si e como essa interação pode impactar as pessoas fora do ambiente virtual deve ser objeto de regulação governamental.

O artigo O ENFRAQUECIMENTO DO ESTADO NO CONTEXTO DA GLOBALIZAÇÃO sob autoria de Horácio Monteschio, Luiz Gustavo do Amaral e Lucas Leonardi Priori realizou estudo sobre as mudanças trazidas pelo compliance e os acordos de leniência em práticas corruptivas nas atividades das empresas privadas e a participação do Estado frente a essas mudanças globais. Por fim, o artigo DIREITO CIVIL NA CONSTITUIÇÃO SOCIAL-SOLIDARISTA: BREVES APONTAMENTOS de Jason Soares de Albergaria Neto e Luiz Henrique Murici se debruça sobre o debate entre o viés social e o viés econômico-liberal do direito no âmbito da constitucionalização do direito civil.

Excelente leitura!

Thais Janaina Wenczenovicz / Universidade Estadual do Rio Grande do Sul e PPGD UNOESC.

Iara Pereira Ribeiro / Faculdade de Direito de Ribeirão Preto - Universidade de São Paulo - USP.

Cildo Giolo Junior / Universidade do Estado de Minas Gerais.

RECONHECIMENTO DE PERSONALIDADE JURÍDICA DE PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO AOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

RECOGNITION OF LEGAL PERSONALITY OF LEGAL ENTITIES OF PRIVATE LAW TO BUILDING CONDOMINIUMS

Luciano Monti Favaro

Resumo

Pelo artigo propõe-se analisar o Projeto de Lei n. 3.461, de 2019, já aprovado no Senado Federal por meio do qual se intenta atribuir personalidade jurídica de pessoa jurídica de direito privado aos condomínios edilícios. O assunto possui relevância nos dias cotidianos considerando que muitos condomínios edilícios possuem enorme estrutura e, em alguns casos, orçamento superiores a de muitos municípios brasileiros, mas, pelo motivo de não possuírem personalidade jurídica, enfrentam entraves para ter direitos básicos reconhecidos, como, por exemplo, a adjudicação de imóvel a seu favor no caso de uma demanda de cobrança de taxa condominial. Para o desenvolvimento da pesquisa utiliza-se a metodologia descritivo-analítico, de natureza qualitativa, o qual será desenvolvido por meio de levantamento de pesquisa bibliográfica e documental, analisando-se também enunciados do Conselho de Justiça Federal aplicáveis ao tema. A conclusão obtida é que a proposta advinda do PL n. 3.461, de 2019, representa avanço e pode resultar em solução de problemas enfrentados por esses condomínios. A aprovação do PL, entretanto, poderá resultar em outros debates jurídicos como, por exemplo, a possibilidade de aplicação da teoria da desconsideração da personalidade jurídica no caso de abuso dessa personalidade pelo condomínio edilício sendo necessária interpretação futura da legislação em vista da proteção de seus credores.

Palavras-chave: Personalidade jurídica, Pessoas jurídicas de direito privado, Condomínios edilícios, Projeto de lei n. 3.461, de 2019, Entraves enfrentados

Abstract/Resumen/Résumé

This article proposes to analyze the Bill n. 3,461, of 2019, already approved in the Federal Senate, through which it is intended to attribute legal personality of a legal entity governed by private law to building condominiums. The subject has current relevance, as many building condominiums have a huge structure and, in some cases, a budget greater than that of many Brazilian municipalities, however, because they do not have legal personality, they encounter obstacles to having basic rights recognized, such as the award of assets in your favor in case of demand for condominium collection. For the development of the research, a descriptive-analytical methodology is used, of a qualitative nature, which will be developed through a survey of bibliographical and documental research, also analyzing statements of the Federal Justice Council applicable to the theme. A conclusão é que a proposta decorrente

do PL n. 3.461, de 2019, representa avanço e pode resultar na solução de problemas enfrentados por esses condomínios. The approval of the PL, however, may result in other legal debates, such as the possibility of applying the theory of disregard of legal personality in the case of abuse of this personality by the building condominium, requiring future interpretation of the legislation in view of the protection of its creditors.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Legal personality, Legal entities of private law, Building condominiums, Bill no. 3,461, of 2019, Obstacles faced

1. Introdução

Pelo ordenamento jurídico brasileiro, os condomínios edilícios não possuem personalidade jurídica de pessoa jurídica de direito. A doutrina considera-os como ente despersonalizados ou despersonificados, haja vista que não constam no rol de pessoas jurídicas de direito privado estabelecido no Código Civil Brasileiro.

Conquanto não possuam personalidade jurídica legalmente reconhecida, esses condomínios possuem diversas obrigações decorrentes de lei – em especial as de natureza fiscais – sendo que muitos deles contam com complexa estrutura administrativa com orçamento que pode ser superior ao de muitos municípios brasileiros.

Em razão disso, advém o problema de pesquisa do presente artigo acerca da possibilidade de ser conceder personalidade jurídica de direito privado a esses entes a fim de que, com essa atribuição, seja possível atender às suas necessidades econômicas e sociais hodiernas.

Na III Jornada de Direito Civil promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal em 2004, constou no Enunciado 246 a orientação de reconhecimento de personalidade jurídica do condomínio edilício justamente para fazer frente a dificuldades cotidianas enfrentadas pelos Condomínios como, por exemplo, a aquisição e registro de imóvel adjudicado em ação de cobrança de inadimplência das taxas condominiais.

Pelo Projeto de Lei 3.461/2019 do Senado Federal, intenta-se justamente conceder personalidade jurídica aos condomínios edilícios inserindo, por conseguinte, um inciso no artigo 44 do Código Civil brasileiro e incluindo dispositivo no Capítulo VII, do Título III, do Código Civil, que trata desses condomínios.

A hipótese da pesquisa a ser desenvolvida consiste no fato de que se os condomínios edilícios estão a enfrentar problemas tal qual o relatado, então é mister que se lhes atribua personalidade jurídica própria de pessoas jurídicas de direito privado a fim de solver a lacuna normativa. A verificação dessa hipótese passará pela análise da necessidade de alteração do artigo 44 do Código Civil brasileiro, conforme proposto no PL 3.461/2019, bem como por eventuais desdobramentos do reconhecimento dessa personalidade jurídica a esses condomínios, como, por exemplo, a aplicação da teoria da desconsideração da personalidade jurídica aplicável às pessoas jurídicas de direito privado por força do disposto no artigo 50 do Código Civil.

O desenvolvimento desse trabalho se dará em três tópicos nos quais se trabalhará os objetivos específicos. Na primeira parte, apresenta-se os conceitos terminológicos e classificatórios de condomínio diferenciando a conceituação geral do condomínio edilício. Ainda nesse tópico se propõe análise das previsões legais que regulamentam os condomínios edilícios. Num segundo momento propõe-se uma análise das pessoas jurídicas de direito privado estabelecidas no Código Civil brasileiro e a possibilidade de inserção dos condomínios edilícios nesse rol. Por fim, busca-se analisar os Projetos de Leis por meio dos quais já se propôs o reconhecimento de personalidade jurídica a esses condomínios.

Para se alcançar os objetivos delineados, a pesquisa utiliza-se da metodologia do estudo descritivo-analítico, de natureza qualitativa, o qual será desenvolvido por meio de levantamento de pesquisa bibliográfica e documental, analisando-se também enunciados do Conselho de Justiça Federal aplicáveis ao tema.

Trata-se, assim, de tema relevante e atual considerando que da realidade brasileira tem-se resultado grande quantidade de condomínios edilícios – sejam verticais ou horizontais – instalados, sendo certo que cada vez mais novos debates sobre o assunto surgirão e merecerão novos estudos.

2. Aspectos terminológicos, classificatórios e previsões legais

Comumente o termo “condomínio” é confundido com “condomínio edilício”. No entanto, trata-se de termos distintos. O termo “condomínio”, por si só, pode ser definido como uma forma de propriedade conjunta ou copropriedade (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022, v. 5., p. 117). Dá-se condomínio quando “a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes” (PEREIRA, 2022, p. 154).

Quanto à origem do condomínio, esse pode ser convencional ou incidente. “Convencional é aquele que nasce do contrato pelo qual duas ou mais pessoas adquirem ou colocam uma coisa em comum para dela usar ou fruir” (PEREIRA, 2022, p. 154).

Por outro lado, condomínio incidente ou também denominado de eventual é aquele que não resulta de um concurso de vontades. Ele é constituído, portanto, de modo circunstancial, como, por exemplo, o que “nasce de uma sucessão hereditária, dos direitos de vizinhança ou de qualquer outra circunstância em que o estado de comunhão provém

de um fato não decorrente da manifestação volitiva dos comunheiros” (PEREIRA, 2022, p. 154).

Desses conceitos decorrem as duas espécies de condomínio reguladas no Código Civil: condomínio voluntário e necessário. Além dessas disposições o legislador também regulamentou no Código Civil os condomínios edifícios.

O condomínio voluntário se caracteriza pelo fato de existirem, simultaneamente, dois ou mais direitos de propriedade incidentes sobre um mesmo bem, seja ela móvel ou imóvel pela vontade das próprias partes (COLANI, Camilo, 2015). Não decorre, portanto, de determinação legal. Nesse condomínio concede-se a cada coproprietário (também denominado de consorte) uma quota ideal qualitativamente igual da coisa e não apenas uma parcela material desta; “por conseguinte, todos os condôminos têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade do bem, sofrendo limitação na proporção quantitativa em que concorrem com os outros companheiros na titularidade sobre o conjunto” (DINIZ, Maria Helena, 2014, p. 249).

A título exemplificativo, se pai e filho adquirem conjuntamente um apartamento residencial eles adquirem a propriedade em condomínio voluntário. Em suma, pai e filho são condôminos do apartamento e não sócios, como, erroneamente se menciona, pois condomínio não é uma sociedade. O instituto do condomínio é próprio dos direitos reais, ao passo que as sociedades são institutos do direito empresarial.

Já o condomínio necessário ou forçado ocorre, por exemplo, no âmbito dos direitos de vizinhança quando vizinhos dividem muros de sua propriedade. Trata-se, nesse caso, do condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas reguladas pelas disposições previstas nos artigos 1.297 e 1.298 e 1.304 a 1.307 do Código Civil brasileiro (TARTUCE, Flávio, 2017, p. 988).

Ainda no tocante à classificação, tendo em vista à necessidade da constituição do condomínio, tem-se o condomínio transitório ou permanente. Transitório – também denominado de ordinário – é aquele resultante ou não da convenção que “vigora por tempo certo ou enquanto não se lhe ponha termo, mas que pode cessar sempre”. Já o condomínio permanente – denominado de coativo ou forçado – é o “insuscetível de se extinguir pela natureza mesma da coisa ou da relação jurídica que o gerou, ou do exercício do direito correlativo” (PEREIRA, 2022, p. 155).

Conceito distinto desses é o de condomínio edifício que se refere exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas. No citado caso do condomínio voluntário, o apartamento adquirido por pai e filho, em condomínio, fará

parte de um condomínio edilício. Trata-se, no caso, de um edifício residencial que possui propriedades privadas (denominadas de partes exclusivas), e, ao mesmo tempo, áreas compartilhadas (denominadas de partes comuns) como, por exemplo, portaria, elevadores, salão de festa, entre outros. Além de ser proprietário de sua parte exclusiva, cada condômino do condomínio edilício possui uma fração ideal nas partes comuns, tal qual se depreende do artigo 1.331 que introduz o assunto no Código Civil brasileiro:

Art. 1.331 CC. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

O condomínio edilício pode resultar de uma edificação vertical ou horizontal. Erroneamente define-se a edificação horizontal como aquela na qual as casas são construídas em um mesmo plano, uma ao lado da outra dentro de um mesmo terreno; e a vertical como o edifício que possui andar, com apartamentos ou salas comerciais construídos uns sobre os outros. Na verdade, o que diferencia um do outro está relacionado com a parede que separa uma unidade da outra. Se a parede de separação for horizontal, então está-se diante de uma edificação horizontal; por outro lado, se a parede que separa as unidades for para cima, então a edificação será vertical (Portal VGV, 2011).

As disposições dos condomínios edilícios estão nos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil brasileiro. Essas disposições tratam de regras gerais, da administração do condomínio, da extinção do condomínio e dos condomínios em lote. Acerca do tema do presente estudo, nenhum desses dispositivos dispõe sobre a personalidade jurídica dos condomínios. Tampouco as novas legislações advindas no ano de 2022 (Leis nºs 14.309 e 14.382) trataram sobre o tema, donde se pode concluir, numa primeira análise em conjunto com o disposto no artigo 44 do Código Civil, que esses condomínios são entes despersonalizados ou despersonificados. Cabe, no entanto, uma análise mais detalhada do tema que se intenta desenvolver no tópico a seguir.

3. Pessoas jurídicas de direito privado e os condomínios edilícios

No artigo 44 do Código Civil brasileiro de 2002 verifica-se a enumeração das pessoas jurídicas de direito privado. Quando da promulgação do código civil, esse

dispositivo sequer refletiu o disposto no artigo 16 do Código Civil de 1916 que incluía, entre as pessoas jurídicas de direito privado: “as sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas ou literárias, as associações de utilidade pública e as fundações; as sociedades mercantis e os partidos políticos”.

Em razão disso, mediante a Lei nº 10.825, de 22 de dezembro de 2003, inseriu-se dois dispositivos nesse rol a fim de contemplar as pessoas jurídicas de direito privado olvidadas pelo legislador do Código Civil de 2002, a saber: as organizações religiosas e os partidos políticos. Há entendimento doutrinário, no entanto, que a alteração introduzida pela Lei nº 10.825, de 2003, era dispensável, pois tanto as organizações religiosas quanto os partidos políticos enquadrar-se-iam perfeitamente no conceito jurídico de associação. Nesse sentido pondera GAGLIANO e PAMPLONA FILHO (2022, v. 1., p. 92):

Tanto as organizações religiosas quanto os partidos políticos se enquadram perfeitamente (...) no conceito jurídico de associação, bem como as cinco alíneas não elencam todas as modalidades de pessoas jurídicas de direito privado, tornando-se tal rol meramente exemplificativo.

Fato é que a modificação teve por finalidade expressa evitar a aplicação a essas entidades (organizações religiosas e partidos políticos) de adequação de suas estruturas às novas regras codificadas, notadamente à força conferida às assembleias gerais e as regras próprias de exclusão de membros que são previsões atribuíveis às associações. À época, o assunto causou certo alvoroço, em especial, no âmbito das organizações religiosas. Diante disso, pela Lei nº 10.825, de 2003, também se inseriu parágrafo único no artigo 2.031 do Código Civil por meio do qual foi excluída a necessidade de as organizações religiosas e os partidos políticos observarem às disposições do Código Civil, tal qual se requereu das associações, sociedades e fundações ainda que constituídas na forma da lei anterior. Nesse sentido o citado dispositivo:

Art. 2.031 CC. As associações, sociedades e fundações, constituídas na forma das leis anteriores, bem como os empresários, deverão se adaptar às disposições deste Código até 11 de janeiro de 2007.
Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às organizações religiosas nem aos partidos políticos.

Em 2011 o artigo 44 do Código Civil foi novamente alterado para incluir as empresas individuais de responsabilidade limitada (EIRELI) o que criou certa divergência doutrinária sobre a concessão de personalidade jurídica a essas empresas. No ano de 2022, pela Lei nº 14.382, o instituto da EIRELI foi revogado no Brasil sendo, em grande parte, motivado pelo advento da sociedade limitada unipessoal inserida no ordenamento jurídico

brasileiro pela Lei nº 13.874, de 2019 mediante a qual inseriu § 2º no artigo 1.052 do Código Civil.

Com isso, o artigo 44 passou a enumerar novamente cinco pessoas jurídicas de direito privado: associações, sociedades, fundações, organizações religiosas e partidos políticos. Da análise desse dispositivo em cotejo com o tema proposto, advém o questionamento se o rol previsto no artigo 44 seria taxativo ou exemplificativo sendo certo que alguns doutrinadores, como visto, consideram o rol como enumerativo.

No Enunciado 144 da III Jornada de Direito Civil promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal – CJF, constou a seguinte redação: “a relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva”. Por essa redação, portanto, o rol não é taxativo, mas sim *numerus apertus*.

Sob esse prisma, numa primeira análise, os condomínios edilícios poderiam ser incluídos como pessoas jurídicas de direito privado. Tanto que na mesma Jornada de Direito Civil, no Enunciado 246 já se dispunha que “deve ser reconhecida a personalidade jurídica do condomínio edilício”.

Esse Enunciado foi, inclusive, substituído do Enunciado 90 da I Jornada que previa o reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio edilício exclusivamente “nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”. Essa parte final do Enunciado foi retirada no Enunciado 246 o qual trouxe a mencionada redação sem nenhuma condicionante para o reconhecimento de personalidade jurídica a aos condomínios edilícios. Portanto, por esses Enunciados das Jornadas de Direito Civil do CJF pode-se inferir haver diretriz para que a esses condomínios seja reconhecida personalidade jurídica.

Corroborando essas diretrizes, tem-se a doutrina de Dinamarco e Fucci (2011 apud LONGHI, 2019, p. 189) para os quais “não existe, tecnicamente, algo que impeça que outros entes coletivos, como o condomínio edilício, tenham personalidade jurídica. Se a lei atribuir expressamente personalidade jurídica ao condomínio edilício, isso não o descaracterizará como instituto de direito real)”. As relações jurídicas a serem praticadas por esses condomínios não se tornará, por esse fato, de natureza meramente pessoal, contratual ou estatutária, podendo, inclusive, continuar a ser regulado por leis ou preceitos específicos.

A proposta desses doutrinadores, portanto, é a inserção de inciso no citado artigo 44 do Código Civil no rol de pessoas jurídicas de direito privado, “o que facilitará, dentre

outras situações, a presença desse ente coletivo como réu em certas demandas, como de usucapião, sem precisar da citação de todos os condôminos em litisconsórcio necessário e unitário” Dinamarco e Fucci (2011 apud LONGHI, 2019, p. 189).

Por outro lado, parte da doutrina continua a defender que não se pode reconhecer personalidade jurídica aos condomínios edilícios, pois certas entidades são consideradas despersonalizadas por “lhes faltarem requisitos imprescindíveis à subjetivação, embora possam agir, sem maiores dificuldades, ativa ou passivamente” (DINIZ, Maria Helena, 2014, p. 365). São, portanto, “entes que se formam independentemente da vontade dos seus membros ou em virtude de um ato jurídico que vincula as pessoas físicas em torno de bens que lhes suscitam interesses, sem lhes traduzir *affectio societatis*” (DINIZ, Maria Helena, 2014, p. 365). Outros alegam a ausência de previsão legal para o reconhecimento de que esses condomínios possam ter a personalidade jurídica de pessoas jurídicas de direito privado (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022, v. 5., p. 121).

Importante registrar que o fato de esses condomínios serem representados por um administrador ou síndico, nos termos do artigo 75, inciso XI, do Código de Processo Civil, não lhes confere, por esse motivo, personalidade jurídica de direito privado, pois trata-se meramente de uma capacidade processual para a defesa do conjunto de direitos e obrigações de interesse comum dos condôminos.

Para fins do cumprimento das obrigações previdenciárias, no entanto, a Receita Federal do Brasil – RFB equiparou os condomínios edilícios como empresas atribuindo-lhes personalidade jurídica. Nesse sentido é o disposto no artigo 2º, parágrafo único, inciso III, da Instrução Normativa RFB 2.110, de 17 de outubro de 2022, que revogou a Instrução Normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009, que tinha a mesma redação:

Art. 2º. Parágrafo único. Equiparam-se a empresa para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias: III - a associação ou a entidade de qualquer natureza ou finalidade, inclusive o condomínio;

Instigante o fato de que a própria RFB não adotar, tecnicamente, a terminologia adequada utilizando apenas a termo “condomínio” quando, na verdade, o correto seria especificar “condomínio edilício”. De todo modo, esse entendimento é corroborado pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ o qual, amparado nessa Instrução Normativa da RFB, reconheceu a personalidade jurídica dos condomínios edilícios também para fins tributários ao analisar a possibilidade de adesão à Programa de Parcelamento – REFIS. Nesse sentido, a ementa do julgado de 2012 da Segunda Turma do STJ:

TRIBUTÁRIO. CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS. PERSONALIDADE JURÍDICA PARA FINS DE ADESÃO À PROGRAMA DE

PARCELAMENTO. REFIS. POSSIBILIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia em saber se condomínio edilício é considerado pessoa jurídica para fins de adesão ao REFIS. 2. Consoante o art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, os condomínios estão obrigados a inscrever-se no CNPJ. A seu turno, a Instrução Normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009, prevê, em seu art. 3.º, § 4.º, III, que os condomínios são considerados empresas – para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias. 3. Se os condomínios são considerados pessoas jurídicas para fins tributários, não há como negar-lhes o direito de aderir ao programa de parcelamento instituído pela Receita Federal. 4. Embora o Código Civil de 2002 não atribua ao condomínio a forma de pessoa jurídica, a jurisprudência do STJ tem-lhe imputado referida personalidade jurídica, para fins tributários. Essa conclusão encontra apoio em ambas as Turmas de Direito Público: REsp 411.832/RS, rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 18-10-2005, DJ 19-12-2005; REsp 1.064.455/SP, rel. Min. Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 19-8-2008, DJe 11-9-2008. Recurso especial improvido. (REsp 1.256.912/AL, rel. Min. HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 7-2-2012, DJe 132-2012).

Por essa decisão, o STJ deixou evidenciada a ausência de personalidade jurídica – exceto para fins tributários – dos condomínios edilícios, em razão de não haver previsão legal no Código Civil de 2002 para enquadrá-los como pessoas jurídicas de direito privado. O STJ, portanto, reafirmou a “natureza despersonalizada do condomínio, apenas considerado pessoa jurídica, por ficção, para efeitos tributários” (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2022, v. 5., p. 121).

Diante dessas exposições, advém o questionamento se os condomínios edilícios podem ser reconhecidos como pessoas jurídicas de direito privado mesmo sem constar expressamente no Código Civil brasileiro, mormente em razão do fato de que parte considerável da doutrina entende que o artigo 44 do Código Civil, que enumera as pessoas jurídicas de direito privado, é um rol meramente exemplificativo.

É forçoso reconhecer que há elementos suficientes para que os condomínios edilícios tenham sim a personalidade jurídica de pessoa jurídica de direito privado reconhecida. Isso porque a estrutura complexa de certos condomínios que, em determinados casos, possuem orçamento superiores à de alguns municípios brasileiros, requer esse reconhecimento a fim de solucionar problemas cotidianos enfrentados.

Um dos problemas, por exemplo, é a aquisição e registro de imóvel adjudicado em ação de cobrança de inadimplência das taxas condominiais. Geralmente, o condomínio edilício, credor das taxas condominiais, tem de aguardar a venda do imóvel para fins de levantamento do que lhe é por direito sendo que, em alguns casos, o valor devido supera o valor do próprio imóvel.

Fosse atribuída personalidade jurídica a ele, bastaria pedir a adjudicação do imóvel na ação de cobrança em favor do próprio condomínio afastando qualquer

controvérsia e morosidade sobre a venda do imóvel para fins de adimplir o débito. A ausência dessa personalidade jurídica faz com que a capacidade de o condomínio edilício adquirir imóveis ainda seja controversa como justificado pelo Senador Fernando Bezerra Coelho na proposição do Projeto de Lei nº 3.461, de 2019, objeto de análise no tópico a seguir.

4. Projetos de Leis sobre a atribuição de personalidade jurídica a condomínios edilícios

No ano de 2009, por meio do Projeto de Lei nº 4.816 que tramitou na Câmara dos Deputados, já se intentara conferir aos condomínios edilícios a oportunidade que se constituíssem como pessoas jurídicas. Esse Projeto, no entanto, não restou frutífero e acabou sendo arquivado em 5 de março de 2012. Posteriormente, pelo Projeto de Lei nº 80, de 2011, de igual teor do PL de 2009, tentou-se aprovar legislação atinente ao assunto, mas novamente o projeto não vingou tendo sido arquivado em 2015 pela Mesa Diretora da Câmara dos Deputados

De todo modo, as propostas desses projetos eram similares a do PL nº 3.461, de 2019, que foi recentemente aprovado no Senado Federal. Tinha por objetivo a inserção de inciso no artigo 44 do Código Civil para estabelecer os condomínios dessa natureza como pessoa jurídica de direito privado e a inserção da expressão “e o do condomínio edilício” no artigo 114, I, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). Pela redação proposta, o artigo 114 passaria a ter a seguinte redação:

Art. 114 Lei de Registros Públicos. No Registro Civil de Pessoas Jurídicas serão inscritos:

I - os contratos, os atos constitutivos, o estatuto ou compromissos das sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas ou literárias, bem como o das fundações e das associações de utilidade pública e o do condomínio edilício.

Como justificção para os projetos de leis apresentados, utilizou-se argumentos já expostos nessa pesquisa como, por exemplo, a dificuldade no caso de adjudicação de imóvel em decorrência de cobrança de taxa condominial. Nesses termos consignou-se nas justificativas os problemas enfrentados pelos condomínios:

Ao permitir aos condomínios edifícios a aquisição de personalidade jurídica de direito privado, estabelecendo a forma e o órgão competente para o respectivo registro, o legislador estará indicando solução para inúmeras questões, que vem abarrotando o Judiciário, como as que envolvem a representação do condomínio em edificações, especialmente na cobrança e execução de cotas atrasadas, com discussões em torno de quem deveria configurar como autor, se

o condomínio, representado pelo síndico, ou o próprio síndico, por não ter o condomínio personalidade jurídica. Em caso de adjudicação, muitas vezes exige a apresentação de relação dos condôminos ao juízo para permitir a expedição de carta em nome dos proprietários.

As propostas apresentadas facultavam a esses condomínios classificar-se como pessoa jurídica de direito privado de modo que os condomínios edilícios menores continuariam a ser regulados pela legislação própria, pois dificilmente teriam interesse em requerer o registro como pessoa jurídica.

Por outro lado, justificou-se que os condomínios edilícios de maior porte possuem estruturas que podem ser comparadas a verdadeiras empresas seja pela quantidade de empregados, seja pela realização cotidiana de diversos negócios jurídicos e as complexas relações civis entabuladas pelos condomínios. Em suma argumentou-se que hodiernamente os condomínios estavam a exercer funções que iam “muito além da antiga missão de apenas arrecadar as taxas condominiais para fazer frente às despesas com a manutenção do prédio” (PL 80, de 2011).

Conquanto as propostas de concessão de personalidade jurídica aos condomínios edilícios, registrou-se que as óbvio de que as unidades autônomas continuariam com a autonomia necessária não compoendo o acervo coletivo ou condominial; já a parte comum, mesmo sendo registrada em nome do condomínio, representaria frações referente à cada um dos condôminos. Expôs-se ainda que a aquisição de personalidade jurídica pelos condomínios edilícios não acarretaria aumento de despesas de qualquer espécie.

Esses argumentos apresentados foram os mesmos trazidos também na proposta do PL nº 3.461, de 2019, o qual, inclusive, já se encontra aprovado no Senado Federal e foi remetido à apreciação da Câmara dos Deputados no ano de 2021 encontrando-se, atualmente, na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Nesse sentido a proposta aprovada no Senado Federal:

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, 2/3 (dois terços) das frações ideais.”

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

“Art. 114.

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

.....” (NR)

Art. 3º Os valores cobrados para inscrição do condomínio no Registro Civil das Pessoas Jurídicas devem ser fixados de modo a não tornar impeditiva a inscrição dos condomínios formados por pessoas de menor poder aquisitivo, aplicando-se, no que couber, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Coincidente entre as exposições de ambos os projetos de lei o argumento de que os condomínios edilícios poderão optar em ter a personalidade jurídica de pessoa jurídica de direito privado. Trata-se, portanto, de uma faculdade a ser escolhida pela assembleia de condôminos. Não aparenta, entretanto, ser uma boa técnica legislativa a concessão facultativa de atribuição da personalidade jurídica, haja vista que os condomínios edilícios, sejam eles de menor ou de maior porte, podem enfrentar os mesmos problemas ainda que em proporções distintas.

Tanto que uma das emendas ao PL nº 3.461, de 2019, foi a de estabelecer que “os valores cobrados para inscrição do condomínio no Registro Civil de Pessoas Jurídicas deverão ser fixados de modo a não tornar impeditiva a inscrição dos condomínios formados por pessoas de menor poder aquisitivo” (artigo 3º do texto do PL colacionado). Essa emenda foi aprovada pelo Plenário do Senado Federal no texto final do Projeto de Lei remetido à Câmara dos Deputados

Desse modo, de bom vítreo que a legislação enquadrasse a todos eles como pessoas jurídicas não se tratando de mera opção, mas sim de uma decorrência do próprio artigo 44 que os classificaria como pessoas jurídicas de direito privado. As propostas legislativas apresentadas – tanto as arquivadas na Câmara dos Deputados, quanto a já aprovada no Senado Federal – aparentam, assim, trazer uma solução parcial ao problema. Ao lado da tese que refuta o reconhecimento da personalidade jurídica aos condomínios edilícios, e da tese que reconhece a concessão de personalidade jurídica a eles, pelas propostas ter-se-ia a tese intermediária de que esses condomínios poderiam enquadrar-se como pessoa jurídica de direito privado caso fosse do interesse dos condôminos que assim elegeriam o enquadramento nos termos da legislação aprovada.

Ocorre que essa análise aparenta ser mais um debate acadêmico do que a ser decidido em uma assembleia de condomínio por se tratar de um assunto eminentemente

técnico e restrito à seara jurídica. A proposição legislativa deveria, portanto, contemplar que todos os condomínios edilícios, posteriormente à promulgação da lei, passariam a ter personalidade jurídica de pessoa jurídica de direito privado independentemente de opção. Até os já constituídos deveriam passar a essa condição evitando-se que, no ordenamento jurídico, houvesse duas espécies de condomínios edilícios: os que possuem personalidade jurídica e os que não optaram por essa personalidade jurídica e estariam sujeitos a legislação própria.

Manter duas situações jurídicas na legislação não é salutar e pode resultar em debates infundáveis e de pouca relevância prática. A exemplo, foi a manutenção da empresa individual de responsabilidade limitada (EIRELI) como pessoa jurídica de direito privado mesmo após o advento da sociedade limitada unipessoal (SLU) pela Lei nº 13.874, de 2019. Conquanto haja divergências jurídicas entre esses dois institutos, pois constituem modelos distintos de limitação da responsabilidade para o exercício individual da empresa, na prática acabaram por trazer a mesma possibilidade às pessoas – em geral os pequenos empreendedores – que buscavam um meio de limitar sua responsabilidade ao desenvolver uma atividade empresarial (FAVARO, Luciano Monti, 2022, p. 213).

Tanto é assim que, em 2021, por intermédio da Medida Provisória nº 1.085, optou-se por revogar o instituto da EIRELI que apresentava entraves em comparação com a SLU como, por exemplo, a exigência de um capital social mínimo para sua constituição em total desalinho com o princípio da livre constituição de pessoas jurídicas que não prevê, em regra, capital social mínimo para a constituição de pessoas jurídicas no Brasil (FAVARO, Luciano Monti, 2022, p. 213).

No caso do tema em estudo, a possibilidade de os condomínios edilícios poderem ou não adotar a personalidade jurídica de pessoa jurídica de direito privado levará a certas indagações que, sob um prisma prático, muito provavelmente levará a debates infrutíferos donde se pode concluir que a melhor opção seria a atribuição de personalidade jurídica a todos os condomínios edilícios sem a necessidade de se fazer a opção que aparenta ser desarrazoada.

Malgrado essas observações, forçoso reconhecer o avanço do tema com a aprovação pelo Senado Federal do Projeto de Lei 3.461, de 2019. Espera-se que o projeto tenha rápida tramitação na Câmara dos Deputados e, ao final, saia vencedora a proposta original do projeto para, enfim, solucionar problemas enfrentados pelos condomínios edilícios de todos os portes.

Evidente que, após a promulgação da Lei, em razão da decorrente aprovação do PL, outros debates jurídicos nascerão como, por exemplo, a possibilidade de aplicação da teoria da desconsideração da personalidade jurídica no caso de abuso dessa personalidade, consoante disposto no artigo 50 do Código Civil. Aparentemente, reconhecendo personalidade jurídica aos condomínios edilícios, implícito estará a possibilidade de aplicação dessa teoria. No entanto, o debate será necessário para verificar se os bens particulares que responderão no caso da desconsideração será unicamente dos administradores – os denominados síndicos – ou também dos condôminos que, eventualmente, aprovaram as contas do administrador. O entendimento somente se construirá no futuro sob a análise de casos concretos a luz da melhor interpretação de proteção dos credores.

5. Considerações finais

A discussão sobre a possibilidade de se atribuir personalidade jurídica de direito privado aos condomínios edilícios não é recente podendo-se verificar, doutrinariamente, entendimento nos dois sentidos. A doutrina majoritária tende a defender a ausência de atribuição dessa personalidade aos condomínios, mormente em razão de não haver permissivo legal para tanto.

Fruto desses debates atrelado às necessidades cotidianas enfrentadas pelos condomínios edilícios, advieram projetos de leis por meios dos quais se intenta atribuir personalidade jurídica a eles sendo uma faculdade adotar ou não a personalidade. Um desses projetos encontra-se aprovado no Senado Federal já tendo sido remetido à Câmara dos Deputados para apreciação.

Da análise desse projeto é possível concluir a hipótese de pesquisa levantada de que é necessária a concessão de personalidade jurídica de direito privado a esses entes a fim de que, com essa atribuição, seja possível superar eventuais dificuldades jurídicas. Como exposto, muito desses condomínios são verdadeiras cidades com orçamento que chega a superar o orçamento de municípios brasileiros. Tratá-los, ainda assim, como entes despersonalizados, é desconsiderar a relevância desses entes no cenário social brasileiro, sejam esses condomínios de maior ou de menor porte.

A crítica ao projeto recai na faculdade atribuída para o reconhecimento da personalidade jurídica, pois deixar ao bel prazer de assembleia de condomínio um tema tão denso e jurídico quanto esse não aparenta razoável. Mais sensato seria que o legislador

determinasse a atribuição da personalidade jurídica tanto aos condomínios constituídos, quanto aos em constituição e aos vindouros.

O assunto é instigante e merece debate sobre eventuais consequências que advirão com a atribuição da personalidade jurídica sendo certo que a melhor proposta, nesse aspecto, é a constante no Projeto de Lei aprovado no Senado Federal que propõe a inserção de inciso no artigo 44 e do artigo 1.332-A no Código Civil brasileiro e alteração na Lei de Registro Públicos.

Referências

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. *Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências*. Brasília, DF, dez. 1973.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. Brasília, DF, jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 10.825, de 22 de dezembro de 2003. *Dá nova redação aos arts. 44 e 2.031 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil*. Brasília, DF, dez. 2003.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. *Institui o Código de Processo Civil*. Brasília, DF, mar. 2015.

BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. REsp 1.256.912/AL, rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 7-2-2012, DJe 132-2012.

BRASIL. *Conselho de Justiça Federal*. Enunciados da I e III Jornadas de Direito Civil.

BRASIL. *Câmara dos Deputados*. Projeto de Lei nº 4.816, de 2009. Acrescenta dispositivo à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre Registros Públicos e à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil, conferindo aos condomínios edilícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas.

BRASIL. *Câmara dos Deputados*. Projeto de Lei nº 80, de 2011. Acrescenta dispositivo à Lei nº 6.015, de 31 dezembro de 1973, que dispõe sobre Registros Públicos e à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil, conferindo aos condomínios edilícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas.

BRASIL. *Senado Federal*. Projeto de Lei nº 3.461, de 2019. Prevê a possibilidade de o condomínio edilício adquirir personalidade jurídica de direito privado mediante o registro, no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, de seu ato de instituição, de sua convenção e da ata que registra a sua constituição.

BRASIL. *Receita Federal do Brasil*. Instrução Normativa nº 2.110, de 17 de outubro de 2022. Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e das contribuições devidas a terceiros, administradas pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB).

COLANI, Camilo. *Condomínio geral e condomínio edilício*. Jusbrasil. 10 ago. 2015. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/condominio-geral-e-condominio-edilicio/218041919> >. Acesso em: 10 abr. 2023.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 4.

FAVARO, Luciano Monti. *Revogação do instituto da empresa individual de responsabilidade limitada pela Medida Provisória n. 1.085, de 2021*. Artigo publicado no V Encontro Virtual do Conpedi. Disponível em: <<http://site.conpedi.org.br/publicacoes/465g8u3r/1064m88j/O0a906Le0Gm5MH2s.pdf>>. Acesso em: 30 mar. 2023.

GAGLIANO, Pablo, S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mario Veiga. *Novo Curso de Direito Civil: Parte Geral*. v.1. 24 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2022.

GAGLIANO, Pablo, S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mario Veiga. *Novo Curso de Direito Civil: Parte Geral*. v.5. 4 ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2022.

LONGHI, Maria Isabel Carvalho Sica (org). *Estudos aplicados de direito empresarial: contratos*. São Paulo: Almedina, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. vol. IV. 28 ed. Rio de Janeiro, Forense, 2022.

PORTAL VGV. Qual a diferença entre condomínio horizontal ou vertical? Disponível em: <<https://www.portalvgv.com.br/portal/site/qual-a-diferenca-entre-condominio-horizontal-ou-vertical>>. Acesso em: 5 abr. 2023.

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017.