Universidade do Estado do Rio de Janeiro
Centro de Ciências Sociais
Faculdade de Direito

Guilherme Cinti Allevato

Organização de Gestão Condominial Edilícia: reflexões contemporâneas sobre a personalidade jurídica dos condomínios edilícios no direito civil brasileiro

Rio de Janeiro
2023

Guilherme Cinti Allevato

Organização de Gestão Condominial Edilícia: reflexões contemporâneas sobre a personalidade jurídica dos condomínios edilícios no direito civil brasileiro

Dissertação apresentada, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre, ao Programa de Pós-graduação em Direito, da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Área de concentração: Direito Civil

Orientador: Prof. Dr. Guilherme Calmon Nogueira da Gama

Rio de Janeiro

2023

CATALOGAÇÃO NA FONTE
UERJ/REDE SIRIUS/BIBLIOTECA CCS/C

A434 Allevato, Guilherme Cinti

Organização de Gestão Condominial Edilícia: reflexões contemporâneas sobre a personalidade jurídica dos condomínios edilícios no direito civil brasileiro / Guilherme Cinti Allevato. - 2023.
238f.

Orientador: Prof. Dr. Guilherme Calmon Nogueira da Gama.
Dissertação (Mestrado). Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Faculdade de Direito.

1.Pessoa jurídica - Teses. 2.Direito de propriedade – Teses. 3. Condomínios – Legislação – Teses. I.Gama, Guilherme Calmon Nogueira da . II. Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Faculdade de Direito. III. Título.

CDU 347.23(81)

Bibliotecária: Marcela Rodrigues de Souza CRB7/5906

Autorizo, apenas para fins acadêmicos e científicos, a reprodução total ou parcial desta tese, desde que citada a fonte.

_____ _____

Assinatura Data

Guilherme Cinti Allevato

Organização de Gestão Condominial Edilícia: reflexões contemporâneas sobre a personalidade jurídica dos condomínios edilícios no direito civil brasileiro

Dissertação apresentada, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre, ao Programa de Pós-graduação em Direito, da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Área de concentração: Direito Civil.

Aprovada em 15 de fevereiro de 2023.

Banca Examinadora:

Prof. Dr. Guilherme Calmon Nogueira da Gama (Orientador)
Faculdade de Direito – UERJ

Prof. Dr. Marco Aurélio Bezerra de Melo (Titular Externo)
Universidade Estácio de Sá

Profª. Dra. Maria Carolina Cancella de Amorim (Suplente Externa)
Universidade Estácio de Sá

Prof. Dr. Marcos Alcino de Azevedo Torres (Titular Interno)
Faculdade de Direito – UERJ

Prof. Dr. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho (Suplente Interno)
Faculdade de Direito – UERJ

Rio de Janeiro
2023

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a minha noiva e iminente esposa Roberta, por sempre se lembrar de acender a luz mesmo nas horas mais sombrias.

AGRADECIMENTOS

Em que pese a autoria desta dissertação seja formalmente creditada a um só homem, no fundo, ela não é produto do individualismo. Sua construção ocorreu mediante processo, no qual diversos personagens forneceram suas contribuições diretas e indiretas, técnicas e emocionais. Sem a generosidade das suas ações, o resultado final não seria possível, de modo que, antes das reflexões jurídicas, cumpre consignar justa lembrança a esses colaboradores. Afinal, como dizia o filósofo Antístenes, “a gratidão é a memória do coração”.

Nesse sentido, não poderia deixar de começar por Roberta Rangel Bastos, minha noiva e a quem terei o privilégio de chamar por Sra. Allevato a partir de outubro deste ano. Desde o ano de 2014, seguimos assim, realizando sonhos juntos. E este mestrado em direito civil na UERJ é mais um. Projeto que trazia brilhos aos meus olhos, porém que eu não fazia acontecer. Roberta “virou esse jogo”, com incentivo, inspiração disciplinar e renúncias. Mais do que ajudar, ela viveu comigo o cotidiano do curso: desde a inscrição no processo seletivo até o momento em que escrevo estas derradeiras linhas. Sei que não foi nem um pouco fácil, minha princesa, inclusive porque durou mais tempo do que o esperado graças a uma pandemia. Muito obrigado por toda a paciência e resiliência. Foram tempos de pedir férias do trabalho para pesquisar e escrever, processo que envolve a inevitável mudança dos meus pensamentos a uma “Nárnia” particular, único refúgio onde consigo me conectar às mais densas reflexões que o direito civil-constitucional exige da hodierna academia, em especial nas relações jurídicas de natureza real. Ao longo de meses, foram semanas inteiras habitando mentalmente outro plano, apesar de o corpo continuar formalmente presente no planeta Terra. Em meio a todo esse caos, você esteve e continua aqui. Registro a sutileza de um “te amo”, pois palavras não bastam para agradecer seu companheirismo nessa trajetória.

Ainda no campo dos corriqueiramente envolvidos, cito minha sogra, Nely França da Cruz Rangel, a quem sou grato por todo o suporte material e emocional. Principalmente, porque quatro meses da dissertação foram produzidos durante minha estadia permanente em sua residência. Inclusive com a transformação do seu quarto de visitas em um escritório improvisado, algo que lhe agoniava, mas de que sempre me lembrarei com muito carinho. Agradeço a minha mãe Cintia, incentivadora contumaz de minha formação e educação, que encoraja todos os meus projetos profissionais e acadêmicos, mesmo os que, a seus olhos, parecem incompreensíveis (que não são poucos, frise-se). Deixo registrado também meu afeto todo especial pela Vovó Nelly, outra peça fundamental, ao lado de meus pais, para que eu

pudesse me tornar quem sou hoje. Sua doçura, prestes a completar 95 dias, me acalentam nos dias difíceis do presente e me remetem também a uma infância onde não faltou “amor de vó”. Minha gratidão também a todos os outros parentes consanguíneos e aos que antecipadamente já considero minha família por afinidade. Mal sabem vocês a força de uma simples palavra de benquerença para a árdua caminhada. De pequenos gestos foi ainda a contribuição de “Nalinha”, a *shih-tzu* mais dengosa desse planeta e que aqueceu meus pés em muitas manhãs e madrugadas de escrita incessante.

Exalto o privilégio de ter o Prof. Guilherme Calmon Nogueira da Gama como orientador deste projeto. Mais do que isso: um verdadeiro mentor acadêmico, já que duas ações suas foram fundamentais para abrir meus olhos ao tema da dissertação. A primeira delas foi o convite para colaborar com artigo sobre os condomínios edilícios em obra coletiva dos 20 anos do Código Civil. Agradeço também ao Prof. Thiago Ferreira Cardoso Neves, coorganizador do livro, pela confiança depositada, além de sua habitual cordialidade e da conhecida excelência não só desse, mas de todos os outros trabalhos que levam sua assinatura. Outro “divisor de águas” que credito ao Prof. Calmon consiste na recomendação para que eu lecionasse, durante o estágio docente, a disciplina eletiva Direito Imobiliário. Mestre, o senhor me colocou no lugar certo! A partir desses eventos, fui levado, como “folha ao vento”, pela temática dos condomínios edilícios até chegar às profundas pesquisas que culminaram na dissertação apresentada. Contudo, a energia e inspiração despertadas por Guilherme Calmon não cabem em um único trabalho. Devido aos seus estímulos e apoio, participei da IX Jornada de Direito Civil e pude desfrutar da alegria de ter um enunciado aprovado na I Jornada de Direito Notarial e Registral (embora não tenha sido possível comparecer aos debates desta última). Isso sem falar das várias outras oportunidades acadêmicas que o senhor me proporcionou ao longo da nossa convivência. Aproveito o espaço para dizer que o contato não só reforçou a admiração que já nutria pelo profissional Guilherme Calmon (de quem ouvia só elogios da nossa diretora Heloisa Helena Barboza na graduação), mas fez com que ela aumentasse diante da sua humanidade (sempre respeitoso, correto, educado e generoso). Obrigado por ser esse exemplo de mestre e lhe congratulo pela merecidíssima presidência do TRF 2. Certamente, será uma gestão de muitas conquistas para a Corte.

Destaco também a já citada Prof.ª Heloisa Helena Barboza, responsável por despertar a paixão pelo direito civil que me move de 2009 até os dias atuais. Minha primeira orientadora, da monografia de conclusão da dissertação (igualmente voltada aos direitos reais), cujas lições carrego com todo carinho pela vida inteira. Expresso ainda grata recordação ao Prof. Anderson Schreiber, que muito me ensinou e apoiou nos anos de

monitoria que marcaram meus tempos de graduando. Ademais, manifesto gratidão pela oportunidade de poder aprender, no mestrado, com tantos docentes magnânimos tais quais Gustavo Tepedino, Carlos Nelson Konder, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho, Alexandre Ferreira de Assumpção Alves, para citar apenas alguns deles. Sem embargos, ressalto o nome do Prof. Marcos Alcino de Azevedo Torres, que, além de recomendações preciosas feitas na fase de qualificação do projeto, contemplou-me com empréstimo da raríssima obra de Carlos Maximiliano sobre condomínios. Meu agradecimento por sua ajuda tão importante, quanto espontânea, é eterno, professor. Aos colegas mestrandos e doutorandos, manifesto enorme gratidão pelos profícuos debates nas aulas virtuais, parcerias na montagem de seminários e artigos, compartilhamento não só de materiais, mas também das angústias e vitórias da vida acadêmica. Dentre tantos notáveis companheiros de jornada, faço menções especiais a Carla Cuellar, Karina de Oliveira, Guilherme Botelho, Rodrigo da Mata, Alan Savedra e Luiza Azambuja, nomes que já brilham e continuarão a cintilar nos céus de nossa doutrina.

Outrossim, enalteço todo o suporte dos amigos, combustível necessário para amenizar as dificuldades e renovar as baterias perante os desafios do cotidiano. Vocês auxiliam de formas que nem imaginam, desde discussões técnicas a conversas descontraídas na mesa do bar. Breno Gomes, Gabriel Cardoso, Daniel Fortunato Conrado, Plínio Cabral e, claro, os Drs. Ludimila Cindra e Alex Motta Cardoso. Embora o tema não os entusiasme tanto assim, uma parte de vocês está nesta dissertação. Agradeço à UERJ por ter me presenteado com a amizade de vocês, sendo igualmente grato à instituição por transformar minha forma de ver e compreender nossa sociedade. Viva à educação pública de qualidade e oportunidades que a UERJ proporciona a um país tão carente de conhecimento e valores nos dias de hoje! Sem embargos, presto minha homenagem também ao Colégio de São Bento do Rio de Janeiro, recanto de conhecimento e excelência onde toda a história da minha formação acadêmica, profissional e pessoal teve seu ponto de partida. Saúdo então os inúmeros colegas beneditinos, com quem tanto aprendi, até sem perceber, de 1998 a 2008, citando os nomes dos ainda presentes José Felipe Pazos Aquino e Igor Antoun. *Ora et labora* a todos nós, meus amigos!

Não menos importante foi o apoio da minha equipe do escritório Fraga, Bekierman e Cristiano Advogados. Vocês me deram um dos maiores presentes da minha vida: formação profissional de qualidade. São advogados exemplares e pessoas incríveis também. Obrigado por estarem juntos em cada dificuldade e vibrarem comigo nas conquistas. À sócia Helena, por ser minha grande mentora da advocacia privada, a quem desejo todo o sucesso e parabenizo pela gloriosa temporada de estudos em Londres. Aos sócios Lycia e Marcelo, donos de uma bagagem de conhecimentos que não guardam só para si, mas partilham

generosamente, sempre incentivando pesquisas, inovações e desenvolvimento profissional. Dr. Vinicius, Dra. Bruna, Ítalo e Elisa, meus fiéis companheiros de batalha a quem tanto agradeço pela presteza nas horas tensas e pelos sorrisos nos intervalos de descontração que a vida nos permite. Embora, muitas vezes, a gente ria do caos mesmo. Injusto seria não citar "Pedrão", "Rodrigão", Vivianne, Esdra, Bryan, todo o caloroso time administrativo e o meu amigo de raízes beneditinas Leônidas. E claro, não me esqueci de você, Dra. Beatriz Costa. Repito os agradecimentos que fiz à equipe, acrescentando que, malgrado não estivesse exatamente de pé quando me viu pela primeira vez, assim ficarei para aplaudir sua defesa de dissertação nesta amada casa. Aproveite o curso. Sem pandemia, ele passa ainda mais rápido do que parece. Saudações uerjianas sempre!

Por fim, rendo justa homenagem, *in memoriam*, a meu pai, Celso Sovat Allevato. Sei o quanto você adoraria acompanhar todo esse processo de desenvolvimento acadêmico, tanto que me recordo com brandura sua entusiasmada presença na defesa da minha monografia em 2014. Obrigado por cuidar tão bem de mim e de, mesmo com nossos atritos, sempre fazer jus ao seu traje de herói. Nas nossas cores verde, branco e grená, lógico. Essa dissertação também é para você, que, com seu espírito agitado e brincalhão, certamente está fazendo festa no condomínio do céu. Mas sempre com responsabilidade, como era do seu perfil.

Aos não nominalmente citados, tenham calma, pois vocês não foram esquecidos, mas estão gravados na memória do coração, cuja imensidão não cabe nos limites de algumas folhas de papel. Peço vênia pela extensão desses agradecimentos. São muitas lembranças do fundo do peito e medo de cometer a injustiça de não mencionar alguém. Suponho que, se Antístenes vivo fosse, iria me considerar uma pessoa de sorte por ter tantas recordações a agradecer. E quem seria eu para discordar de um homem tão sábio, não é mesmo?

RESUMO

ALLEVATO, Guilherme Cinti. *Organização de Gestão Condominial Edilícia*: reflexões contemporâneas sobre a personalidade jurídica dos condomínios edilícios no direito civil brasileiro. 2023. 238f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2023.

Inspirada na aprovação do PLS nº 3.461/2019 pelo Senado Federal, esta dissertação dedica-se a revisitar o interminável debate acerca da personalidade jurídica dos condomínios edilícios, sob as lentes do direito civil-constitucional. Por meio de uma leitura sistemática do ordenamento brasileiro, os dois capítulos iniciais investigarão a evolução histórica, as características gerais e as variadas *fattispecies* dos institutos clássicos que protagonizam o tema deste estudo. De um lado, a análise dos condomínios edilícios – que inclui figuras da fase de incorporação, conjuntos de lotes, multipropriedades, "supercondomínios" e o tipo urbano simples da Lei nº 13.465/17 – demonstrará sua distinção perante outras figuras cuja transitoriedade (massa falida e espólio) ou aspectos operacionais (sociedades em conta de participação e fundos de investimento) tornam justificável sua despessoalidade. O contraste evidenciará que o *lócus* da comunidade de proprietários de unidades prediais não é entre os entes despersonalizados. Expor-se-á também a insuficiência da capacidade processual para, desacompanhada da subjetividade de direito material, conferir o suporte jurídico necessário ao plexo de atuações que a coletividade condominial desempenha no tráfego negocial contemporâneo. No outro polo, o exame da personalidade jurídica envolverá sua dissociação de outros conceitos que, embora correlatos, têm menor alcance (capacidade, legitimação, subjetividade, patrimônio e as universalidades). Tecer-se-ão considerações acerca do sistema binário das pessoas adotado na ordem jurídica brasileira, composto pela mais plena personalidade das pessoas naturais e pela subjetividade mitigada dos entes morais. Destacados os elementos principais dos institutos centrais da controvérsia, o capítulo 3 discorrerá sobre algumas premissas básicas, cuja assimilação é imprescindível ao leitor para que construa sua postura de aceitação ou, ao menos, de recusa fundamentada, ao projeto de personificação. Trata-se de um tripé composto pela demarcação do objeto sobre o qual deverá recair a personalidade, os obstáculos suscitados para rejeição à tese e casos de atuação dos condomínios edilícios no contexto jurídico-social hodierno. Com apoio nessa conjuntura, o capítulo seguinte traz argumentos favoráveis à personalização do corpo unitário de interesses comuns formado pela organização dos titulares de unidades. As reflexões bebem tanto da doutrina (com destaque aos Enunciados 90 e 246 das Jornadas de Direito Civil do CJF), quanto da jurisprudência, e abraçam diversos matizes: da releitura da *affectio societatis* a vantagens concretas, sem prejuízo de pontos hermenêuticos e comparação à estrutura básica das pessoas jurídicas. Em atenção ao conselho de Lenin, para quem teoria sem prática de nada vale, o capítulo final explora vícios e virtudes de três modelos projetados para dar forma a uma personalidade jurídica condominial edilícia. Dentre fórmulas irrealizáveis, incompatíveis ou inseguras, emerge uma resposta: a criação, *de lege ferenda*, de uma pessoa jurídica adjeta a incidir sobre a comunidade de condôminos, com nome técnico próprio, preservando incólume o direito real. Com toda vênia a Chico Science, nada de caos nem lama, pois aqui se quer organizar sem desorganizar.

Palavras-chave: OGCE. Condomínio em edificações. Ente despersonalizado. Pessoa jurídica. Função social da propriedade. Comunidade de titulares de unidades.

ABSTRACT

ALLEVATO, Guilherme Cinti. *Organization of Condominium Building Management*: contemporary consideration about the legal personality of the building condominiums in Brazilian civil law. 2023. 238f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2023.

Inspired by the approval of the Legislative Bill n. 3.461/2019 in the Federal Senate, the present thesis engages to revisit the endless debate about the legal personality of building condominiums, under the lenses of constitutional-civil law. Through a systematic perusal of the Brazilian legal order, the two primary chapters will investigate historical progress, general attributes, and the variety of *fattispecies* concerning the classic matters that star in the subject of this research. From one side, the analysis of the building condominiums – which includes concepts of the construction stage, clusters of plots, multi properties, "super condominiums", and the simple urban type in Law 13.465/17 – will demonstrate its distinction before other concepts which transience (bankruptcy and death estates) or operational issues (silent partnerships and investment funds) render their lack of personality justifiable. The contrast will highlight that the *locus* of the community of proprietors of real estate units is not among the depersonalized entities. The exposition will also encompass the insufficiency of the procedural capacity, unattended by subjectivity in material law, to grant the legal support needed by the plexus of actions that the condominium collectivity in buildings performs in the contemporary business traffic. On the other side, the examination of the legal personality will entail its dissociation from other correlated concepts but with lower reach (capacity, legitimacy, subjectivity, patrimony, and universalities). In addition, the study will present some considerations about the binary system of persons adopted in the Brazilian legal order, comprised of the broadest personality of the individuals and the tempered subjectivity of legal entities. Once emphasized the main elements of the paramount matters, chapter 3 will expatiate some basic premises, which assimilation is crucial for a lector to weave his attitude of acceptance or, at least, reasoned refusal, to the personification project. It is a tripod comprised of the demarcation of the subject over which the personality shall incur, the barriers claimed for declining the theory, and cases of operations performed by building condominiums in the present legal-social context. Endorsed on this background, the following chapter brings arguments in favor of the personalization of the single body of common interests formed by the organization of owners of real estate units. The considerations drink from doctrine (with a spotlight on Statements 90 and 246 of the CJF's Civil Law Journeys), as much as from the jurisprudence, and embrace several nuances: as of re-interpretation of *affectio societatis* to effective advantages, without prejudice to hermeneutical points and comparison to the basic structure of legal entities. In attention to Lenin's advice, which means theory without practice is worthless, the last chapter exploits the vices and virtues of three models designed to shape a legal personality for building condominiums. Among unattainable, incompatible, and insecure formulas, emerges an answer: the creation, by *lege ferenda*, of an adjectival legal entity concerning the community of co-proprietors, with a unique technical name, to preserve the property right safe. With permission of Chico Science, no chaos or mud, because the objective is to organize without disorganizing.

Keywords: OGCE. Condominium in buildings. Depersonalized entity. Legal entity. Social function of property. Community of proprietors of real estate units.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AgInt no AREsp	Agravo Interno no Agravo ao Recurso Especial
AgInt no REsp	Agravo Interno no Recurso Especial
AgRg no AREsp	Agravo Regimental no Agravo ao Recurso Especial
CC/02	Código Civil de 2002
CC/16	Código Civil de 1916
Cf.	Confira
CF/88	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
CJF	Conselho da Justiça Federal
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social
CPC	Código de Processo Civil de 2015
CPC/73	Código de Processo Civil de 1973
CPF	Cadastro de Pessoas Físicas
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido
e.g.	*Exempli grata* (“por exemplo”)

FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
i.e.	*Id est* (“isto é”)
IN	Instrução Normativa
INPI	Instituto Nacional da Propriedade Industrial
INSS	Instituto Nacional do Seguro Social
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRRF	Imposto sobre a Renda Retido na Fonte
j.	Julgado em
LC nº 123/06	Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 (“Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte”)
LICC	Lei de Introdução ao Código Civil
LINDB	Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro
MPV	Medida Provisória
OGCE	Organização de Gestão Condominial Edilícia
PIS	Programa de Integração Social
PL	Projeto de Lei
PLP	Projeto de Lei Complementar

PLS	Projeto de Lei do Senado Federal
RCPJ	Registro Civil de Pessoas Jurídicas
RE	Recurso Extraordinário
rel.	Relator
REsp	Recurso Especial
REURB	Regularização Fundiária Urbana
RGI	Registro Geral de Imóveis
SCP	Sociedade em Conta de Participação
Serp	Sistema Eletrônico dos Registros Públicos
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJDFT	Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios
TJRJ	Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
TJSC	Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	15
1	**NOÇÕES GERAIS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**	20
1.1	**Panorama geral: as origens**	20
1.2	**Evolução do instituto no direito pátrio**	24
1.2.1	Primeiras linhas legislativas	26
1.2.2	"Soneto sem emendas" de Caio Mário da Silva Pereira	29
1.2.3	Código Civil de 2002 e a disciplina atual dos condomínios edilícios	31
1.3	**Definição e elementos essenciais**	34
1.4	**Modalidades contemporâneas**	41
1.4.1	Espécies da Lei da REURB: condomínios de lotes e urbano simples	44
1.4.2	Tipos complexos: multipropriedade e "supercondomínios"	48
1.5	**Natureza jurídica**	53
1.5.1	Ente despersonalizado: rótulo tradicional e ainda majoritário	54
1.5.2	Comparação com outras entidades despersonalizadas	58
1.5.3	Titularidade e capacidade processual	66
2	**REGIME JURÍDICO DAS PESSOAS NO DIREITO BRASILEIRO**	71
2.1	**Personalidade jurídica: breve histórico e definição**	71
2.1.1	Contraste com outras figuras	74
2.2	**Categorias centrais de pessoas na ordem jurídica vigente**	79
2.2.1	Pessoas naturais: a personalidade no sentido mais amplo	80
2.2.2	Pessoas jurídicas: expressão da natureza gregária dos seres humanos	83
3	**PREMISSAS À TEORIA DA PERSONALIDADE CONDOMINIAL EDILÍCIA**	99
3.1	**Delimitação objetiva: a comunidade de titulares de unidades**	99
3.2	**Óbices à "personalização"**	106
3.3	**Atuações autônomas dos condomínios na vida social**	117
3.3.1	Adjudicação de imóveis para sanar inadimplência	120
3.3.2	Aquisições imobiliárias para fins diversos	132
4	**CONDOMÍNIO EDILÍCIO PERSONALIZADO: ARGUMENTOS A FAVOR**	140
4.1	**Doutrina contramajoritária**	141
4.1.1	Corrente da limitação finalística	146
4.1.2	Corrente da "personalidade ampla"	149
4.2	**Relativização da *affectio societatis***	153

4.3 **Afinidades com a categoria das pessoas jurídicas** 158
4.4 **Aspectos hermenêuticos**..... 166
4.4.1 Generalização da exceção contida na Lei de Condomínios e Incorporações..... 167
4.4.2 Função social da propriedade e autonomia privada nas relações reais..... 174
4.5 **Vantagens práticas da personificação**..... 180
5 **MODELOS DE PERSONALIZAÇÃO: PROPOSTAS AO DIREITO PÁTRIO**..... 189
5.1 **Fórmulas *sui generis*: personalidade anômala e pessoa de terceira categoria**..... 190
5.2 **Associações condominiais: opção pelo critério da finalidade geral**..... 197
5.3 **Organização de Gestão Condominial Edilícia: um novo tipo de pessoa jurídica**..... 205
CONCLUSÃO..... 219
REFERÊNCIAS..... 223

INTRODUÇÃO

> Definições com pretensão ao fechamento não hão de ter lugar em páginas dedicadas ao estudo do direito, e sim em lápides[1].
>
> *Ricardo Aronne*

"Nada permanece imóvel e fixo, tudo muda e se transmuta, sem exceção"[2]. A frase clássica atribuída a Heráclito de Éfeso, expoente do dinamismo filosófico, tem o condão de resumir as transformações sofridas pelo instituto dos condomínios edilícios na realidade social. Da completa inadmissibilidade em Roma ao *status* de figuras obrigatórias à paisagem das cidades contemporâneas, os condomínios em edificações evoluíram não só na estrutura, mas também no complexo de relações e atuações desempenhadas no tráfego negocial. É sob esse segundo aspecto que assenta o desenvolvimento do presente trabalho, inspirado na visão do fenômeno condominial edilício tal como organismo vivo e, portanto, pessoa de direito.

De acordo com Caio Mário da Silva Pereira, o condomínio edilício reproduz relação subjetiva una e objetiva dicotômica, onde o mesmo sujeito é simultaneamente titular de uma propriedade e de uma copropriedade[3]. Embora a constatação se mostre totalmente focada no âmbito do direito das coisas, no seu plano de fundo, identifica-se uma subjetividade unitária que coexiste ao domínio sobre o complexo imobiliário, materializada na inescapável reunião de proprietários de unidades em um só centro de interesses comuns pertinentes à gestão do prédio. É inconteste que, nesse agrupamento, existe uma pessoa coletiva, que não pode mais ter seu reconhecimento negado pela maioria dos operadores de direito no Brasil.

Assim como o rio e o banhista de Heráclito não são os mesmos após cada mergulho[4], completados 20 anos de vigência do atual Código Civil ("CC/02"), os condomínios edilícios já não equivalem às formações prediais estudadas por Caio Mário da Silva Pereira. Conforme reporta Frederico Henrique Viegas de Lima, hoje, eles ostentam um "desenvolvimento pleno e completo que se irradia: na compra e venda de bens móveis e imóveis; em contratações nas mais diversas modalidades e finalidades; na representação dos interesses da comunidade pelas formas extrajudicial e judicial, com independência"[5].

---

[1] ARONNE, Ricardo. *Propriedade e Domínio*: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p.211.
[2] REALE, Giovanni. *História da Filosofia*: Antigüidade e Idade Média. São Paulo: Paulus, 1990, p.35.
[3] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.69.
[4] REALE, Giovanni, *op.cit.*, p.36.
[5] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.26.

Esse desenvolvimento é mais um retrato das constantes mutações por que passa todo o direito na sua corriqueira troca dinâmica junto à realidade social. Nesse rumo, Fernando Noronha, com apoio na teoria dos sistemas abertos de Claus-Wilhelm Canaris[6], leciona que, da permanente interação entre o direito e a sociedade, resulta que tanto o primeiro quando o segundo sistema, por influências mútuas, estão em contínua transformação[7]. *Pari passu*, aduz Pietro Perlingieri que "o direito é ciência social que precisa de cada vez maiores aberturas: necessariamente sensível a qualquer modificação da realidade, entendida na sua mais ampla acepção"[8].

Diante da conjuntura acima, dedica-se esta dissertação a registrar reflexões e sinalizar possíveis caminhos para atribuição, no ordenamento jurídico brasileiro, de uma personalidade jurídica autônoma e unitária à coletividade formada pelos proprietários de unidades e frações ideais integrantes dos condomínios edilícios. Para cumprir esse desiderato, far-se-á uso do método dedutivo, pois a partir de premissas gerais válidas construir-se-á uma cadeia de raciocínio que permitirá concluir não somente pela compatibilidade do projeto personalizador ao direito civil-constitucional estabelecido no Brasil, mas também pela adoção do melhor modelo para implementação da ideia à realidade das *urbes* nacionais.

Em que pese a discussão do tema não seja inédita, razões não faltam para que se revisite a controversa matéria. Além da tão comentada necessidade social e da importância de se manter atualizadas teses ainda não encampadas pelo pensamento jurídico majoritário, urge destacar a premência surgida em razão do PLS nº 3.461/2019, da lavra do Senador Fernando Bezerra Coelho (MDB/PE), já aprovado pela Casa iniciadora e com última movimentação, na Câmara dos Deputados, datada de 18.05.2022. O projeto legislativo prevê a inclusão de inciso no art. 44 do CC/02, conferindo *status* de pessoa jurídica de direito privado aos condomínios edilícios. Malgrado se concorde com o avanço promovido pela proposta, algumas cautelas escaparam aos olhos do legislador e serão devidamente apontadas neste estudo.

Desta feita, cumpre aos dois Capítulos iniciais fornecer conceitos basilares acerca dos institutos que protagonizam o debate objeto deste trabalho. No primeiro deles, far-se-á análise pormenorizada dos condomínios edilícios, a começar por uma síntese de sua história desde o nascedouro até o tratamento nas leis brasileiras, a culminar na disciplina do CC/02. O objetivo da exposição é ilustrar a escala evolutiva de complexidade adquirida pelo tipo condominial e

---

[6] CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito*. Tradução por A. Menezes Cordeiro. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, p.103-126.
[7] NORONHA, Fernando. *O direito do contrato e seus princípios fundamentais*. São Paulo: Saraiva, 1994, p.25.
[8] PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3ª ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p.1.

o quanto essa marcha histórica contribuiu para catapultar o tema da personalização à pauta do dia. Ato contínuo, à guisa do propósito de aferir o encaixe entre conceitos jurídicos almejado nesta sede, serão fixados definição e elementos essenciais à configuração de um condomínio edilício. Na sequência, serão apresentadas todas as variações do gênero comportadas pela ordem jurídica contemporânea do país, medida que não só torna a presente dissertação atual como contribui para dar mais força à tese que se sustenta. Na mesma seara, cumpre tecer considerações sobre o rótulo de ente despersonalizado, que ainda se mantém prevalecente entre os juristas pátrios, emendando na sua desconstrução mediante análise comparativa que expõe a discrepância de características entre a comunidade de condôminos edilícios e as outras manifestações pertencentes à mesma categoria. No desfecho, promove-se a distinção entre titularidade material e capacidade processual, com o fito de expor a insuficiência da representação apenas instrumental garantida pelo art. 75, XI, do CPC.

Já o Capítulo 2 volta-se ao exame do conceito geral de personalidade jurídica, também com rápida passagem por sua transformação histórica seguida por uma diferenciação perante outras figuras com as quais, não raro, se torna alvo de confusões, quais sejam a capacidade, a legitimação, a subjetividade, o patrimônio e as universalidades. Passa-se então ao exame do sistema binário de pessoas vigente na ordem jurídica brasileira, composto pelas categorias natural e jurídica, cujo ponto de maior destaque reside no contraste entre os alcances que se deve atribuir às personalidades de cada uma. Por óbvio, à vista da inconteste impossibilidade de se alocar a comunidade condominial edilícia na classe reservada exclusivamente aos seres humanos e ao fato de tal formação pertencer ao campo das relações entre particulares, far-se-á análise mais aprofundada sobre as espécies de pessoas jurídicas de direito privado elencadas no art. 44 do CC/02, mediante indicação de suas principais características. Afinal, conhecidas tais qualidades, é possível confrontá-las com os aspectos peculiares que perfazem o arranjo da coletividade de condôminos edilícios e, desse modo, vislumbrar sua compatibilidade, senão com qualquer das espécies, ao menos com o gênero pessoa jurídica de direito privado.

Esclarecidas as noções gerais a respeito dos dois institutos que integram a base do debate da personalização dos condomínios edilícios, o Capítulo 3 é dedicado à identificação das premissas dessa verdadeira “discussão sem fim” no direito brasileiro. Dentro do contexto, merece destaque especial a delimitação do campo de incidência, que procura superar um dos grandes temores assinalados pelos juristas mais conservadores para justificar sua resistência ao projeto personificador, qual seja a desnaturação do direito real de propriedade. Consoante será repetido à exaustão nas páginas desta obra, a entidade personificada é pensada para recair sobre o corpo individualizado que se origina a partir da organização de pessoas físicas e/ou

jurídicas titulares de unidades em determinado prédio, e não sobre o regime de propriedades que se estabelece na edificação em virtude da constituição do direito real. Para endossar essa compreensão, far-se-á uso imoderado também do adjetivo "adjeta" para qualificar a pessoa jurídica de gestão de interesses comuns condominiais aqui defendida.

Nada obstante, no mesmo Capítulo, serão exploradas questões refratárias à aceitação da personalidade jurídica de condomínios edilícios, tais como a cultura de foco individualista ainda predominante no estudo do direito das coisas no Brasil, a ausência de *affectio societatis* na coletividade de condôminos à luz da visão clássica desse conceito e o já advertido risco de se incorrer em *bis in idem* terminológico com a subversão de um direito real consolidado em pessoa jurídica. Para cumprir os propósitos desta dissertação, a apresentação terá abordagem crítica e comentários desconstrutivos, pavimentando caminho para que se passe a enxergar o agrupamento condominial como personagem unitário e independente. Em reforço dessa visão, encerrar-se-á o capítulo com exposição das múltiplas formas de atuação autônoma que os condomínios edilícios assumem na realidade social contemporânea, enaltecendo a aquisição de bens móveis e imóveis para diversos fins.

Descortinado o conteúdo do contexto de resistência, passa-se a discorrer, no Capítulo 4, sobre os argumentos favoráveis ao reconhecimento, no direito civil pátrio, da personalidade jurídica própria, coletiva e uníssona da comunidade de proprietários de unidades autônomas em condomínios edilícios. Ao lado de referências a expoentes da doutrina contramajoritária filiados à tese da personificação, ressaltar-se-ão a necessidade de uma releitura do critério da *affectio societatis*, afinidades que aproximam o grupo de condôminos à estrutura e à função das pessoas jurídicas, além de duas considerações de cunho hermenêutico. A primeira delas relativa a um movimento de "generalização" da dita regra de exceção do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 ("Lei de Condomínios e Incorporações"), através do uso excessivo de analogias na sua aplicação pelo Conselho Superior de Magistratura do TJSP. Já a outra cuida de evidenciar a adequação da atribuição de personalidade ao coletivo de condôminos em edificações como meio de efetiva realização dos princípios da função social da propriedade e da autonomia privada nas relações de direitos reais. No intuito de não se perder de vista a concretização do projeto, fecha-se o capítulo sinalizando algumas vantagens práticas que a personalização tem o condão de proporcionar à realidade jurídica, econômica e social dos condomínios edilícios.

Percorrido esse extenso caminho de reflexões, chega-se enfim ao Capítulo 5, dedicado a um profícuo debate sobre modelos de personalização delineados à luz das possibilidades oferecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro. Ponderados os acertos e erros de cada um, acenar-se-á em favor de um dos arquétipos, com registro de ajustes a serem implementados.

Antes de penetrar no mérito desta dissertação, cumpre esclarecer que, a fim de evitar quebras na compreensão do tema, padronizou-se o uso da expressão "condomínio edilício" para descrever o instituto sob análise, em que pese atenda por inúmeras outras denominações (propriedade horizontal, condomínio relativo[9], condomínio de edifício com apartamentos autônomos etc.[10]). Todavia, nas citações, é possível que o leitor se depare com uma ou outra dessas designações. Afinal, nem o rio de Heráclito foi visto por todos em perspectiva única [11].

---

[9] MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956, p.93-112.

[10] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.50-51.

[11] Cratilo entendia que nem mesmo de uma só vez era possível se banhar no mesmo rio, dada a celeridade com que muda o fluxo das águas. (REALE, Giovanni. *História da Filosofia*: Antigüidade e Idade Média. São Paulo: Paulus, 1990, p.36.).

1 NOÇÕES GERAIS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1.1 Panorama geral: as origens

No desfecho de artigo sobre o tema dos condomínios edilícios, Márcio Luís Spimpolo adverte que "faz-se necessário para a sua melhor compreensão que todos se debrucem na história, pois não há futuro viridante sem um passado conhecido e compreendido"[12]. Com apoio nessa lição, realizar-se-á apertada síntese das origens do instituto, partindo de uma visão panorâmica de sua trajetória com destino final no ordenamento jurídico brasileiro.

Na Antiguidade, famoso é o relato de que, em Caldeia, região da Mesopotâmia, em 2000 a.C., o rei de Sipar, por meio de documento expresso, descreve a venda da parte baixa de uma casa a terceiro para construção de uma taverna. O espaço superior continuava a pertencer ao monarca, ao passo que a área inferior, utilizada para a nova construção, representava domínio do comprador[13]. Todavia, sendo o condomínio em edificações uma criação antes social do que jurídica, decerto vários episódios similares ocorreram em outras civilizações da Idade Antiga, de modo que a aludida narrativa serve de referencial de partida, mas não deve ser tido como um evento inaugural, certo e inequívoco.

Dito isto, em atenção ao conselho de Caio Mário da Silva Pereira, a digressão histórica começará por Roma[14]. No sistema jurídico romano, alicerçado na máxima *superfícies solo cedit*, era inconcebível a ideia de se dividir horizontalmente o domínio do solo e de qualquer coisa sobre ele edificada[15]. Vigorava um regime de acessão absoluta, pois o princípio "era rígido e inflexível, de modo que quem construísse em solo alheio perdia a propriedade da obra imediatamente a favor do proprietário do solo, sem direito de indenização"[16].

Na acepção romanista clássica, o direito de propriedade era sempre vertical, abarcando a superfície do terreno, o espaço aéreo sobrejacente e o subsolo correspondente ao perímetro. Assim, construções autônomas sobrelevadas privariam o titular do módulo inferior de gozar do domínio exclusivo sobre o campo aéreo, como ensina Caio Mário da Silva Pereira:

> No entanto, não tolerava o direito romano a divisão da casa por planos horizontais, por lhe parecer contrária aos princípios dominantes. Se a propriedade do solo projeta-se para o alto e vai *ad astra*, e se aprofunda chão adentro até o inferno – *ad ínferos* –, faltava justificativa ali para a separação e autonomização dos direitos de quem acaso vivesse acima do proprietário do solo, incompatibilidade tanto mais

---

[12] SPIMPOLO, Márcio Luís. A História dos Condomínios. *Portal do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM)*. Acesso: 07 jul. 2022. Disponível em: https://ibradim.org.br/a-historia-dos-condominios/#_ftnref60.
[13] *Ibidem*.
[14] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.46.
[15] *Ibidem*, p.47.
[16] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.58.

> flagrante quanto mais arraigada a convicção de que se subordina ao proprietário do solo qualquer edificação sobre ele levantada[17].

Nada obstante, à margem do direito, os ambientes das urbes trouxeram à tona moradas no formato de áreas individuais superpostas, denominadas *insulae*[18]. Entretanto, a disciplina dessas habitações se fundava no direito de uso, e não na propriedade das unidades, mantendo-se intocado o preceito *superfícies solo cedit*, conforme se depura dos esclarecimentos abaixo:

> Não obstante, não falta quem afirme que a idéia não era repugnante à concepção jurídica romana, [...], quando se construía sobre casa alheia uma outra dotada de servidão, ou quando, no Baixo-Império, a concentração urbana fomentou o reconhecimento de direitos à propriedade superposta, autorizando a conclusão de que não era estranha à mentalidade jurídica dos primeiros séculos a divisão dos imóveis por planos horizontais, de forma a permitir que o proprietário de uma estreita faixa de terra lançasse sobre a casa alheia, que recebia o nome de *crypta*, uma edificação, *insula*, concebendo-se a relação jurídica então criada não como propriedade, mas como *servidão*, e aplicação da regra tradicional "*aedificium solo cedit et ius soli sequitur"*[19].
>
> Não se nega, como bem nota MASCHI, que o problema jurídico encontrasse paliativo no conhecido regulamento dos contratos de locação dos compartimentos das *insulae*, através do qual se concedia o gozo do imóvel sem mutação do direito de propriedade, [...][20].

A admissão da possibilidade de se repartir o domínio em propriedades horizontais se deu no período justinianeu (século VI d.C.), quando abolida a distinção entre *ius civile* e *ius honorarium*, mediante compilação das normas no *Corpus Juris Civilis*[21]. Nessa unificação legislativa, disposições de fontes bizantinas, dos costumes da Roma Oriental e do Livro Siro-Romano imprimiram uma flexibilização à rigorosa máxima *superfícies solo cedit*[22].

Com a queda do Império Romano, as construções sob regime condominial passam a gozar de um período de grande desenvolvimento durante a Idade Média europeia[23]. Isso porque, na paisagem feudal, era comum a estruturação de cidades muradas, tendo em vista o fato de que tal contexto histórico se notabilizava pelos conflitos relativos a invasões e apropriações de terras. Os muros constituíam instrumentos de proteção territorial imprescindíveis a qualquer cidade daqueles tempos. Assim, restringia-se os espaços disponíveis ao crescimento urbano, fazendo emergir a necessidade por prédios superpostos, conforme registra Rui Vieira Miller:

---

[17] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.47.
[18] MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956, p.100-101.
[19] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *loc.cit.*
[20] MARCHI, Eduardo C. Silveira. *A Propriedade Horizontal no Direito Romano*. 2ª ed. São Paulo: Quartier Latin, 2006, p.19.
[21] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.59.
[22] MARCHI, Eduardo C. Silveira, *op. cit*, p.114.
[23] LIMA, Frederico Henrique Viegas de, *op.cit.*, p.59-60.

> A comprovada origem da propriedade horizontal encontra-se na Idade Média. Alcançou então um grande desenvolvimento, sobretudo em algumas cidades de França, designadamente Rennes e Grenoble; tanto que se diz que, nessas cidades, os edifícios divididos por pisos eram a generalidade e as vivendas estritamente pessoais, a excepção. Atribui-se isto a que, nesses tempos, as circunstâncias obrigavam a rodear as cidades de altas muralhas que as impediam de crescer em extensão e forçavam o crescimento em altura; e, assim, quem não podia adquirir uma casa erguida directamente no solo – porque eram relativamente poucas – contentava-se com um piso num edifício constituído por vários. Assim mesmo floresceu o sistema em muitas regiões da Alemanha e Suissa[24].

Na Era Medieval, as propriedades horizontais encontraram base normativa no direito consuetudinário das várias cidades europeias. Episódio marcante desse recorte histórico foi o incêndio de Rennes em 1720, que resultou na devastação de oito hectares de terreno no centro da cidade. Com vistas a evitar novos acidentes similares, as autoridades locais determinaram o alargamento das vias públicas, o que restringiu a área de solo edificável na região. Diante dessa redução de espaço disponível para acomodar novos prédios, optou-se por um plano de reconstrução com implementação mediante elevação de edifícios de três a quatro andares[25].

Nos fins do século XVIII, os condomínios edilícios iniciaram uma fase de decadência jurídica, uma vez que a sua premissa de compartilhamento espacial se mostrava incompatível ao perfil individualista e absolutista do domínio liberal da Revolução Francesa. Conquanto o Código Napoleão de 1804 tenha lhe reservado norma específica (art. 664), a regulamentação foi tão precária que sua alocação se deu no capítulo relativo a paredes comuns[26]. Devido ao ostracismo e à falta de necessidade social, o instituto ficou relegado a duas tendências na codificação europeia: ou a lei silenciava, ou o vedava[27].

De uma ou outra forma, parecia existir, ao fundo, uma prevalência da ideia denunciada por António Manuel Hespanha segundo a qual "o que era antigo era bom"[28]. Isso porque a omissão das leis abria espaço à legitimação do direito costumeiro estabelecido e longamente praticado nas cidades medievais (nos cantões suíços, por exemplo), com fulcro na noção de estabilidade mediante proteção ao direito adquirido no passado. A seu turno, as proibições expressas de eficácia *ex nunc*, embora não alcançassem as construções já concluídas sob a égide de um regime de condomínios edificados, traduziam ressurreição do engessado conceito romanista *superfícies solo cedit*. Em suma, por ações diversificadas, fazia-se uma valorização da experiência predecessora, resgatando o direito de Roma ou os costumes citadinos[29].

---

[24] MILLER, Rui Vieira. *A propriedade horizontal no Código Civil*. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 1998, p.48.
[25] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.48.
[26] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.63.
[27] *Ibidem*, p.64.
[28] HESPANHA, António M. *Cultura jurídica europeia:* síntese de um milénio. Coimbra: Almedina, 2018, p.15.
[29] LIMA, Frederico Henrique Viegas de, *op.cit.*, p.65-66.

Caio Mário da Silva Pereira atribui o abandono do instituto pelos grandes códigos à complexidade técnica do tema e à ausência, naquele tempo, de interesses econômico-sociais que impulsionassem os trabalhos legislativos[30]. Esse fenômeno também é visto no relato de Rui Vieira Miller sobre a promulgação de dois dos principais diplomas do século XIX – o *Bürgerliches Gesetzbuch* ("BGB") e o *Zivilgesetzbuch* ("ZGB"):

> Na Alemanha, um dos princípios da lei civil era o que proibia constituir direitos separados sobre partes integrantes essenciais de uma coisa e considerava-se a edificação como parte integrante essencial do prédio; o art. 1012° do Código Civil alemão abriu todavia uma excepcção ao anterior princípio, [...]; mas no art. 1014 proibiu-se que tal direito se estendesse a um piso do edifício construído (propriedade horizontal). Não obstante, como em algumas regiões do Império (entre as quais Baviera, Wurttemberg) o instituto existia desde há muito tempo, optou-se por permitir que o direito próprio de cada um dos Estados que compunham o Império estabelecesse a respectiva regulamentação; por outro lado, como refere Hedemann, não se admitia uma divisão perpétua mas só por um tempo legal ou contratualmente fixado (99 anos, em geral). É análogo o que sucede no Código Civil suisso: [...], dispõem-se que os direitos reais constituídos antes da nova lei e cuja constituição já não é possível segundo esta, continuam a ser regidos pela antiga[31].

Na segunda metade do século XX, os movimentos de industrialização e a eclosão das duas grandes guerras mundiais mergulharam os países europeus em uma conjuntura marcada por crises econômicas, aumento exponencial de custos e precarização das condições de vida, intensificação de fluxos migratórios, além, é claro, de destruição arquitetônica das principais cidades[32]. Todos esses fatores impuseram uma revisão do modelo individualista e absoluto da propriedade liberal, resultando em verdadeiro resgate dos domínios horizontais como solução viável às mazelas de que padecia a Europa, em especial o déficit habitacional[33].

Bélgica e Hungria optaram pela edição de leis específicas para regulamentar a matéria em 1924, exemplo que foi seguido também pela Romênia em 1927 e pela França em 1938[34]. Na Alemanha, a escolha foi pela via da reforma, com remoção das travas da lei geral que impediam a admissão dos condomínios edilícios no sistema normativo daquele país. Acerca do quadro germânico durante e no pós-guerra, cita-se Frederico Henrique Viegas de Lima:

> Se o direito germânico consagrado na redação originária do BGB atendia, em seu §94, o princípio *superfícies solo cedit*, após a 2ª Grande Guerra foi necessária a sua reforma, para atender às necessidades sociais de habitação.
> Acrescente-se que naqueles tempos eram escassos os meios financeiros para realizar a reconstrução das cidades destruídas. De um lado, o proprietário do solo não tinha condições de levar a efeito uma obra, muito menos para alugá-la a terceiros. De

---

[30] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.48.
[31] MILLER, Rui Vieira. *A propriedade horizontal no Código Civil*. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 1998, p.49.
[32] LOPES, João Batista. *Condomínio*. 6ª ed. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p.19.
[33] MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956, p.93.
[34] SPIMPOLO, Márcio Luís. A História dos Condomínios. *Portal do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM)*. Acesso: 07 jul. 2022. Disponível em: https://ibradim.org.br/a-historia-dos-condominios/#_ftnref60.

> outro, os possíveis inquilinos não dispunham de dinheiro suficiente para adquirir um terreno e realizar a construção[35].

A necessidade de reconstruir cidades inteiras arrasadas pelas atividades bélicas fez com que os condomínios edilícios ganhassem assento em diversos ordenamentos. No entanto, à medida que as consequências das guerras ficavam para trás, com as indústrias e tecnologias em desenvolvimento acelerado, os Estados viviam crescimentos demográficos exponenciais, a urbanização adquiria força e as cidades precisavam se expandir[36]. Gradualmente, os espaços laterais foram ocupados, findaram e às cidades só restava "olhar para os céus"[37].

Nesse novo contexto, que avançava desenfreadamente a partir do final da década de 1950, as legislações embrionárias começaram a se mostrar insuficientes e não mais condiziam com as ofertas de espaços, os preços dos imóveis e outras circunstâncias de centros urbanos em constante modernização. Traçadas as linhas mestras, as leis sobre condomínios edilícios passaram por ajustes para regular empreendimentos cada vez mais complexos e grandiosos[38].

1.2 Evolução do instituto no direito pátrio

A referência embrionária sobre o que viria a se tornar o condomínio edilício em solo nacional advém do Livro I, título 68, §34, das Ordenações Filipinas ("criadas em 1603 para Portugal, por um rei espanhol, e que perduravam no Brasil a despeito de sua eliminação do ordenamento europeu"[39]), donde se extraía a figura da "casa que de dois senhorios fosse, a um pertencendo o sótão e a outro o sobrado"[40].

Declarada a Independência do país em 1822, o governo imperial não perdeu tempo em formalizar um projeto para construção de um direito interno próprio ao território brasileiro, de modo que estabeleceu suas bases preliminares mediante publicação da Lei de 20 de outubro de 1823. Na sequência, D. Pedro I outorgou a primeira Constituição da pátria em 1824, cujo art. 179, XVIII registrava proposta para elaboração de um código civil e outro penal para o novo Estado. O segundo veio ao mundo jurídico em 1830; entretanto o tão aguardado diploma cível só tomaria formato definitivo mais de noventa anos depois[41].

---

[35] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.73.
[36] MARICATO, Ermínia. *Urbanismo na periferia do mundo globalizado:* metrópoles brasileiras. Acesso em 15 set. 2022. Disponível em: https://www.scielo.br/j/spp/a/fZCnFGwPC3Yks9tXCg4MP8B/?lang=pt
[37] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.46.
[38] LIMA, Frederico Henrique Viegas de, *op.cit.*, p.67-80.
[39] FONSECA NETO, Dilson Jatahy. Brasil completa centenário de seu primeiro Código Civil. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2016-jan-02/dilson-fonseca-brasil-completa-centenario-primeiro-codigo-civil.
[40] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op.cit.*, p.49.
[41] FONSECA NETO, Dilson Jatahy Fonseca, *loc.cit*.

No extenso intervalo de 1824 a 1916, embora não se tenha conseguido, no Brasil, codificar as regras pertinentes às relações privadas em diploma único, as matérias civilistas não ficaram relegadas aos porões do ostracismo, sendo objeto de inúmeros debates em comissões de juristas especializados e de projetos legislativos para promulgação de estatuto normativo consolidado[42]. Desse período de efervescente desenvolvimento jurídico, destaca-se a *Consolidação das Leis Civis*, projeto de autoria de Teixeira de Freitas, cujo art. 946 repetia a acanhada referência contida nas Ordenações Filipinas ("Se uma casa fôr de dois dônos, pertencendo á um as lojas, e ao outro o sobrado, não póde o dono do sobrado fazêr janella, ou outra obra, sobre o portal das lojas" [43]).

No anteprojeto seguinte, intitulado *Esbôço do Código Civil*, Teixeira de Freitas analisa a figura dos condomínios especiais, porém, filiado ao pandectismo germânico[44], conclui pela impossibilidade da sua recepção na ordem jurídica brasileira[45]. A título de ilustração, cita-se o art. 4.281 do referido diploma, que veda a alienação de imóveis por partes materiais ou ideais que correspondam a qualquer divisão horizontal em sua superfície, profundidade ou altura[46]. Em complemento, o art. 3.905, no seu parágrafo 8º, classifica como objetos não reivindicáveis as partes materiais de imóveis horizontalmente divididos[47]. Por fim, o art. 4.338 esclarece, em seu parágrafo 2º, que não constitui condomínio o concurso de direitos reais de duas ou mais pessoas sobre partes de qualquer divisão horizontal sobre imóveis[48].

A singela figura da "casa de dois donos" tornaria a fazer tímida reaparição no art. 612 da *Nova Consolidação das leis civis* de 1899, reservando-se-lhe enquadramento na Seção III, que versa sobre o direito de servidão, reforçando que o fracionamento horizontal do domínio imobiliário não era aceito entre os juristas nacionais[49]. Em que pese as obras de Teixeira de

---

[42] FONSECA NETO, Dilson Jatahy. Brasil completa centenário de seu primeiro Código Civil. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2016-jan-02/dilson-fonseca-brasil-completa-centenario-primeiro-codigo-civil..

[43] FREITAS, Augusto Teixeira de. *Consolidação das Leis Civis* (prefácio de Ruy Rosado de Aguiar) – Vol. II. Brasília: Senado Federal. Conselho Editorial, 2003, p.550.

[44] "O trabalho iniciado com Savigny evoluiu para a formação da Escola Pandectista, que realizou uma elaboração sistemática do material jurídico romano em um nível teórico jamais antes atingido, apto a gerar conceitos abstratos e genéricos que vieram a inspirar, posteriormente, a edição do Código Civil alemão (*Bürgerliches Gesetzbuch* – BGB)". (FACCHINI NETO, Eugênio; HAEBERLIN, Mártin P. O "estilo" jurídico alemão – breves considerações sobre alguns dos seus fatores determinantes. *Revista AJURIS*, v.41, n.133, 2014, p.260.https://repositorio.pucrs.br/dspace/bitstream/10923/11459/2/O_Estilo_Juridico_Alemao_breves_considera coes_sobre_alguns_dos_seus_fatores_determinantes.pdf).

[45] FREITAS, Augusto Teixeira de. *Código Civil:* Esbôço – v. 4. Ministério da Justiça e Negócios Interiores. Serviço de Documentação, 1952, *passim*.

[46] *Ibidem*, p.1228.

[47] FREITAS, Augusto Teixeira de, *op.cit.*, p.1139-1140.

[48] *Ibidem*, p.1240-1241.

[49] CARVALHO, Carlos Augusto de. *Direito civil brazileiro recopilado ou Nova Consolidação das leis civis vigentes em 11 de agosto de 1899*. Rio de Janeiro: Livraria de Francisco Alves. Brasília: Senado Federal, p.183-188. Acesso em 11 jul. 2022. Disponível em: http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/227295.

Freitas não tenham adquirido a forma codificada, elas constituíram a base do pioneiro Código Civil brasileiro de 1º de janeiro de 1916, sendo responsáveis, inclusive, por lhe transmitir parte de um espírito de alinhamento às ideias dos pandectas refletidas na legislação alemã do século XIX[50]. Assim, o primeiro diploma cível, ancorado na releitura do preceito romano *superficies solo cedit*, expressou-se contra a divisão horizontal dos imóveis, embora Clóvis Beviláqua admitisse o uso das casas por andares[51].

Malgrado essa chancela jurídica soe paradoxal em um código que regia o domínio das coisas sob o prisma da absoluta acessão e indivisibilidade, trata-se de tendência igualmente verificada no direito romano. Afinal, também em Roma, as normas cuidavam de conservar intocado o princípio *superficies solo cedit* em sede de relações reais, porém sem fechar os olhos para as construções horizontalmente compartilhadas presentes na realidade social das urbes, alocando-as na seara dos vínculos de uso de natureza obrigacional[52].

É nesses termos que se conclui o resumo acerca do tratamento conferido pelo direito brasileiro ao condomínio edilício na fase de pré-positivação. Mantendo a ordem cronológica, as próximas subseções examinam o instituto sob as lentes das legislações nacionais.

1.2.1. Primeiras linhas legislativas

Ao revisitar o panorama exposto na Seção 1.1 deste trabalho, tarefa das mais fáceis é apontar o fator central que motivou a regulamentação de propriedades horizontais nos países europeus: a reconstrução das cidades destruídas pelos combates das duas Grandes Guerras Mundiais, que compreenderam o período iniciado em 1914 e findo somente em 1945.

Com uma Europa consumida pelos esforços beligerantes, o Brasil se viu assolado por embargos comerciais, dificuldades logísticas de acesso ao mercado europeu, quedas nos volumes e receitas das exportações agrícolas e redução nas importações de manufaturas[53-54]. Toneladas de sacas de café se acumulavam em armazéns como garantia aos pagamentos da

---

[50] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.62.
[51] BEVILÁQUA, Clóvis. *Teoria geral do direito civil*. 3ª ed. Brasília: Ed. Ministério da Justiça e Negócios Interiores, 1966, p.193-194.
[52] MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956, p.101.
[53] COSTA, Iraci del Nero da. A América Latina no período 1914-1929: aspectos da vida política, econômica e social. *Estudios Históricos – CHDRPyB* – Año X – jul. 2018, n.19, Uruguai, p.16. Acesso em 09 jul. 2022. Disponível em: https://estudioshistoricos.org/19/eh1904.pdf.
[54] FONTAINE, Patrick. Formação do pensamento brasileiro moderno sobre a inflação: da Segunda Guerra Mundial à crise cambial (1939-1947). *Economia e Sociedade*, Campinas, v.29, n.2, p.497-524, mai-ago.2020. https://www.scielo.br/j/ecos/a/WctDrvGBBbkHFx4sfB48tXp/?lang=pt#:~:text=As%20importa%C3%A7%C3%B5es%20de%20m%C3%A1quinas%2C%20equipamentos,economias%20em%20esfor%C3%A7o%20de%20guerra.

dívida externa brasileira, ponto que, inclusive, constituiu pauta nas negociações do Tratado de Versalhes ao fim da Primeira Guerra[55]. Em meio a tantos desafios econômicos, surgiu um ambiente propulsor ao desenvolvimento da industrialização do Brasil que, longe de colocar os pés na Primeira Revolução, recebia mais atenção e via seu número de trabalhadores dobrar entre 1912 e 1920[56]. Outro impulso ao movimento industrializante foi a crise da bolsa de Nova Iorque em 1929, que desencadeou a adoção de medidas direcionadas à recuperação da rentabilidade e do equilíbrio do sistema agroexportador, principal fonte de financiamentos à indústria que o governo visava implementar[57].

Mas, afinal, o que tudo isso tem a ver com os condomínios edilícios? Pois bem, insta salientar que a industrialização não constitui fenômeno isolado. Ela costuma vir acompanhada pela urbanização, já que o desenvolvimento das indústrias cria postos de trabalho, promove êxodo rural e a concentração de populações nas cidades em processo de modernização[58]. Todos desejavam estar naquelas áreas que se transformavam nas metrópoles de hoje. No entanto, à medida que o fluxo migratório crescia, os espaços disponíveis para acomodação e construção minguavam. Os terrenos se tornavam raros e, pela conjugação da regulação via oferta-procura com a crise econômica instaurada no país, ficavam mais caros. As principais cidades não conseguiam comportar, em edificações simples, o contingente de pessoas que nelas se acumulava, quer no tocante à moradia, quer para o comércio. Era chegada a hora de o Brasil preencher "o vazio dos céus", como se infere do relato de Caio Mário da Silva Pereira:

> Neste século, entretanto, mudou-se a face do caso. Com o crescimento das aglomerações urbanas, com o desenvolvimento vertical das cidades, com o encarecimento das obras, a ponto de somente por exceção tornar-se possível a edificação de um arranha-céu em regime de propriedade exclusiva, houve necessidade de uma disciplina jurídica para o apropriamento das coisas dentro desse critério novo de comunhão[59].

Isto posto, a despeito das aparências, é pertinente associar as duas Guerras Mundiais ao surgimento da primeira lei brasileira específica sobre condomínios edilícios. É claro que os países envolvidos nos combates revisaram sua concepção acerca das edificações coletivas em razão da mais direta consequência bélica, qual seja a reconstrução de cidades devastadas. Mas

---

[55] DUARTE, Fernando. Participação do Brasil na 1ª Guerra trouxe ganhos modestos e baque econômico. *BBC Brasil*.https://www.bbc.com/portuguese/noticias/2014/11/141110_brasil_guerra_fd#:~:text=A%20queda%20no%20poder%20de,o%20crescimento%20de%20movimentos%20sindicais.

[56] *Ibidem.*

[57] COSTA, Iraci del Nero da. A América Latina no período 1914-1929: aspectos da vida política, econômica e social. *Estudios Históricos – CHDRPyB* – Año X – jul. 2018, n.19, Uruguai, p.16. Acesso em 09 jul. 2022. Disponível em: https://estudioshistoricos.org/19/eh1904.pdf.

[58] MARICATO, Ermínia. *Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras*. Acesso em 10 jul. 2022. Disponível em: https://www.scielo.br/j/spp/a/fZCnFGwPC3Yks9tXCg4MP8B/?lang=pt.

[59] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.49.

isso não apaga as causas mediatas que esses eventos de repercussão global produziram na relação dos brasileiros com os prédios das principais cidades do país. A industrialização nacional gerou intensa urbanização, tornando exíguos os espaços imobiliários nas metrópoles. Assim, ganharam força planos de construções verticais para equacionar duas questões: "a) a escassez do solo urbano edificável; b) o alto custo das propriedades individuais nos grandes centros urbanos do Brasil"[60].

Com o intuito de atender às aludidas carências, o governo brasileiro deu forma jurídica à técnica da divisão dos prédios em andares, mediante edição do Decreto nº 5.481, de 15 de junho de 1928. Decerto por representar o primeiro passo da regulamentação específica acerca do instituto no país, o legislador optou pelo excesso de cautelas. Dessa forma, a norma previa condições relativas a número de pavimentos permitido, materiais de construção que poderiam ser empregados nas obras[61] e até localização geográfica dos empreendimentos.

Mario Pazutti Mezzari reporta que o decreto exigia mínimo de três peças aos apartamentos de edifícios com mais de cinco andares, além de ser omisso a respeito da convenção condominial (apesar de o instrumento já existir, na realidade social, desde os tempos da ótica pandectista)[62]. Alvo de crítica de Caio Mário da Silva Pereira era o cálculo da fração ideal adjunta a cada unidade e do rateio das despesas comuns entre os condôminos baseado no critério de valor da propriedade[63].

Mais à frente, foi editado o Decreto-Lei n° 5.234, de 8 de fevereiro de 1943, que alterou somente de maneira superficial a disciplina estabelecida pelo Decreto n° 5.481. Dentre as poucas reformas, vale registrar a ampliação do permissivo legal à alienação de unidades autônomas, que passava a ter aplicação a prédios com três ou mais andares, ao invés de só ser admitido nos edifícios de cinco pavimentos para cima[64]. Na sequência, veio a Lei n° 285, de 5 de junho de 1948, que estendeu a incidência do seu regime legal tanto aos prédios de uso residencial, quanto aos comerciais, além de reduzir o gabarito para dois ou mais pavimentos[65].

E foi com o estatuto normativo arquitetado pela tríade de leis específicas comentadas nesta subseção que surgiram e se multiplicaram propriedades condominiais edilícias pelas décadas de 1930, 1940 e 1950. Todavia, a continuidade progressiva do crescimento urbano, das aglomerações populacionais e do encarecimento do custo imobiliário nas cidades do país

---

[60] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.68.
[61] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.83.
[62] MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e incorporação no registro de imóveis*. 2ª ed. P. Alegre: Norton, 2002.
[63] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op.cit.*, p.76.
[64] *Ibidem*, p.50.
[65] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op.cit.*, p.83.

fez com que o arcabouço legal pioneiro ficasse anacrônico diante de uma paisagem urbana cada vez mais plural e complexa, tanto nas relações sociais, quanto nas econômicas[66].

1.2.2. "Soneto sem emendas" de Caio Mario da Silva Pereira

Em testemunho sobre o ambiente social do Brasil na década de 1960, Orlando Gomes sinaliza como seu traço marcante o aumento na intensidade da urbanização e do inchaço populacional, ambos processos históricos, sociais e econômicos ausentes ao tempo do Decreto nº 5.481/28 e suas alterações[67]. Para Galdino Luiz Ramos Junior, "o incremento no número das edificações horizontais, bem como da ampliação dos empreendimentos imobiliários na modalidade de incorporações, demandaram uma especialização normativa maior, o que se deu com a edição da Lei nº 4.591, de 16/12/1964"[68].

Antes de iniciar a investigação dos pontos mais relevantes da Lei n° 4.591/64 e suas alterações, cumpre advertir que sua história é indissociável da de seu criador - Caio Mário da Silva Pereira -, que redigiu o anteprojeto aprovado pelo Congresso Nacional sem qualquer emenda[69], feito tal que justifica o título desta Subseção ("soneto sem emendas").

O primeiro aspecto a se destacar da Lei n° 4.591/64 consiste no fato dela regular dois institutos que emergiram com toda a força em virtude do engrandecimento urbano nacional nos anos de 1960: (i) o condomínio edilício (disciplinado no Título I – arts. 1° a 27); e (ii) as incorporações imobiliárias (tratadas no Título II – arts. 28 a 66).

Logo no *caput* de seu art. 1°, conservando o avanço alcançado pela Lei nº 285/48 no tocante ao reconhecimento de áreas privativas residenciais e não-residenciais nos edifícios, a Lei nº 4.591/64 remove as restrições de caráter urbanístico que o regime jurídico antecedente impunha como condições à caracterização dos condomínios edilícios. Desapareceram assim: (i) a discriminação dos tipos de materiais que deveriam ser empregados na construção dos edifícios[70]; (ii) a quantidade mínima de peças para cada unidade; e (iii) a exigência de um número mínimo de pavimentos na edificação, abrindo margem à chancela de condomínios

---

[66] SPIMPOLO, Márcio Luís. A História dos Condomínios. *Portal do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM)*. Acesso: 5 ago. 2022. Disponível em: https://ibradim.org.br/a-historia-dos-condominios/#_ftnref60.
[67] GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21ª ed. rev. e atual. por L. E. Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p.234.
[68] RAMOS JUNIOR, Galdino Luiz; DIAS, Jefferson Aparecido. A natureza jurídica dos condomínios edilícios e a possibilidade de eles receberem doações. *Revista Direito UFMS*, v.3, n.1. Campo Grande: jan./jul. 2017, p.278. Acesso 10 jul. 2022. Disponível em: https://periodicos.ufms.br/index.php/revdir/article/view/4101/3304#.
[69] Testemunho colhido de TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Conjur. Acesso 08 jul. 2022. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario.
[70] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações.* 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.83.

edilícios de casas térreas ou assobradadas. Obviamente, tais limites subsistem, porém a sua estipulação fica a cargo das normas de posturas municipais[71].

Ainda em seu dispositivo inaugural, mais especificamente no § 2°, o diploma de 1964 abandonou o critério anteriormente em voga de cálculo das frações ideais de cada unidade de acordo com o valor das respectivas propriedades. Em face da complexidade que envolve essa contabilização[72], optou a Lei n° 4.591/64 por vincular as frações ideais aos módulos individuais da edificação e exigir sua expressão sob forma decimal ou ordinária, abstendo-se de assinalar qualquer critério específico de valoração para tais quotas-partes de domínio.

Outro dispositivo digno de nota é o art. 7°, primeira norma que expressamente definiu a forma de constituição a ser observada pelos condomínios edilícios para que deixassem o campo das estruturas informais das urbes e fossem dotados de efeitos e chancela jurídica. O legislador sessentista fixou o instituto como originário de fonte voluntária ("por ato entre vivos ou por testamento"). Impôs-lhe ainda a obrigatoriedade de inscrição no Cartório de Registro de Imóveis, *conditio sine qua non* à existência dos direitos reais.

Ademais, o art. 9º consagrou um instrumento desde sempre confeccionado pelos coproprietários para regular a vida nas edificações, mas que, até então, ficara relegado ao âmbito dos contratos atípicos. Trata-se da convenção de condomínio, cuja vinculação *erga omnes* fora condicionada a dois pressupostos: (i) assinaturas de titulares que representassem, ao menos, 2/3 das frações ideais da área total do condomínio; e (ii) registro do ato no Ofício de Registro de Imóveis. O § 2° do artigo em tela, ao estender a obrigatoriedade da convenção a "proprietários, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante", lançou semente normativa para embasar a tese de que o documento tem natureza estatutária, e não contratual, o que justifica sua eficácia contra terceiros, a despeito de registro imobiliário.

No mais, o § 3° do art. 9° da Lei n° 4.591/64 inaugura ponto que, aos olhos do observador mais hodierno, sempre pareceu uma disposição ínsita a qualquer legislação sobre condomínios edilícios, mas não o era. Trata-se do elenco de disposições mínimas que devem integrar o corpo normativo das convenções condominiais. Já o art. 10 traz um rol de atos vedados dentro dos prédios, repetindo fórmula já adotada no art. 11 do Decreto nº 5.481/28.

No que tange à colmatação de lacunas da legislação precedente, cita-se o art. 22, §5°, da Lei n° 4.591/64. Dispunha o art. 8° do Decreto n° 5.481/28 que a administração do

---

[71] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações.* 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.83.
[72] *Ibidem*, p.74.

condomínio edilício seria exercida por proprietário ou terceiro eleito para mandato bienal pela maioria dos condôminos. Não havia limites à reeleição, nem procedimento para remover o gestor. E, conquanto a maioria dos prédios já tivesse o costume de manter norma interna escrita, a convenção não era obrigatória por lei[73]. Para evitar "monarquias" nos edifícios, o novo diploma autorizou destituição do síndico, em votação dos condôminos, pelo *quórum* mínimo fixado na convenção ou, no silêncio desta, por 2/3 dos presentes em assembleia-geral.

Para encerrar as considerações acerca do inovador estatuto dos condomínios edilícios promovido pela Lei n° 4.591/64, cita-se o seu art. 2°, que dispõe sobre o "direito a guarda de veículos nas garagens". No *caput*, o comando já enquadra as vagas de estacionamento como espaços de domínio exclusivo vinculados às unidades. Contudo, as maiores reverberações entre os pretores e os jurisconsultos nacionais ficaram por conta do §2°, que admitia a livre transferência do direito de guarda dos veículos a outro condômino sem alienação da unidade respectiva, porém vedava cessão ou transmissão a pessoas estranhas ao condomínio. Trata-se de regra de perfil absolutista, que não ressalvava sequer vagas com frações ideais autônomas:

> Se à garagem se atribui fração ideal de terreno, pode ser considerada como direito autônomo, desaparecendo a dependência à unidade habitacional, mas nem por isto cessa a inalienabilidade a estranho, porque o §2°, quando veda tal transferência, alude genericamente ao §1º, e este, compreendendo as duas hipóteses, não tolera distinção para efeito alienatório. Haverá maior mobilidade, mais nítida flexibilidade, mas não ocorre liberdade de transferir, o que é razoável, à vista da natureza do complexo condominial[74].

Notadamente, a única exceção à proibição irrestrita do art. 2°, §2°, da Lei n° 4.591/64 eram as vagas em "edifícios-garagem" (§3º), porque, neles, a área de estacionamento constitui a unidade autônoma do condomínio edilício, sendo equiparável ao apartamento do prédio residencial ou às salas do edifício comercial. É a *ratio* da própria figura que lhe impõe a regra da alienabilidade irrestrita a terceiros. Interessante notar que o dispositivo, escondendo-se sob o pálio da locução "direito à guarda de veículos", não sugere qualquer distinção entre casos de alienação das vagas ou simples locação delas, aspecto que não escapará ao CC/02.

1.2.3. Código Civil de 2002 e a disciplina atual dos condomínios edilícios

Em 12 de janeiro de 2003, iniciava-se a vigência da Lei n° 10.406/2002 ("Código Civil de 2002" ou "CC/02"), que passava a disciplinar completamente não só as matérias da codificação de 1916, mas também os condomínios edilícios tratados no Título I da Lei nº

---

[73] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações.* 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.91.
[74] *Ibidem*, p.55.

4.591/64. Assim, nos termos do art. 2º, §1º, do Decreto-Lei nº 4.657/42[75], o CC/02 revogou parte da Lei nº 4.591/64 (arts. 1º a 27), cujas regras de incorporações imobiliárias (Título II – arts. 28 a 66) permanecem em vigor. Inobstante algumas contestações, essa é a posição da maioria da doutrina, conforme indica manifestação de Flávio Tartuce, *in verbis*:

> O Código Civil de 2002 consolidou o tratamento que constava da primeira parte da Lei 4.591/1964 (arts. 1.º a 27). Sendo assim, filia-se à corrente doutrinária majoritária que sustenta a revogação tácita de tais comandos, nos termos do art. 2.º, §1.º, da Lei de Introdução, eis que a codificação regulou inteiramente a matéria (nesse sentido: MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. Condomínio..., 2009, p. 12; FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Direitos..., 2006, p. 509; VENOSA, Sílvio de Salvo. Código..., 2010, p. 1.198; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Direito..., 2007, p. 231). Por tal caminho, daquela Lei específica subsiste apenas o tratamento referente às incorporações imobiliárias, a partir do seu art. 28. De qualquer modo, a questão não é pacífica, pois juristas como Maria Helena Diniz entendem pela coexistência da lei específica com o Código Civil, analisando as regras de ambas as legislações[76].

Sem embargos, nota-se que o legislador do vigente CC/02 claramente optou por dar continuidade ao racional jurídico instituído pelos comandos da Lei n° 4.591/64, que conferiu tratamento integral aos condomínios edilícios no Brasil por mais de três décadas. O CC/02 aproveitou o núcleo substancial da disciplina cunhada pelo diploma antecessor. De igual sorte não desfrutou a Lei n° 4.591/64, que herdou modelo ainda incipiente e simplista do Decreto n° 5.481/28 e suas alterações. Mais complicada ainda foi a missão pioneira do legislador do final dos anos de 1920, pois, além das turbulências globais do período (já comentadas na Subseção 1.2.1), viu-se obrigado a produzir comandos jurídicos, em um cenário de absoluto vazio normativo, para regular um instituto tão complexo como o dos condomínios edilícios.

Tecidas essas considerações, o foco deste estudo será direcionado a uma abordagem das novidades introduzidas pelo Código Civil de 2002 no regime normativo dos condomínios edilícios, em comparação ao arcabouço regulatório existente na Lei n° 4.591/64. Para tanto, pede-se vênia para resgatar análises registradas, de forma recente, em outra sede[77].

O primeiro tópico inovador do CC/02 reside no tratamento dispensado às vagas de garagem. No art. 1.331, §1°, além de consignar menções expressas tanto a alienações quanto a locações, o legislador acrescentou uma ressalva na parte final do dispositivo que flexibilizou o comando rígido do art. 2°, §2°, da Lei n° 4.591/64. Desse modo, a regra geral continua a ser a proibição de se alienar ou locar abrigos de veículos para pessoas estranhas ao condomínio. No

---

[75] Ao tempo da edição do CC/02, Lei de Introdução ao Código Civil - LICC, mas, hoje, corretamente rebatizada com a sigla LINDB, que faz remissão mais ampla às normas do direito brasileiro.

[76] TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: direito das coisas* – v. 4. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.510-511.

[77] ALLEVATO, Guilherme Cinti. "Novos condomínios" e a multipropriedade imobiliária: da comunhão do solo à partilha da unidade no tempo. In: GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *20 anos do Código Civil:* relações privadas no início do século XXI. Indaiatuba, SP: Ed. Foco, 2022, p.394-396.

entanto, havendo autorização expressa na convenção condominial, legítima é a exceção e tais negócios podem ser livremente realizados com terceiros não condôminos.

Também no âmbito exclusivo de locações de vagas de estacionamento, o art. 1.338 do CC/02 cria outra reserva a comando geral. Nesse caso, a relativização atinge a inexistência de direito de preferência entre seus integrantes, dogma que se restringe às unidades autônomas dos condomínios edilícios. Afinal, resolvendo um dos condôminos locar o espaço de veículo vinculado à sua unidade, diante de ofertas em iguais condições, deve preferir fazer a locação com qualquer condômino do que com pessoa de fora. E, mesmo entre integrantes do prédio, deverá conceder prelação a quem já seja possuidor do espaço.

Outrossim, cabe examinar inovações do CC/02 que preencheram lacunas normativas existentes na Lei n° 4.591/64. Nesse rumo, o art. 1.331, §5°, do *Codex* determinou que o terraço de cobertura, via de regra, constitui área comum a ser partilhada entre os condôminos. Todavia, poderá a escritura de constituição do condomínio classificar o espaço como de propriedade e uso exclusivos do titular da unidade imediatamente subjacente.

Além disso, o art. 1.340 do CC/02 deu solução ao problema das controvertidas "partes comuns de uso exclusivo de um ou alguns condôminos", posto que atribuiu as despesas relativas a tais áreas tão somente ao(s) consorte(s) que delas se sirva(m). A intervenção veio em hora pertinente e com excelente tom, já que a disposição procura evitar que aqueles que exerçam o uso com exclusividade se locupletem às custas dos sacrifícios financeiros de outros que sequer têm condições de utilizar a referida área. Em que pese a origem do espaço seja comunitária, a realidade de seu uso efetivo é privativa de uma ou algumas unidades, situação que subverte o rateio proporcional de despesas condominiais estabelecido na lei.

Urge destacar ainda o art. 1.345 do CC/02, que conferiu reconhecimento expresso à natureza *propter rem* dos débitos condominiais (incluídas multas e juros). Afinal, em virtude da ambulatoriedade, inerente à categoria dos direitos reais, as dívidas condominiais gravam a propriedade da unidade autônoma, sendo transferidas (acrescidas dos encargos mencionados na lei) ao adquirente, em caso de alienação do imóvel.

No campo das penalizações, o primeiro aspecto que chama atenção é o § 1° do art. 1.336 do CC/02, no qual se observa redução drástica da alíquota máxima da multa aplicável por atraso no pagamento das contribuições condominiais, de 20% para 2%, opção condenada, com veemência, por Caio Mário da Silva Pereira[78]. Ademais, no §2º, consta ainda multa de até cinco vezes o valor da contribuição mensal para descumprimento dos deveres previstos no art.

[78] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 11ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.56.

1.336, II a IV, do *Codex*. Caso constem da convenção, as penalidades podem ser aplicadas imediata e extrajudicialmente pela administração. Do contrário, caberá à assembleia-geral, pelo *quórum* de 2/3 (excluído o voto do infrator), deliberar sobre o montante e a cobrança.

O art. 1.337 do CC/02 encerra as novidades em matéria de sistema punitivo ao tratar: (i) no *caput*, do condômino que descumpre reiteradamente seus deveres ou comete falta grave; e (ii) em seu parágrafo único, do controvertido condômino antissocial, reservando ao condomínio a possibilidade de lhe exigir multa de até dez vezes o valor da cota mensal, desde que deliberado por 3/4 dos condôminos em assembleia (não contabilizado voto do acusado).

Por fim, cabe comentar as principais alterações no tema da gestão dos condomínios edilícios. Nessa toada, faz-se menção ao art. 1.348, §2°, do CC/02, que autorizou os síndicos, desde que haja prévia concordância assemblear, a transferirem, para terceiros, os seus poderes de administração e de representação, no todo ou em parte. Sob a égide do art. 22, §2°, da Lei n° 4.591/64, somente os poderes administrativos poderiam ser outorgados. O atual legislador também aboliu a obrigatoriedade de Conselhos Consultivo e Fiscal, em atenção aos prédios com número reduzido de condôminos e/ou de unidades.

1.3 **Definição e elementos essenciais**

Ensinam Miracy Barbosa de Souza Gustin e Maria Tereza Fonseca Dias que "o referencial teórico constitui-se como elemento de controle não só do problema, como de toda a pesquisa"[79]. Isto posto, com o intuito de bem deliminar o objeto de investigação do presente trabalho, esta subseção é dedicada ao estudo do conceito jurídico de condomínio edilício, por meio da exposição não só de sua definição técnica, como também dos elementos objetivos que se fazem imprescindíveis à sua caracterização. Em retorno ao contexto de vigência do pioneiro Decreto nº 5.481/28, colhem-se as explicações de Carlos Maximiliano:

> Na verdade, existe o domínio individual, unitário, cota determinada e concreta, coexistência e superposição de propriedades distintas e exclusivas, conjugadas com uma indivisão forçada e perene: direito exclusivo sôbre o andar ou apartamento; comunhão, no tocante ao solo, à coberta, às paredes mestras etc. Quanto às coisas comuns, há *co-propriedade com indivisão forçada*, quebrando o princípio contrário à indivisibilidade perpétua[80].

Com a edição da Lei n° 4.591/64, tal ideia fundamental de conjugar espaços de propriedade privativa e exclusiva com áreas de uso comum sob disciplina condominial ganhou reforço, consoante anota Caio Mário da Silva Pereira (citando outros nomes de escol):

---

[79] GUSTIN, Miracy Barbosa de Souza; DIAS, Maria Tereza Fonseca. *(Re)pensando a pesquisa jurídica*: teoria e prática. Belo Horizonte: Del Rey, 2002, p.55.

[80] MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956, p.109.

> Daí resulta que o conceito do condomínio edilício há de assentar na reunião orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva, incidente sobre a unidade, e o condomínio sobre as partes e coisas comuns (Clóvis Beviláqua, Carlos Maximiliano, Eduardo Espínola, Ricardo Amati, Ruggiero e Maroi, Ludovico Barassi, Hector Lafaille, Raymundo Salvat, Peretti Griva, Hernán Raciatti). Precisamente por consistir na simbiose orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva sobre a unidade com a copropriedade que incide nas partes e coisas comuns, estas não podem ser alienadas separadamente daquelas, nem divididas (§ 2º do art. 1.331 do Código Civil)[81].

As linhas mestras foram endossadas não só em virtude da literalidade do art. 1.331, *caput*, do CC/02 ("partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos"), mas também pelas obras de nomes contemporâneos como Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald e Anderson Schreiber, *in verbis*:

> De fato, o condomínio edilício é um direito real que advém da combinação de outros dois direitos reais: a propriedade individual sobre as unidades autônomas (salas, lojas, apartamentos) e a copropriedade sobre as partes comuns (terreno, telhado, corredores, fachada). Isto é, há uma verdadeira fusão entre propriedade particular e a propriedade comum, sendo impossível separar juridicamente esse complexo incindível. A fusão da unidade autônoma com as partes comuns provoca a constituição de uma disciplina jurídica especial que demanda estrutura peculiar, formada por uma série de regras que englobam aspectos da propriedade individual e do condomínio ordinário, conforme acentua o caput do art. 1.331 do Código Civil[82].
>
> Trata-se da justaposição de propriedades distintas: (a) a propriedade exclusiva das áreas privativas e (b) a copropriedade das áreas comuns. Essas duas espécies de propriedade tornam-se indissociáveis no condomínio edilício. A situação jurídica subjetiva do condômino é composta, assim, de (a) um direito de copropriedade sobre a área comum, composta usualmente pelo solo e as partes comuns do edifício, unido indissociavelmente ao (b) direito de propriedade exclusiva sobre a unidade autônoma, que pode ser um apartamento, uma sala, um andar, ou mesmo um lote, como se verá adiante. Essa combinação forma uma propriedade una, indissolúvel, distinta dos elementos que a compõem e com características próprias que a diferenciam das demais espécies[83].

Define-se, portanto, o condomínio edilício como direito formado pela amálgama de duas situações de natureza real: (i) a propriedade individual, privativa e exclusiva de cada titular sobre sua unidade autônoma; e (ii) o domínio conjunto, *pro indiviso*, regido pela disciplina dos condomínios, sobre áreas de uso coletivo estruturalmente ligadas às unidades, embora tais espaços pertençam dominialmente a cada titular individual (são donos de frações ideais do terreno edificado e dos locais de uso conjunto, conquanto não consigam exercer separadamente poderes sobre tais bens, indivisíveis por sua própria natureza e destinação).

Avançando ao tópico dos elementos essenciais do condomínio edilício, insta apontar que eles se apresentam em um total de oito itens, todos estabelecidos *ex vi lege*, que podem ser agrupados em três classes: (a) estruturais; (b) formais; e (c) distintivos.

---

[81] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil* – Vol. IV. 25ª ed. Atual. por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.182-183.
[82] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*: direitos reais. 13ª ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017, p.690.
[83] SCHREIBER, Anderson. *Manual de Direito Civil* contemporâneo. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p.1103.

Dentre os elementos estruturais, dois deles são passíveis de identificação a partir de uma análise das definições transcritas nesta Subseção. Faz-se referência aqui (i) à conjugação de partes de propriedade exclusiva com partes de propriedade comum e (ii) à existência de frações ideais sobre o solo e as áreas; fatores que, na visão de Frederico Henrique Viegas de Lima, seriam suficientes para configurar um condomínio edilício no ordenamento brasileiro[84].

No tocante ao requisito inaugural, estampado no *caput* do art. 1.331 do CC/02, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald afirmam "ser essencial ao condomínio edilício a presença de espaços privativos e espaços de uso geral"[85]. Ditas partes exclusivas e comuns do condomínio edilício podem corresponder a áreas total ou parcialmente edificadas e também a espaços ainda não construídos (fenômeno típico dos condomínios de lotes). A despeito de se encontrarem ou não obradas, todas as unidades devem ter acesso ao logradouro público. Caso contrário, sequer poderiam ser chamadas de autônomas[86].

Quanto às frações ideais, vale comentar, para fins do presente estudo, que são integrantes e indissociáveis em relação a cada unidade de domínio privativo, devendo receber identificação em forma decimal ou ordinária no instrumento de constituição do condomínio edilício. É o que consta da dicção do §3° do art. 1.331 do CC/02.

A classe dos elementos estruturais dos condomínios edilícios compreende ainda o rateio de despesas comuns ordinárias e extraordinárias entre titulares e/ou ocupantes das unidades autônomas, mediante distribuição proporcional dos encargos, obrigação com assento no art. 1.334, I, do CC/02 e que constitui cláusula mandamental nas convenções. A relevância desse elemento é tamanha que, acaso suprimido, o condomínio edilício deixaria de representar uma ferramenta de funcionalização social da propriedade para se tornar um artifício ao enriquecimento sem causa[87], pois ter-se-ia a obtenção de vantagens econômicas por parte de titulares não pagantes às custas do sacrifício de outros que arcam financeiramente com as despesas de manutenção e melhorias que repercutem não apenas no uso das áreas comuns, mas também na valorização e aproveitamento individual de todas as unidades privativas.

Como regra geral (*i.e.*, quando omissa a convenção), a proporção a que alude o legislador observará o critério da quantidade de frações ideais de cada titular de unidades em relação à edificação como um todo. Todavia, nada impede que a convenção eleja fator diverso

---

[84] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.119.

[85] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *Curso de direito civil*: direitos reais. 13ª ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017, p.691.

[86] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil* – Vol. IV. 25ª ed. Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.183.

[87] Comportamento reprovável, consoante art. 884, *caput*, do CC/02: "Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários".

em lugar dos percentuais de frações ideais de cada condômino (entendimento registrado pelo Superior Tribunal de Justiça na edição n° 68 da ferramenta Jurisprudência em Teses[88]). Em síntese do aqui disposto, ora se transcreve passagem de Gustavo Tepedino:

> As despesas condominiais deverão ser rateadas entre todos os condôminos. Trata-se de dever legal. A contribuição para as despesas do condomínio dar-se-á na proporção das frações ideais do condômino. Contudo, nada obsta que na convenção se estipule critério diverso para o rateio das despesas, de modo a atender melhor às conveniências do condomínio (v. art. 1 .336, I). É comum, por exemplo, que a convenção determine a divisão equânime das despesas condominiais entre todas as unidades autônomas, ainda que diversas as respectivas frações ideais. Além disso, não há problema em eximir certas unidades do pagamento de algumas despesas[89].

Na sequência, passa-se ao exame da categoria dos elementos essenciais formais, em que estão reunidos (i) o ato constitutivo, (ii) o registro no Cartório de Registro de Imóveis e (iii) a convenção de condomínio. Segundo o *caput* do art. 1.332 do CC/02, o ato constitutivo poderá ser instrumento celebrado entre vivos ou por testamento. A formação do condomínio edilício decorrerá sempre de declaração de vontade, sendo sua origem voluntária[90].

Como se trata de expressão do direito real de propriedade sobre bem imóvel, deve a constituição ocorrer por escritura pública, nos termos do art. 108 do CC/02, admitindo-se também sua efetivação por decisão judicial em processo de inventário, sendo inconteste que o condomínio edilício surge sob forma escrita. Sem embargos, inúmeras são as situações jurídicas subjetivas aptas a concretizá-lo, conforme enumera Caio Mário da Silva Pereira:

> O condomínio especial dos edifícios coletivos pode ser instituído por ato inter vivos ou causa mortis. O testador pode estabelecer, para uma edificação já existente, composta de várias unidades, ou para uma que venha a ser realizada, o regime especial do condomínio edilício. Por convenção pode ser instituído, sendo mais frequentes: a) Associarem-se vários indivíduos e comprarem um edifício composto de apartamentos, salas, lojas etc., e, na escritura aquisitiva, promoverem a instituição do regime da propriedade horizontal ou do condomínio especial; b) A instituição pode resultar de uma escritura de doação; c) Os herdeiros, no Esboço da Partilha, promovem a distribuição das unidades de um prédio, sob o critério do condomínio edilício; d) Vários indivíduos, proprietários de um terreno, constroem um edifício, atribuindo-se as unidades autônomas em que o mesmo se divide; e) Uma pessoa, física ou jurídica, promove uma incorporação, alienando desde logo as unidades em forma de condomínio especial[91].

Não basta, porém, que o ato constitutivo seja redigido e assinado por todas as partes. O conjunto arquitetônico só se torna objeto de um direito real de condomínio edilício quando o

---

[88] REsp 1.213.551/SP, Quarta Turma, rel.: Luis Felipe Salomão, j. 17.09.2015; AgRg no AREsp 583.848/MG, Terceira Turma, rel.: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 18.06.2015; REsp 784.940/MG, Quarta Turma, rel.: Raul Araújo, j. 20.03.2014; REsp 493.723/DF, Quarta Turma, rel.: Cesar Asfor Rocha, j. 22.08.2006.

[89] TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - v. III. 2ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014, p.698-699.

[90] _____; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERÍA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil:* direitos reais. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.401.

[91] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil* – Vol. IV. 25ª ed. Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.185.

instrumento de sua instituição estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis, sendo este o quinto elemento essencial (positivado no mesmo *caput* do art. 1.332 do CC/02).

O requisito em comento demanda certa dose de flexibilidade, haja vista a existência de formações imobiliárias irregulares no Brasil, na sua maioria habitadas por grupos urbanos de baixa renda, fruto de um mercado de imóveis incapaz de disponibilizar moradia a preços acessíveis à população média e também de um histórico de fiascos do Poder Público na implementação de planos e de políticas voltadas à habitação[92]. Tanto que, até os dias atuais, Legislativo e Judiciário mantêm esforços na criação de medidas para reduzir burocracias, custos e gerar estímulos para regularização de imóveis à margem do sistema registral nacional (*e.g.* REURB-S, condomínio urbano simples, legitimação de posse da Lei nº 11.977/09).

Nesse cenário, encontram-se os condomínios de fato, cujo sinal distintivo reside na ausência de registro dos seus atos constitutivos e convenção no Cartório de Registro de Imóveis. É compreensível afirmar que inexiste naquele conjunto um direito real sobre coisa imóvel, porém não se mostra razoável declarar que não há uma situação a ser tutelada pelo direito em caso concreto no qual são detectados todos os outros sete elementos essenciais do condomínio edilício, faltando somente o registro dos papéis na serventia competente. Afigura-se admissível, portanto, que a edificação não goze dos efeitos de uma situação jurídica real, mas isso não deve fulminar a existência e validade da figura no mundo do direito. São degraus da "escada Ponteana" [93] que não se confundem, consoante ilustra Leonardo Mattietto:

> É possível, nesta ordem de idéias, repensar a afirmação segundo a qual "o registro é condição (ou requisito) de existência e de validade do condomínio". Nos termos da Súmula n° 260 do Superior Tribunal de Justiça, o registro não é condição nem mesmo de *eficácia* da convenção entre os condôminos, quiçá de *existência* e *validade* do condomínio[94].

Na esteira da manifestação supra, chega-se ao último elemento do tripleto formal, qual seja a convenção, prevista no art. 1.333 do CC/02 e de existência obrigatória segundo Orlando Gomes[95]. Enquanto o ato constitutivo descreve pontos estruturais (estremação e discriminação

---

[92] Para ilustrar, reporta-se exemplo no Distrito Federal: "[...] a proliferação dos 'condomínios horizontais' com características urbanas teve peculiaridades muito próprias. O processo iniciou-se no final dos anos 70, sem que houvesse qualquer planejamento. Como não houve uma ação incisiva do governo para coibir esta prática, aliada com o fato de haver uma forte demanda por habitações com preços acessíveis para a classe média, não atendida pelo mercado imobiliário, estes parcelamentos se estabeleceram em áreas impróprias para urbanização". (JATOBÁ, Sérgio Ulisses. *Gestão ambiental urbana aplicável a parcelamentos urbanos no Distrito Federal*. Acesso em: 27 ago. 2022. Disponível em: http://www.bsi.com.br/unilivre/centro/textos/Forum/gaudf.htm.).

[93] Construção doutrinária cunhada por Pontes de Miranda, em que os negócios jurídicos são subdivididos em três planos autônomos e inter-relacionados: existência, validade e eficácia. Para maiores elucidações, faz-se remissão a TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil*: volume único. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p.363-386.

[94] MATTIETTO, Leonardo. O condomínio de fato no direito brasileiro contemporâneo In: TEPEDINO, Gustavo. *O direito e o tempo:* embates jurídicos e utopias contemporâneas – Estudos em homenagem ao Prof. Ricardo Pereira Lira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.667.

[95] GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21ª ed. rev. e atual. por L. E. Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p.247.

de unidades, frações ideais, finalidades do prédio), a convenção condominial contém normas de organização e funcionamento, direitos e deveres dos condôminos, penalidades a eles aplicáveis no caso de descumprimento das suas obrigações. É instrumento voltado mais à coletividade de titulares e ocupantes de unidades do que à edificação.

O art. 1.333 do *Codex* versa também sobre a eficácia da convenção condominial, condicionando sua oponibilidade *erga omnes* ao registro no Cartório de Registro de Imóveis. Caso não seja registrado, o ato obriga apenas os titulares de direitos, possuidores e detentores das unidades. Todavia, a consagração da tese da natureza estatutária da convenção ampliou seu alcance normativo, levando-a a incidir sobre todos que mantenham qualquer relação com o condomínio edilício. É o que se observa nas considerações de João Batista Lopes, *in verbis*:

> [...] não só os condôminos, mas também os locatários se sujeitam às disposições da convenção, conquanto não tenham os últimos legitimidade para modificá-la. Não fogem ao seu império, também, os adquirentes de unidades autônomas (em caso de revenda), sendo irrelevante a alegação de que não assinaram a convenção ou não foram cientificados das restrições impostas. Até mesmo terceiros estranhos ao condomínio ficam, de certo modo, sujeitos às disposições da convenção. Assim, por exemplo, não podem ingressar livremente no edifício sem identificar-se, quando exigido[96].

Por fim, a classe dos elementos distintivos é integrada por dois fatores que identificam a figura edilícia em contraste com o condomínio geral ou voluntário: (i) o caráter permanente do estado de indivisão da coisa; e (ii) a inaplicabilidade de direito de preferência.

A transitoriedade é a marca do condomínio geral[97], conforme se depura do art. 1.320 do CC/02, cujo *caput* determina que "a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum". No §1º, malgrado permita aos consortes acordarem que a coisa permaneça comum, o legislador estipula um limite de cinco anos, ainda que admitidas dilações. Todavia, esse prazo é peremptório na indivisão estipulada por doador ou testador (§2º). A tendência de individuar a propriedade é tamanha que, a pedido de interessado e se graves razões recomendarem, poderá o juiz intervir e dividir a coisa antes de findo o prazo definido pelas partes (§3°). Mesmo se a relação condominial recair sobre bem indivisível, o art. 1.322 do CC/02 acena com as possibilidades de adjudicá-lo integralmente a um dos condôminos ou de vendê-lo a terceiro com repartição do valor arrecadado.

---

[96] LOPES, João Batista. *Condomínio*. 6ª ed. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p.69.

[97] "Tradicionalmente, considera-se a divisibilidade característica essencial do condomínio ordinário, da qual decorre o direito potestativo atribuído aos condomínios à extinção da copropriedade (v. comentários ao art. 1.320). Dessa forma, procura o dispositivo em análise disciplinar a relação condominial, considerada pelo legislador necessariamente temporária ou provisória". (TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - vol. III. 2ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014, p.668).

Por outro lado, o legislador, com amparo no art. 3° da revogada Lei n° 4.591/64, positivou a indivisibilidade do condomínio edilício, decorrente de sua própria arquitetura, no §2° do art. 1.331 do CC/02, onde se lê que "o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos". Ora, se a divisão não pode ocorrer em momento algum, o arranjo condominial edilício se perpetua, a despeito da rotatividade de titulares nas unidades. Nesse sentido, dispõe Melhim Namen Chalhub:

> A disposição das unidades, umas sobre as outras, inseparáveis do conjunto da edificação, caracteriza uma forma peculiar de vizinhança, o mesmo ocorrendo com as partes de uso comum, que são indispensáveis à utilização de todas as unidades, tudo isso são circunstâncias que **tornam compulsório o estado de indivisão** e que ensejam a criação de obrigações que viabilizem o uso normal das partes de propriedade privativa e das partes de propriedade e/ou de uso comum[98]. (g.n.)

No que tange à inexistência de direito de preferência, já comentada na Subseção 1.2.2 deste trabalho, repise-se que, nos condomínios edilícios, caso qualquer titular resolva alienar sua unidade autônoma a terceiro, poderá fazê-lo sem necessidade de comunicar a intenção de venda aos demais condôminos do prédio, não sendo obrigado a lhes conceder prioridade para aquisição em condições iguais às previstas na oferta recebida. Exatamente o contrário do que preveem os arts. 504 e 1.322 do CC/02 (em continuação ao art. 1.139 do CC/16), aplicáveis ao condomínio geral, independentemente da indivisão recair sobre coisa divisível ou não[99].

A título de acréscimo, mostra-se pertinente esclarecer que a origem *ex vi lege* desse elemento essencial decorre do silêncio qualificado do legislador, que simplesmente não faz referência à preempção nas normas relativas ao condomínio edilício. Trata-se de uma técnica de legislar por omissão, haja vista que, não apenas em relação ao condomínio geral, mas em todas as demais hipóteses nas quais considerou a preferência aplicável, o legislador assim o declarou expressamente: arts. 27 a 33 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações Urbanas), art. 92, §3º, da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra), arts. 25 a 27 da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), art. 1.081, § 1º, do CC/02 (aumento de capital nas sociedades limitadas). Se deixou de dispor, é porque tal direito não se compatibiliza com os condomínios edilícios.

Outra diferença marcante entre os condomínios das espécies geral e edilícia repousa na atribuição de posse, uso e/ou gozo do domínio privativo a terceiros. Na primeira modalidade, o titular depende de prévio consenso dos demais consortes, conforme parágrafo único do art. 1.314 do CC/02. Já nas unidades de edificações, vigora a liberdade plena e irrestrita para

---

[98] CHALHUB, Melhim Namen. *Direitos Reais*. 2ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p.135.
[99] STJ, REsp 1.207.129/MG, Quarta Turma, rel.: Min. Luis Felipe Salomão, j. 16.06.2015.

concessão dos poderes dominiais, sem necessidade de assentimento dos outros condôminos do mesmo prédio, consoante art. 1.331, §1º, do CC/02. Contudo, esse fator não configura, *de per si*, um elemento essencial dos condomínios edilícios, pois está incorporado ao requisito estrutural da conjugação de partes de propriedade exclusiva com partes de domínio comum, não se lhe devendo emprestar a qualidade de componente autônomo.

1.4 **Modalidades contemporâneas**

Em que pese o condomínio edilício seja definido por um conceito geral que preservou as suas características fundamentais ao longo de muitos anos – ao menos no Brasil, basta notar que os doutrinadores repisam manifestações cunhadas desde o período de vigência do Decreto nº 5.481/28, sem incrementos mais radicais –, isso não significa que suas formas de expressão na realidade social do país se mantiveram imutáveis.

A título de mais recente inovação, cita-se o "regime condominial especial" previsto no §1º-A do art. 32 da Lei nº 4.591/64. Trata-se de dispositivo inserido pela Lei nº 14.382/2022 ("Lei do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos – Serp"), decorrente de conversão da MPV nº 1.085/2021. Consiste em situação jurídica intermediária, que se configura no curso dos procedimentos de incorporação imobiliária, composta: (i) sob o prisma objetivo, pelo conjunto de frações ideais de terreno e acessões ainda em fase de construção; e (ii) sob a perspectiva subjetiva, pela coletividade integrada por incorporador e promitentes compradores ou cessionários titulares de direitos sobre esses bens de caráter imobiliário inacabados.

Sua natureza edilícia emana de três aspectos extraídos da análise do dispositivo legal: (a) o fato de ter por objeto unidades destinadas a edificação, o que remete ao conceito de "lotes" fixado no art. 2º, §§2º e 4º, da Lei nº 6.766/79; (b) a autonomia de cada conjunto "fração e acessões", conferida pelo legislador mediante expressa autorização para sua livre disposição e oneração pelos respectivos titulares; e (c) ausência de direito de preferência dos demais consortes, dispensada sua anuência para alienação ou instituição de ônus reais sobre cada módulo imobiliário individual.

Dado seu pouco tempo de vigência no ordenamento jurídico brasileiro e a necessidade de uma maior maturação a respeito de suas características, reservou-se espaço para comentar a recém-chegada modalidade de condomínio edilício tão somente no introito desta Seção 1.4. Todavia, chamam atenção duas posições doutrinárias a respeito do condomínio *sui generis* em comento, que merecem exposição. A primeira delas considera que sequer há um novo tipo condominial, visto que o §1º-A do art. 32 da Lei n 4.591/64 apenas antecipou a constituição

do condomínio edilício tradicional para o momento da inscrição do memorial de incorporação no Registro de Imóveis. Essa linha de raciocínio se coaduna ao advento do reconhecimento de condomínios edilícios formados por terras nuas, com obras inacabadas ou em andamento, que restou positivado pelo acréscimo do art. 1.358-A ao CC/02. O entendimento encontra defesa nas lições de Melhim Namem Chalhub, que contesta a "equivocada premissa de que só existiria condomínio se houvessem unidades dotadas de habitabilidade e não frações ideais autônomas"[100]. O autor sustenta também que o memorial de incorporação reúne com precisão e completude todos os elementos de caracterização do condomínio edilício definidos no art. 1.332 do CC/02, além de encontrar apoio na ideia de unicidade registral estabelecida no novel §15 do mesmo art. 32 da Lei nº 4.591/64[101]. Ao fim, arremata com advertência ao legislador, que, na sua visão, deveria ter adotado a expressão "condomínio edilício", consagrada no CC/02, em lugar do termo "regime condominial especial", de conteúdo normativo inexato[102].

Por outro lado, Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro compreende que o §1º-A do art. 32 da Lei nº 4.591/64 reproduz a criação de "um *regime de condomínio especial* que vigora temporariamente e com termos bem definidos: do registro do memorial de incorporação até a instituição do regime de condomínio edilício"[103], de caráter peculiar, próprio do seu gênero e que não confunde com a modalidade tradicional[104]. Em tom direto, afirma que "por possuírem naturezas e efeitos jurídicos distintos, o registro da incorporação não se presta a suprir o registro posterior da instituição e especificação condominial"[105].

Diante das considerações explicitadas sobre o ainda balbuciante condomínio especial instituído pela Lei do Serp, salta aos olhos uma indefinição a respeito da compatibilidade da aludida figura hodierna com o projeto de personalização dos condomínios edilícios que será desenvolvido ao longo da presente dissertação. Caso acatada a opinião de Melhim Namem Chalhub, para quem o regime condominial especial seria simples adiantamento dos efeitos do condomínio edilício que se consuma após conclusão das obras, expedição do "habite-se" e entrega das unidades aos adquirentes, ter-se-ia apenas mais uma manifestação da modalidade tradicional do instituto, apta ao reconhecimento da personalidade jurídica a seus integrantes.

---

[100] CHALHUB, Melhim Namem. Instituição de condomínio pelo registro do memorial de incorporação. *Portal Migalhas*. Acesso em: 18 jan. 2023. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/357888/instituicao-de-condominio-pelo-registro-do-memorial-de-incorporacao.
[101] *Ibidem.*
[102] CHALHUB, Melhim Namem, *loc.cit.*
[103] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. O regime jurídico-registral da incorporação imobiliária à luz da lei 14.382/22. *Portal Migalhas*. Acesso: 18 jan. 2023. Disponível: https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/371876/o-regime-juridico-registral-da-incorporacao-imobiliaria.
[104] *Ibidem.*
[105] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila, *loc.cit.*

Já pela concepção conservadora de Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro, o condomínio inicial, formalizado no registro do memorial de incorporação, além de, supostamente, não deter uma natureza edilícia, apresenta-se como fenômeno transitório, desprovido de perenidade. Ora, tal aspecto aproxima a inovadora figura de outros arranjos jurídicos, como espólios e massas falidas, pertencentes à categoria dos entes despersonalizados (vide Subseção 1.5.2 infra), ao mesmo tempo em que desfaz laços de afinidade com a estrutura geral das pessoas jurídicas.

Igualmente merecedor de breve análise é o condomínio da construção, descrito no §1º do art. 31-F da Lei nº 4.591/64, a ser constituído pela coletividade de adquirentes de frações ideais de empreendimento imobiliário com incorporação em curso dentro de 60 (sessenta) dias após a decretação de falência ou de insolvência civil do incorporador. Trata-se de figura condominial criada pela Lei nº 10.931/2004, no âmbito do procedimento extrajudicial especial relativo aos patrimônios de afetação, cujos bens não são alcançados pela massa falida ou recuperacional. Sua administração não fica a cargo de um síndico, porém da Comissão de Representantes, um colegiado composto por, no mínimo, 3 (três) adquirentes de unidades do empreendimento designados no contrato de construção ou eleitos em assembleia geral, nos termos do art. 50 da Lei nº 4.591/64. Em que pese o art. 43, §3º, II, alínea "c", da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei do Serp em 2022, mencione sua inscrição na base de dados do CNPJ – o que aproxima a figura das pessoas jurídicas –, tal característica se revela insuficiente a justificar a atribuição de personalidade de direito à referida formação condominial, haja vista seu manifesto caráter transitório. Até porque, consoante se verá na Subseção 1.5.2 deste trabalho, sociedades em conta de participação (SCPs) também gozam de cadastro próprio no CNPJ e isso, *de per si*, não as torna entidades personalizadas no ordenamento pátrio.

A redação do art. 31-F, §1º, da Lei nº 4.591/64 deixa clarividente que o arranjo condominial tem momento preestabelecido para terminar, pois a figura nasce determinada a consumar um dentre dois propósitos: continuação da obra (vindo a acabar quando finalizada a construção e entregues as unidades da edificação) ou liquidação do patrimônio de afetação. Falta-lhe a tendência a perpetuidade, assim como se verifica no regime condominial especial da Lei do Serp, pelo que o *lócus* jurídico apropriado às duas modalidades parece ser mesmo no grupo das entidades despersonalizadas.

Sem prejuízo às sintéticas considerações tecidas na abertura desta Seção 1.4, passa-se ao exame debruçado das quatro principais modalidades contemporâneas de condomínios edilícios que encontram desenvolvimento mais robusto entre os operadores do direito civil no Brasil e gozam de inequívoca perenidade. Duas delas foram tipificadas no CC/02: condomínio

de lotes e multipropriedade imobiliária. A terceira, designada condomínio urbano simples, se mantém positivada apenas na Lei nº 13.465/2017, enquanto a última ("supercondomínios") reflete construção doutrinária para complexos multifuncionais.

1.4.1. Espécies da Lei da REURB: condomínios de lotes e urbano simples

Conforme já esclarecido em outra sede, o condomínio de lotes recebeu seu lugar no *Codex* por meio da edição da Lei nº 13.465/2017 (a "Lei da REURB"), que introduziu o art. 1.358-A no diploma de normas gerais cíveis[106]. A despeito de sua curta redação, o dispositivo cumpre bem o papel de definir a natureza jurídica da figura, pois: (i) no *caput*, esclarece que a formação condominial é constituída pela conjugação de partes que são propriedade exclusiva e outras que são propriedade comum dos condôminos; e (ii) no §2º, diz, com todas as letras, que se aplicam, no que couber, as regras dos condomínios edilícios (o que, ante a escassez de um estatuto normativo próprio, é o mesmo que afirmar "incidem todas as normas edilícias, com ajustes conforme peculiaridades do caso concreto" [107]). Ratificando o seu enquadramento como espécie do gênero condomínio edilício, as lições de André Abelha:

> O surgimento dessa nova Seção IV (art. 1.358-A), que trouxe o título "condomínio de lotes", pode dar aos distraídos a perigosa impressão de que estamos diante de uma nova modalidade de condomínio. Nada disso. [...]. O condomínio de lotes sempre foi edilício, e com a entrada em vigor do art. 1.358-A, edilício continua a ser. A única diferença em relação a um prédio de apartamentos é que todas as unidades imobiliárias são lotes. Como poderiam ser apartamentos, ou lojas, ou casas, ou misto, e nada disso alteraria a natureza jurídica desse direito real[108].

A grande peculiaridade que difere o condomínio de lotes daquele edilício tradicional reside no objeto. Este último envolve módulos prontos e acabados, ao passo que o outro recai sobre lotes que, nos termos do art. 2º, §§ 1º a 4º, da Lei nº 6.766/79, são áreas destinadas à edificação, que podem constituir terra nua ou conter algumas construções não concluídas. Já a distinção dos loteamentos de acesso controlado é esclarecida por Anderson Schreiber:

> O loteamento de acesso controlado não se confunde com o condomínio de lotes, já estudado. O loteamento de acesso regulado é composto por áreas públicas e privadas, tendo tão somente o acesso restrito por força de regulamentação municipal. O condomínio de lotes, ao contrário, é constituído apenas por áreas privadas, sendo uma parte da propriedade privada privativa e outra parte da propriedade privada destinada ao uso comum entre os particulares. Convivem, portanto, as duas figuras[109].

---

[106] ALLEVATO, Guilherme Cinti. "Novos condomínios" e a multipropriedade imobiliária: da comunhão do solo à partilha da unidade no tempo. in GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *20 anos do Código Civil:* relações privadas no início do século XXI. Indaiatuba, SP: Ed. Foco, 2022, p.400.
[107] *Ibidem*.
[108] DUTRA, André Abelha. A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo. *Migalhas*. Disponível: https://www.migalhas.com.br/depeso/263420/a-nova-lei-13-465-2017--parte-i---o-condominio-de-lotes-e-o-reconhecimento-de-um-filho-bastardo.
[109] SCHREIBER, Anderson. *Manual de Direito Civil* contemporâneo. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p.1120.

Outro ponto relevante no exame do condomínio de lotes como modalidade da classe edilícia diz respeito ao terceiro elemento essencial visto na Seção 1.3 supra (o rateio de despesas comuns ordinárias e extraordinárias entre seus integrantes). Antes da fase legislativa inaugurada com o advento da Lei nº 13.465/2017, o Supremo Tribunal Federal (STF), em julgamento de 20.09.2011, declarou ser inconstitucional a cobrança de contribuições mensais de moradores que não tivessem aderido à associação fundada para gerir os loteamentos, uma vez que tal imposição violava as garantias da legalidade e da livre associação (art. 5º, II e XX, da CF/88)[110]. Nada obstante, o assunto não se pacificou na jurisprudência dos Tribunais Estaduais e do Superior Tribunal de Justiça (STJ)[111], onde havia acórdãos que permitiam a cobrança pecuniária dos não associados, desde que demonstrado que eles se aproveitavam, em certa medida, de serviços executados nas áreas comuns, o que representava locupletamento às custas do esforço financeiro dos que pagavam contribuições. Todavia, em 2015, o STJ firmou tese[112] alinhada ao STF, prevalecendo o entendimento de que não poderia ser exigido rateio de despesas comuns de quem não integrasse a associação de moradores de um loteamento.

Com a inserção do art. 1.358-A no CC/02, o debate foi reaberto, uma vez que a compreensão firmada pelo STF em 2011 se assentava na premissa de que arranjo de lotes não constituía condomínio. Inclusive, Flávio Tartuce informa que o novel dispositivo resolveu a controvérsia, pois, ao determinar incidência das normas de condomínio edilício aos conjuntos de lotes, atraiu também a aplicação do art. 1.336, I, do *Codex*, que prescreve a obrigatoriedade de todos os condôminos contribuírem proporcionalmente nas despesas do condomínio[113].

Em 18.12.2020, o STF reformou sua posição, através de tese firmada com repercussão geral. A Corte considerou a Lei nº 13.465/2017 como um marco divisório, de modo que: (i) cobranças a proprietários de lotes não associados até a data de início da vigência da Lei da REURB permanecem inconstitucionais; (ii) a partir da edição da lei (*ex nunc*), tornou-se exigível a contribuição nas despesas de proveito comum, desde que: (a) o titular do lote adira ao ato constitutivo da entidade gestora do conjunto imobiliário; ou (b) em se tratando de novo adquirente, o documento instituidor do condomínio, além de prever o dever de arcar com taxa condominial, esteja averbado junto ao Cartório de Registro de Imóveis[114].

---

[110] STF, RE 432.106/RJ, Primeira Turma, rel.: Min. Marco Aurélio, j. 20.09.2011.
[111] STJ, REsp 302.538/SP, Quarta Turma, rel.: Min. Luis Felipe Salomão, j. 05.08.2008.
[112] STJ. Tema Repetitivo nº 882, Segunda Seção: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram".
[113] TARTUCE, Flávio. *Direito civil:* direito das coisas, v. 4. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.582.
[114] ALLEVATO, Guilherme, "Novos condomínios" e a multipropriedade imobiliária: da comunhão do solo à partilha da unidade no tempo. in GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *20 anos do Código Civil:* relações privadas no início do século XXI. Indaiatuba, SP: Ed. Foco, 2022, p.401-402.

Antes da promulgação da Lei da REURB em 2017, a doutrina buscava fundamentar o cabimento de tutela jurídica para os condomínios de lotes em dois dispositivos de leis esparsas. O primeiro deles era o art. 8º da Lei nº 4.591/64, cujo *caput* e as alíneas traziam expressões compatíveis à ideia de espaços não construídos, tais como "terreno onde não houver edificação", "parte do terreno eventualmente reservada", "partes do total do terreno que poderão ser utilizadas"[115]. Por outro lado, Marco Aurélio Bezerra de Melo observou que alguns doutrinadores sustentavam a viabilidade dessa espécie condominial mediante apelo ao art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67 que, além de determinar expressamente a aplicação, aos loteamentos, da Lei nº 4.591/64, equiparava os compradores de lotes a condôminos[116].

Todavia, esse sistema normativo caiu por terra com a entrada em vigor do CC/02 que, por disciplinar integralmente o tema dos condomínios edilícios, revogou tacitamente o Livro I da Lei nº 4.591/64, varrendo do mundo jurídico, por conseguinte, o seu art. 8º. A revogação também atingiu o art. 3º do Decreto-Lei nº 271/67, pois a lei de base que tal dispositivo mandava aplicar não estava mais em vigor. Ademais, a norma aproximava os loteadores dos condôminos por equiparação, o que não corresponde a atribuir natureza edilícia. Inclusive, a necessidade de equiparar denotava que as figuras não pertenceriam ao mesmo gênero jurídico.

Nessa conjuntura inaugurada pela edição do CC/02, muitos arranjos de lotes se formavam, porém não conseguiam registrar seus atos constitutivos e eventuais convenções ou regulamentos no Cartório de Registro de Imóveis. Eram, portanto, condomínios sem registro, recebendo a alcunha de irregulares ou de fato. O seu resgate para a esfera da formalidade só passou a ganhar força efetiva no ordenamento a partir da Lei nº 13.465/2017.

Desta feita, duas são as razões que justificam, sob a perspectiva deste trabalho, a atenção dispensada aos condomínios de lotes. Primeiro, porque um debate sobre modelos de atribuição de personalidade jurídica à coletividade de cotitulares de unidades não pode deixar de ser pensado para todas as espécies de condomínio edilício, sem se perder de vista as peculiaridades de cada tipo. O outro motivo é traduzido na poesia de Cazuza: "ver o futuro repetir o passado"[117]. Afinal, se já é muito dificultosa a aceitação de uma pessoa jurídica de gestão no condomínio edilício tradicional, poucas não são as chances de existir resistência

---

[115] ALLEVATO, Guilherme, "Novos condomínios" e a multipropriedade imobiliária: da comunhão do solo à partilha da unidade no tempo. in GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *20 anos do Código Civil:* relações privadas no início do século XXI. Indaiatuba, SP: Ed. Foco, 2022, p.391.

[116] MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Condomínio de Lotes e a Lei 13.465/2017: breve apreciação. *Portal GEN Jurídico*. http://genjuridico.com.br/2017/08/15/condominio-de-lotes-e-lei-1346517-breve-apreciacao/#_ftn1.

[117] CAZUZA; BRANDÃO, Arnaldo. O tempo não para. In: CAZUZA. *O tempo não para*. Rio de Janeiro: Philips, 1988. Faixa 6. Formato CD.

ainda maior à implementação da novidade nos condomínios de lotes, o que gera o receio de se estimular, nesses espaços, a criação de entes sem registro documental (irregulares ou de fato).

No mesmo compasso das espécies de condomínio edilício socorridas da informalidade pela Lei nº 13.465/2017, tem-se o chamado condomínio urbano simples, previsto somente nos arts. 61 a 63 do aludido diploma, sem dispositivo no CC/02. A natureza edilícia salta aos olhos logo no *caput* do art. 61, em que se verifica a subdivisão de um mesmo imóvel em: (i) terreno ocupado por edificações; (ii) zona de uso exclusivo (equivalente à unidade autônoma); e (iii) trechos de passagem para vias públicas ou entre unidades (similar às áreas comuns).

Trata-se de figura voltada a composições imobiliárias singelas e de pequena dimensão, tais como moradas de caseiro, aposentos de governanta, residência de porteiro-chefe e casas vizinhas construídas para abrigar parentes próximos. Sua regularização se funda na dispensa de formalidades pela lei, que cuidou de simplificar e desburocratizar os procedimentos para se conferir existência formal aos condomínios urbanos simples. O principal exemplo talvez seja a convenção condominial, cuja averbação no Cartório de Registro de Imóveis é facultativa, admitindo-se ainda que seja acordada por instrumento particular escrito, via oral ou através de reconhecimento tácito. Outrossim, para os imóveis enquadrados na categoria REURB-S[118], o legislador propõe a efetivação do registro de constituição, no fólio imobiliário, por meio de mera notícia (art. 63 da Lei nº 13.465/2017). Entretanto, andou mal ao dispensar a emissão de "habite-se" para tais construções, já que tal medida coloca pessoas sob grave risco de vida[119].

Por último, é preciso esclarecer a interpretação adequada da palavra "cômodos" no art. 61 da Lei nº 13.465/2017. Não se pretendeu aqui permitir que uma residência de três quartos pudesse ser desmembrada e dar origem a quatro matrículas (uma para cada dormitório e mais outra para o restante da estrutura da casa). Os cômodos só serão passíveis de individuação dominial quando gozarem de autonomia na função e acessibilidade. Verificada dependência funcional e indissociável conexão espacial, serão partes internas do mesmo imóvel[120].

Dado o grau de simplicidade e o baixo formalismo do condomínio urbano simples (em especial daqueles que sejam constituídos por mera notícia ao fólio real), cumpre observar se eventual proposta de pessoa jurídica para a coletividade de cotitulares não se mostrará deveras complexa para esse tipo de arranjo condominial edilício. Assim, da mesma maneira que fora

---

[118] Recai sobre núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo Municipal (cf. art. 13, I, da Lei nº 13.465/2017).

[119] TARTUCE, Flávio. *Direito civil:* direito das coisas – v.4. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.588.

[120] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Novidades da Lei 13.465, de 2017*: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas – CONLEG, jul. 2017 (Texto para discussão 239), p.16. Disponível em: www.senado.leg.br/estudos.

mantida na irregularidade por muitos anos enquanto estrutura de condomínio, igual risco se avista em relação à aplicação de um projeto de personalização para essa espécie.

1.4.2. Tipos complexos: multipropriedade e "supercondomínios"

Malgrado tenha sido contemplada no Código Civil de 2002 somente em 21.12.2018 – com a publicação da Lei nº 13.777, que adicionou os arts. 1.358-B a 1.358-U ao *Codex*, assim como os arts. 176 e 178 à Lei nº 6.015/73 ("Lei de Registros Públicos") –, a multipropriedade imobiliária já era estudada no direito brasileiro nos idos de 1990, em especial por Gustavo Tepedino, que a definia como "a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel[121] ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua"[122].

Atendo-se à temática desta dissertação, serão apontados os fatores que demonstram ter a multipropriedade imobiliária natureza de condomínio edilício. É importante ressaltar que o fracionamento temporal pode incidir tanto sobre uma construção isolada no solo, quanto em unidade de prédio de apartamentos e/ou salas comerciais, como leciona Anderson Schreiber:

> Interessante notar que o regime de condomínio em multipropriedade poderá ser utilizado para o condomínio geral, como na hipótese de uma casa de veraneio compartilhada no tempo por diversos coproprietários. É possível, ainda, que a multipropriedade seja estipulada para condomínio edilício, como por exemplo nas hipóteses de *pool* hoteleiros, em que várias pessoas adquirem uma unidade do condomínio edilício em regime de *time sharing*[123].

Logo, é preciso que a natureza da multipropriedade seja pensada considerando singularmente o imóvel objeto de repartição no tempo, abstraindo-se o fato de estar contido ou não em edifício com outras unidades autônomas. Sob esse prisma, passa-se ao exame do instituto para apurar se nele estão presentes os elementos essenciais explicitados na Seção 1.3.

Na seara dos elementos estruturais, saltam aos olhos as previsões dos arts. 1.358-G, I e 1.358-J, I, do CC/02. De acordo com tais dispositivos, independentemente de existir previsão no ato de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade, sendo igualmente irrelevante se o imóvel repartido pertence ou não a um edifício com várias outras unidades autônomas, os multiproprietários têm a obrigação de pagar contribuição condominial mensal relativa à situação pluridominical. É a repetição exata do estabelecido no art. 1.336, I, do

---

[121] "Nos países europeus e nos Estados Unidos, aliás, o sistema se expandiu para o mercado de bens móveis, sendo praticado o *time sharing* sobre aviões, helicópteros e barcos, por exemplo" (TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. Conjur. Disponível: https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario).

[122] TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p.1.

[123] SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil* contemporâneo. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p.1122.

CC/02, donde se conclui que, na multipropriedade, tal como no condomínio edilício clássico, há o rateio de despesas comuns entre os membros da coletividade de titulares.

Embora não seja um aspecto comentado nas normas sobre a multipropriedade, nela também se identifica conjugação entre partes de propriedade exclusiva e áreas comuns, bem como frações ideais vinculadas à unidade. Essa exclusividade alcança a totalidade espacial do imóvel, mas tem o seu exercício limitado ao tempo pertencente a cada titular. Para ilustrar a afirmação, cabe destrinchar a tríade de poderes que compõem o direito real de propriedade. No tocante às faculdades de uso e fruição, um multiproprietário poderá utilizar, desde que respeitados os limites da legalidade, função social e destinação do bem, todo o espaço físico do imóvel, as mobílias, estruturas internas, sendo-lhe permitido, *e.g.*, locá-lo na integralidade. Contudo, só está autorizado a assim proceder dentro do período de tempo do seu domínio. Já o poder de dispor é passível de exercício a qualquer momento, mas, como "ninguém pode transferir mais direitos do que detém", o multiproprietário transmitirá uma propriedade que, embora recaia sobre o imóvel inteiro, tem desempenho restrito a corte temporal específico[124].

Ademais, haja vista que esse domínio exclusivo sobre a coisa toda é exercido por cada multiproprietário em sistema de rodízio dentro do ano calendário, a integralidade do imóvel não deixa de caracterizar uma área comum compartilhada pelo conjunto de titulares de frações de tempo. Ora, diferentemente do que se observa no condomínio edilício tradicional, aqui, o espaço comum não é utilizado de forma concomitante pelos consortes, mas sim de modo alternado. Entretanto, essa peculiaridade não retira do uso das áreas seu caráter coletivo[125].

No que tange aos elementos formais, o art. 1.358-F repete o disposto no art. 1.332, *caput*, do CC/02. A multipropriedade também é instituída por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis. E, como dito alhures, o art. 1.358-G do *Codex* preceitua a existência de uma convenção do condomínio de multiproprietários imobiliários.

Já na classe dos elementos distintivos, cumpre fazer menção ao art. 1.358-L do CC/02, cujo *caput* prevê transferência do direito de multipropriedade independentemente de anuência ou ciência dos demais consortes, para afirmar, no §1º, que não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, embora autorize que o instrumento de instituição ou a convenção prevejam a preempção. Ora, para se analisar corretamente a natureza de uma situação jurídica, inobstante exista norma dispositiva, o foco deve se voltar para a regra geral atribuída pelo legislador. Na hipótese, malgrado as partes possam acordar a concessão de uma

---

[124] ALLEVATO, Guilherme, "Novos condomínios" e a multipropriedade imobiliária: da comunhão do solo à partilha da unidade no tempo. In GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *20 anos do Código Civil:* relações privadas no início do século XXI. Indaiatuba, SP: Ed. Foco, 2022, p.407.
[125] *Ibidem.*

prioridade aos demais consortes, na ausência de pacto nesse sentido, prevalece a inaplicação do direito de preferência, assim como ocorre no condomínio edilício clássico. Outrossim, a multipropriedade também se norteia pela *ratio* da perenidade do estado de indivisão, que recai tanto sobre o imóvel (art. 1.358-D, I,), quanto sobre as frações de tempo (art. 1.358-E, *caput*).

Em acréscimo ao exposto, insta transcrever o Enunciado nº 89, aprovado na I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF), *in verbis*: "O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo". No mesmo giro, Gustavo Tepedino mostra ser o fenômeno multiproprietário espécie do gênero edilício:

> À míngua da intervenção legislativa, a prática brasileira pregressa utilizou-se da instituição de condomínio ordinário entre os titulares de cada apartamento inserido em condomínio edilício. [...]. Inúmeros inconvenientes decorriam dessa fórmula, que, dentre outros problemas, implicava o direito de preferência dos condôminos no caso de venda por qualquer titular e a divisibilidade do condomínio a qualquer momento, a pedido de um único condômino, após o prazo de cinco anos da indivisibilidade do condomínio ordinário prevista pelo Código Civil (artigo 1.320, 2º). [...]. Todas essas incertezas foram resolvidas com o reconhecimento, pelo legislador brasileiro, da autonomia de cada unidade, individualizada no espaço (apartamento 101, por exemplo) e no tempo (primeira semana de agosto de cada ano, por exemplo) com sua respectiva matrícula no registro de imóvel, **inserida em regime de condomínio edilício**[126]. (grifos nossos).

Ilustrado o caráter edilício da multipropriedade imobiliária, é preciso tratar da sua importância no contexto desta dissertação. Como se verá na Subseção 3.3.1, um dos temas centrais do debate sobre a criação ou não de pessoa jurídica para a coletividade de titulares de unidades em edificação repousa no fato de que, malgrado careça de personalidade, o art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 autoriza o condomínio edilício a adquirir a propriedade de imóvel.

No mesmo sentido, o art. 1.358-S do CC/02 permite ao condomínio edilício adjudicar a fração de tempo de unidade que pertença a multiproprietário inadimplente no custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias de todo o prédio. Em reforço, o art. 1.358-P, nos seus incisos VIII e IX, estabelece que caberá à convenção do condomínio edilício (e não da multipropriedade) definir os *quóruns* para deliberar tanto a adjudicação de fração temporal, quanto a sua alienação, pela entidade condominial, para saldar o débito do antigo titular.

Outra novidade trazida pela normativa das multipropriedades, e que tem o condão de incendiar ainda mais o debate acerca da personalização dos condomínios edilícios, repousa no art. 1.358-T do *Codex*, em que se autoriza o multiproprietário a efetuar renúncia translativa do seu direito de domínio temporal somente em favor da entidade edilícia, desde que todas as contribuições condominiais, tributos e encargos imobiliários estejam em dia.

---

[126] TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *Conjur*. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario.

Não há rodeios. Nos cenários acima, o legislador prevê a aquisição de propriedade de bens imóveis pelo condomínio edilício, reconhecendo sua aptidão para ser sujeito e titular de direitos, o que justificaria a possibilidade de se lhe atribuir personalidade jurídica. Em relação ao modelo apropriado de personalização, remete-se o tratamento do assunto para o Capítulo 5.

Com o intuito de finalizar a apresentação das modalidades especiais de condomínios edilícios, faz-se referência aos "supercondomínios" que, segundo Olivar Lorena Vitale Junior e Jayme Vita Roso, são "empreendimentos multiuso, compostos por áreas residenciais, áreas comerciais de escritório, lojas, parques, *shopping centers*, estacionamentos, enfim, setores e usos diversos sob a roupagem de um único condomínio edilício"[127-128].

Em artigo específico, o primeiro autor expõe os dispositivos da Lei nº 4.591/64 que conferiam assento à figura no direito brasileiro, quais fossem: (i) o art. 8º, *caput*, que permitia "erigir mais de uma edificação no mesmo terreno não edificado"; (ii) o art. 31-A, §9º, que admitia instituição de patrimônios de afetação distintos tantos quantos fossem os edifícios de dois ou mais pavimentos; e (iii) o art. 9º, §4º, que delega à convenção condominial a fixação dos direitos e relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações. Menciona também o art. 6º da Lei nº 4.864/65, que faz remissão direta ao conjunto de edificações da Lei nº 4.591/64[129-130]. Vale notar que todas essas normas constam do Título I, parte da lei especial revogada pelo CC/02, sem dispositivos que as substituam. Malgrado tenham deixado de figurar expressamente na legislação pátria – enquanto, na Itália, a espécie tem previsão no art. 1.117-*bis* do Código Civil Italiano[131], desde junho de 2013, após reforma promovida pela Lei nº 220 de 11.12.2012 –, os "supercondomínios" se mantêm reconhecidos no direito nacional por força de doutrina[132] e jurisprudência[133]. Afinal, não há muito a questionar a respeito da natureza jurídica da modalidade, já que a ela se aplica o mesmo arcabouço normativo dos condomínios edilícios tradicionais (arts. 1.331 a 1.358 do CC/02) e se fazem presentes todos os elementos essenciais apresentados na Seção 1.3.

---

[127] VITALE JUNIOR, Olivar Lorena. Supercondomínio. In: FARIA, Renato Vilela; MORAES E CASTRO, Leonardo Freitas de. *Operações Imobiliárias* – Estruturação e Tributação. 1ª ed. Saraiva, 2016, p.378.

[128] ROSO, Jayme Vita. A recente mudança da legislação italiana sobre condomínio edilício. Apontamentos para um estudo de direito comparado. Disponível https://www.migalhas.com.br/arquivos/2014/1/art20140117-05.pdf.

[129] VITALE JUNIOR, Olivar Lorena, *op.cit.*, p.379-381.

[130] No mesmo sentido, TERRA, Marcelo. Supercondomínio (uma tentativa de delineamento do conceito e da sistemática registrária do "desdobramento da incorporação imobiliária"). *Coleção IRIB em debate.* XXII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, 1995, p.354-355.

[131] *Le disposizioni del presente capo si applica, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici hanno parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.*

[132] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.190-191.

[133] SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. Apelação Cível 0008164-72.2010.8.26.0011, Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado, rel.: Francisco Loureiro, j. 03.05.2012.

A distinção fundamental repousa na multifuncionalidade, já que os edifícios regulares, em geral, comportam unidades equipadas para uma só destinação (*e.g.*, residencial ou não residencial, como lojas ou escritórios). Frise-se que o fato de uma incorporação imobiliária ser executada em várias fases, com lançamentos de unidades para venda ao público por blocos, não implica na configuração de um "supercondomínio". Se o perfil do prédio for monofuncional, ele será um condomínio edilício clássico, embora de grande porte. Para que seja um "supercondomínio", é necessário existir pluralidade de edificações com diferentes finalidades (clube de lazer, hotel, moradia e comércio, reunidos em um só complexo). Como resultado da multiplicidade de funções, os "supercondomínios" são marcados por uma setorização, que se reflete na sua estrutura, bem como na interpretação e aplicação das normas gerais dos condomínios edilícios.

Em relação ao primeiro aspecto, existem, nos "supercondomínios", áreas comuns que pertencem a um ou mais setores específicos do empreendimento e outras que são domínio de todos os integrantes do conjunto imobiliário. A título ilustrativo, pense na piscina de um complexo que mescla bloco residencial com uma parte dedicada a *shopping center*. Trata-se de espaço cuja finalidade é de garantir o lazer dos moradores, inexistindo motivo para que seja acessado pelo público consumidor do centro comercial. Esse pluralismo gera reflexos em dois outros elementos essenciais dos condomínios edilícios, quais sejam o rateio de despesas de manutenção e a convenção condominial. No tocante à distribuição de ônus, Olivar Lorena Vitale Junior defende o critério de fixação por proporção das frações ideais[134]. Afinal, não se pode esquecer que, nos "supercondomínios", há áreas comuns conferidas exclusivamente a alguns setores específicos do prédio, devendo os respectivos encargos serem atribuídos somente aos condôminos que se servem de tais espaços (art. 1.340 do CC/02), exonerando do custo outros que, apesar de titularizarem frações ideais no empreendimento, não exercem qualquer uso sobre tais áreas. Na convenção condominial, recomenda-se que, além de um estatuto geral, sejam editados cadernos normativos para cada setor. Outra solução consiste em adicionar capítulos específicos à convenção global do empreendimento[135].

Já a segunda perspectiva produz seus nítidos efeitos sobre os *quóruns* de deliberação das assembleias. Mantido o exemplo acima, imagine-se que esteja em debate uma alteração na convenção condominial de regra pontual sobre horário de funcionamento da piscina. Ora, essa matéria é de interesse dos condôminos do setor residencial, mas não diz respeito algum aos

---

[134] VITALE JUNIOR, Olivar Lorena. Supercondomínio. In: FARIA, Renato Vilela; MORAES E CASTRO, Leonardo Freitas de. *Operações Imobiliárias* – Estruturação e Tributação. 1ª ed. Saraiva, 2016, p.385-386.
[135] *Ibidem*, p.382.

titulares de unidades do setor *shopping center* (que sequer possuem acesso ao balneário). Então, no caso, a aprovação de 2/3 deve ser apurada com os votos apenas dos condôminos do setor residencial. Por outro lado, uma mudança de norma geral, que atingirá os condôminos de todos os setores, demandaria a anuência de 2/3 da totalidade de consortes do empreendimento.

Depreende-se do exposto que as características particulares dos "supercondomínios" em nada lhe retiram ou diminuem o caráter edilício, pelo que eventual implementação de um modelo de pessoa jurídica adjeta aos condomínios em edificações deverá incluir também essas formações. Devido à sua complexidade e grande porte, os "supercondomínios" precisam de altas arrecadações para manterem suas operações, o que os estimula a realizar negócios de maior expressão, incluindo, aquisição, venda e locação de imóveis. Logo, a personalização "vestiria como luva" os "supercondomínios", ante suas sofisticadas necessidades práticas.

1.5 **Natureza jurídica**

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, muitas tentativas de explicar o condomínio edilício buscaram justificativas para essa figura inédita em arranjos pré-moldados de outros institutos do direito civil[136]. Dessa forma, há relatos de seu enquadramento como propriedade superficiária, servidão (onde o solo pertencia ao titular do andar inferior), espécie de uso, habitação, usufruto e enfiteuse (vislumbrando-se, nos dois últimos cenários, um domínio útil das unidades e áreas comuns em convívio com nua-propriedade estéril e formal do solo)[137].

Todos os raciocínios acima procuravam alocar o condomínio edilício em categorias de direitos reais sobre coisa alheia, o que se mostrou insustentável diante do elemento essencial fundamental da conjugação de partes de propriedade exclusiva com outras de domínio comum. Ora, se os titulares são individualmente donos das suas unidades (nelas incluídas as frações ideais do terreno) e proprietários simultâneos das áreas comuns do prédio, toda atividade que exerçam no edifício é praticada sobre *res* própria, e não em coisa de outrem[138].

A atribuição de frações ideais das áreas comuns a cada unidade não torna os direitos nelas exercitados uma situação sobre coisa de outrem. A explicação desse ponto repousa em exame da tríade de poderes inerentes à propriedade. Nesse mister, a fixação de frações ideais encontra função nos âmbitos da fruição e da disposição. Na esfera do dispor, a visualização é mais simples. Ao alienar unidade, automaticamente, o titular transfere também o domínio da

---

[136] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.61-62.
[137] MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956, p.106-107.
[138] *Ibidem.*

fração ideal da área comum ao adquirente, que indubitavelmente faz parte da composição do preço pago na compra. Entretanto, para fins de utilização, as áreas comuns de um edifício são sempre indivisíveis, de modo que, ao externalizar o uso, todos os titulares de unidades podem exercer, de forma concomitante e a qualquer tempo, propriedade plena sobre a totalidade desses espaços. Caso ficassem restritos a usar somente as respectivas frações ideais, o exercício do domínio estaria comprometido, tanto nas áreas comuns, quanto nas exclusivas.

Outrossim, surgiram correntes de pensamento que atribuíram ao condomínio edilício natureza de sociedade, inspiradas no sistema de apartamentos de cooperativas implementado em cidades como Chicago e São Francisco. Um grupo de indivíduos constituía pessoa jurídica para conduzir a construção e a administração do edifício, cuja estrutura ficava sob titularidade do ente, cabendo aos associados o exercício do *ius utendi* sobre as unidades e partes comuns, no regime de locação, com pagamento de aluguel, custos fiscais e despesas de conservação[139].

Igualmente voltado à ideia de personalização, cita-se Léon Hennebicq na Bélgica[140]. Na visão do jurista, o edifício seria expressão das universalidades de fato (a recair sobre os bens que o integram fisicamente) e de direito (formada pelo plexo de relações jurídicas entabuladas pela coletividade de condôminos que se manifestam na forma de interesse unitário distinto das suas instâncias particulares). Pierre Poirier apoiou a tese, mas somente no campo teórico, negando-lhe aplicação por ser incompatível à lei e à jurisprudência belgas da época, que não autorizavam tratar o conjunto de titulares como ente personificado[141].

Em que pese as portas estejam completamente fechadas no que tange à compreensão do condomínio edilício como direito real, o mesmo não se pode dizer a respeito do cabimento de se reconhecer ou não a possibilidade de o agrupamento de coproprietários se organizar na forma de pessoa jurídica. Por ora, assim como na vigência do CC/16, a lei civil brasileira não dispõe sobre a hipótese, de modo que não reconhece a personalidade, tampouco a veda. Ante o silêncio do legislador, inclinou-se a doutrina majoritária por atribuir a natureza de ente despersonalizado aos condomínios edilícios, como será demonstrado na próxima Subseção.

1.5.1. Ente despersonalizado: rótulo tradicional e ainda majoritário

Desde o seu nascedouro no ordenamento jurídico pátrio, ocorrido com a edição do Decreto nº 5.481/28, o condomínio edilício, sob o prisma da coletividade de condôminos,

---

[139] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações.* 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.62.
[140] HENNEBICQ, Léon. *Les Universalités de biens*, n. 61 *apud* PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op.cit.*, p.63.
[141] POIRIER, Pierre. *Le propriétaire d'Appartement*, n.6 e *apud* MAXIMILIANO, Carlos, *op.cit.*, p.111.

recebe a classificação de entidade sem personalidade jurídica. É o que se apura das lições de Carlos Maximiliano, que escreveu sobre o instituto no contexto de sua normativa pioneira:

> O sistema em aprêço não se confunde com *sociedade*; **não constitui pessoa jurídica; a união está na coisa, não nas pessoas**, embora possam os interessados associar-se constituindo uma espécie de cooperativa. Existe, entre eles, uma obrigação *propter rem*; pois o contrato respectivo é constituído de direitos reais imobiliários. **Sim, o nexo entre os indivíduos é *real*, não *pessoal* como se observa na *sociedade***. Cada um tem a propriedade plena, efetiva, real, atual e exclusiva da sua fração do imóvel. O conjunto pode surgir entre pessoas que nem se conhecem. A morte de sócio extingue a sociedade; não o regime de edifício de apartamentos[142].

Em que pese o magistério acima exponha aberturas para que se pense um modelo de personalização da coletividade de condôminos sem causar prejuízo ao regime de direito real de propriedade que existe em relação às unidades e partes comuns do edifício, tais flancos serão explorados mais adiante. Por ora, serve a manifestação para ilustrar o início da fixação da tese do condomínio edilício como entidade despersonalizada, que se manteve, mesmo com o advento da Lei nº 4.591/64, consoante demonstra Caio Mário da Silva Pereira:

> Aqui os proprietários não são associados. O domínio do imóvel não pertence a uma pessoa jurídica. A reunião dos condôminos é destituída de personalidade. Falta completamente a *affectio societatis*. E, se um vínculo jurídico os congrega, não é, certamente, pessoal, mas real, representados os direitos dos condôminos pelos atributos dominiais sobre a unidade e uma copropriedade indivisa, indissociável daqueles, sobre as coisas comuns[143].

Na mesma esteira, Orlando Gomes conclui que caso existisse uma sociedade entre os condôminos, o prédio pertenceria a essa pessoa jurídica, e não aos donos de apartamentos[144]. Ainda sob a ótica predecessora à promulgação do CC/02, José da Silva Pacheco, dando razão à decisão da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro no julgamento da Apelação Cível nº 2.864/89, declarou que não há personalidade no conjunto de cotitulares de unidades, mas sim "uma comunidade de interesses ativos e passivos", o que implica reconhecer tão somente que a entidade possui capacidade processual[145].

Editado o Código Civil de 2002, mas ainda antes do fim de sua *vacatio legis*, ocorreu a I Jornada de Direito Civil do CJF, evento em que restou aprovado o Enunciado nº 90, nos seguintes termos: "Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse". No entanto, esse comando interpretativo – reiterado (com ajustes) no Enunciado nº 246 da III Jornada de Direito Civil – não teve força para mudar a doutrina majoritária em relação à natureza dos condomínios

---

[142] MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956, p.107-108.
[143] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações.* 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.62. Opinião confirmada em _____, *Instituições de direito civil* – Vol. IV. 25ª ed. Atual. por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.184.
[144] GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. rev. e atual. por L. E. Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p.239.
[145] PACHECO, José da Silva. *Questões de Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p.443, 484-485.

edilícios. É o que mostram nomes contemporâneos como Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho, Pablo Rentería e Arnaldo Rizzardo, *in verbis*:

> Nesta direção, a relação existente entre os condôminos é de natureza real e não pessoal, como ocorreria se o condomínio edilício fosse uma pessoa jurídica. Além disso, **são os próprios condôminos os titulares dos direitos sobre as partes comuns e não uma pessoa jurídica formada pelo edifício**. [...]. A referência que se faz ao condomínio como um dos centros de interesse dos negócios jurídicos praticados pelo síndico apresenta-se apenas como elemento facilitador, tendo em vista a constante mutação que há no corpo de condôminos[146]. (grifamos).
>
> Mas **não é enquadrado como pessoa jurídica no sentido estrito**, **da mesma forma que não são outros entes (herança, a massa falida, a sociedade irregular)**. Pelo menos no que diz respeito à não configuração de uma pessoa física ou jurídica, esclarece o assunto a seguinte ementa: O condomínio não pode ser considerado pessoa física ou jurídica, segundo a definição civilística, tendo em vista não ser ente dotado de personalidade jurídica, porquanto os direitos relativos às unidades autônomas de que os proprietários são titulares, bem como às partes comuns, pertencem a estes e não ao condomínio, pelo que inviável se torna o registro imobiliário em nome deste último [...] No entanto, de uma personalidade jurídica, com o alcance de representação processual, está revestido o condomínio [...][147].

Essa posição de incompatibilidade entre a figura condominial edilícia e o modelo das pessoas jurídicas representa o entendimento que atualmente predomina na jurisprudência das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ[148]. Nesse mister, há recente acórdão, no qual restou indeferido pagamento de reparação por danos morais a um condomínio edilício graças à sua qualidade de ente despersonalizado. Afinal, se não tem personalidade jurídica, não há ofensa à honra objetiva para compensar. É o que se extrai da ementa abaixo:

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO EXERCIDA PARA DEFENDER INTERESSE PRÓPRIO. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO. ENTE DESPERSONALIZADO. VIOLAÇÃO DA HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15. [...]. 5. **No âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, prevalece** a corrente de que **os condomínios são entes despersonalizados**, pois **não são titulares das unidades autônomas**, tampouco das partes comuns, **além de não haver, entre os condôminos, a *affectio societatis***, tendo em vista a ausência de intenção dos condôminos de estabelecerem, entre si, uma relação jurídica, sendo o vínculo entre eles decorrente do direito exercido sobre a coisa e que é necessário à administração da propriedade comum. 6. Caracterizado **o condomínio como uma massa patrimonial**, não há como reconhecer que seja ele próprio dotado de honra objetiva, senão admitir que qualquer ofensa ao conceito que possui perante a comunidade representa, em verdade, uma ofensa individualmente dirigida a cada um dos condôminos, pois quem goza de reputação são os condôminos e não o condomínio, ainda que o ato lesivo seja a este endereçado. 7. Diferentemente do que ocorre com as pessoas jurídicas, qualquer repercussão econômica negativa será suportada, ao fim e ao cabo, pelos próprios condôminos, a

---

[146] TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERÍA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil*: direitos reais. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.400-401.

[147] RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p.622 e _____. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 5ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.50.

[148] Além do julgado em destaque no corpo do texto, cumpre fazer referência a mais dois acórdãos, ambos sob relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino: AgInt no REsp 1.521.404/PE, 3ª Turma, j. 24.10.2017 e REsp 1.486.478/PR, 3ª Turma, j. 05.04.2016.

> quem incumbe contribuir para todas as despesas condominiais, e/ou pelos respectivos proprietários, no caso de eventual desvalorização dos imóveis no mercado imobiliário. 8. Hipótese em que se afasta o dano moral do condomínio, ressaltando que, a par da possibilidade de cada interessado ajuizar ação para a reparação dos danos que eventualmente tenha suportado, o ordenamento jurídico autoriza o condomínio a impor sanções administrativas para o condômino nocivo e/ou antissocial, defendendo a doutrina, inclusive, a possibilidade de interdição temporária ou até definitiva do uso da unidade imobiliária. 9. Recurso especial conhecido e provido[149]. (grifos nossos).

As manifestações até aqui colacionadas refletem compreensão que defende a natureza de ente despersonalizado com fulcro em uma desconformidade substancial entre os conceitos de condomínio edilício e pessoa jurídica. No entanto, há autores que, inobstante endossem o coro majoritário, assentam sua opinião menos nessas divergências materiais e mais nos pontos da falta de previsão legal expressa e do rol taxativo do art. 44 do CC/02. É o que se depreende das lições de Anderson Schreiber, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

> Registre-se que parte minoritária da doutrina compreende o condomínio como entidade personalizada, autônoma dos condôminos. **A tese somente pode ser examinada *de lege ferenda*, já que nosso direito positivo é claro em manter a orientação tradicional segundo a qual o condomínio não consiste em pessoa jurídica diversa dos cotitulares do domínio**. Embora desprovido de personalidade jurídica, o condomínio tem capacidade processual no ordenamento jurídico brasileiro, podendo ser representado em juízo. **Daí alguns autores sustentarem que o condomínio se equipara à massa falida e ao espólio, reservando-lhe a natureza de ente despersonalizado**[150]. (grifos nossos).
>
> **O art. 44 do Código Civil não insere o condomínio no rol de pessoas jurídicas de direito privado** e, portanto, falta-lhe o reconhecimento, pela ordem jurídica, da qualidade de sujeito de direito. Afasta-se, assim, a tese da personalização do patrimônio comum: não existe uma pessoa jurídica que seja titular das unidades autônomas e das partes comuns, porque elas, à evidência, pertencem aos condôminos e não ao condomínio. [...]. Finalizando, **é cediço que o condomínio não é pessoa física ou jurídica. O condomínio continua a ser um ente despersonalizado**[151]. (grifamos).

Com a devida vênia a essa visão majoritária, consolidada ao longo de uma trajetória de muitos anos do instituto no ordenamento jurídico brasileiro e sustentada por nomes de escol, a evolução das relações jurídicas envolvendo o condomínio edilício e as novas necessidades do tráfego negocial têm tornado insustentável sua manutenção como entidade despersonalizada.

Isso porque diversas são as situações concretas em que, para garantir o seu regular funcionamento, o condomínio edilício precisa assumir papel de titular de direitos e deveres na ordem civil, mas, ante à sua falta de personalidade jurídica, o ordenamento cria artifícios para lhe atribuir, em grau de exceção, a condição de sujeito, sem alterar seu *status* de "não pessoa". Tais hipóteses tanto se multiplicam que o excepcional já pede passagem para virar regra geral.

---

[149] STJ, REsp 1.736.593/SP, Órgão Julgador: 3ª Turma, rel.: Min. Nancy Andrighi, j. 11.02.2020.
[150] SCHREIBER, Anderson. *Manual de Direito Civil* contemporâneo. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p.1104.
[151] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*: direitos reais. 13ª ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017, p.696-697.

A sensação que se tem como observador é de que o sistema jurídico do país se apega a um rótulo tradicional e tenta protegê-lo com subterfúgios na ilusão de evitar o inescapável. Inclusive com afirmações contraditórias, de que é exemplo flagrante a paradoxal conclusão de que "embora o condomínio não possua personalidade jurídica, deve-lhe ser assegurado o tratamento conferido à pessoa jurídica", extraída de precedente do STJ[152]. Independentemente de leis e acórdãos, é visível que, na realidade social, as coletividades de titulares de unidades em condomínios edilícios se comportam, na maioria dos contextos, tal como o fazem os integrantes de grupos personalizados. Resta apenas legiferar o que já está diante dos olhos.

A próxima subseção terá papel da mais alta relevância para se repensar a alocação do condomínio edilício no grupo dos entes sem personalidade. Afinal, é comum, na doutrina majoritária, sustentar sua impessoalidade, colocando-o no mesmo cesto de outras entidades despersonalizadas do direito brasileiro. Todavia, será mostrado que a coletividade de pessoas em edifício tem peculiaridades que a distingue de tais outras formações, evidenciando o erro de se lhe conferir tratamento igual ao dado a essas outras figuras.

1.5.2. Comparação com outras entidades despersonalizadas

Em síntese do pensamento majoritário, explicam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald que "são exemplos corriqueiros de entes despersonalizados a família, a sociedade irregular e a sociedade de fato, a massa falida, a herança vacante ou a herança jacente, o espólio e o próprio condomínio"[153]. Malgrado a afirmativa soe verdadeira para o condomínio geral ou voluntário, não se pode ignorar a existência de peculiaridades na categoria edilícia que a distinguem dessas outras figuras despessoalizadas e que trazem à tona a reflexão acerca da necessidade de se voltar um outro olhar para a comunidade de titulares em edificações.

Ensinam Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho que "o espólio é o simples conjunto de direitos e obrigações do falecido, ou seja, apenas uma massa patrimonial deixada pelo autor da herança, que se constitui *ipso facto* com o advento de seu desaparecimento"[154]. Já a massa falida, na visão de Fábio Ulhoa Coelho, é conceito que se subdivide em duas faces: (i) objetiva, que corresponde ao conjunto de bens arrecadados do patrimônio do falido; e (ii)

---

[152] STJ, AgInt no AREsp 189.780/SP, 2ª Turma, rel.: Min. Assusete Magalhães, j. 09.09.2014, acórdão em que se reconheceu a aptidão ao condomínio edilício para sofrer danos morais em sua honra objetiva, nos termos da Súmula nº 227 da Corte, porém a indenização restou indeferida por ausência de demonstração de que o corte no fornecimento de energia elétrica pela concessionária local ensejou prejuízo à reputação da entidade condominial.

[153] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil:* parte geral e LINDB – vol. I. 13ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p.361.

[154] GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil*, volume 1: parte geral. 14ª ed. rev., atual e ampl. São Paulo: Saraiva, 2012, p.270-271.

subjetiva, representada pela simples comunhão de interesses dos credores[155]. Para fins deste trabalho, será considerada a segunda acepção de massa falida, pois, sob o prisma do objeto, não se questiona o condomínio edilício como expressão do direito real de propriedade[156].

Dito isto, feitas reservas às figuras contidas no §1º-A do art. 32 e no §1º do art. 31-F, ambos da Lei nº 4.591/64 – cujos estudos ainda são pouco amadurecidos no direito pátrio –, urge enaltecer que os condomínios edilícios têm a marca da perpetuidade (que é aspecto inerente ao domínio), ao passo que tanto o espólio quanto a massa falida são formações temporárias ou transitórias[157]. Desde o momento em que constituídas, essas duas entidades estão vocacionadas à extinção. No caso do espólio, encerrada estará a sua existência com a conclusão da partilha e atribuição das propriedades dos bens recolhidos do patrimônio do falecido aos seus herdeiros. Na massa falida, o fim se consuma quando realizados os pagamentos a todos os credores habilitados.

Como consequência dessa marcante distinção, verifica-se também diferença no que toca ao elenco de relações jurídicas que podem ser estabelecidas por cada entidade. Devido à sua perenidade, o condomínio edilício estaria hábil a participar de uma infindável variedade de relações de direito (desde que respeitados os limites de sua finalidade institucional), pelo que o rol de possibilidades se revela *numerus apertus*. Por sua vez, tanto o espólio quanto a massa falida, dada a sua temporariedade, trazem consigo um elenco *numerus clausus* de atos praticáveis, a despeito de não serem em quantidade apequenada. No intuito de ilustrar os dois aspectos realçados na comparação, colaciona-se lição de Frederico Henrique Viegas de Lima:

> Igualmente, não é possível a admissão simplista de que o condomínio em edificações seja um ente despersonalizado, tal como o são a massa falida e o espólio. Aquele não pode ser comparado com estes por motivos bastante singelos. De uma parte, tanto a massa falida quanto o espólio são situações jurídicas transitórias, em que se pode vislumbrar sua extinção. Ao passo que o condomínio em edificações possui a característica de perenidade, transpondo-se ao longo dos anos e, até mesmo, dos séculos. De outra parte, como derivação desta primeira distinção, o número de relações jurídicas e as possíveis modalidades que pode ter o condomínio em edificações como sujeito de direitos são infinitamente superiores àquelas outras. Tanto na massa falida quanto no espólio podemos visualizar por completo o plexo de relações jurídicas de seus peculiares interesses, admitindo-se, até mesmo e sem muito esforço, que estes constituem verdadeiro *numerus clausus*. No entanto, no condomínio em edificações essas situações não formam uma verdadeira relação fechada, possuindo bem mais um caráter exemplificativo, dada sua permanência no *tempo* e no *espaço*, tal como as normas jurídicas em geral[158].

---

[155] COELHO, Fábio Ulhoa. *Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas*. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p.256.
[156] LOPES, João Batista. *Condomínio*. 6ª ed. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p.56.
[157] MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *O condomínio edilício no novo Código Civil*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, São Paulo, 2005, p.15.
[158] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.42-43.

Sem prejuízo ao disposto, vale atentar a uma diferença de movimentação patrimonial entre as figuras em contraste. No espólio e na massa falida, o fluxo é sempre centrífugo, pois os bens recebem tratamento para que sejam retirados do acervo dos entes despersonalizados e transferidos aos respectivos conjuntos de ativos de cada herdeiro e credor. A seu turno, nos condomínios edilícios, o trânsito se dá "em mão dupla", pois a coletividade de titulares de unidades pratica, dentro da sua realidade operacional, atividades voltadas tanto ao ingresso quanto à evacuação de bens do seu acervo patrimonial (*e.g.* compra de mobiliário para decorar a portaria e pagamento das contas referentes à luz consumida nas áreas comuns).

Outro aspecto a se observar reside no fato de que o corpo coletivo de condôminos reunidos em condomínio edilício se manifesta com perfil próprio e individualizado, distinto do mero somatório dos interesses privativos de seus integrantes. Este último panorama é o que acontece no espólio e na massa falida, onde inexiste um centro unitário e autônomo de interesses, mas somente um "empilhamento" de vários centros que, embora possam atuar concomitantemente, prezam cada qual pelas particularidades de seus titulares (herdeiros e credores). Segundo Francisco Amaral, essa individualidade própria seria, inclusive, atributo do processo técnico de personificação jurídica[159], pelo que se vislumbra um potencial de personalização nos condomínios edilícios inaplicável às outras duas figuras em cotejo.

A comparação traçada até o momento se aplica, em todos os seus pontos, às heranças jacente e vacante, que representam universalidades de direitos igualmente transitórias e destinadas à extinção mediante distribuição de todos os seus bens aos patrimônios individuais de terceiros. Para discernir uma espécie da outra, o registro de Rolf Madaleno:

> Jacência e vacância são conceitos que não se confundem, pois jaz a herança enquanto são procurados os possíveis herdeiros e vaga será somente quando não aparecem herdeiros que foram exaustivamente procurados, contudo, pelo art. 1.823 do Código Civil, nem incide a fase de jacência da herança quando todos os herdeiros chamados a suceder renunciaram, quando então será declarada desde logo vacante e nem passará pela primeira fase de arrecadação, administração e procura de herdeiros[160].

Nota-se que ambas as situações jurídicas possuem destino predeterminado. A herança jacente, de duas uma: ou se converterá em espólio regular, com o aparecimento de herdeiros, ou será declarada vacante ao fim do prazo legal. Uma vez que seja vacante, por renúncia total dos herdeiros ou por completar o período de jacência, o acervo de bens se torna patrimônio do Poder Público, nos termos do art. 1.822, *caput*, do CC/02.

No direito romano, chegou-se a atribuir personalidade jurídica às heranças jacentes, porque, à época, falecido o *de cujus*, não se transferiam desde logo seus bens aos herdeiros, de

---

[159] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.322.
[160] MADALENO, Rolf. *Sucessão Legítima*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p.268.

modo que esse expediente evitava que o acervo flutuasse pelo mundo jurídico como coisa sem titular. Todavia, a pessoalização restou superada pelo princípio da *saisine*, teoria construída na França da idade feudal e encampada, no Brasil, pelos Códigos Civis de 1916 e 2002[161].

Outro paralelo – pouco usual, mas, nem por isso, menos interessante – a ser traçado, no âmbito deste trabalho, envolve os condomínios edilícios e as sociedades em conta de participação (SCPs), figura despersonificada do direito societário e conceituada por Sérgio Campinho nos seguintes termos:

> [...] um contrato associativo ou de participação, pelo qual duas ou mais pessoas, físicas ou jurídicas, se obrigam a explorar uma ou mais atividades econômicas, em proveito comum, visando à partilha de seus resultados, mas sob o nome e responsabilidade individual daquele que praticar as operações, obrigando-se perante terceiros para a realização do objeto do contrato[162].

Ab initio, cabe salientar a existência de certa proximidade estrutural entre a SCP e a organização coletiva de condôminos em edificação. Isso porque, da mesma forma que, na SCP, somente o sócio ostensivo é quem aparece perante terceiros, atuando em nome próprio e sob sua exclusiva responsabilidade; fenômeno semelhante ocorre com o síndico, uma vez que é o único sujeito que atua manifestamente em todas relações jurídicas do condomínio edilício. Igualmente, é possível detectar similitude entre os condôminos que não exercem a sindicância e só contribuem para a gestão condominial edilícia mediante pagamento das cotas mensais e os sócios ocultos de SCP, cuja participação nos negócios se restringe à realização de aportes financeiros, não havendo, em ambos os contextos, interlocução de tais agentes com terceiros.

À primeira vista, essa convergência pode parecer, ao leitor mais afoito, suficiente para que se rechace qualquer possibilidade de personalização dos condomínios edilícios. Afinal, se as SCPs conseguem funcionar sem personalidade jurídica própria e ninguém debate a respeito de eventual mudança na sua natureza jurídica, por que a mesma lógica não poderia se aplicar aos condomínios edilícios? A resposta a essa pergunta será apresentada em três tópicos.

Preliminarmente, imagine se, tal como acontece ao sócio ostensivo na SCP, todas as contratações firmadas no interesse do condomínio edilício o fossem apenas no nome e no CPF do seu síndico. No mínimo, três problemas graves saltam aos olhos aqui: (i) a sobrecarga de responsabilidade em cima da pessoa do síndico que, em muitos casos, não é um profissional de administração imobiliária, mas tão somente um morador eleito pelos seus vizinhos, ao passo que, nas SCPs, os sócios ostensivos são empresários ou sociedades empresárias com expertise no ramo de atividade econômica pertinente ao objeto contratado; (ii) a quantidade de

---

[161] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.266.
[162] CAMPINHO, Sérgio. *O direito de empresa à luz do código civil*. 13ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014, p.87-88.

integrantes a que o síndico prestaria contas de sua atuação, que pode constituir uma verdadeira multidão de donos de unidades autônomas (composta por pessoas que ele sequer conhece), enquanto SCPs, justamente pela carga de fidúcia envolvida nas suas operações, costumam contabilizar número não muito elevado de sócios; e (iii) a transição de mandatos nos condomínios, de modo que, não ocorrendo reeleição, seria necessário celebrar aditivos para ceder todos os contratos firmados no nome do síndico anterior para o sucessor.

Outra tribulação seria a configuração de enriquecimento sem causa. No caso dos contratos de fornecedores e prestadores de serviços, locupleta-se o ente condominial, que usufrui do objeto contratado, transferindo toda responsabilidade e riscos do inadimplemento ao síndico. Na hipótese de aquisição de imóvel, conforme art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, os papéis se invertem, pois o síndico quem passaria a ostentar, no seu nome, a propriedade de um bem obtida com recursos arrecadados dos demais condôminos, inclusive sem contribuir para tanto, pois, em geral, a remuneração pelo desempenho da função consiste em isenção ao pagamento das cotas condominiais durante os meses de duração do mandato.

A segunda classe de distinção entre as figuras em exame diz respeito à possibilidade de se restringir ou obstar o ingresso de novos integrantes. Em um contrato de SCP, podem ser livremente convencionadas condições para admissão de novos membros, inclusive com *quórum* de votação pelos sócios. Já nos condomínios edilícios, esse tipo de filtro seria incompatível com o direito fundamental à propriedade, não sendo possível que a coletividade de condôminos do prédio predetermine, à revelia da vontade do dono de uma unidade, quem tem autorização ou não para adquirir e/ou locar o seu módulo de domínio exclusivo.

Finalmente, o êxito da SCP em operar sem personalidade jurídica encontra explicação também no seu objeto, que consiste na distribuição de resultados financeiros auferidos na realização de um projeto, empreendimento ou atividade econômica. Assim, se a repartição não ocorrer nos termos acordados pelas Partes no instrumento constitutivo da SCP, a questão se resolve na esfera do inadimplemento contratual. Noutro giro, o objeto de um condomínio edilício é tão somente o desempenho de atividade de administração e gestão, sem partilha de qualquer recurso *in pecúnia* a condôminos e/ou titulares de unidades autônomas. Trata-se de uma obrigação de meio (e não de resultado, como na SCP), cuja avaliação é mais afeita ao campo das normas das pessoas jurídicas do que à seara contratual.

Demonstrado esse contraste entre as SCPs e os condomínios edilícios, evidencia-se que, em face das diferenças expostas, não podem as duas figuras em testilha receber o mesmo tratamento pelo ordenamento jurídico. Desta feita, sacramenta-se que a personalidade jurídica

é elemento totalmente prescindível ao funcionamento das SCPs, não se podendo afirmar o mesmo em relação aos condomínios edilícios, cuja pessoalidade ainda deve ser debatida.

Mais uma comparação raramente vista na doutrina tem por contraponto os órgãos da Administração Pública. A análise se mostra pertinente em virtude de uma afirmação de Luiz Antonio Scavone Junior, na qual o autor relaciona a carência de personalidade jurídica dos condomínios edilícios a uma similitude com a situação das Câmaras Municipais, que também não são pessoas jurídicas, mas têm personalidade judiciária e capacidade processual[163]. Do direito administrativo, valioso é o magistério de Hely Lopes Meireles:

> Os órgãos integram a estrutura do Estado e das demais pessoas jurídicas como partes desses corpos vivos, dotados de vontade e capazes de exercer direitos e contrair obrigações para a consecução de seus fins institucionais. Por isso mesmo, os órgãos não têm personalidade jurídica nem vontade própria, que são atributos do corpo e não das partes, mas na área de suas atribuições e nos limites de sua competência funcional expressam a vontade da entidade a que pertencem e a vinculam por seus atos, manifestados através de seus agentes (pessoas físicas)[164].

Com a devida vênia, urge registrar, nesta sede, uma crítica a tal aproximação cunhada entre os condomínios edilícios e os órgãos da Administração Pública Direta. Isso porque as fórmulas de despessoalização levam a efeitos concretos diametralmente opostos. De um lado, nota-se que a não atribuição de personalidade jurídica aos órgãos produz a concentração do poder decisório nas mãos de uma só pessoa jurídica de direito público a que está vinculada dita repartição, revelando-se expediente benéfico e prático à atuação do Estado.

Do outro, sob o prisma do condomínio edilício, a falta de pessoalidade pulveriza a atuação da coletividade de titulares de unidades, uma vez que cada proprietário responde pessoal e individualmente por sua cota-parte de domínio privado e as frações ideais a ela indissociáveis ("cada condômino seria uma ilha"). Criam-se assim entraves operacionais e burocráticos. A guisa de exemplo, pense na adjudicação de uma área contígua por um condomínio edilício formado por setenta apartamentos. Considerando a premissa de que só os condôminos possuem personalidade para titularizar direitos, far-se-ia indispensável a assinatura de todos os setenta donos de unidades para que as frações ideais do aludido terreno pudessem ser incorporadas aos acervos patrimoniais de cada um.

Logo, verifica-se que a mesma ausência de personalidade jurídica se revela favorável à dinâmica dos órgãos da Administração Pública e, a um só tempo, prejudicial e desvantajosa às atividades desempenhadas pelos condomínios edilícios. Dessa forma, jamais se deveria ter

---

[163] SCAVONE JUNIOR. Luiz Antonio. *Direito imobiliário* – Teoria e prática. 9.ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p.1567-1568.

[164] MEIRELES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 42ª ed. atual. até a EC 90, de 15.09.2015. São Paulo: Malheiros, 2016, p.72.

admitido que a fórmula adotada no direito público fosse implementada na esfera das relações privadas mantidas pela coletividade condominial edilícia.

Prosseguem as comparações, desta vez com os fundos de investimento que, por opção expressa no *caput* do art. 1.368-C do CC/02, são "uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial". Trata-se de uma nova e autônoma espécie do gênero condominial, cuja distinção para os outros três tipos é determinada no §1º da norma em referência do *Codex*, donde consta que "não se aplicam ao fundo de investimento as disposições constantes dos arts. 1.314 ao 1.358-A do Código". Logo, não sendo disciplinados, em qualquer medida, pelas normas dos condomínios geral, necessário ou edilício, conclui-se que representam uma figura à parte. Registre-se aqui possível lapso do legislador ao não estender a lista até o art. 1.358-U, já que a multipropriedade também é edilícia.

Conquanto o *Codex* defina explicitamente a natureza dos fundos de investimento – técnica que não foi adotada para os condomínios edilícios – a questão ainda não é pacificada na doutrina. Milena Donato Oliva e Pablo Rentería defendem que os fundos não são espécie condominial, mas sim universalidades de direito, posto não se submeterem a nenhuma regra típica da copropriedade[165]. Já Carlos Martins Neto sustenta que deveria lhes ter sido conferido o *status* de pessoa jurídica de direito privado, mediante inclusão de novo inciso no art. 44 do CC/02. Como fundamento, o autor cita o art. 1.358-D, I e II, do CC/02, que permite ao regulamento do fundo estabelecer limitação de responsabilidade aos investidores e prestadores de serviços, expediente que demanda a constituição de uma personalidade jurídica própria para a entidade, distinta da de cada um dos seus membros[166].

A despeito das controvérsias envolvendo a natureza dos fundos de investimento[167], o foco, para fins deste trabalho, deve repousar no fato de que tais entes e os condomínios edilícios retratam situações absolutamente distintas. Nesse rumo, caso mantida a opção do legislador por classificar os fundos como entes não personalizados, essa solução não vincula os condomínios edilícios, nem lhes fecha as portas aos debates acerca da necessidade de se admitir a constituição de pessoa jurídica de gestão para a comunidade de titulares de unidades.

---

[165] OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Notas sobre o regime jurídico dos fundos de investimento. In: HANSZMANN, Felipe; HERMETO, Lucas (org.). *Atualidades em direito societário e mercado de capitais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021, v. V., p.17.

[166] MARTINS NETO, Carlos. Natureza jurídica dos fundos de investimento e responsabilidade de seus cotistas à luz da lei de liberdade econômica: como ficou e como poderia ter ficado. In: HANSZMANN, Felipe; HERMETO, Lucas (org.), *op.cit.*, p.67.

[167] GAMA, Frederico Calmon Nogueira da. O Código Civil e os Fundos de Investimento: uma discussão antiga e uma história recente. In: GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *20 anos do Código Civil:* relações privadas no início do século XXI. Indaiatuba, SP: Ed. Foco, 2022, p.353-368.

Pari passu, urge esclarecer, em poucas linhas, que o modelo de personalização debatido nesta sede encontra assento para reflexão apenas nos condomínios de tipo edilício. Isso porque o condomínio geral ou voluntário, consoante dito alhures, tem por característica a temporariedade do estado de indivisão, pelo que sua existência possui caráter transitório, aspecto que o coloca no mesmo patamar da massa falida, do espólio, bem como das heranças jacente e vacante, em termos de despessoalidade. Com relação ao condomínio necessário, instituído *ex vi lege* (arts. 1.327 a 1.330 do CC/02), é ainda mais flagrante a incompatibilidade de uma pessoa jurídica. Afinal, nos termos da lei, referida espécie condominial não passa de uma meação de paredes, cercas, muros e valas, cujas despesas de conservação são divididas entre dois centros de interesses, aplicando-se-lhe as regras de direito de vizinhança sobre limites entre prédios, tapagem e construção. Não se vislumbra qualquer motivo operacional que justifique iniciar uma reflexão sobre personalidade jurídica para esse tipo de arranjo.

Por derradeiro, insta tecer breves comentários a respeito das sociedades irregulares e de fato – agrupadas na categoria das sociedades em comum, conforme Enunciado nº 58 da I Jornada de Direito Civil do CJF –, que Ana Paula Frontini define, respectivamente, como a que não possui atos constitutivos e aquela que, embora os tenha, tais instrumentos não foram registrados no órgão competente[168].

Malgrado haja debate quanto ao reconhecimento ou não de personalidade a essas entidades (ainda que com eficácia mais restrita), é cediço que seu estado de despessoalização decorre apenas do não atendimento às solenidades exigidas por lei para atribuição da condição de pessoa jurídica. Logo, são grupos que, embora desprovidos de personalidade, possuem aptidão para alcançar o formato pessoalizado. Basta cumprirem as formalidades legais. Em que pese, na prática social *in concreto*, igual fenômeno possa se verificar na organização de uma coletividade de titulares de unidades em condomínio edilício, esta, ao contrário do que ocorre com as sociedades, não tem o condão de se personificar, posto que a lei não prescreve nenhum rito a ser desempenhado para que o aludido grupo se torne pessoa jurídica.

Todavia, uma vez incorporado ao direito civil brasileiro um modelo de personalização adjeta *ex vi lege* para os condomínios edilícios, tal pessoa jurídica de gestão condominial terá situação equiparada à das sociedades, sob a perspectiva da regularidade ora abordada. Caso os atos constitutivos da entidade formada pela comunidade de condôminos sejam devidamente arquivados na sede competente, será o grupo dotado de personalidade jurídica. Do contrário, permanecerá como ente despersonalizado, independentemente de o direito real de condomínio

---

[168] FRONTINI, Ana Paula. Titularidade de direitos imobiliários por entes despersonalizados: paradoxo no ordenamento jurídico pátrio. *Revista de Direito Imobiliário*, vol.33, ano 40, jul.-dez.2017. São Paulo: RT, p.41.

edilício ter sido constituído com registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis[169]. Ou seja, acontecerá exatamente como já ocorre nas sociedades irregulares e de fato, de modo que a comparação do condomínio edilício com essas duas figuras também não representa um impedimento ao avanço do tema objeto da presente dissertação.

1.5.3. Titularidade e capacidade processual

Predomina, na doutrina pátria, a compreensão de que a qualidade de sujeito de direitos pressupõe a existência de personalidade jurídica, cujo fundamento se extrai do texto do art. 1º do CC/02 ("toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil"). Inúmeros são os autores que se filiam a essa corrente majoritária, tais como Sílvio Rodrigues, Orlando Gomes, Caio Mário da Silva Pereira, Maria Helena Diniz, Sílvio de Salvo Venosa, Carlos Roberto Gonçalves, Washington de Barros Monteiro[170], cuja melhor síntese se encontra no magistério de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho: "personalidade jurídica, portanto, para a Teoria Geral do Direito Civil, é a aptidão genérica para titularizar direitos e contrair obrigações, ou, em outras palavras, é o atributo necessário para ser sujeito de direito"[171].

Sob esse prisma e dada a prevalência do entendimento de que o condomínio edilício configura um ente despersonalizado (uma "não pessoa"), conclui-se que a comunidade de proprietários de unidades em edificação não tem aptidão para ser sujeito de relações jurídicas, não lhe sendo permitido titularizar direitos e obrigações.

Na contramão desse pensamento, há autores que pregam a distinção entre pessoas e sujeitos de direito, com apoio nas clássicas lições de Pontes de Miranda (que, há muito, diferenciava as figuras, embora não parecesse considerar a realidade dos entes jurídicos). Nessa toada, merecem destaque Ana Paula Frontini e Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

> As teorias hoje sustentadas pela doutrina, ainda que consideradas controversas, partem todas da premissa da equiparação, premissa essa equivocada a nosso ver. Na falta de uma teoria dos entes despersonalizados que afirme o princípio de que sujeito de direitos é gênero, cujas espécies são a pessoa e o ente despersonalizado, busca firmar-se o entendimento – consoante Pontes de Miranda – de que ser sujeito de

---

[169] Advirta-se que a pessoa jurídica irregular ou de fato não pode ser confundida com os fenômenos dos condomínios irregulares ou de fato. Afinal, é perfeitamente razoável admitir a existência de um condomínio edilício com escritura de instituição devidamente registrada no Registro de Imóveis, cuja coletividade de condôminos opte por não se organizar sob a forma de ente personalizado. O oposto também pode acontecer: o condomínio existir sem assento no foro imobiliário, porém os titulares das unidades se agruparem em uma pessoa jurídica para fins de administrar os interesses relacionados ao funcionamento da edificação.

[170] Lista de nomes catalogada em FRONTINI, Ana Paula, Titularidade de direitos imobiliários por entes despersonalizados: paradoxo no ordenamento jurídico pátrio. *Revista de Direito Imobiliário,* vol.33, ano 40, jul.-dez.2017. São Paulo: RT, p.35.

[171] GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil, volume 1*: parte geral. 14ª ed. rev., atual e ampl. São Paulo: Saraiva, 2012, p.142.

> direito significa ser titular de direito ou de dever, e que isso independe da atribuição de personalidade[172].
>
> Há duas espécies de sujeitos de direitos: os entes personalizados, assim entendidos os que possuem personalidade jurídica (pessoas naturais e pessoas jurídicas), e os entes despersonalizados, assim designados quem, embora não seja pessoa e, portanto, não tenha personalidade jurídica, podem ter direitos e deveres[173].

Todavia, os mesmos doutrinadores acima reproduzidos trazem a lume um aspecto da subjetividade das entidades despersonalizadas que demonstra sua insuficiência para suprir os problemas ocasionados pela falta de personalidade jurídica desses grupamentos, qual seja a necessidade de atribuição por previsão legal. De acordo com Carlos Eduardo Elias Oliveira:

> Uma das principais relevâncias práticas dessa distinção é a de que, para os entes despersonalizados, o princípio da legalidade deve ser mais restrito: tudo lhe é proibido, salvo o permitido em lei, nos costumes ou em princípios jurídicos (princípio da legalidade estrita). É diferente do que sucede aos entes personalizados, que, por terem personalidade jurídica, tudo podem fazer, salvo o vedado em lei (princípio da legalidade ampla)[174].

Quando a lei reconhece a um ser ou ente o *status* de pessoa (natural ou jurídica), automaticamente o dota da aptidão de ser sujeito de direitos. Por sua vez, se não confere expressamente a personalidade, inexiste pessoa e, por conseguinte, aquele grupo não pode ser titular de direitos e obrigações. No entanto, em grau de exceção, é permitido ao legislador conceder, *ex vi lege*, subjetividade aos entes não pessoalizados em situações jurídicas pontuais e específicas. Contudo, tais dispositivos são normas excepcionais, devendo ser interpretados e aplicados na sua mais estrita literalidade, vedados usos ampliativos e analogias.

Isto posto, verifica-se que a legislação brasileira só contempla três hipóteses expressas de atribuição de titularidade de direitos e deveres ao condomínio edilício: (i) a adjudicação de fração ideal de terreno ou parte construída por inadimplemento de promitente comprador (art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64); (ii) adjudicação de fração de tempo de multiproprietário em mora (art. 1.358-S do CC/02); e (iii) renúncia translativa de unidade temporal por multiproprietário (art. 1.358-T do CC/02). Note que as situações são muito específicas, de modo que, havendo a correta adoção das regras restritivas de hermenêutica cabíveis às normas de exceção, em todos os outros possíveis cenários de transações imobiliárias, a participação do condomínio edilício não seria admitida, já que ele não ostenta a qualidade de sujeito de direito.

A mesma limitação repercute também em uma incontável lista de negócios jurídicos não imobiliários, tais como a celebração de contratos de todas as ordens (prestação de serviços e fornecimentos de materiais, admissão/demissão de empregados e abertura de contas

---

[172] FRONTINI, Ana Paula, Titularidade de direitos imobiliários por entes despersonalizados: paradoxo no ordenamento jurídico pátrio. *Revista de Direito Imobiliário,* vol.33, ano 40, jul.-dez.2017. São Paulo: RT, p.38.
[173] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Entes despersonalizados*: controvérsias jurídicas e lacunas legislativas. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, mai. 2020, p.2.
[174] *Ibidem,* p.3. No mesmo giro, mas com foco na capacidade de ser parte, FRONTINI, Ana Paula, *op.cit.*, p.41.

bancárias). Igualmente ocorre com questões de responsabilidade civil, pois, em nenhum lugar do CC/02 ou de qualquer lei esparsa, se localiza previsão expressa de que os condomínios edilícios possam titularizar a reparação por danos morais ou de que tenham o dever de reparar prejuízos causados por condômino, quando não identificarem o infrator. A despeito de tais entendimentos serem firmados em sede jurisprudencial e doutrinária, à luz da dinâmica da subjetividade dos entes despersonalizados, falta-lhes amparo na legalidade.

Haja vista que o ordenamento jurídico deve evitar a produção desenfreada de normas de ocasião voltadas à acomodação de casuísmos, só uma solução se mostra viável para que os condomínios edilícios passem a dispor de subjetividade compatível com a amplitude e a complexidade de sua atuação na realidade social hodierna. É preciso dar personalidade à figura, não por mutação de sua natureza, mas através da constituição de pessoa jurídica adjeta.

Na sequência desta subseção, cumpre reconhecer que o art. 75, XI, do CPC (repetindo o art. 12, IX, do CPC/73) permite que os condomínios edilícios sejam representados em juízo, ativa e passivamente, por seu administrador ou síndico. Trata-se da capacidade processual, que, segundo Fredie Didier Junior, corresponde à "aptidão para praticar atos processuais independentemente de assistência ou representação (pais, tutor, curador etc.), pessoalmente, ou por pessoas indicadas pela lei"[175]. No entanto, ensinam Carolina Uzeda, Fernanda Medina Pantoja, Marcela Kohlbach de Faria e Sofia Temer que a capacidade processual é apenas uma espécie dentro de um "sistema de capacidades" em vigor no ordenamento brasileiro, cuja origem decorre necessariamente do estabelecimento de uma capacidade jurídica (que diz respeito à possibilidade de ser ou não sujeito de direito). Assim, só haverá qualquer tipo de capacidade específica (inclusive a processual) quando presente a capacidade jurídica[176].

Dentro do campo das especificações, existe também a capacidade de ser parte, que representa transposição da capacidade jurídica estabelecida no direito material para o campo processual, pois consiste na aptidão de ser titular de pretensão à tutela jurídica, assegurada a todos os titulares de situações subjetivas, com base na inafastabilidade de acesso à jurisdição, contraditório e ampla defesa. Na síntese de Marcos Bernardes de Mello: "*in concreto*, quem é titular de capacidade jurídica tem sempre, ao menos, mais uma capacidade específica: a capacidade de ser parte, em face de serem coextensivas, ao menos no direito brasileiro"[177].

---

[175] DIDIER JR., Fredie. *Curso de Direito Processual Civil*, vol. 1. 22ª ed. Salvador: Juspodivm, 2020, p.411.
[176] UZEDA, Carolina; PANTOJA, Fernanda Medina; FARIA, Marcela Kohlbach de; TEMER, Sofia. Entes organizados despersonalizados e capacidade de ser parte: grupos e associações de fato em juízo. *Civil Procedure Review*, v.12, n.1, 2021, p.168. https://civilprocedurereview.com/revista/article/download/228/213.
[177] MELLO, Marcos Bernardes de. Achegas para uma teoria das capacidades em direito. *Revista de Direito Privado*, vol. 03, p.12.

Diante do exposto, urge examinar a capacidade processual dos condomínios edilícios sob a perspectiva sistêmica ventilada pelos processualistas acima referidos. Preliminarmente, urge afirmar que a efetividade dessa aptidão assegurada pelo art. 75, XI, do CPC depende da prévia existência das indissociáveis capacidades jurídica e de ser parte. Ou seja, o condomínio edilício só poderá praticar atos processuais nas situações jurídicas em que tenha a qualidade de sujeito de direitos. Entretanto, isso ocorrerá apenas nas hipóteses em que a lei civil material indicar (sendo, hoje, inequívocos, por literalidade legal, tão somente três contextos, conforme visto alhures). Se a causa versar sobre qualquer matéria fora da moldura da legalidade estrita, faltará subjetividade ao condomínio edilício, que não disporá de capacidade jurídica, nem aptidão para ser parte na lide, tornando inaplicável a capacidade processual fixada no CPC.

Estando em cotejo caso no qual a lei não atribui ao ente despersonalizado o *status* de sujeito de direito, não haverá base para sustentar o sistema de capacidades processuais, fadado a ruir como um verdadeiro "castelo de cartas". O raciocínio por trás dessa conclusão repousa no fato de que a aludida sistemática das capacidades engloba não apenas os ditames da ordem processual, mas também as concepções estatuídas no direito material (*lócus* onde se define a subjetividade dos entes), devendo ser afastada qualquer dicotomia entre os dois campos. A fim de amparar essa compreensão, transcreve-se lição de José Lamartine Corrêa de Oliveira:

> Reduzido assim o campo de estudo ao problema do condomínio por unidades autônomas, resta saber se devemos admitir aqui, como faz grande parte da doutrina processualista, uma cisão entre o Direito Material e o Direito Processual e reconhecer a qualidade de parte a quem não é pessoa. Já foi visto que nossa posição repudia essa possibilidade de cisão e nega a possibilidade de uma contradição ou conflito *verdadeiros* entre o Processo e o Direito Material. Em nosso modo de ver as coisas, só as figuras dotadas de relevância ontológica aos olhos do Direito Material, isto é, capazes de, no plano do Direito Material, serem titulares de direitos, obrigações, pretensões, poderão ser titulares de direitos no plano processual[178].

Outrossim, é pertinente ressaltar que as normas de direito processual têm caráter instrumental, servindo de ferramentas aos operadores na aplicação dos conteúdos definidos nos comandos de direito material[179]. Logo, para que seja ativada a capacidade fixada pelo CPC, é preciso que, antes, as normas substanciais atribuam titularidade de situações jurídicas ao condomínio edilício. É pressuposto da aplicação de qualquer norma processual considerar que a *ratio* do legislador esteja alinhada ao estabelecido nas regras materiais. Caso se detecte divergência, o processo deve ser extinto pelo julgador. Afinal, não se poderia autorizar o magistrado a criar uma titularidade de direito material, com fulcro exclusivamente na norma processual, quando a lei substancial silenciou sobre a subjetividade do ente despersonalizado.

---

[178] OLIVEIRA, José Lamartine Corrêa de. *A dupla crise da pessoa jurídica*. São Paulo: Saraiva, 1979, p.216.
[179] DINAMARCO, Cândido Rangel. *A instrumentalidade do processo*. 6ª ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 1998, *passim*.

À guisa de fechamento da presente subseção, resta patente que as tentativas de conferir aptidão para titularizar direitos ao condomínio edilício encontram óbice na legalidade estrita. Trata-se de consequência de uma doutrina majoritária que classifica a figura como ente despersonalizado. Esse sistema não dá mais conta do vasto plexo de relações jurídicas em que a comunidade de proprietários precisa ter sua subjetividade reconhecida como centro unitário de interesses. Em que pese os esforços dos processualistas nos Códigos de 1973 e 2015, o mecanismo por eles cunhado é ainda pouco, nos dizeres de João do Nascimento Franco[180], para suprir as lacunas do direito material. As questões da titularidade e da capacidade processual dos entes despessoalizados não afastam a necessidade de reflexão acerca de um modelo de personalização jurídica para a coletividade de titulares em condomínio edilício.

[180] FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*. 2ª ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, p.244.

2 REGIME JURÍDICO DAS PESSOAS NO DIREITO BRASILEIRO

Concluído o capítulo inicial dedicado ao exame dos principais aspectos gerais acerca da figura dos condomínios edilícios, mostra-se necessário promover investigação, de igual perfil, no tocante ao instituto da personalidade jurídica. Afinal, são os dois conceitos basilares que dão sustentação aos debates objeto desta dissertação (cujo título, não à toa, contém a expressão "personalidade jurídica dos condomínios edilícios"). Entretanto, tal convergência finalística não significa que este capítulo, dedicado às pessoas no ordenamento jurídico brasileiro, será tão extenso quanto seu predecessor. Para atender ao que requer este trabalho, considerações mais concisas sobre o regime jurídico das pessoas parecem ser suficientes.

2.1 Personalidade jurídica: breve histórico e definição

Consoante opinião dominante na doutrina[181], o vocábulo personalidade tem origem no contexto das artes cênicas que eram praticadas na Antiguidade romana. Na realização dos espetáculos, os atores adaptavam a seus rostos uma máscara, de disposição especial, provida para fazer com que suas palavras ecoassem ao público. Esse fenômeno era denominado, em latim, *personare*, que significava ressoar ou fazer ecoar. Posteriormente, a expressão sofreu transformação semântica, passando a designar o papel que cada ator representava em cena. Ainda mais tarde, o termo teatral começou a ser empregado no direito para exprimir a atuação jurídica de cada ser e, com o tempo, se tornou sinônimo do próprio indivíduo em si[182].

Insta advertir, no entanto, que o direito romano não atribuía personalidade a todos os homens, mas apenas a quem atendesse a três requisitos: liberdade (*status libertatis*), cidadania (*status civitatis*) e família (*status familiae*). A perda de um desses estados chamava-se *capitis deminutio*, graduada em máxima, média e mínima. Os *status* eram organizados em sistema hierárquico, de modo que perdendo a liberdade, deixava o homem de ser, automaticamente, cidadão e integrante de sua família romana. Por outro lado, era possível não mais pertencer a uma família e manter inatingidas suas qualidades de cidadão e homem livre[183]. Gradualmente, essa concepção se atenuou em Roma, tomando-se como exemplo maior, o escravo, que, embora não fosse sujeito de direito (já que tudo que adquiria o fazia para titularidade de seu dono), inegavelmente era ser humano, pelo que se lhe conferia certo grau de personalidade[184].

---

[181] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.253.
[182] MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*, v.1: parte geral. 40ª ed. rev. e atual. por Ana Cristina de Barros Monteiro França Pinto. São Paulo: Saraiva, 2005, p.61.
[183] CHAMOUN, Ebert. *Instituições de Direito Romano*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977, p.48.
[184] *Ibidem*, p.52-53.

Mesmo no período da flexibilização, havia grupos excluídos do conceito, tais como as crianças com deformidades externas excepcionais, denominadas *monstrum*[185].

Em uma visão mais hodierna, Washington de Barros Monteiro ensina que o termo "pessoa" pode ser utilizado sob três acepções distintas. A primeira, dita "vulgar", indica sinônimo de ser humano. Além de fechar os olhos a instituições ou entidades não humanas (malgrado compostas pela reunião de entes humanos) reconhecidas pelo ordenamento como dotadas de direitos, peca tal concepção por ignorar que, na história, existiram humanos que não eram considerados pessoas (escravos e estrangeiros). Já sob o prisma filosófico, pessoa é o ente que realiza seu fim moral e desempenha sua atividade de modo consciente. Trata-se de conceito que alcança não só o homem individualmente, mas também as formações coletivas. Finalmente, do ponto de vista jurídico, a palavra passou a designar o ente físico ou moral, suscetível de direitos e de obrigações, nos termos da lei[186]. Trata-se de atributo inerente ao ser humano (dado por natureza e confirmado pela norma), mas não uma exclusividade dele[187].

Outrossim, Francisco Amaral explica que, com a evolução doutrinária, surgiram ainda mais duas concepções acerca da pessoa. Uma, de cunho naturalista, que considera todos os indivíduos dotados de personalidade, haja vista que esta representa atributo essencial do ser humano voluntarioso, livre e racional. A outra, denominada formal, visualiza a personalidade como qualidade conferida pelo ordenamento jurídico, de maneira que a pessoa não seria necessariamente o ser humano pela sua simples existência, mas o sujeito de direito criado pelas normas jurídicas objetivas[188].

Intimamente ligada à ideia de pessoa está a noção de personalidade que, na acepção clássica, corresponde à aptidão genérica para adquirir direitos e contrair deveres na ordem jurídica, *i.e.*, para se tornar sujeito de direito[189]. Para Flávio Tartuce, "pode ser conceituada como a soma de caracteres corpóreos e incorpóreos da pessoa natural ou jurídica, ou seja, a soma de aptidões da pessoa"[190]. Segundo San Tiago Dantas, essa definição é apenas uma das perspectivas da personalidade civil, recebendo do autor a designação de técnico-jurídica[191].

---

[185] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. O Elemento Subjetivo da Relação Jurídica: Pessoa Física, Pessoa Jurídica e Entes não-Personificados. *RTDC*, vol. 5, jan./mar.2001, p.27.
[186] MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*, v.1: parte geral. 40ª ed. rev. e atual. por Ana Cristina de Barros Monteiro França Pinto. São Paulo: Saraiva, 2005, p.62.
[187] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.179.
[188] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.253.
[189] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op.cit.*, p.179 e DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.130.
[190] TARTUCE, Flávio. *Direito civil*: lei de intro. e parte geral – v.1. 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.189.
[191] DANTAS, San Tiago. *Programa de Direito Civil*: aulas proferidas na Faculdade Nacional de Direito. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976, p.191.

Em que pese tal definição goze de aceitação praticamente universal na doutrina pátria, não são poucos os nomes que vislumbram a necessidade de complementação ao conceito. De acordo com Francisco Amaral, "a personalidade, mais do que qualificação formal, é um valor jurídico que se reconhece aos indivíduos e, por extensão, em grupos legalmente constituídos, materializando-se na capacidade jurídica ou de direito"[192]. Em conjunto, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald proclamam que "além de servir como fonte de afirmação da aptidão genérica para titularizar relações jurídicas, a personalidade civil traduz o valor maior do ordenamento jurídico, [...], oriundo dos matizes constitucionais, especialmente a *dignidade da pessoa humana*"[193]. Na mesma direção, leciona Gustavo Tepedino:

> Note-se que, a rigor, há dois sentidos técnicos para o conceito de personalidade. O primeiro confunde-se com a noção de capacidade de gozo, associando-se à qualidade para ser sujeito de direito, conceito aplicável tanto às pessoas físicas quanto às jurídicas. O segundo, por outro lado, traduz o conjunto de características e atributos da pessoa humana, considerada como objeto de proteção prioritária pelo ordenamento, sendo peculiar, portanto, à pessoa natural[194].

Verifica-se, portanto, em uma leitura contemporânea e sob o prisma do direito civil-constitucional, que a nova concepção de personalidade encontra alicerce na ressignificação do ser humano (concreto nas suas relações jurídicas, e não mais abstrato na letra fria da norma), à luz do valor fundante da dignidade humana, e na funcionalização da esfera do "ter" em prol da mais plena realização do "ser". Todavia, aprofundar tais aspectos pertinentes às situações jurídicas existenciais seria fugir aos propósitos do presente estudo.

Nesse diapasão, mas sem desprezar o diálogo necessário entre os campos existencial e patrimonial, registra-se hodierna definição de personalidade como valor central garantidor de tutela jurídica às pessoas em todas as suas manifestações dentro de um Estado de Direito. Ao abraçar tanto as pessoas naturais quanto as jurídicas, o conceito não ofende a predominância do "ser" ao "ter"[195], nem a funcionalização desta última esfera à efetivação da primeira, mas reforça tais aspectos e demonstra que a sobreposição de um não torna o outro desmerecedor de proteção jurídica. Afinal, devem as pessoas criadas pelo direito ser resguardadas para que possam concretizar seu fim último de proporcionar a mais plena realização às pessoas físicas.

---

[192] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.254.
[193] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil:* parte geral e LINDB – vol. I. 13ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p.136.
[194] TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p.112.
[195] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.11-12. Para mergulho mais denso nos dois conceitos, MEIRELLES, Jussara. O ser e o ter na codificação civil brasileira: do sujeito virtual à clausura patrimonial. In: FACHIN, L.E. *Repensando os fundamentos do direito civil brasileiro contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p.87-111.

2.1.1. Contraste com outras figuras

Para inaugurar os trabalhos desta Subseção, insta traçar distinção entre personalidade e a capacidade. De antemão, destaca-se que a personalidade é una e indivisa, ao passo que as capacidades são plurais (conforme evidencia o "sistema de capacidades" da Subseção 1.5.3). Para dar sequência à análise, cumpre dividir a capacidade em duas espécies principais: (i) a capacidade de direito, "de gozo" ou "de aquisição", que consiste na faculdade abstrata de ocupar a posição de sujeito ativo ou passivo de uma relação jurídica[196]; e (ii) capacidade de fato ou de exercício, que corresponde à aptidão da pessoa para "utilizar os direitos na vida civil, exercendo-os por si mesmo, sem necessidade de assistência ou representação"[197].

Inobstante a doutrina tradicional trate a personalidade e a capacidade de direito como expressões sinônimas[198], sob a perspectiva formal que associa a pessoa à aptidão geral e abstrata de contrair direitos e deveres, ainda assim é possível visualizar diferenças entre tais figuras jurídicas. Enquanto a personalidade indica uma qualidade ou *status* fundamental do ser ou entidade (permitindo sua identificação, no mundo jurídico, como pessoa), a capacidade é somente um dos atributos dela decorrentes, mesmo se considerada sob o prisma *lato sensu* da capacidade de direito ou de aquisição (caso em que negar seu reconhecimento equivaleria a despir o indivíduo ou ente de sua personalidade)[199].

Contudo, a principal distinção entre as categorias em cotejo reside no fato de que a personalidade é um elemento qualitativo e absoluto, ao passo que a capacidade se notabiliza por exprimir perfil quantitativo e relativo do sujeito. Para ilustrar essa conclusão, Francisco Amaral ensina que "capacidade, de *capax* (que contém), liga-se à idéia de quantidade e, portanto, possibilidade de medida e de graduação. Pode-se ser mais ou menos capaz, mas não se pode ser mais ou menos pessoa"[200]. Em reforço, segue lição de José Oliveira Ascensão:

> O conceito de personalidade jurídica é estritamente qualitativo. A personalidade é uma suscetibilidade abstrata de titularidade. Nada nos diz sobre a extensão dessa titularidade. Não sabemos através do conceito de personalidade se uma pessoa tem muitos ou poucos direitos: sabemos apenas que os pode ter[201].

---

[196] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.131.
[197] TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - v. I. 2ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p.5.
[198] "Quando se considera a personalidade, identifica-se esta com a capacidade de direitos e se diz que é a personalidade? É a capacidade, que tem um homem de direitos e obrigações". (DANTAS, San Tiago. *Programa de Direito Civil*: aulas proferidas na Faculdade Nacional de Direito. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976, p.191).
[199] DINIZ, Maria Helena, *op.cit.*, p.167 e PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.221.
[200] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.254.
[201] ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil*: Teoria Geral, vol. I. Coimbra: Coimbra Editora, 2000, p.135.

Sob o olhar de Gustavo Tepedino, que destaca a personalidade da simples titularidade de situações jurídicas subjetivas, definindo-a, em sentido estrito, como "o conjunto de características e atributos da pessoa humana, considerada como objeto de proteção prioritária pelo ordenamento, sendo peculiar, portanto, à pessoa natural", a divergência entre as figuras se mostra ainda mais clarividente. Primeiro, porque a capacidade está ao alcance não somente das pessoas naturais, mas também das jurídicas, ao contrário do que se verifica no tocante à personalidade *stricto sensu*.

Ademais, porque, enquanto a personalidade traduz o valor essencial e peculiar de cada indivíduo ou entidade e, nos dizeres de Maria Helena Diniz, se configura pela mera existência da pessoa no campo jurídico[202], a capacidade é elemento de neutralidade, indistintamente aplicável a todos aqueles que preencham os requisitos legais para seu reconhecimento. Novamente, tem-se que personalidades são incomparáveis nas suas particularidades, ao passo que é possível detectar capacidades melhores do que outras. É o que leciona Pietro Perlingieri (denominando a personalidade de *status personae*):

> O *status personae* exprime um ser: ele representa a pessoa. Como situação, exprime a condição global da pessoa configurada em um momento histórico do seu desenvolvimento e, à diferença da capacidade – aptidão à titularidade e, portanto, forma neutra da subjetividade –, representa a configuração subjetiva de um valor, os seus necessários e não apenas potenciais conteúdos essenciais. Neste aspecto, não é concebível um *status personae* mais perfeito do que um outro[203].

Ao se contrastar a personalidade com a capacidade de fato, pouco há para se acrescer ao já exposto nos parágrafos anteriores. Inclusive porque tal espécie de capacidade reflete, em medida ainda maior, o perfil quantitativo dessa categoria. Nesta senda, cumpre adicionar tão somente que, de um lado, a personalidade e a capacidade de direito são reconhecidas pelo ordenamento a todas as pessoas pelo simples fato da sua existência conforme a lei e, de outro, a própria norma jurídica retira de algumas delas a aptidão de exercer, por si mesmas, todos ou certos atos da vida civil. Afinal, como ensina Gustavo Tepedino, os incapazes do *Codex* são aqueles a quem falta a capacidade de fato apenas, não a de direito[204].

Enfim, dificuldade não há para se distinguir a personalidade da legitimação, visto que a primeira, assim como as capacidades, é apurada no campo da generalidade e abstração. A seu turno, a legitimidade se verifica especificamente no âmbito de cada caso concreto, já que, segundo Rafael Garcia Rodrigues, sua configuração depende da posição assumida por um

---

[202] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.131.
[203] PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3ª ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p.135.
[204] TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - v. I. 2ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p.5.

sujeito em relação a certos bens, certas pessoas ou ainda certos interesses[205]. Para exemplificar o disposto, tem-se que todo ser humano nascido com vida é, inquestionavelmente, dotado de personalidade jurídica e capaz de direitos. Sua capacidade de fato surgirá de forma relativa ao completar 16 anos de idade e atingirá a plenitude a partir dos 18 anos. Todavia, consoante o art. 14, §3°, VI, alínea "c", da CF/88, só estará legitimada a se eleger deputada federal aos 21 anos, inobstante sua personalidade e plena capacidade.

Outra comparação pertinente a esta sede ocorre entre os conceitos de personalidade e de subjetividade. Trata-se de um desmembramento da definição tradicional de personalidade que, utilizada de forma polissêmica, a um só tempo, como valor e aptidão para ser sujeito de direitos, ocasiona um problema de conceder tutela igual tanto às pessoas naturais, quanto às jurídicas[206]. Isto posto, esclarece Gustavo Tepedino que "a personalidade, ao contrário da subjetividade, é expressão da dignidade da pessoa humana e objeto de tutela privilegiada pela ordem jurídica constitucional"[207], sendo, portanto, elemento exclusivo das pessoas naturais. Já a subjetividade corresponde à capacidade ou aptidão para titularizar direitos e deveres, sendo aplicável às pessoas físicas e jurídicas, bem como a entes despersonalizados[208]. A fim de condensar todo o exposto, colaciona-se passagem do magistério de Milena Donato Oliva:

> Desse modo, a equiparação conceitual entre personalidade (na acepção subjetiva) e capacidade deve ser refutada em um sistema no qual a personalidade (entendida objetivamente) passa a ser objeto de tutela privilegiada, ocupando a dignidade da pessoa humana posição central no ordenamento. Preferível dizer que, tal como a pessoa humana, a pessoa jurídica é dotada de subjetividade, possuindo capacidade para ser sujeito de direito. A subjetividade, assim, indica uma qualidade, a aptidão para ser sujeito de direito – correspondendo ao conceito de capacidade de gozo –, ao passo que a capacidade de fato consiste na intensidade do seu conteúdo, sendo, por isso mesmo, considerada a medida da subjetividade. Por conseguinte, a subjetividade, não já a personalidade, pode ser atribuída a grupamentos humanos, mediante a criação de pessoas jurídicas. Somente as pessoas naturais, por sua vez, são dotadas de personalidade e, por isso mesmo, constituem objeto de proteção máxima pelo ordenamento[209].

Cumpre ressaltar que, sob a ótica contemporânea refletida nas lições de Gustavo Tepedino e Milena Donato Oliva, embora entes morais sejam desprovidos de personalidade, não se lhes nega a qualidade de "pessoas" atribuída pela lei. Ainda que pessoas dotadas tão somente de subjetividade. Desta feita, registra-se que o ajuste terminológico promovido por

---

[205] RODRIGUES, Rafael Garcia. A pessoa e o ser humano no Novo Código Civil. In: TEPEDINO, Gustavo (coord.). *A Parte Geral do Novo Código Civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p.13-14.

[206] TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - v. I. 2ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p.4.

[207] *Ibidem.*, p.5.

[208] TEPEDINO, Gustavo. Crise de fontes normativas e técnicas legislativas na parte geral do Código Civil de 2002. In: _____. *A parte geral do novo código civil:* estudos na perspectiva civil-constitucional. 2ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, *passim.*

[209] OLIVA, Milena Donato. Condomínio Edilício e Subjetividade. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, L.E. (orgs.). *Diálogos sobre Direito Civil* - volume II. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.67-68.

essa doutrina mais atual não prejudica o debate acerca de um projeto de personalização das coletividades em condomínios edilícios, já que, mesmo investidas apenas de subjetividade, isso não anula a possibilidade de se organizarem na forma de uma pessoa jurídica.

Outrossim, é relevante colocar a personalidade em cotejo analítico com o patrimônio, haja vista que a ideia acerca desta última figura se deduz diretamente da primeira, sendo dela uma emanação[210]. Inclusive, por ser decorrência da personalidade, a doutrina clássica afirma que todo indivíduo tem apenas um patrimônio, unitário e indivisível[211]. Malgrado exista uma série de correntes doutrinárias divergentes a esse respeito, com o intuito de não desviar o foco deste trabalho, traz-se a lume a definição sintética e objetiva de patrimônio empregada por Sylvio Marcondes: trata-se de conjunto de relações jurídicas apreciáveis economicamente, coligadas entre si por serem pertinentes a uma pessoa[212].

A partir dessa noção, a concepção de patrimônio se mostra indissociável à ideia de pessoa, de modo que a personalidade constitui pressuposto para a configuração da massa patrimonial. Tanto que, na construção artificialista de *Aubry* e *Rau*, o patrimônio chegou a ser considerado como manifestação da personalidade mesma do homem nas suas relações com objetos externos[213]. Igual inspiração norteou *Brinz* e *Bonelli*, que viam, no patrimônio, uma estrutura composta por direitos subjetivos e, portanto, ligadas a um sujeito[214]. Daí, convergirem as figuras em unicidade, indivisibilidade e inseparabilidade.

Tal indissociabilidade fica evidente no fato de que a lei só prevê transferência total do patrimônio (enquanto estrutura una) de uma pessoa para outra em hipóteses nas quais ocorre extinção da personalidade jurídica. Exemplos não faltam para ilustrar. Cita-se o óbito, quando todo o acervo patrimonial do *de cujus* se transmite automaticamente, em quotas ideais, aos patrimônios dos herdeiros, pelo princípio da *saisine* (art. 1.784 do CC). A incorporação e fusão de sociedades empresárias, operações em que uma ou mais pessoas jurídicas deixam de existir e os seus patrimônios passam a integrar, respectivamente, o acervo da entidade incorporadora ou o de um novo ente moral criado. Nos regimes de comunhão de bens, os objetos ficam amealhados entre os patrimônios individuais de cada consorte, não havendo extinção de qualquer um deles, nem deslocamento dos objetos para um terceiro acervo[215].

---

[210] MARCONDES, Sylvio. *Problemas de Direito Mercantil* – Capítulo III – Do Objeto de Direito; Patrimônio. 2ª tiragem. São Paulo: Max Limonad, 1970, p.85.
[211] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.330.
[212] MARCONDES, Sylvio, *loc.cit.*.
[213] AUBRY e RAU. *Droit Civil*, vol. IX, § 573, nota 6 *apud* PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op.cit.*, p.329.
[214] DE PAGE, *Traité Élémentaire*, V, ns. 585 e ss. *apud* MARCONDES, Sylvio, *op.cit.*, p.88.
[215] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op.cit.*, p.332-333.

Nada obstante, cumpre observar que a definição clássica de patrimônio revela não só as semelhanças com a noção de personalidade, mas também suas disparidades. A mais basilar delas está no fato de que versam sobre elementos fundamentais distintos da relação jurídica. Enquanto a personalidade é aspecto ligado ao sujeito de direitos, o patrimônio recebe análise quando se trata do objeto da relação. No mesmo giro, tem-se que o conteúdo patrimonial é restrito aos bens pecuniários, ao passo que a personalidade abrange a totalidade das situações jurídicas do sujeito (pessoa natural ou jurídica). É o que assinala Caio Mário da Silva Pereira:

> Somente aquelas relações jurídicas que tenham expressão pecuniária, isto é, que se possam converter em crédito financeiro, para alguém, se já o não forem desde o início. Há, por conseguinte, os que escapam a tais estimativas. Os direitos de família puros, por exemplo, o poder familiar, o estado de filho, não comportam, em si mesmos, apreciação econômica. Igualmente os de ordem política, ou ainda os direitos sobre a própria pessoa (à existência, à honra, à liberdade), não são economicamente apreciáveis. Por isto mesmo dizem-se direitos não patrimoniais, relações jurídicas que não entram no patrimônio do indivíduo[216].

Vale explicar de que forma essa comparação confere sustentação à personalização dos coletivos de titulares em condomínios edilícios. Ora, escancaradas as necessidades de atuação direta dos condomínios edilícios na celebração de contratos e outros negócios no tráfego comercial cotidiano, afigura-se razoável atribuir ao ente um patrimônio próprio para gestão de suas atividades. Todavia, como visto alhures, para que se possa assim proceder, é preciso, antes, conferir personalidade à entidade. No mais, exagero não haveria em se visualizar o montante total formado pelas contribuições mensais pagas pelos condôminos e acumulado em fundos de reserva, manutenção ou emergência como verdadeiros patrimônios do condomínio edilício. Contudo, para que se dê sustentação técnica adequada a essa ideia, faz-se necessário dotar a entidade de personalidade jurídica, ainda que lançando mão de estrutura adjeta.

Como derradeira comparação a se realizar, insta remeter às universalidades que, em síntese cunhada por Sylvio Marcondes, se subdividem em duas espécies: (i) *universitas facti*, que consiste em um conjunto de coisas autônomas (simples ou compostas, materiais ou imateriais), formado por vontade do sujeito e com destinação econômica unitária[217]; (ii) *universitas juris*, definida como um complexo de relações jurídicas ativas e passivas (direitos e obrigações), criado por força de lei com o propósito de unificar tais relações[218].

Fosse por determinação expressa do art. 57 do CC/16[219], seja pela atual compreensão da doutrina ante o silêncio do CC/02[220], verifica-se que, no direito brasileiro, o patrimônio é

---

[216] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.331-332.
[217] MARCONDES, Sylvio. *Problemas de Direito Mercantil* – Capítulo III – Do Objeto de Direito; Patrimônio. 2ª tiragem. São Paulo: Max Limonad, 1970, p.79.
[218] *Ibidem*, p.81.
[219] BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil Comentado* – vol. 1, p.281. *apud* MARCONDES, Sylvio, *op.cit.*, p.90.

tido como uma *universitas juris*, composta por direitos e obrigações de caráter pecuniário relativos a uma determinada pessoa. Logo, as distinções já reveladas entre a personalidade e o patrimônio se aplicam nesta sede, assim como as poucas diferenças adicionais aqui levantadas alcançam também a comparação feita anteriormente.

À guisa das definições das duas espécies de universalidades, salta aos olhos que, na contramão do que se apurou no tocante ao patrimônio, as *universitas* (em especial as *facti*) não observam o crivo da unicidade, podendo uma mesma pessoa titularizar vários arranjos dessa natureza. No entanto, tal como no patrimônio, a universalidade pressupõe a existência de uma pessoa (natural ou jurídica) que a titularize.

Conquanto seu conteúdo não seja tão especificamente restrito quanto o do patrimônio, visto que as universalidades podem comportar não apenas coisas ou relações econômicas, mas também bens não pecuniários, elas são igualmente limitadas frente à personalidade. Só que o recorte das universalidades não repousa no tipo de objeto em questão, mas sim na finalidade específica que justificou a reunião das coisas ou das relações jurídicas de uma pessoa.

Um derradeiro contraste digno de nota diz respeito à fonte originária de cada figura. A personalidade é concedida única e exclusivamente por previsão expressa de lei. Por outro lado, a depender da espécie, a universalidade pode ser instituída por manifestação volitiva do sujeito de direito ou mediante determinação legal.

O objetivo de traçar todos esses paralelos consiste em extirpar quaisquer confusões entre a personalidade jurídica e as outras figuras trazidas a lume na presente Subseção, a fim de afastar eventuais sugestões que preconizem a solução dos problemas práticos vividos pelos condomínios edilícios na sua atuação civil, mediante atribuição de capacidade, legitimidade, subjetividade, ou neles reconhecendo formação de patrimônio, universalidade. Afinal, como visto, todos esses conceitos exprimem conteúdos parciais da personalidade, de modo que não conseguiriam atender necessidades tão amplas e plurais como as enfrentadas na operação da comunidade de coproprietários em condomínios edilícios.

2.2 Categorias centrais de pessoas na ordem jurídica vigente

De acordo com Francisco Amaral, “são sujeitos de direito as pessoas naturais, isto é, os seres humanos, e as pessoas jurídicas, grupos de pessoas ou de bens a quem o direito

---

[220] TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - v. I. 2ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p.192.

atribui titularidade jurídica”[221]. Em suma, as grandes categorias de pessoas, no ordenamento jurídico brasileiro, são apenas duas.

Isto posto, a presente subseção se divide em dois tópicos, destinados a estudar o início e o fim da personalidade jurídica, bem como a extensão do referido atributo em cada um dos tipos de pessoas reconhecidas pelo direito pátrio. No caso das pessoas jurídicas, um dos temas centrais desta dissertação, tecer-se-ão comentários adicionais acerca de seus pressupostos de formação e das principais espécies previstas no CC/02.

2.2.1. Pessoas naturais: a personalidade no sentido mais amplo

Consoante já antecipado na subseção de introito, as explanações a respeito das pessoas naturais serão mais sucintas, uma vez que cumprem somente um papel didático de distinção em relação às pessoas jurídicas, estas sim um dos objetos centrais do presente trabalho. Em que pese a popularidade do termo pessoas físicas, consagrado pelas leis nacionais de Imposto sobre a Renda e no direito francês, far-se-á uso aqui da expressão pessoa natural, adotada pelo legislador no CC/02 e menos apegada às qualidades físicas e materiais dos seres humanos[222].

Na dicção do art. 2° do CC/02, “a personalidade civil da pessoa começa do nascimento com vida; mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro”. Em contraste com o art. 4° do revogado CC/16, chama atenção somente a substituição do termo “homem” por “pessoa”. No resto, manteve-se o mesmo texto e apenas o requisito de “nascer com vida”, sem sujeição a outros pressupostos, como esclarece Guilherme Calmon Nogueira da Gama:

> A personalidade civil, na acepção técnica, começa do nascimento com vida, de acordo com o art. 2°, *caput*, do Código Civil de 2002, destacando-se as duas noções: a) nascimento, ou seja, a separação do feto do ventre materno naturalmente ou com o auxílio de recursos e métodos médicos do ramo da Obstetrícia (a lei não exige tempo específico de gestação, tampouco se o nascimento ocorreu a termo – quarenta semanas desde o início da gravidez – ou se foi antecipado); b) vida, a qual é caracterizada pela primeira troca oxicarbônica, isto é, com a respiração, ainda que não tenha sido cortado o cordão umbilical. Outras exigências – como, por exemplo, a viabilidade e a forma humana do feto – não foram feitas no texto codificado, como já não o eram no Código Civil de 1916[223].

Todavia, em virtude da referência à proteção jurídica do nascituro, contida na parte final do art. 2° do *Codex*, não se pode deixar de comentar sobre as correntes doutrinárias que procuraram definir o momento de aquisição da personalidade pelo ser humano. A pioneira delas é a corrente natalista, que considera pessoas naturais somente os seres humanos após o momento de seu nascimento com vida, quando aí sim adquirem direitos, nos termos da lei. Já

---

[221] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.251.
[222] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.180.
[223] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.14.

o nascituro não teria personalidade e seria titular de meras expectativas de direito até que viesse a deixar o ventre materno. São adeptos dessa teoria Sílvio Rodrigues, Caio Mario da Silva Pereira, San Tiago Dantas e Sílvio de Salvo Venosa[224]. Aos olhos de Flávio Tartuce, o maior problema dessa concepção é que, ao negar a qualidade de sujeito ao nascituro, acaba por relegá-lo à posição de objeto de relações jurídicas. Trata-se de visão totalmente distante das atuais técnicas de reprodução assistida e da disciplina de proteção aos direitos do embrião. Isso sem falar no fato de que esbarra em vários dispositivos do próprio CC/02 que consagram direitos a quem fora concebido, mas ainda não nasceu[225] (art. 542 – doação ao nascituro; art. 1.779 – curadoria do nascituro; art. 1.952 – substituição fideicomissária).

Amparada na mesma premissa fundamental dos natalistas, há também a teoria da personalidade condicionada, defendida, no Brasil, por Washington de Barros Monteiro, Serpa Lopes e Arnaldo Rizzardo. Segundo tais autores, os direitos do nascituro dependeriam de uma condição suspensiva, qual fosse o seu nascimento com vida. Enquanto dito fato não ocorresse, seus direitos seriam eventuais, reservando-se ao nascituro, por meio de representação, praticar os atos destinados à conservação das situações subjetivas futuras, nos termos do art. 130 do CC/02. Além de revelar as mesmas fragilidades da vertente natalista, a teoria em comento peca por imprimir uma lógica patrimonialista à personalidade, sem se atentar que ela também é composta por situações jurídicas existenciais (inconcebíveis de sujeição a condições, sob pena de restrição ao princípio da dignidade da pessoa humana)[226].

Ao fim e ao cabo, Flávio Tartuce faz referência à teoria concepcionista, que considera o nascituro pessoa humana, com seus direitos resguardados pela lei, vertente a que se filia dito autor e que, na sua visão, ganhou reforço com a edição da Lei 11.105/2005 (Biossegurança) e da Lei 11.804/2008 (Alimentos Gravídicos), acompanhada da aprovação do Enunciado n° 1 do CJF[227]. Afinal, mesmo no ventre materno, haveria aspectos existenciais a serem tutelados, o que denota a presença de uma personalidade. No rol de adeptos, inúmeros nomes, com especial menção a Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka e Silmara Juny Chinellato, que equiparam os embriões ao nascituro, estendendo-lhes a proteção fixada no art. 2° do CC/02[228].

Com relação ao término da personalidade das pessoas naturais, atribuída ao fato morte pelo art. 6° do CC/02, nota-se uma simplicidade apenas aparente. Nesse tema, incontroverso

---

[224] TARTUCE, Flávio. *Direito civil*: lei de introdução e parte geral – v.1. 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.191.
[225] *Ibidem*.
[226] TARTUCE, Flávio, *op.cit.*, p.192.
[227] "A proteção que o Código defere ao nascituro alcança também o natimorto no que concerne aos direitos da personalidade, tais como nome, imagem e sepultura".
[228] TARTUCE, Flávio, *op.cit.*, p.193-200.

talvez seja apenas a não aceitação, pelo ordenamento brasileiro, da chamada morte civil, que implicava perda da personalidade por outros motivos que não o falecimento[229], com aplicação aos escravos da Antiga Roma, bem como aos religiosos confessos e aos condenados à prisão perpétua, que eram privados de todos os seus direitos ainda vivos[230]. Segundo Caio Mário da Silva Pereira, "nosso direito atual não reconhece qualquer hipótese de perda da personalidade em vida. Somente com a morte termina a personalidade jurídica, não significando abolição dela a cassação de direitos políticos"[231]. Todavia, faz-se ressalva ao art. 1.816 do CC/02, apontado por Maria Helena Diniz como única exceção da morte civil, posto serem pessoais os efeitos da exclusão de herdeiro como se morto fosse antes da abertura da sucessão[232].

A polêmica prossegue à vista dos três tipos de morte previstos no *Codex*: (i) natural – art. 6°, primeira parte, do CC/02; (ii) presumida por ausência – art. 6°, *in fine*, do CC/02; e (iii) presumida sem decretação de ausência – art. 7° do CC/02. Nomes como Caio Mário da Silva Pereira[233], Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza, Maria Celina Bodin de Moraes[234] e Guilherme Calmon Nogueira da Gama[235] sustentam que apenas a morte natural pode encerrar a personalidade do indivíduo, vigorando as presunções, de caráter relativo (*juris tantum*), só para efeitos patrimoniais. Para eles, morte por presunção implica cessação da personalidade humana por sentença judicial ou *por la voluntad de los poderes públicos*[236], equiparando-se ao óbito civil. Por sua vez, Maria Helena Diniz[237] e Renan Lotufo[238] citam o fim da personalidade humana tanto pelo óbito de natureza, quanto nas formas presumidas.

Em meio a essa dualidade de pensamentos, é possível ainda atribuir certa imortalidade à personalidade das pessoas naturais, haja vista a existência de direitos personalíssimos cuja tutela se verifica *post-mortem*, em respeito à dignidade daquele ser humano que, embora não mais exista materialmente, vive na memória de seus entes queridos e precisa ter a integridade de seu corpo protegida[239].

---

[229] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.259.
[230] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.253.
[231] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.187.
[232] DINIZ, Maria Helena, *loc.cit*.
[233] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op.cit.*, p.188.
[234] TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, H. Helena; MORAES, M. Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - v. I. 2ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p.22.
[235] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.15-16.
[236] JOSSERAND, Louis. *Derecho civil* – Tomo I, vol. I. Buenos Aires: Bosch, 1950, p.180.
[237] DINIZ, Maria Helena, *op.cit.*, p.255.
[238] LOTUFO, Renan. *Código Civil Comentado* – vol. 1. São Paulo: Saraiva, 2003, p.38.
[239] SZANIAWSKI, Elimar. *Direitos de Personalidade e sua Tutela*. São Paulo: RT, 1993, p.303 e BITTAR, Carlos Alberto. *Os Direitos da Personalidade*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p.87.

Por derradeira controvérsia, registra-se a definição do momento em que se considera ocorrida a morte natural. Em atenção a interesses práticos de sucessão patrimonial e doações de órgãos e tecidos para transplantes, a ciência moderna conduziu o direito a associar o falecimento à ausência das atividades cerebrais. No entanto, dada a infinita amplitude de sentidos e complexidade que toda vida humana considerada individualmente carrega consigo – tanto em termos existenciais, quanto biológicos –, tal fixação se mostra insuficiente, consoante acertada crítica de Guilherme Calmon Nogueira da Gama, *in verbis*:

> No entanto, a simples adoção genérica desse critério, o qual tem apenas reconhecida vantagem para fins de doação de órgãos, pode não ser a melhor solução, pois, em sendo a morte um processo complexo e gradual, ao se optar pela morte encefálica, que é, comumente, etapa inicial daquele processo, como o momento da morte no campo jurídico, deixam-se desamparados juridicamente indivíduos como os mantidos por circulação extracorpórea e respirador artificial que, embora já não tenham atividade no tronco encefálico, ainda devem ser considerados pessoas, como os demais pacientes terminais[240].

Ante o exposto, fecha-se esta Subseção com a afirmação de que a personalidade das pessoas naturais, por estar alicerçada no valor máximo e central da dignidade – representativa da intangibilidade de uma vida humana digna – tem alcance pleno, amplo e irrestrito. Afinal, toda pessoa há de ser tratada como fim em si mesma, vocacionada à sua autorrealização, de modo que, consoante Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, "devem [os civilistas modernos], na interpretação e aplicação de normas e conceitos jurídicos, assegurar a vida humana de forma integral e prioritária"[241]. Essa extensão encontra limites jurídicos somente na vedação ao que seja degradante à proteção do próprio indivíduo ou à igual personalidade digna a que fazem jus as outras pessoas. Eventuais relativizações advêm de elementos externos ao direito, tais como contextos históricos, culturais e econômicos da comunidade[242]. Trata-se, portanto, a personalidade humana de valor unitário, tendencialmente sem limitações, pelo que não existe um número fechado de hipóteses para sua tutela[243].

2.2.2. Pessoas jurídicas: expressão da natureza gregária dos seres humanos

Adentra-se, enfim, ao segundo tema geral de protagonismo do presente trabalho, as pessoas jurídicas, definidas por Francisco Amaral como "entidades ou organizações unitárias de pessoas ou de bens a que o direito atribui aptidão para a titularidade de relações

---

[240] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.16-17.
[241] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil:* parte geral e LINDB – vol. I. 13ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p.129.
[242] PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3ª ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p.37.
[243] *Ibidem*, p.156.

jurídicas”[244]. A simplicidade do conceito não pode mascarar que sua construção demandou anos de elaboração teórica ao longo da história, em que não foram raras as divergências.

Nesse contexto, talvez a única unanimidade entre os diversos autores que se dedicaram ao estudo da disciplina esteja na razão de ser das pessoas jurídicas, cuja criação representa um efeito quase incontrolável da máxima Aristotélica de que “o homem é um ser social”. Afinal, agrupam-se os homens com o fito de combinar recursos pessoais e materiais para realização de interesses que não lhes seriam exequíveis individualmente, por insuficiência de capitais, tempo, especialidade técnica etc., consoante ensina Alexandre Ferreira de Assumpção Alves:

> É cada vez mais raro a pessoa física conseguir isoladamente suas ambições e metas. Seus desejos vão muito além das suas possibilidades materiais e mesmo intelectuais; a complexidade da vida civil aconselha e estimula com assaz razoabilidade que uma pessoa procure outras a fim de juntas, diminuindo o esforço individual, desenvolvam com maior êxito suas potencialidades[245].

Os aludidos desencontros de ideias aparecem já no tocante às origens do instituto na Antiguidade. De um lado, San Tiago Dantas[246] e Francisco Amaral[247] negam que o direito romano tenha conhecido a pessoa jurídica como entidade distinta dos indivíduos que a compõem, uma vez que sua normatividade tinha viés prático e não era dada a abstrações. Contudo, embora *persona* fosse somente o homem[248], os romanos concediam certos atributos das pessoas a tais entes. Na contramão, os chamados romanistas, com destaque para Moreira Alves, sustentam que, na Roma clássica (entre 149 a.C. até 305 d.C.), reconhecia-se que certas entidades abstratas, separadas do homem, poderiam titularizar direitos subjetivos[249]. No entanto, atendiam por outros nomes como corporações e *universitates* (estas subdivididas em *personarum* e *rerum*, correspondentes a associações e fundações, respectivamente[250]).

Também descreve a evolução do direito romano, Alexandre Ferreira de Assumpção Alves, que ressalta o fato de a personalidade, naquela época, depender sempre de concessão exclusiva do Estado[251]. Adiciona Ebert Chamoun que as organizações religiosas eram dispensadas dessa prévia autorização, facilidade que foi estendida, com o tempo, a outros entes (os *collegia tenuiorum* e os *collegia funeraticia*) até alcançar, já no Baixo Império, os

---

[244] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.313.
[245] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. *A pessoa jurídica e os direitos da personalidade.* Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p.9.
[246] DANTAS, San Tiago. *Programa de Direito Civil*: aulas proferidas na Faculdade Nacional de Direito. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976, p.206-207.
[247] AMARAL, Francisco, *op.cit.*, p.315.
[248] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.250.
[249] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção, *op.cit.*, p.16.
[250] CHAMOUN, Ebert. *Instituições de Direito Romano*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977, p.71.
[251] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção, *loc.cit.*

estabelecimentos de beneficência[252]. Esclarece ainda o mesmo autor que, para evitar a situação de coisas sem dono, Justiniano considerou a herança jacente (hoje, uma entidade despersonalizada) pessoa jurídica[253].

Como última contribuição a se registrar acerca da concepção embrionária de pessoas jurídicas na *lex romana*, Alexandre Ferreira de Assumpção Alves aponta que a constituição de corporações de direito privado dependia do atendimento a quatro pressupostos: (i) reunião de pelo menos três pessoas; (ii) estatutos para sua regulação; (iii) objeto lícito; e (iv) autorização do governo[254]. Já Ebert Chamoun enfatiza apenas os dois primeiros, explicando que o número mínimo de integrantes fora fixado para que sempre houvesse maioria nas deliberações, além de esclarecer que os estatutos poderiam ser substituídos pela regulação da vida interna das entidades por meio de normas costumeiras[255].

Na Idade Média, o tema da personalização de coletividades humanas ganhou foco entre os canonistas, cujas obras, na visão de Francisco Amaral, representaram "o verdadeiro início da teoria das pessoas jurídicas"[256]. Segundo Guilherme Calmon Nogueira da Gama, tal interesse despertou devido à necessidade de justificar e consolidar o grande poder político e a enorme quantidade de bens que a Igreja passou a acumular com a queda do Império Romano, além de respaldar o recebimento de vultosas fortunas sob as formas de doações, heranças ou legados concedidos por seus fiéis mais devotos[257]. No que tange ao conteúdo produzido pela doutrina daquele tempo, ensina Alexandre Ferreira de Assumpção Alves, *in verbis*:

> A doutrina católica medieval concluiu que a igreja não era, de modo algum, a coletividade dos fiéis, tampouco possuía uma organização corporativista. Os fiéis pertenciam à igreja, mas esta não se confundia com eles, era uma entidade espiritual, um *corpus mysticum* ou *persona fista* e entretanto era dotada de uma sensível existência material, pois se fazia presente e tinha um representante oficial – o papa[258].

Outro fator importante aos estudos desenvolvidos pelos canonistas foi o interesse do clero em rever os mecanismos de responsabilidade delitual, de modo a superar a ideia de excomungar toda uma cidade ou vila em razão de atos de heresia praticados por um ou alguns de seus habitantes contra o soberano, o papa ou o imperador. Leciona Francisco Amaral que o expoente dessa mudança fora Sinibaldo dei Fieschi, para quem eram "diferentes a pessoa do homem, que tem alma e corpo, e as cidades ou corporações, destituídas de uma e de outro

---

[252] CHAMOUN, Ebert. *Instituições de Direito Romano*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977, p.73.
[253] *Ibidem*, p.72.
[254] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. *A pessoa jurídica e os direitos da personalidade.* Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p.17.
[255] CHAMOUN, Ebert, *loc.cit*.
[256] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.317.
[257] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.51-52.
[258] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção, *op.cit.*, p.20.

[portanto, incapazes de pecar e também de sofrer excomunhão]"[259]. A tese foi recepcionada e consagrada no Concílio de Lyon em 1245, quando Sinibaldo já atendia pelo título de papa Inocêncio IV[260], representando, para Leoni Oliveira, a semente para a teoria da ficção que viria a ser edificada por Savigny no século XIX[261].

A Era Moderna, por decorrência das monarquias absolutistas em vigor, iniciou-se com associações subordinadas à prévia autorização dos reis. E, da mesma forma que concedia o privilégio da personalização, se contrariado, o soberano, com a mesma mão, unilateralmente cassava a permissão concedida. Na França, as fundações, antes submetidas apenas ao clero, passaram, em 1749, sob o reinado de Luís XV, a depender não só da chancela do bispo, mas também da do monarca para manterem sua qualidade de pessoas autônomas[262]. Em 1789, com a Revolução Francesa, a marca do individualismo liberal fez com que o Estado suprimisse as personalidades dos entes coletivos, confiscando bens das mais abastadas (*e.g.* congregações religiosas, universidades, corporações de ofícios) em favor da nação[263].

Somente a partir de um impulso dado pelas obras da doutrina alemã do século XIX é que começaram a surgir as mais variadas formulações que tentavam atribuir uma definição geral para o fenômeno das pessoas jurídicas à luz do direito[264]. Serão tecidos comentários sobre os principais entendimentos, organizados em três grandes categorias, segundo sistematização apresentada por Antônio Chaves, que as distribuía em teorias: (i) negatórias; (ii) ficcionistas; e (iii) realistas[265].

Dentre as construções negacionistas, que não aceitam a atribuição sequer de qualquer subjetividade ou de uma personalidade artificial às pessoas jurídicas, merece destaque a teoria do patrimônio com fim, de Brinz e Windscheid[266]. Para essa vertente, os entes coletivos seriam o resultado de operações de segregação parcial de patrimônios individuais, a originar um acervo de bens sem sujeito titular e afetados à realização de uma finalidade específica[267]. Em sua obra, Guilherme Calmon Nogueira da Gama aponta as fragilidades dessa concepção que, além de se escorar na questionável premissa de direitos sem sujeitos, também peca por

---

[259] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.317.
[260] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.52.
[261] OLIVEIRA, J.M. Leoni Lopes. *Teoria geral do direito civil* – v.2. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1999, p.270.
[262] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. *A pessoa jurídica e os direitos da personalidade.* Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p.25-26.
[263] *Ibidem*, p.28.
[264] *Idem*, O Elemento Subjetivo da Relação Jurídica: Pessoa Física, Pessoa Jurídica e Entes não-Personificados. *RTDC*, vol. 5, jan./mar.2001, p.40.
[265] CHAVES, Antônio. Pessoa Jurídica-I. In: *Enciclopédia Saraiva de Direito*, p.291 *apud* GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da, *op.cit.*, p.54.
[266] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da, *op.cit.*, p.55.
[267] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. *A pessoa jurídica e os direitos da personalidade.* Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p.34.

não explicar as entidades desprovidas de bens (*e.g.* sociedades literárias) e por estar centrada somente nos bens, negligenciando o elemento humano da formação[268]. Sujeita às mesmas críticas, tem-se a teoria materialista de Planiol, que considerava o agrupamento de pessoas uma forma *sui generis* de propriedade coletiva, sem individualização do acervo em partes[269]. A grande diferença entre as correntes repousava no fato desta última reconhecer os membros da entidade como sujeitos de direito, enquanto a outra concebia um patrimônio sem dono[270].

Completando o grupo refratário, há a teoria individualista, capitaneada por Ihering, considera personalidade em relação direta com o direito subjetivo, sendo este um poder da vontade a serviço de um interesse. Ora, nesta senda, somente o ser humano teria aptidão para expressar o elemento volitivo, de modo que os indivíduos componentes seriam os verdadeiros titulares das relações jurídicas, servindo o ente coletivo como mero artifício concedido pela lei para viabilizar sua atuação conjunta *in concreto*[271]. Nas fundações, Ihering estendia a titularidade de direitos aos seus beneficiários (*e.g.* doentes do hospital e crianças em orfanatos). A principal crítica anotada por Caio Mário da Silva Pereira reside na impossibilidade da teoria em explicar de que forma se exerceriam direitos do membro contra a entidade e vice-versa, pois, ao fim e ao cabo, o único sujeito das relações seria o indivíduo, de modo que estaria ele a controverter contra si próprio. Registra que a corrente é ainda mais precária no aspecto fundacional, já que não se compatibiliza com fenômenos como beneficiários transitórios (*e.g.* alunos de uma escola, que se formam, mas a instituição continua a existir e atuar no mundo jurídico, mesmo sem eles), anonimizados e até as fundações protetoras dos animais (favorecidos que não são sujeitos de direito) [272].

No campo do ficcionismo, preserva-se a premissa negacionista de que somente o ser humano seria pessoa por sua própria natureza. Contudo, o direito objetivo, por puro artifício voltado ao atendimento de necessidades práticas da sociedade, criaria outros sujeitos jurídicos que não somente o homem. O maior expoente dessa escola foi Savigny, cujo pensamento se compreende a partir dos esclarecimentos de Alexandre Ferreira de Assumpção Alves:

> Para SAVIGNY existe uma íntima ligação entre o Direito e a liberdade, de forma que aquele não existe onde não se encontra esta. Como a liberdade é qualidade característica apenas do ser humano, só o homem poderia, por ilação, ser o titular

---

[268] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.55.
[269] PLANIOL, Marcel. *Traité élémentaire de droit civil*. 4ª ed. Paris: Libraire Générale de droit et de jurisprudence, 1951, v.16, p.13 *apud* GOMES, Orlando. *Introdução ao direito civil*. Coordenador e Atualizador: Edvaldo Brito. 22ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.135.
[270] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da, *op.cit.*, p.58.
[271] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. *A pessoa jurídica e os direitos da personalidade.* Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p.36-37.
[272] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.253.

> exclusivo das relações jurídicas. Assim como o Direito, por vezes, retira a personalidade jurídica do ser humano (caso dos escravos) pode, do mesmo modo, atribuí-la a outras entidades e não exclusivamente ao homem. Destarte, seria a pessoa jurídica mero artifício criado pela vontade soberana da lei para possibilitar que certos grupos sejam titulares de direitos subjetivos[273].

Em seu *Esbôço das Leis Civis*, Teixeira de Freitas refutava a premissa fundamental de Savigny ao afirmar que não há realidade apenas na matéria ou no que é perceptível pelos sentidos[274]. Ademais, Caio Mário da Silva Pereira explica que, sendo a pessoa jurídica mera alegoria, igualmente fictícios seriam os direitos sob sua titularidade, citando o Estado como o maior contraexemplo de toda essa construção. Em acréscimo, Guilherme Calmon Nogueira da Gama sinaliza que subordinar o direito subjetivo a uma vontade livre e psíquica transformaria a personalidade dos indivíduos incapazes, como os menores de idade, também uma ficção. Uma variação do ficcionismo de Savigny foi a teoria da representação de Böhlau, para quem o artifício da lei recaía apenas sobre o órgão de representação da entidade, e não sobre toda a coletividade em si. Ambos os entendimentos se encontram, hoje, superados.

O terceiro segmento das teorias sobre as pessoas jurídicas corresponde à vertente de cunho realista, que as considera como realidades existentes, seja no mundo físico (material e concreto), seja na esfera jurídica (ideal). Divide-se em dois ramos. No primeiro, de fundo bem sociológico e encabeçado por Otto Von Gierke, sustenta-se que, ao atribuir personalidade aos entes coletivos, o direito não cria artifício procedimental, mas reconhece realidade imposta pelos fatos, pois "ao lado do homem, surgem grupos tão vivos quanto ele, que, por possuírem, inclusive, vontade, interesses e patrimônio próprio, devem ser personalizados"[275]. Em razão de equiparar a formação coletiva a um organismo humano, a teoria fora designada organicista. E foi justamente o excesso cometido nesse pareamento que representou o grande "calcanhar de Aquiles", conforme leciona Alexandre Ferreira de Assumpção Alves, *in verbis*:

> Ao conferir vontade psicológica, autônoma e própria à pessoa jurídica a teoria torna-se criticável. [...]. O que não é crível admitir-se, porque fantasioso e ilógico, é o fato de emprestar à pessoa jurídica atributo exclusivamente humano – a *psyche* – entrando-se num campo místico em que tudo seria possível.
> A vontade psicológica é um apanágio exclusivo da pessoa física, não podendo, por exemplo, a pessoa jurídica realizar atos de última vontade, ainda que tenha um patrimônio (embora possa receber legados) e, pelas mesmas razões, não pode convolar núpcias ou cometer crimes, sofrendo a pena privativa de liberdade (*universitas delinquere non potest*)[276].

---

[273] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. *A pessoa jurídica e os direitos da personalidade.* Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p.33.
[274] FREITAS, Teixeira de. *Esbôço*, nota ao art. 273 *apud* PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.252.
[275] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.60.
[276] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção, *op.cit.*, p.38-39.

A seu turno, a outra vertente do realismo mostrou-se mais exitosa, sendo, inclusive, a teoria adotada tanto no art. 45 do CC/02[277], quanto nos arts. 18 a 21 do CC/16[278], segundo Francisco Amaral. Trata-se da realidade técnica, defendida, entre outros, por Michoud[279] e Ferrara[280]. Sua premissa fundamental está em considerar que a personalidade do ser humano é também um atributo criado e concedido a ele pela ordem jurídica, e não por obra da natureza, tal qual ocorre com os entes coletivos. Embora ambos sejam realidades sociais em si mesmos (e, nesse ponto, evidencia-se inexistir qualquer ficção disfarçada[281]), eles não traduzem realidades idênticas, sujeitando-se a regramentos jurídicos diferentes. Adverte Alexandre Ferreira de Assumpção Alves que "a pessoa jurídica seria em tudo idêntica ao ser humano, salvo naquilo em que a mesma tenha de peculiar à sua própria natureza". Em complemento e para sintetizar como funciona a teoria da realidade técnica – a que se alinha o presente trabalho –, reproduz-se trecho do magistério de Guilherme Calmon Nogueira da Gama:

> Verifica, então, o legislador que, ao lado dos homens, existem grupos. Observa ainda que estes grupos têm uma determinada importância social e que há um anseio da sociedade para que o ordenamento os reconheça como sujeitos de direito. Atendendo a esse anseio, o direito personaliza esses grupos, à semelhança do que fez com os homens, concedendo-lhes todo um tratamento específico[282].

Para abordar os temas do início e do fim da personalidade das pessoas jurídicas, faz-se antes necessário apresentar a sua subdivisão em duas grandes categorias, conforme preceitua o art. 40 do CC/02. As pessoas jurídicas de direito público se organizam em dois gêneros: (i) as internas, que compreendem os entes federados do país (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), autarquias, associações e quaisquer outras entidades públicas criadas por lei, nos termos do art. 41 do CC/02; e (ii) as externas, que são simplesmente os Estados estrangeiros e as pessoas regidas pelo direito internacional público, consoante art. 42 do CC/02. Para tais entidades, tanto o começo, quanto o término de sua personalidade depende de determinação de norma jurídica *lato sensu* (criação constitucional, lei especial, tratados internacionais[283]).

Por sua vez, as pessoas jurídicas de direito privado, objeto de foco desta dissertação, aparecem listadas no art. 44 do CC/02. Em que pese a doutrina amplamente prevalecente, com

---

[277] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.321.
[278] *Idem*, *Introdução ao Direito Civil.* Rio de Janeiro: Forense, 1991, p.285.
[279] DE PAGE. *Traité élémentaire de droit civil belge*, I, p.613 *apud* AMARAL Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.320.
[280] FERRARA, Francesco. *Teoria delle persone giuridiche*, 2ª edizione, Napoli, UTET, 1923, p.387 *apud Ibidem*.
[281] DANTAS, San Tiago. *Programa de Direito Civil*: aulas proferidas na Faculdade Nacional de Direito. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976, p.212-213.
[282] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.62.
[283] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.301.

fulcro no Enunciado nº 144 da III Jornada de Direito Civil do CJF[284], considere o rol *numerus apertus* (dentre muitos, Flávio Tartuce[285] e Francisco Amaral[286]), não seria prudente ignorar a existência de alguns poucos nomes que, evocando as lições registradas por Washington de Barros Monteiro[287] sob a égide do CC/16, sustentem a atribuição de um caráter taxativo ao elenco (*e.g.* João Carlos Adalberto Zolandeck[288]). Nada obstante, qualquer que seja a corrente escolhida, ambas as concepções servem de fundamento ao modelo de criação de uma pessoa jurídica, adjeta e específica, para gestão das atividades dos condomínios edilícios, a se dar *de lege ferenda* ou *de lege lata*, consoante proposta que será apresentada adiante, na Seção 5.3.

No que tange ao princípio de sua personalidade, concluem Gustavo Tepedino e outros que tal marco requer a elaboração de um ato constitutivo e sua inscrição no registro público adequado[289]. Didática, Maria Helena Diniz classifica a confecção de um instrumento regente sob a expressão constituição, mas afirma que a personalização só ocorre quando realizada a etapa registral[290]. Em igual sentido, Sylvio Marcondes, que considera sinal dessa conclusão o fato de o CC/02 estipular dois regimes jurídicos aplicáveis aos entes coletivos, sendo um para os pessoalizados e outro aos despersonalizados, conforme se apreende da transcrição a seguir:

> Se a aquisição da personalidade jurídica decorre da inscrição, esta assinala o momento natalício de novo sujeito, como sujeito de direito; mas a entidade preexistia à personificação, como sociedade, a qual é pressuposto da personificação. Se a inscrição marca, nitidamente, esses dois momentos, é possível [...], tratar as sociedades antes de inscritas e depois de inscritas. E por isso foi dividida a matéria das sociedades em dois subtítulos: 'Da sociedade não personificada' e 'Da sociedade personificada[291].

Trata-se da regra geral, não se podendo esquecer que, para algumas pessoas jurídicas de direito privado específicas a legislação requer ainda autorização estatal prévia ao ato registral (*e.g.* estabelecimentos bancários, de seguros, mineradoras, empresas de exploração e

---

[284] A relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva.
[285] TARTUCE, Flávio. *Direito civil*: lei de introdução e parte geral – v.1. 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.394.
[286] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.324.
[287] MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*: parte geral. São Paulo: Saraiva, 1997, p.116.
[288] ZOLANDECK, João Carlos Alberto. A empresa individual (pessoa natural), a empresa individual de responsabilidade limitada – EIRELI (pessoa jurídica) e a sociedade limitada unipessoal: aspectos fundamentais. *Empório do Direito*. Disponível: https://emporiododireito.com.br/leitura/a-empresa-individual-pessoa-natural-a-empresa-individual-de-responsabilidade-limitada-eireli-pessoa-juridica-e-a-sociedade-limitada-unipessoal-aspectos-fundamentais.
[289] TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - v. I. 2ª ed., rev. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p.122.
[290] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.308-309.
[291] MARCONDES, Sylvio. *Questões de Direito Mercantil*. São Paulo: Saraiva, 1977, p.16-17.

aproveitamento industrial de águas e energia elétrica[292]). Cumpre observar também que o foro registral competente varia de acordo com as espécies de entidades coletivas privadas. É o que se colhe das lições de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, *in verbis*:

> O registro dos estatutos sociais da pessoa jurídica deverá ser realizado no Cartório do Registro das Pessoas Jurídicas (quando se tratar de fundação, associação ou sociedade simples) ou na Junta Comercial (quando se trate de sociedade empresarial ou microempresa). Todavia, em determinadas hipóteses é exigido um registro específico, a ser efetivado em órgãos ou entes específicos, como na Comissão de Valores Mobiliários – CVM para as sociedades anônimas que pretendam lançar ações no mercado e no Tribunal Superior Eleitoral – TSE para os partidos políticos (art. 7° da Lei no 9.096/95). Há de se fazer menção, ainda, ao fato de que as sociedades simples de advogados somente adquirem personalidade com o registro na Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, de acordo com a regra erigida nos arts. 15 e 16, § 3°, da Lei n° 8.906/94 – EOAB[293].

Com relação ao fim da personalidade, sobre as pessoas jurídicas de direito privado vige o princípio da paridade das formas. Logo, tal como sua constituição exige um registro no órgão competente, encerra-se sua aptidão para titularizar relações jurídicas quando promovido o cancelamento de sua inscrição perante a mesma autoridade que a realizou[294]. Essa previsão decorre do art. 51 do CC/02, que também menciona a cassação como ato extintivo aplicável às entidades privadas que necessitam de prévia autorização administrativa para constituição. Segundo a norma, a extinção tem três etapas: dissolução, liquidação e "baixa do registro".

Não há que se confundir tais procedimentos com outras situações jurídicas, consoante será brevemente esclarecido. A primeira delas é a falência, que corresponde a uma medida judicial para resolver a situação jurídica do devedor empresário ou sociedade empresária em estado de insolvência[295]. Ela pode culminar na total liquidação da pessoa jurídica, que seria o seu estágio derradeiro[296], mas isso não permite que se trate o processo como sinônimo de uma das suas etapas. Dentro do próprio sistema falimentar, há também a recuperação judicial, cujo fim precípuo repousa no restabelecimento das atividades econômicas da sociedade empresária (consoante se extrai da dicção do art. 47 da Lei n° 11.101/05), o que revela uma flagrante incompatibilidade de essência com a própria ideia de extinção da pessoa jurídica. Igualmente, a desconsideração da personalidade jurídica não implica extinção da personalidade, mas sim uma declaração de ineficácia ou sua suspensão (*lifting the veil*[297]) na repressão de um caso concreto específico de uso abusivo ou fraudulento da autonomia da entidade[298]. Resolvida a

---

[292] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil:* parte geral e LINDB – vol. I. 13ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p.359.
[293] *Ibidem*.
[294] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.339.
[295] CAMPINHO, Sérgio. *Falência e recuperação de empresa*: o novo regime da insolvência empresarial. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p.4.
[296] *Ibidem*, p.6-7.
[297] AMARAL, Francisco, *op.cit.*, p.341.
[298] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.75.

questão, a pessoa jurídica retoma a sua personalidade, que, mesmo durante a aplicação de tal medida, não fica comprometida em relação à prática de outros atos que lhe sejam regulares.

Na sequência da presente subseção, far-se-á a abordagem de dois assuntos candentes. A começar pelo alcance da personalidade dos entes jurídicos que, em contraste com a dos seres humanos, tem caráter limitado, restrito, pelo princípio da especialização[299]. Desta feita, explica Guilherme Calmon Nogueira da Gama que "a capacidade da pessoa jurídica é restrita, limitada à esfera de sua própria atividade específica – objeto social –, daí a noção do princípio da especialização inerente aos fins que a pessoa jurídica busca atingir"[300]. Trata-se, inclusive, de uma consequência inerente ao próprio perfil instrumental dos entes coletivos, direcionados à plena realização do homem[301] que, para ser completo, precisa "não só, mas também" da pessoa jurídica. Logo, esta última não pode ser tão ampla na sua essência quanto o próprio ser humano. Esse ponto será de suma importância nas exposições da Seção 4.1.

Outro aspecto que demanda uma primeira apresentação – para, depois, ser explorado na Seção 4.3 – consiste nos pressupostos formativos das pessoas jurídicas. Nesse quadrante, Guilherme Calmon Nogueira da Gama[302] e Caio Mário da Silva Pereira[303] enunciam três requisitos: (i) a vontade humana criadora, convertida a partir dos elementos volitivos individuais dos integrantes do grupo; (ii) observância das condições legais de sua formação; e (iii) liceidade de seus propósitos. No mesmo giro, Francisco Amaral alude a seis pressupostos, agrupados em duas classes: (a) material, que compreende pluralidade de pessoas, conjunto de bens e um fim específico; e (b) formal, quais sejam um ato constitutivo, um estatuto com conteúdo mínimo determinado e registro de tais instrumentos no órgão competente[304].

Com vistas a dar desfecho à presente subseção, passa-se a uma sintética exposição das espécies típicas de pessoas jurídicas de direito privado arroladas no art. 44 do CC/02. Embora o dispositivo contabilize cinco incisos (haja vista a revogação das empresas individuais de responsabilidade limitada – EIRELI, mediante alteração pela Lei n° 14.382/22), vale ressaltar que vigora, no ordenamento jurídico brasileiro, um sistema tripartite das entidades privadas, pois as organizações religiosas, os partidos políticos e quaisquer outras figuras admitidas pela lei pátria possuem necessariamente natureza jurídica de associação, sociedade ou fundação[305].

---

[299] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.257-258.
[300] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.63.
[301] *Ibidem*, p.37.
[302] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da, *op.cit.*, p.49.
[303] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op.cit.*, p.248.
[304] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.335.
[305] *Ibidem*, p.314.

Para efeitos didáticos, traz-se a lume uma classificação preliminar, utilizada pela dupla Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, cujo fator distintivo repousa no predomínio do elemento pessoal ou patrimonial. Isto posto, existem as corporações, formadas por conjunto de pessoas que se reúnem ao derredor de uma finalidade comum, categoria esta que compreende as associações e as sociedades. Do outro lado, os autores colocam as fundações, que, embora também congreguem pessoas (administradores, funcionários e seu instituidor), são compostas de um patrimônio afetado a uma finalidade específica que lhe dá unidade[306].

As associações são organizações para fins não econômicos, conforme art. 53, *caput*, do CC/02. Essa característica não deve ser entendida como uma vedação total à aferição de lucros pela entidade, sendo-lhe proibido, em verdade, entregar resultados pecuniários aos seus membros para ganhos individuais destes. Segundo Guilherme Calmon, "a associação pode até exercer atividades de caráter econômico, desde que os lucros não sejam distribuídos entre os associados, mas utilizados para a manutenção ou o crescimento da própria pessoa jurídica"[307].

Sob o pálio da finalidade não lucrativa acima elucidado, a ordem jurídica chancela uma indeterminável variedade de associações, em rol exemplificativo, cuja admissibilidade se dá por verificação dos estatutos e averiguação das atividades exercidas real e faticamente pela entidade, observada a condição de não comportarem repartição de lucros e benefícios entre os associados[308]. Trata-se de reflexo da plena liberdade associativa, prevista no art. 5º, XVII, da CF/88, vedadas apenas associações para fins ilícitos e políticas de caráter paramilitar[309].

Dentre outras características marcantes do modelo associativo, citam-se: (i) a ausência de direitos e obrigações recíprocos entre os associados – art. 53, parágrafo único, do CC/02; (ii) a possibilidade de se estipular categorias especiais de associados, desde que pautadas em critérios objetivos de distinção (*e.g.* fundadores, beneméritos, honorários etc.); e (iii) o fato de, salvo estipulação em contrário no estatuto, a qualidade de associado ser *intuitu personae* e, portanto, intransmissível aos sucessores do membro da entidade – art. 56 do CC/02[310].

Outro ponto que merece atenção diz respeito às formas de extinção e de liquidação das associações, que diferem sobremaneira da dinâmica aplicável às sociedades. De acordo com Caio Mário da Silva Pereira, as associações se encerram por implemento da condição a que está subordinada sua durabilidade, pela expiração de prazo de vigência, por integral realização

---

[306] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil:* parte geral e LINDB – vol. I. 13ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p.341.
[307] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.68.
[308] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.279-289.
[309] *Ibidem*, p.277.
[310] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da, *op.cit.*, p.68-69.

dos fins para que fora constituída ou em caso de finalidade inexequível. As sociedades, além de sujeitas aos mesmos cenários, podem também se extinguir por circunstâncias de redução, escassez ou desaparecimento de capital, recursos financeiros (*e.g.* falência)[311].

Nada obstante, enquanto a liquidação das sociedades envolve necessariamente entrega do acervo remanescente de bens aos sócios (em procedimento técnico denominado apuração de haveres), nas associações, o patrimônio líquido final possui destinação social previamente determinada pela lei. Ressalvada a possibilidade de os associados, por disposição estatutária ou deliberação em assembleia, deduzirem os valores atualizados das quotas patrimoniais de suas respectivas titularidades para si próprios, o art. 61 do CC/02 é cristalino em afirmar que a sobra do patrimônio líquido será destinada a entidade de fins não econômicos designada no estatuto da associação em extinção. Em caso de omissão, deverão os associados deliberar, no âmbito assemblear, a outorga do acervo a instituição pública de fins idênticos ou similares. Se for inexistente esse tipo de organização, serão os bens entregues à Fazenda Pública do Estado, do Distrito Federal ou da União[312]. Em apertada síntese, Guilherme Calmon Nogueira da Gama conclui que "os associados não podem deliberar a divisão do patrimônio líquido entre si ou dar-lhe outra destinação que não a uma entidade de fins não econômicos"[313].

Ainda dentro do gênero associativo, Francisco Amaral cita as organizações religiosas, contempladas no inciso IV do art. 44 do CC/02 por acréscimo da Lei n° 10.825/03, definindo-as como "espécies de associação que, pela importância dos seus objetivos, ou da função que exercem no meio social, merecem referência específica nas disposições do Código Civil"[314]. Malgrado Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald julguem esse tratamento específico injustificável sob o ponto de vista ontológico[315], Paulo Sanches Campos ressalva que tais entidades, por suas próprias características, exigiam disciplina jurídica diferente das demais, conforme se apura na seguinte passagem: "as disposições legais em comento não possuem qualquer eiva de inconstitucionalidade, mas, todavia, não são aplicáveis em sua totalidade às entidades religiosas, dada a peculiaridade destas e seu regramento constitucional"[316].

Na mesma direção, tem-se os partidos políticos, que contam com previsão no inciso V do art. 44 do CC/02 e consistem em "associações voluntárias de pessoas, com determinada

---

[311] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.296.
[312] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.329.
[313] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.71.
[314] AMARAL, Francisco, *op.cit.*, p.333.
[315] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil:* parte geral e LINDB – vol. I. 13ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p.354.
[316] CAMPOS, Paulo Sanches. As associações no novo Código Civil e a liberdade de religião. *Revista dos Tribunais*. São Paulo, v.93, n.819, jan. 2004, p.85.

ideologia e programa que, por meio de uma organização estável, visam alcançar o poder e, assim, satisfazer os interesses comuns de seus membros". Além de serem regulados por um diploma especial (a Lei n° 9.096/95), cumpre mencionar seu procedimento de constituição complexo, que exige não só atos arquivados no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, mas também nos órgãos competentes da Justiça Eleitoral, conforme explicação *in verbis*:

> De acordo com a Lei nº 9.096/95, a constituição de um partido político é ato complexo, dirigido, primeiramente, ao Registro Civil das Pessoas Jurídicas da Capital Federal e, após o cumprimento de exigências legais através de certidão de inteiro teor expedida pelo oficial (Lei nº 9.096/95, art. 8º, § 2º), realiza-se um registro junto ao Tribunal Regional Eleitoral de pelos menos 1/3 dos estados-membros, no que tange à constituição dos seus órgãos de direção regionais e municipais. Após esses atos, o partido promoverá o registro do estatuto e do órgão diretivo nacional no Tribunal Superior Eleitoral[317].

Referidos autores apontam também os sindicatos como entes de natureza associativa, protegidos de interferência e intervenção do Estado em sua organização por força do art. 8°, I, da CF/88[318]. O enquadramento das três espécies (organizações religiosas, partidos políticos e entidades sindicais) como associações está registrado no Enunciado n° 142 da III Jornada de Direito Civil do CJF[319].

Noutro vértice desse sistema triangular, existem as sociedades, que, ao contrário das associações, têm por finalidade primordial o exercício de atividade econômica com partilha dos resultados entre os seus integrantes[320], sendo nula cláusula que exclua a participação de sócio nos lucros e nas perdas da entidade (art. 1.008 do CC/02). Endossando a distinção, Francisco Amaral ensina que "enquanto a sociedade tem fins econômicos, a associação tem fins ideais; por isso, na constituição da sociedade é necessário um patrimônio, enquanto nas associações não o é, embora sejam necessárias fontes de recursos para sua manutenção"[321].

Por obra do legislador, as sociedades são divididas em dois tipos. As empresárias congregam os quatro elementos de empresa extraídos do *caput* do art. 966 do CC/02: (i) profissionalidade, que exclui da definição quem exerça atividade econômica apenas de modo esporádico; (ii) economicidade, que consiste na assunção dos riscos técnicos e financeiros da atividade exercida; (iii) organização, traduzida pelo uso do termo "articulação dos fatores de produção" (capital, mão de obra, insumos e tecnologia); e (iv) produção ou circulação de bens ou serviços, expressão que denota não estar nenhuma atividade econômica aprioristicamente

---

[317] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil:* parte geral e LINDB – vol. I. 13ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p.355.
[318] *Ibidem*, p.344.
[319] Os partidos políticos, os sindicatos e as associações religiosas possuem natureza associativa, aplicando-se-lhes o Código Civil.
[320] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.72.
[321] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.330.

repelida da órbita empresarial[322]. A seu turno, as sociedades simples são definidas de acordo com dois critérios legais: (i) entidades de profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda que com o concurso de auxiliares ou colaboradores, desde que o exercício de sua atividade não se dê com presença de elemento de empresa (art. 966, parágrafo único, do CC/02)[323]; e (ii) em caráter residual, classificando-se como simples as que não pratiquem atividade empresária (art. 982, *caput*, do CC/02)[324]. Nada obstante, há ainda duas situações determinadas *ex vi lege*. De acordo com o art. 982, parágrafo único, do CC/02, serão sempre empresárias as sociedades por ações e simples as cooperativas, independentemente dos seus objetos sociais.

Além da finalidade, da atividade e da forma de liquidação, Guilherme Calmon sinaliza a existência de direitos e obrigações recíprocas entre os sócios como outro aspecto essencial das sociedades, com início a partir da assinatura do contrato social, embora a entidade só adquira personalidade jurídica após o registro do instrumento na forma da lei[325].

Sob o prisma da natureza jurídica, o grupo das sociedades abrangia também a figura da EIRELI, extinta do ordenamento jurídico pátrio com a revogação do inciso VI do art. 44 do *Codex* pela Lei 14.382/22. Devido a características como a existência de uma personalidade jurídica distinta em relação à de seu titular, a necessidade da presença de elementos de empresa no desempenho das suas atividades econômicas, a finalidade de entrega dos resultados ao único integrante e a regência pelas normas das sociedades limitadas, relevante corrente doutrinária sustentava que a EIRELI, na sua essência material, era uma espécie peculiar de sociedade. Trata-se da vertente a que se alinha o presente estudo, pois a mera criação de inciso próprio no rol do art. 44 do CC/02 não basta para que se atribua inédita natureza jurídica a uma entidade, haja vista os exemplos das organizações religiosas e dos partidos políticos que têm caráter associativo. Ademais, corrobora referido entendimento o fato de que a admissão de sociedades unipessoais limitadas permanentes (mediante inclusão dos §§ 1° e 2° ao art. 1.052 do CC/02, por alteração da Lei n° 13.874/19) ocorreu juntamente com a extinção das EIRELIs por força da Lei n° 14.382/22, após um período de convivência simultânea em que se apurou a incompatibilidade dos institutos para coexistirem no direito brasileiro, posto que a noção de uma entidade de um membro só traduz toda a substância da antiga empresa individual. No entanto, parte da doutrina divergia dessa leitura e não visualizava a EIRELI como sociedade, dada a ausência de pluralidade de sócios, qualificando-

---

[322] RAMOS, André Luis Santa Cruz. *Direito Empresarial*. 7ª ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.74-75.
[323] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.330.
[324] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.72.
[325] *Ibidem*.

a como ente personalizado de natureza própria[326], posição refletida no Enunciado n° 469 da V Jornada de Direito Civil do CJF[327].

O sistema tripartite das pessoas jurídicas de direito privado fica completo com as fundações, definidas por Maria Helena Diniz como "um acervo de bens livres de ônus ou encargos e legalmente disponíveis, que recebe da lei a capacidade jurídica para realizar as finalidades pretendidas pelo seu instituidor, em atenção aos seus estatutos"[328]. Em relação à sua finalidade específica, assemelham-se às associações por não admitirem a distribuição de resultados a seus integrantes individualmente. Embora o rol do parágrafo único do art. 62 do CC/02 seja exemplificativo, sua abertura não comporta o uso das fundações para fins lucrativos – conclusão firmada no Enunciado n° 9 do CJF[329] –, vedado também que sirva de instrumento a atividades ilícitas (decorrência da cláusula geral do art. 187 do *Codex*).

Noutro giro, enquanto as associações podem se constituir com patrimônio vazio e auferir recursos durante sua vigência, as fundações só têm início se existir acervo de bens para destinação (patrimônio-finalidade-afetação[330]). Tanto que, segundo o art. 64 do *Codex*, uma vez instituída por ato *inter vivos* (*i.e.* arquivada a sua escritura no RCPJ), o fundador fica obrigado a lhe transferir a propriedade dos bens reservados à finalidade de interesse geral da entidade. Assim, os bens do patrimônio da fundação são vinculados à consecução do interesse por ela almejado, pelo que se tornam inalienáveis, permitida a transferência de coisas que sirvam apenas para proporcionar meios de a instituição atingir os seus nobres fins[331].

O art. 63 do CC/02, malgrado verse apenas sobre a hipótese de extinção das fundações por insuficiência de bens, reflete solução de liquidação similar à estabelecida pelo legislador para as associações, pois determina que o acervo escasso seja incorporado em outra fundação com fins iguais ou semelhantes, ressalvado ao instituidor o direito de prever outra destinação. Segundo Caio Mário da Silva Pereira, assim procedeu o legislador para atender à vontade precípua do instituidor, dando utilização instantânea ao acervo por ele reservado[332].

---

[326] Em contraste doutrinário, remeta-se a GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. *Empresa individual de responsabilidade limitada e sociedade de pessoas*. São Paulo: RT, 2016, p.51-52.

[327] A empresa individual de responsabilidade limitada (EIRELI) não é sociedade, mas novo ente jurídico personificado.

[328] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.273.

[329] [O art. 62, parágrafo único, do CC/02] deve ser interpretado de modo a excluir apenas as fundações com fins lucrativos.

[330] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil:* parte geral e LINDB – vol. I. 13ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p.349.

[331] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.333.

[332] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.301-302.

As três espécies de pessoas jurídicas privadas podem ser extintas por decurso de prazo certo, fins nocivos ou impossíveis, conclusão de objeto, *ex vi lege*. Todavia, ao contrário das associações e sociedades, não podem as fundações findar por deliberação dos seus membros, mas só com declaração unilateral do instituidor. Afinal, foi pela manifestação isolada dele que começou a existir, devendo ser observada a paridade de formas. Ensina San Tiago Dantas que "os sócios não podem reunir-se e dizer: acabe-se a fundação, porque a fundação não emana da vontade dos associados; emana da vontade do instituidor. O que podem é, se quiserem, abandonar pessoalmente a fundação, mas não podem deliberar a sua destituição"[333].

Por fim, cumpre destacar a participação ativa do Ministério Público Estadual e do Judiciário no controle da regularidade e licitude das fundações, verificando-se em relação a estas um grau de ingerência que não utilizam para com as associações e sociedades. Além de ser a autoridade competente para aprovar os estatutos fundacionais[334] e suas alterações[335], é possível que o *Parquet* cuide também de sua elaboração caso, nos termos do parágrafo único do art. 65 do CC/02, nem o instituidor nem terceiro por ele especialmente designado o façam no prazo convencionado ou, na sua ausência, dentro de 180 dias. Nesse cenário, a aprovação ficará a cargo do magistrado, pois "o ato de aprovação estatutária exige isenção de ânimo, garantindo que a norma de regência da fundação esteja livre de qualquer inclinação a determinados interesses"[336]. Ou seja, deve ser avaliado por órgão distinto do que o redigiu.

Delineadas as características principais dos três gêneros que compõem o sistema de natureza tripartite das pessoas jurídicas de direito privado no ordenamento civil brasileiro, insta registrar que elas serão retomadas ao longo da presente dissertação, em especial, mas não somente, na fundamentação dos modelos que serão apresentados no Capítulo 5.

---

[333] DANTAS, San Tiago. *Programa de Direito Civil*: aulas proferidas na Faculdade Nacional de Direito. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976, p.223.

[334] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.303.

[335] Dentro do prazo de até 45 dias, podendo o juiz suprir consentimento denegado pelo Ministério Público, a requerimento do interessado (inciso III do art. 67 do CC/02, introduzido pela Lei n° 13.151/15).

[336] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil:* parte geral e LINDB – vol. I. 13ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p.351.

3 PREMISSAS À TEORIA DA PERSONALIDADE CONDOMINIAL EDILÍCIA

Explorados, nos dois Capítulos anteriores, os conceitos clássicos que perfazem o plano de fundo deste trabalho, o próximo passo logicamente consiste em realizar reflexões acerca da (im)possibilidade e (des)necessidade de existir, no ordenamento jurídico brasileiro, um ente personalizado que, de forma unitária, atue na gestão dos interesses do coletivo condominial.

Em que pesem as reflexões tenham por eixos principais os estágios de argumentação favorável e de proposição de modelos para reconhecimento de personalidade jurídica aos condomínios edilícios, elas não podem começar sem uma contextualização prévia do tema ora abordado. Significa dizer que, antes de sustentar uma posição a respeito do assunto, é preciso debater aspectos que emergem da realidade sociojurídica nacional e que demonstram de que maneira a matéria pode ser pensada aos olhos dos juristas e (em certa medida) da sociedade.

A fim de cumprir esse papel, o presente Capítulo é dedicado a expor três das principais ideias preliminares que circundam o chamado projeto de "personalização" dos condomínios edilícios, quais sejam: (i) a delimitação do objeto da eventual pessoa jurídica (*i.e.*, sobre o que ou quem exatamente recairá o véu da personalidade); (ii) obstáculos ao reconhecimento de uma proposta de "pessoalização" desses agrupamentos (que englobam fatores tanto de cultura jurídica enraizada, quanto entendimentos de doutrina e jurisprudência); e (iii) situações em que se permite, por previsão legal ou mediante pura prática cotidiana, a atuação autônoma dos condomínios edilícios, na qualidade de entidades coletivas unas, para celebração de negócios, bem como na aquisição de direitos e obrigações.

Seria presunçoso não advertir que essa relação de premissas tem caráter enunciativo, de modo que a dinâmica das relações jurídicas e sociais, assim como os variados pontos de vista de outros especialistas podem trazer a lume novos aspectos, distintos dos que serão abordados nas Seções deste Capítulo.

3.1. Delimitação objetiva: a comunidade de titulares de unidades

De acordo com Carlos Maximiliano, o condomínio edilício não poderia constituir uma pessoa jurídica, uma vez que "a união está na coisa, não nas pessoas"[337]. Em complemento, Orlando Gomes ressalta que "se existisse [a entidade personalizada], o prédio lhe pertenceria e não aos donos dos apartamentos"[338]. Registrada a devida vênia às formulações dos clássicos

[337] MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956, p.107.
[338] GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. rev. e atual. por L. E. Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p.239.

autores, cumpre destacar que elas deslocam a atenção do tema da personalização para o alvo errado, qual seja a edificação enquanto bem concretamente concebido.

Esse desvio de foco conduz a equívocos e até mesmo a uma sumária rejeição a um projeto de personalização para os condomínios edilícios. De fato, não se discorda que transformar a coisa propriamente dita e/ou o direito real que sobre ela recai em uma pessoa configura um completo absurdo jurídico, tanto que não é isso que se sugere na presente dissertação. Contudo, não apenas de construção se forma um condomínio edilício, mas também de uma comunidade de pessoas titulares das unidades e das áreas comuns que compõem o empreendimento imobiliário. É sobre a referida coletividade de proprietários e condôminos que deve incidir o fenômeno da pessoa jurídica, a se constituir, portanto, de forma adjeta ao direito real de condomínio edilício. Tal conclusão se extrai do magistério preciso de Frederico Henrique Viegas de Lima, *in verbis*:

> Em nosso entendimento, a *(co)propriété par étages*, por certo, a edificação, não pode ser confundida, de maneira alguma, com a comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações, muito embora o surgimento desta seja dependente da existência da edificação. Acrescente-se, ainda, que nos casos de condomínios especiais em edificações em construção o surgimento de comunidade de coproprietários pode ocorrer durante a realização das obras de edificação.
> Por conseguinte, a nosso aviso, a *capacidade civil*, entendida esta como *personalidade moral*, é conferida à comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações, e não à edificação ou conjunto de edificações considerados em si mesmos. Do nosso ponto de vista, deve haver o reconhecimento dessa forma de comunidade na classificação primitiva, antes referida, considerando-a, segundo seu grau de autonomia, como um grupo formado por indivíduos que são unidos não por laços pessoais, mas pela existência de um direito real que lhes pertence, a qual é inseparável da de seus membros[339].

Em tom ainda mais cristalino, o mesmo autor ressalta que igual observação se aplica ao direito suíço, no qual o art. 712-l do ZGB confere suposta capacidade civil à comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações e não para o prédio enquanto bem imóvel[340]. Outro exemplo dessa delimitação de objeto reside no direito colombiano, mais precisamente no artigo 32 da Lei nº 675/2001, onde se lê que *"la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular"*. Segundo Luis Guillermo Jaramilllo, referida união entre a personalidade jurídica e a comunidade de pessoas é o que constitui a pedra fundamental da legislação local sobre o tema[341].

No mesmo diapasão, Miguel Raspall, em comentários ao Código Civil e Comercial da Nação Argentina, leciona que a pessoa jurídica relativa ao condomínio edilício naquele país

---

[339] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.162.
[340] *Ibidem*, p.163.
[341] JARAMILLO, Luis Guillermo. *La propiedad horizontal en Colombia*: conforme con la Ley 675 de 2001. Bogotá: Leyer, 2005, p.276.

"está integrada « obligatoriamente» por todos los titulares de unidades funcionales"[342], deixando claro que se trata de uma reunião de pessoas, e não de coisas. Igual constatação se verifica no direito francês, em que, segundo Jean Carbonnier, *« dès qu'un immeuble bâti fait l'objet d'une copropriété du type que la loi définit, une personne morale prend naissance (a. 14,15,16) : tous les copropriétaires se trouvent de plein droit groupés en un syndicat »*[343]. Inclusive na Itália, onde se qualifica o condomínio edilício como ente "despessoalizado" de mera gestão, resta esclarecido que o arranjo é formado por "uma pluralidade de sujeitos vinculados por interesses comuns e solidários"[344].

Ao contrário do que possa parecer à primeira vista, a segregação entre o coletivo de pessoas titulares de unidades e a edificação *de per si* não implica negação à acertada premissa de Carlos Maximiliano e Orlando Gomes de que a propriedade de tais bens imóveis pertence exclusivamente aos sujeitos individuais. Desse ponto, não se discorda, pelo que se colaciona opinião de Héctor Elías Hernández Velasco, extraído da doutrina colombiana:

> Teóricamente, el nuevo modelo impuso un tipo de propiedad *sui generis* con el cual se supera el anterior planteamiento, por cuanto, si bien existe una persona jurídica, que representa legalmente la propiedad horizontal, ésta no tiene por ello la titularidad del derecho de dominio sobre la masa de bienes que la constituye. [...]. Así las cosas, la persona jurídica, que como hemos mencionado, se encarga de representar legalmente en el tráfico jurídico al régimen de propiedad horizontal, tiene facultades administrativas más no de ejercicio de derecho de dominio sobre las zonas comunes, [...][345].

Ora, demarcado que eventual atribuição de personalidade jurídica incidiria não sobre o direito real de propriedade, mas sim na comunidade de cotitulares de unidades reunidos, urge apontar, como consequência, a patente incompatibilidade do projeto de "pessoalização" que se debate nesta sede com o modelo jurídico das fundações.

Isso porque a categoria fundacional tem por característica essencial a predominância do elemento patrimonial em relação ao pessoal[346], decorrente de sua constituição que se dá por meio da reserva e afetação de um acervo de bens a uma finalidade específica compatível com as hipóteses elencadas na lei (embora não precise ser exatamente igual) e que representa

---

[342] RASPALL, Miguel A., *¿Concursalidad del consorcio de propiedad horizontal?* Análisis crítico, en La Ley, Buenos Aires, La Ley, 27/5/2016 (t. 2016-C, p. 1049, cita online AR/DOC/1536/2016).
[343] CARBONNIER, Jean. *Droit Civil* – v.3 : Les Biens. 17ª ed. Presses Universitaires France, Paris, 1956, p.318.
[344] AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes. Sutilezas em tema de condomínio. Rio de Janeiro: Forense, 1978, p.16 *apud* FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. *Hermenêutica e aplicação da Convenção de Condomínio (Propriedade Horizontal)*. Tese apresentada para obtenção do grau de Doutor em Direito das Relações Sociais na PUC-SP, 2007, p.37. Disponível em: https://tede2.pucsp.br/handle/handle/7694.
[345] VELASCO, Héctor Elías Hernández. El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001. *Anuario de Historia Regional y de las Fronteras*. Vol. 18, n.1, Bucaramanga, jan./jun. 2013. Disponível em: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0122-20662013000100008.
[346] DANTAS, San Tiago. *Programa de Direito Civil*: aulas proferidas na Faculdade Nacional de Direito. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976, p.215-216.

o objeto da pessoa jurídica. Tal fenômeno não parece fazer sentido ao se pensar em eventual entidade personalizada encarregada de administrar os interesses de um condomínio edilício.

Em primeiro lugar, porque não se mostra razoável exigir uma prévia discriminação rígida de bens em escritura pública como condição à constituição de uma pessoa jurídica entre os condôminos, haja vista que, a despeito de se atender ou não a tal exigência, ter-se-á, inevitavelmente, um direito real de copropriedade instituído sobre a edificação por registro no foro imobiliário e também uma comunidade de titulares de unidades carente de organização para regular as atividades cotidianas relacionadas ao funcionamento do prédio. Então, mesmo estando o edifício pronto e acabado, com pessoas nele habitando ou trabalhando, enquanto não se definisse um conjunto de bens específicos para afetação, não se poderia constituir um ente de gestão da vida condominial? Não se afigura plausível essa situação.

Tal como ocorre nas associações, soa coerente que a pessoa jurídica de condôminos edilícios comece a existir simplesmente a partir do arquivamento de seu ato constitutivo no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas, mesmo que, nesse momento inicial, seu patrimônio esteja ainda vazio de recursos. À medida que serviços, mão de obra, equipamentos e produtos sejam contratados para as áreas comuns do prédio, contribuições serão arrecadadas junto aos condôminos e o patrimônio passará a receber divisas que, conforme superem as despesas, podem ser acumuladas em fundos de reserva e emergência para uso em atividades pertinentes à manutenção, reforma e/ou desoneração de custos do condomínio edilício.

Outrossim, mesmo que se admita, por puro amor ao debate, a exigibilidade de um capital social para as entidades personalizadas de gestão condominial edilícia, não se pode confundir essa situação com uma afetação patrimonial. A doutrina comercial clássica define o capital social como "a totalidade, expressa em dinheiro, das contribuições, realizadas, ou prometidas, pelos sócios, para promover os fins da sociedade"[347]. Trata-se, portanto, de um acervo genérico de bens que, inclusive, podem ser disponibilizados apenas *a posteriori*, o que implica responsabilidade solidária entre os sócios que não integralizarem suas quotas-partes na medida do que deixaram de contribuir[348], mas não obsta o surgimento da sociedade no meio jurídico. Nas sociedades simples puras e nas cooperativas, admite-se que as contribuições ocorram sob a forma de prestação de serviços[349], o que nitidamente não se coaduna com o cenário condominial edilício objeto deste trabalho. A seu turno, tamanha

---

[347] NEGRÃO, Ricardo. *Curso de Direito Comercial e de Empresa*: teoria geral da empresa e direito societário – volume 1. 16ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, p.357.
[348] RAMOS, André Luis Santa Cruz. *Direito Empresarial*. 7ª ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.360-361.
[349] *Ibidem*, p.325.

generalidade e flexibilidade não se aplicam à afetação patrimonial das fundações, cuja definição detalhada do acervo é *conditio sine qua non* à constituição da pessoa jurídica.

Com efeito, para demonstrar que a digressão do parágrafo anterior teve por mote ilustrar a inadequação da entidade pessoalizada condominial edilícia com o esquema das fundações e não sustentar um enquadramento na categoria das sociedades, insta anotar que uma das principais funções do capital social consiste em definir a participação societária de cada sócio[350]. Nota-se que é um papel inaplicável à organização da comunidade de titulares de unidades autônomas, visto que, consoante explicado no Capítulo 1, o grau de contribuição e participação de cada condômino se baseia na proporção das frações ideais do terreno a que correspondam os módulos exclusivos de suas titularidades (art. 1.336, I, do CC/02).

Nada obstante, há mais um aspecto que torna o grupamento de condôminos edilícios discrepante do modelo fundacional. Isso porque os interesses do referido arranjo de pessoas, embora sejam transindividuais, não têm feição social a ponto de alcançarem a coletividade como um todo indeterminado de sujeitos, circunscrevendo-se ao âmbito privado dos integrantes da comunidade condominial específica. Segundo Teori Albino Zavascki, a transindividualidade se refere a "direito que não pertence à administração pública e nem a indivíduos particularmente determinados. Pertence, sim, a um grupo de pessoas, a uma classe, a uma categoria, ou à própria sociedade, considerada em seu sentido amplo"[351].

Dessa definição, extraem-se duas espécies de situações jurídicas transindividuais: (i) quando a posição de titular for ocupada por um conjunto de indivíduos predeterminados ou determináveis, ter-se-á um direito coletivo; e (ii) se tal titularidade couber à coletividade enquanto massa total, geral e indeterminável em sua composição, estará presente um direito difuso. Para corroborar essa diferença entre os dois tipos de direitos coletivos *lato sensu*, reproduz-se trecho da obra conjunta de Flávio Tartuce e Daniel Amorim Assumpção Neves:

> Conforme já analisado, enquanto no direito difuso não existe uma relação jurídica que vincule os indivíduos que compõem a coletividade, no direito coletivo há, entre os membros da coletividade, uma relação jurídica base, que os vincula entre si ou com a parte contrária. Portanto, no direito difuso a condição de membro da coletividade decorre de uma situação de fato, enquanto no direito coletivo existe uma relação jurídica que vincula os indivíduos que compõem a classe, grupo ou categoria de pessoas.
> Enquanto no direito difuso há uma indeterminabilidade dos sujeitos que compõem a coletividade (note-se, não há, como indevidamente sugere o art. 81, parágrafo único, incisos I e II, do CDC, uma indeterminabilidade de titulares, porque o titular é sempre determinado: a coletividade), ainda que relativa, conforme já analisado, no direito coletivo, os membros que compõem a comunidade são indeterminados, mas determináveis (novamente o titular do direito é determinado – o grupo, classe ou

[350] COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Comercial* – Vol. 1: direito de empresa. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.148.
[351] ZAVASCKI, Teori Albino. *Processo coletivo*. São Paulo: RT, 2006, p.42.

> categoria de pessoas –, sendo indeterminados, mas determináveis, somente os sujeitos que compõem essa comunidade)[352].

A dupla de doutrinadores também ilustra as duas figuras com exemplos práticos. No que tange aos direitos coletivos, citam a mudança de grade curricular em determinada escola, alteração que necessariamente beneficiará ou prejudicará todos os alunos que lá estudam, não se podendo cogitar de aplicar a medida a alguns estudantes e a outros não. Já o direito difuso fica evidenciado na hipótese de propaganda de produto veiculada com informação incorreta, uma vez que toda a sociedade será indistintamente afetada por tal conduta do fornecedor[353].

Ora, não se visualiza qualquer repercussão positiva ou negativa da administração de um condomínio edilício que tenha o condão de atingir a coletividade como um todo indistinto, limitando-se sua eficácia às esferas jurídicas comunitária do agrupamento de condôminos e individuais de cada um destes. Com o intuito de dar cores a essa conclusão, cita-se a reforma de um elevador como direito coletivo, haja vista que as vantagens e comodidades que tal medida proporciona se aplicam a todos os condôminos, não se podendo restringir a fruição a uns e proibi-la a outros. O benefício será incorporado ao prédio e estará disponível inclusive para futuros donos de unidades (que não frequentavam o edifício à época do conserto).

Adicionalmente, cabe menção ao cenário de valorização dos preços de mercado das unidades de um empreendimento em virtude de atos de boa gestão realizados pela entidade de administração condominial, refletida, por exemplo, em uma conjugação de contas saudáveis e incrementos nas áreas comuns de lazer. Nesse giro, não se verifica interesse transindividual, mas direito individual homogêneo, já que cada titular será afetado de forma particular no tocante à precificação de sua unidade exclusiva (por mais que todos possam aumentar seus valores, não chegarão a montantes iguais). Aqui, consoante lições de Flávio Tartuce e Daniel Amorim, "seu titular não é a coletividade nem uma comunidade, mas sim os indivíduos"[354], cujos direitos são ligados entre si por uma relação de afinidade, de semelhança e de homogeneidade[355].

Recuperando à mente o cenário dos direitos difusos, além de sua inaplicabilidade à realidade dos condomínios edilícios, urge salientar que, dadas as suas características, referida modalidade de situação subjetiva se encaixa perfeitamente com os interesses sociais elencados no art. 62, parágrafo único, do CC/02. Afinal, quando uma fundação é constituída para atuar na promoção de fins como assistência social, cultura, educação, saúde e pesquisa científica,

---

[352] TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito do consumidor*: direito material e processual. 6ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.360.
[353] *Ibidem*, p.361.
[354] TARTUCE, Flávio; NEVES, Daniel Amorim Assumpção, *op.cit.*, p.359.
[355] ZAVASCKI, Teori Albino. *Processo de execução*: parte geral. 3ª ed. São Paulo: RT, 2004. p.42-43.

seu público alvo não é um só indivíduo nem grupo seleto de pessoas, mas sim a coletividade indistintamente considerada. Exatamente por se voltar à sociedade, formada por um conjunto indeterminado de componentes humanos, tais interesses são designados sociais.

Isto posto, salta aos olhos a existência de uma incompatibilidade finalística entre a pessoa jurídica de gestão condominial edilício e as fundações privadas, visto que a primeira é capaz de congregar, em si, direitos coletivos e/ou individuais homogêneos, enquanto a outra dialoga com situações jurídicas subjetivas de natureza difusa (cujo titular é definido pela lei, mas não se pode determinar individualmente quem seriam os componentes do agrupamento).

Sem embargos, em que pese o rol do art. 62, parágrafo único, do CC/02 seja *numerus apertus*, não se tem carta branca para criar fundações voltadas à realização de fins que não guardem semelhança aos listados no *Codex* ou que sejam com eles dissonantes. Não se pode confundir interpretação em sentido amplo com admissibilidade de hipóteses que destoam da *ratio iuris* de uma cláusula aberta, conforme se observa nos exemplos de Maria Helena Diniz:

> Logo, "a constituição de fundação para fins científicos, educacionais ou de promoção do meio ambiente está compreendida no Código Civil, art. 62, parágrafo único" (Enunciado n. 8 do Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal), por ser meramente enunciativa e por indicar a exclusão de fins lucrativos. E, além disso, cultura em sentido amplo pode abranger a educação (Lei n. 9.394/96), inclusive a ambiental, a pesquisa científica, a preservação do patrimônio cultural, a valorização e a difusão de manifestações culturais, o desenvolvimento intelectual etc. [...]. Percebe-se que é um patrimônio (propriedades, créditos ou dinheiro) colocado a serviço de um fim especial, que deve ter sempre um alcance social, p.ex., um hospital, um instituto cultural ou literário; logo, não constitui fundação a entrega de dinheiro a uma escola com a destinação de outorgar "bolsas de estudo" a colegiais[356].

Vale atentar que os fins almejados por uma fundação podem destoar do previsto em lei por conta de sua nocividade social e ilicitude (*e.g.* uma fundação para fornecer suporte a projetos de estímulo ao consumo de tabaco por adolescentes). Entretanto, em outros cenários, tem-se que a dissonância reside no fato de o objetivo da entidade simplesmente não se coadunar com qualquer das hipóteses estabelecidas pelos operadores do direito para o instituto. No caso das bolsas de estudos acima citado, não há atividade proibida ou prejudicial à sociedade – que, inclusive, pode ser exercida licitamente. Contudo, o ordenamento jurídico pátrio não admite que seja desempenhada através da estrutura de fundação privada.

Isto posto, falta à entidade personificada composta pela comunidade de titulares de unidades e áreas comuns em condomínio edilício um interesse que transcenda a esfera jurídica privatística e individual dos seus componentes, de modo que os fins de administração de interesses comuns relativos à manutenção e regular funcionamento do prédio não dialogam

---

[356] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.273-274.

com o fundo social de qualquer hipótese elencada no rol exemplificativo do art. 62, parágrafo único, do CC/02. Apesar dessa pessoa jurídica projetada para os condomínios edilícios se alinhar às fundações no tocante à ausência de fins econômicos, a semelhança cessa nesse único fator, o que é insuficiente para se cogitar o modelo fundacional como estrutura capaz de atender ao objetivo visado na temática desta dissertação.

Em apertada síntese, a presente subseção contribui para o desenvolvimento do estudo das pessoas jurídicas em condomínios edilícios, mediante apresentação de uma premissa de inestimável valor. Afinal, embora qualquer proposta de se criar um ente personalizado vise otimizar a operação de um direito real complexo, tal aspecto consiste na sua finalidade, e não em seu objeto. Desta feita, reitera-se à exaustão que deve a entidade pessoalizada recair sobre a comunidade formada pelos titulares de unidades autônomas e demais condôminos (sujeitos que exerçam posse em apartamentos, salas, etc.). Ademais, como resultado lógico inevitável dessa conclusão, registra-se, desde já, a completa inviabilidade de se lançar mão do modelo das fundações para concretizar o projeto de personalização condominial edilícia.

3.2. **Óbices à "personalização"**

Dando sequência à investigação do ambiente jurídico que gravita ao derredor do tema da personalização em condomínios edilícios no ordenamento nacional, far-se-á importante e panorâmica abordagem sobre alguns fatores que configuram verdadeiros obstáculos a uma aceitação do referido projeto na realidade pátria.

Ao longo das pesquisas empreendidas na construção do presente trabalho, chamaram atenção quatro aspectos, cuja enumeração, sublinhe-se, não constitui elenco exaustivo. Nesta senda, serão objeto para reflexão, nas próximas linhas, os seguintes pontos obstativos à concepção de um modelo de pessoa jurídica condominial edilícia no Brasil: (i) existência de uma cultura de foco individualista que vicia as análises do estudo do instituto pela civilística do país; (ii) o conflito com o direito fundamental de livre associação; (iii) a ausência de *affectio societatis* na comunidade de condôminos, à luz da visão clássica do aludido elemento; e (iv) o problema de um *bis in idem* terminológico impróprio, pois a expressão condomínio edilício não poderia indicar, a um só tempo e dentro de um mesmo sistema normativo, um tipo de pessoa e uma espécie de direito real. Será interessante notar, em trechos deste Capítulo e ao longo do subsequente, a desconstrução progressiva de cada um desses pontos obstativos.

No tocante ao primeiro dos contextos postos em destaque, a sua percepção inicial tem assento na formação de uma concepção individualista do direito de propriedade. Afinal, este

compõe a base de normatividade jurídica do fenômeno condominial edilício, que não deixa de representar uma complexa feição do direito fundamental ao domínio privado.

De acordo com Darcy Bessone, a propriedade nasceu e se desenvolveu sob inspirações unitárias, sendo efeito do confisco dos bens dos vencidos pelos vencedores ou do pecúlio castrense. Adiante, no período feudal, aumentou o número de donos, porém os poderes destes eram organizados em dois departamentos estanques e autônomos, quais fossem o domínio útil do senhor feudal e o domínio eminente do soberano do Estado monárquico onde situada a terra (estrutura que originou o ainda existente direito real de enfiteuse). Com a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, saiu de cena o imperador, porém a propriedade restou afirmada como direito uno e indivisível do seu proprietário privado. No século XVIII, tal olhar individualista e egoístico se reforçou, pois ganhou amparo técnico com as teorias do direito natural à propriedade, entendida como complemento necessário à personalidade e liberdade dos homens[357]. O cerne da questão era proteger os bens (devido a sua qualidade de demonstração de riqueza) contra investidas de infratores, multidões, reis, agentes de Estado e parlamentos, investindo o direito dominial de estabilidade. Adquiriu, dessa forma, um caráter individualista, absolutista que sempre se extraiu do *jus abutendi* [358].

Valendo-se de citação a Jean Carbonnier, Ricardo Aronne sintetiza, com clareza, a visão cristalizada como herança de anos de pandectística e que, até hoje, os juristas lutam para que seja superada: "a propriedade permanece como na aurora do individualismo, uma relação essencial do homem com as coisas"[359]. Em tom mais reflexivo, o autor registra outra mostra do viés individualista ao comentar que, nas relações de direito real, "serão irrelevantes, em tese, os demais sujeitos além do ativo, podendo sequer existirem para aferição de vínculo, pois este não se dará entre sujeitos". Não se questiona a importância do exame do vínculo singular entre o homem e a coisa, porém se coloca em xeque o foco hiperbolizado que acabou por cegar os olhos de muitos operadores para as perspectivas social e comunitária inerentes aos direitos reais, assim como a qualquer outra classe de situações jurídicas subjetivas.

Tampouco se pretende ignorar as notórias transformações sofridas pelo conceito do direito de propriedade, que resultaram em uma acepção mais social difundida entre os autores contemporâneos. Contudo, essa socialização é um processo ainda em curso, haja vista que, segundo Darcy Bessone, mesmo com referência expressa ao princípio da função social na Carta Magna, a doutrina individualista liberal continua muito presente na realidade brasileira:

---

[357] BESSONE, Darcy. *Direitos reais*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1996, p.54-55.
[358] *Ibidem*, p.56-57.
[359] ARONNE, Ricardo. *Propriedade e domínio*: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p.56.

> A partir de 1946 e também na Constituição atual, a chamada "função social da propriedade" é proclamada, como princípio, no direito constitucional pátrio. Mas, aqui ou alhures, não se registra, ainda, aplicação extensa e intensa do princípio. Ao contrário e com raras ressalvas, o direito positivo, visto como um todo, é muito mais influenciado pelo pensamento individualista do que pelo pensamento social[360].

Mais à frente, em capítulo específico sobre os condomínios edilícios, Darcy Bessone ressalta que o principal efeito de tal figura jurídica é a criação da propriedade exclusiva da unidade autônoma[361]. Salta aos olhos que, assim como na propriedade em geral, igualmente, nas relações condominiais edilícias, o foco recai sobre elementos de exclusividade e que denotam a ideia de unidade pessoal. No mesmo rumo, Pedro Elias Avvad descreve as nuances do estudo dos condomínios edilícios no Brasil, cujo epicentro transitou entre o indivíduo e a unidade, mas nunca deixou o lado privado para se ocupar da coletividade de coproprietários:

> A doutrina tem salientado que a disciplina dessa espécie de condomínio surgiu, de início, vinculada à pessoa dos condôminos (concepção subjetiva) dando-se ênfase ao que há de comum no edifício, para, depois, evoluir no sentido da "concepção objetiva", na qual prevalece o valor da "unidade autônoma", em virtude da qual o condomínio se instaura, numa relação de meio a fim[362].

Logo, impende concluir que, historicamente, o exame dos condomínios edilícios no sistema jurídico brasileiro fora conduzido por uma cultura individualista liberal que sempre colocou no centro das atenções elementos unitários da relação jurídica: as pessoas de cada um dos proprietários em si mesmas e as unidades autônomas. Mesmo nos debates envolvendo principalidade e acessoriedade entre solo e unidades, o viés não se alterou, posto que se tinha em consideração o terreno sob o prisma da sua divisão em frações ideais privativas de cada um dos condôminos. Já a chamada comunidade de cotitulares de unidades automaticamente formada pela constituição de um condomínio edilício ficou relegada a ficções, artifícios e arremedos de todas as ordens, sem que os juristas pudessem, por um momento sequer, desviar seus olhares analíticos da perspectiva exclusiva do domínio privado de cada sujeito sobre a sua própria coisa particularizada. E, decerto, isso muito contribuiu para que não se atribuísse personalidade jurídica ao arranjo coletivo de proprietários na edificação.

Felizmente, em que pesem as resistências quanto a um projeto de pessoalização do grupo condominial edilício, o fenômeno da "repersonalização" do direito civil patrimonial, que o direciona à realização da dignidade da pessoa humana mediante aplicação direta das normas e valores constitucionais, trouxe novos horizontes para a questão individualista. É o que se observa de manifestação cunhada por Ricardo Aronne:

---

[360] BESSONE, Darcy. *Direitos reais*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1996, p.59.
[361] *Ibidem*, p.97.
[362] AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em edificações no Novo Código Civil Comentado*. 2ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p.22.

> Na ordem de princípios como o da dignidade, igualdade, especificamente na área civil, boa-fé, bons costumes, reciprocidade, confiança, lealdade, não lesividade, vulnerabilidade, etc., com a incidência direta das normas constitucionais, nas relações interprivadas, o Direito Civil passa a centrar-se mais na pessoa humana do que na patrimonialidade, assim como mais no coletivo do que no individual.
> O direito individual não pode ser exercido ou mesmo concebido em prejuízo da coletividade. O pluralismo suplanta o individualismo, axiologicamente considerado.
> Mesmo o Direito das Coisas passa a ser visto como o conjunto de regras a regular a relação entre indivíduos e coisas, em razão de sua satisfação, em uma dada comunidade[363].

A existência e a importância da face coletiva da situação condominial edilícia também foram destacadas, sem diminuir a relevância de seus aspectos privatísticos, por Caio Mário da Silva Pereira, consoante se depreende da advertência colacionada a seguir:

> Dando atenção precípua à determinada e caracterizada pelos planos horizontais e verticais que a delimitam, há quem veja o direito condominial resumido ou concentrado nessa propriedade exclusiva dos titulares das unidades autônomas, num sistema de *limitações* e *interferências* àquele direito. Esta concepção jurídica não se pode dizer inexata, pois há, sem dúvida, um direito dominial exclusivo, que sofre restrições a benefício da concorrência dos direitos dos demais coproprietários. Entretanto, existe naquelas limitações algo mais do que a simples interferência de interesses alheios, pois cada um dos proprietários das unidades autônomas tem deveres para com os demais coproprietários, além da simples restrição à propriedade em função da vizinhança próxima. Tem ainda direitos de natureza pessoal contra os coproprietários, como também direitos que não são apenas a utilização das partes comuns, [...][364].

Verifica-se, portanto, que a cultura de concepção individual e exclusiva do direito de propriedade, mesmo em tempos nos quais a função social é tão celebrada, mantém seus vestígios na interpretação e aplicação das normas jurídicas do ordenamento brasileiro. Nesse cenário, a resistência em se pensar uma forma de organização para a comunidade de pessoas titulares de unidades em condomínios edilícios surge como uma das consequências de uma forte raiz individualista a partir da qual se desenvolveu o direito das coisas no Brasil.

Mesmo quando se pensa nas formas de utilização conjunta dos espaços comuns, os holofotes dos estudos repousam sobre conflitos entre as individualidades de cada condômino. Passa-se ao largo de uma reflexão que busque a melhor operacionalização desse arranjo de pessoas formado a partir de concomitância circunstancial inevitável. Em suma, muito se caminhou no tocante à proteção da propriedade individual conjugada com outros módulos de domínio individual de terceiros. Contudo, nenhum passo foi dado a respeito da comunidade de sujeitos que esse arranjo jurídico necessariamente impõe. Tem-se um fato social para o qual o direito brasileiro insiste em fechar portas.

---

[363] ARONNE, Ricardo. *Propriedade e domínio*: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p.41-42.
[364] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações.* 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.63.

Outrossim, para tecer considerações a respeito do próximo óbice ao projeto de personalização, cumpre reproduzir lições de Pedro Elias Avvad: "Não vemos, também, semelhança com a associação civil, conquanto, nesta, além da adesão voluntária, deve existir a identidade de objetivos, ambos os requisitos ausentes no condomínio, onde a adesão é acidental e a afinidade está, somente, no objeto"[365]. Essa falta de voluntariedade pessoal do condômino em integrar uma comunidade é exposta por Darcy Bessone ao afirmar que "ele não pretende, em primeira linha, inserir-se em uma situação subjetivamente plúrima, como é a do condomínio que as circunstâncias lhe impõem. O que quer, em verdade, é ter um espaço e comodidades para residir ou para exercer atividades"[366].

Isto posto, emergem questionamentos sobre a criação de uma pessoa jurídica, tendo por objeto a coletividade de titulares de unidades em condomínio edilício, poder representar violação ao direito fundamental de livre associação, mais especificamente por condicionar o ingresso e permanência do indivíduo ao fato de haver adquirido ou alienado a propriedade de um imóvel, o que, teoricamente, contrariaria o inciso XX do art. 5º da CF/88.

Preliminarmente, verifica-se que a formalização de pessoas jurídicas para congregar a coletividade de proprietários em condomínios edilícios constitui fator irrelevante nesse falso problema. Isso porque, segundo Gilmar Mendes, "o termo *associação* no texto constitucional tem sentido amplo, nele se incluindo as modalidades diversas de pessoas jurídicas conhecidas do direito civil, bem como outros grupamentos desvestidos de personalidade jurídica"[367]. Logo, mesmo que conservado o *status* de entes despersonalizados, tal entendimento não teria o condão de afastar eventuais discussões acerca de ofensa ao direito de livre associação, uma vez que restaria configurado o fato da reunião dos membros da comunidade de coproprietários em edificações, a despeito de inexistir uma pessoa jurídica formalizada nos termos da lei.

Ademais, o estabelecimento da associação como condição ao exercício de algumas situações jurídicas subjetivas específicas que refletem o interesse de uma coletividade é algo perfeitamente admitido no ordenamento civil-constitucional. Todavia, essa limitação deve se pautar pelos valores da proporcionalidade e razoabilidade, conforme revela Gilmar Mendes no excerto abaixo colacionado:

> Se a associação, para se inserir no domínio da tutela constitucional, não precisa assumir um feitio predefinido na legislação ordinária, o legislador está legitimado para, nos limites impostos pela razoabilidade, dispor sobre direitos e atividades que somente podem ser titularizados ou desempenhados por entidades devidamente

---

[365] AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em edificações no Novo Código Civil Comentado*. 2ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p.31.
[366] BESSONE, Darcy. *Direitos reais*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1996, p.97.
[367] MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de direito constitucional*. 4ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009, p.448-449.

> registradas e que assumam determinada forma jurídica. Há considerações de ordem pública e de defesa de terceiros aptas a justificar normas com tal conteúdo[368].

Exemplos disso são o art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 e os arts. 1.358-P, VIII e IX, 1.358-S, do CC/02 – alvos de exame mais minucioso na Seção 3.3 –, em que o legislador prevê adjudicação de propriedades ao condomínio edilício. Note que os contemplados não são os proprietários de unidades singularmente considerados, mas sim a coletividade de titulares agrupada pelo domínio de espaços dentro de uma mesma edificação. Tendo por suporte a premissa de que é necessária uma personalidade ou subjetividade para titularizar direitos na ordem civil, tem-se aqui dois contextos em que o legislador imporia a formalização de uma pessoa jurídica pela comunidade de condôminos edilícios como condição ao gozo de um direito. E não se tem notícia de contestações à constitucionalidade dos ditos dispositivos da legislação ordinária, especialmente por eventual conflito com o direito de livre associação.

Nada obstante, é preciso também atentar para o verbo empregado pelo constituinte no texto do inciso XX do art. 5º da CF/88: compelir. É claro que uma vinculação compulsória de um indivíduo a determinado grupo não se coaduna com a liberdade e a dignidade humana que sustentam a tábua axiológica do ordenamento jurídico brasileiro na contemporaneidade. Mas não é isso o que acontece na adesão de um adquirente a uma comunidade de condôminos edilícios, haja vista que a origem de sua associação ao agrupamento decorre de ato puramente voluntário, qual seja a obtenção da propriedade de um imóvel. Tal entendimento consta, inclusive, no texto da justificativa do Projeto de Lei nº 4.816/2009, que versava sobre conferir aos condomínios edilícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas:

> Na verdade, o condomínio edilício, como se pode deduzir facilmente, possui todos os atributos inerentes à pessoa jurídica. A manifestação da vontade de associar-se, por exemplo, está presente no contrato de compra e venda da unidade, pois, ao adquirir unidade autônoma, o comprador manifesta-se positivamente no sentido de pertencer ao quadro social do condomínio[369].

Nesta senda, insta recordar que a aquisição do domínio imobiliário implica na adesão e sujeição automática do adquirente às normas da convenção condominial. Quanto a isso, não se visualizam sugestões de que haveria uma vinculação compulsória a violar o direito de liberdade associativa contemplado na Carta Magna. Repise-se que, subscrita por titulares que concentrem dois terços das frações ideais da edificação, a convenção condominial se torna oponível, desde já, a todos os titulares de direitos, possuidores e detentores de unidades, a despeito da pendência de registro no fólio imobiliário. É o que estipulam o art. 1.333 do

---

[368] MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de direito constitucional*. 4ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009, p.449.

[369] CÂMARA DOS DEPUTADOS. Projeto de Lei nº 4.816/2009. Texto Original. Acesso em 10 mai. 2022. https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=426013

CC/02 e a Súmula nº 260 do STJ. A vontade de se associar aos termos aduzidos no estatuto convencionado fora manifestada no momento da aquisição dominial, e não em ato apartado específico. É o que se colhe das lições de Caio Mário da Silva Pereira que, além de enaltecer o caráter normativo da convenção como ponto pacífico, esclarece que as suas disposições "disciplinam o comportamento de quantos voluntariamente integram aquele agrupamento ou eventualmente se acham na situação peculiar de participação, ainda que momentânea, de uma dada situação"[370]. Isto posto, por que a adesão automática a um instrumento normativo seria autorizada e a uma pessoa jurídica repudiada, quando ambas se originam do mesmo fato gerador (a aquisição do direito de propriedade sobre a unidade imobiliária e suas frações ideais no solo e nas áreas comuns)? Esse tratamento dicotômico não parece encontrar sentido à luz da melhor técnica.

Assim, incluir um novo inciso no art. 44 do CC/02 ou atribuir um caráter *numerus apertus* ao rol das pessoas jurídicas de direito privado significaria conceder o reconhecimento, nos termos da lei civil, a uma coletividade de condôminos que já existe na realidade social como entidade personalizada, pois configura um centro unitário e autônomo de interesses próprios. Mesmo com atribuição automática de personalidade *ex vi lege*, os condôminos continuam livres para se associarem ou não, já que gozam da mais ampla e irrestrita liberdade para decidirem se adquirem ou não a propriedade de determinada unidade imobiliária. Desta feita, conquanto a lei venha a criar, mediante previsão explícita ou implícita, a pessoa jurídica condominial adjeta, tal expediente somente positiva a compreensão de que o momento da manifestação volitiva tácita de se associar ao agrupamento de coproprietários de certa edificação acontece no ato de formalização da aquisição do direito dominial sobre unidade do prédio e suas correspondentes frações ideais (seja mediante assinatura de contrato ou lavratura de escritura pública em Cartório de Notas).

Afinal de contas, uma vez proprietário de módulo dentro de um edifício, o indivíduo já se encontra instado, pelo ordenamento jurídico, a participar da vida coletiva desenvolvida pela comunidade de cotitulares de unidades autônomas. São exemplos dessa participação o dever de observar a convenção e a obrigação de ratear o custeio das despesas condominiais (por determinação legal direta do art. 1.336, I, do CC/02 e pela vedação ao enriquecimento sem causa). No instante em que se torna dono do imóvel, o condômino manifesta concordância quanto ao seu ingresso no regime de pessoa jurídica reservado pela legislação. É o que se defende no escopo deste projeto de personalização.

---

[370] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações.* 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.94.

Como terceira premissa encontrada no contexto temático do projeto de personalização jurídica em condomínios edilícios, cita-se a inexistência de *affectio societatis* entre membros da comunidade de titulares de unidades autônomas de um prédio. A origem da expressão é creditada a Ulpiano que, nos tempos da *lex romana*, a cunhou para batizar o fator anímico da intenção das partes de constituírem uma sociedade entre si, cuja demonstração tornava cabível a chamada ação *pro socio* (do contrário, restava buscar tutela na *praescriptio verbis*)[371].

Urge advertir que a referida ausência do vínculo subjetivo entre os condôminos de uma edificação é apontada por juristas que se filiam à definição de *affectio societatis* fixada na doutrina clássica[372]. Nesse giro, Washington de Barros Monteiro a descreve como "o traço de união, o vínculo de colaboração, o sentimento de que o trabalho de um, dentro da sociedade, reverte em proveito de todos"[373]. Tal concepção é reforçada por Sérgio Campinho, para quem a *affectio societatis* representa "condição de existência do contrato de sociedade, por traduzir a vontade coletiva dos sócios de permanecerem unidos em sociedade, suportando as áleas comuns, na conjugação de seus esforços e recursos"[374]. Nesse diapasão, concluem Caio Mário da Silva Pereira[375] e Pedro Elias Avvad[376] que não há *affectio societatis* na comunidade de proprietários de unidades reunidos em condomínio edilício, porque a ligação que se cria entre os indivíduos tem natureza totalmente real, decorrendo do exercício dos seus respectivos direitos de propriedade sobre a coisa, o que as torna desprovidas de teor pessoal. Essa posição foi seguida pelo STJ no REsp 1.736.593/SP (vide Subseção 1.5.1 acima).

A fragilidade dessa visão clássica e seu anacronismo frente às transformações do direito civil contemporâneo serão analisadas com maior profundidade reflexiva na Seção 4.2, onde se questionarão a imprescindibilidade da *affectio societatis* na formação de uma entidade personificada e o significado moderno do conceito (cuja sobrevivência requer leitura flexível).

Por ora, um ponto de sua insustentabilidade merece ser antecipado. Trata-se do fato de a visão clássica apresentar a *affectio societatis* como pressuposto *sine qua non* da constituição de sociedades que, conforme explicitado na Subseção 2.2.2, são apenas uma das espécies do gênero pessoas jurídicas de direito privado. Logo, seria um quesito do contrato de sociedade,

---

[371] LEITE JÚNIOR, Carlos Antônio Goulart. *Affectio societatis*: na sociedade civil e na sociedade simples. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.89.
[372] LOPES, João Batista. *Condomínio*. 6ª ed. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p.50.
[373] MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*: direito das obrigações – 2ª parte, 2000, p.303.
[374] CAMPINHO, Sérgio. *O direito de empresa à luz do código civil*. 13ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014, p.222.
[375] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações.* 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.62.
[376] AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em edificações no Novo Código Civil Comentado*. 2ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p.31.

mas não mandamental para associações e fundações (nem para outros tipos de entidades privadas). E, consoante indicado alhures, não se vislumbra, na coletividade de condôminos edilícios, um arquétipo de caráter societário, mas sim estrutura que gravitaria entre associação e entidade específica com essência associativa.

Isto posto, por puro amor ao debate, poder-se-ia, neste momento pontual, dizer (para adiante refutar) que a falta de *affectio societatis* impediria a comunidade de proprietários em condomínios de edificações de se organizar sob um contrato de sociedade. Mas isso não os impossibilitaria de, mesmo sob o prisma da dogmática clássica, constituir pessoa jurídica entre si, sob outros formatos admitidos por lei (que, nos dizeres de Frederico Henrique Viegas de Lima, não veda personificação jurídica da comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações[377]).

Não se pode deixar de registrar também crítica nevrálgica ao uso da *affectio societatis* como elemento definidor da formação ou não de uma organização associativa em razão de seu conteúdo eminentemente subjetivista e desprovido de qualquer objetividade (ao menos, sob o viés clássico do conceito). Nesta senda, anota-se explicação de Carlos Antônio Goulart Leite Júnior, extraída de obra específica sobre o assunto:

> A *affectio societatis* informa que um sócio não pode ser obrigado a permanecer numa sociedade, quando lhe faltar confiança na condução dos negócios; e reversamente, que os outros também não podem ser obrigados a tolerar um sócio que comprometa o desempenho da empresa.
> Ao se identificar a *affectio* no fator psicológico ou no grau de confiança recíproca dos sócios e vincular a caracterização da sociedade à existência desse *vinculum fraternitatis*, o funcionamento da empresa e sua função social ficarão à mercê da prova diabólica a respeito da verdadeira intenção dos sócios, o grau de confiança recíproca, em investigações descabidas sobre a *psique* dos sócios, em julgamento altamente subjetivo, que fatalmente nos conduzirão a decisões contraditórias mas paradoxalmente amparadas pela lei[378].

À vista das breves considerações acerca da figura da *affectio societatis*, depura-se que a sua releitura sob uma ótica mais contemporânea do direito brasileiro, com abandono da linha tradicional, se revela suficiente para lhe retirar qualquer efeito impeditivo que pudesse interferir na questão da personalização do conjunto de pessoas titulares de unidades em condomínios edilícios. Repita-se que o tema será complementado no Capítulo 4, dedicado aos argumentos favoráveis ao projeto de formação da aludida entidade pessoalizada.

O último aspecto aparentemente capaz de criar empecilho à personificação do grupo de condôminos edilícios repousa no risco de eventual mudança de posição no ordenamento brasileiro resultar em um verdadeiro *bis in idem* terminológico. Afinal, ter-se-ia um cenário

---

[377] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.124.
[378] LEITE JÚNIOR, Carlos Antônio Goulart. *Affectio societatis*: na sociedade civil e na sociedade simples. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.112.

teratológico em que uma mesma expressão passaria a ter dois significados absolutamente distintos no sistema jurídico. Ou seja, o condomínio edilício designaria, a um só tempo, um direito real e uma pessoa jurídica, criando situação, no mínimo, kafkiana e incongruente.

Em que pese referido receio não passe de falso problema – perfeitamente superável e que, por isso, não deve obstar a ideia de personalização defendida nesta sede –, há de se entender que a preocupação exista. Isso porque os projetos de lei sobre instituição de entidade personificada condominial edilícia pecam bastante na sua redação ao empregarem o termo, já consagrado na literatura das relações reais, diretamente no campo das pessoas jurídicas, sem qualquer neologismo, gerando uma desnecessária confusão de conceitos basilares. Para ilustrar essa observação, cita-se o PL 4.816/2009[379] (continuado pelo PL 80/2011[380]), o PLP 213/2019[381] e o PL 3.461/2019[382], que propõem a inclusão de novo inciso no rol do art. 44 do CC/02 contendo tão somente a palavra condomínio edilício. Mais grave ainda é o caso do PL 7.983/2014[383], no qual consta apenas o vocábulo condomínio, que abrange também os tipos voluntário (geral) e necessário. Ora, como visto no Capítulo 1, não se mostra viável cogitar a personalização jurídica de qualquer dessas duas categorias condominiais ora citadas.

Outra temeridade encontrada no texto do aludido PL 7.983/2014 reside na previsão de que a lei tornará o condomínio pessoa jurídica de direito privado. Tal literalidade retrata justamente a subversão institucional que se repudia no presente estudo. Ressalte-se que, na justificativa à proposição, o parlamentar se apoia em definição de condomínio edilício que não dissocia os fenômenos real e pessoal, afirmando que "consiste num conjunto de pessoas e de bens sem personalidade jurídica e com capacidade processual, mediante representação".

Provavelmente, ao abraçar dita premissa como ponto inicial, o deputado contaminou a literalidade de sua proposta normativa, cuja redação denota tentativa de transformar uma coisa em outra (*i.e.*, fazer com que o condomínio edilício abandonasse a sua identidade de direito real e assumisse o sentido de espécie de pessoa jurídica na ordem civil pátria). Não é por esse viés radical que este projeto de personalização pretende se desenvolver, mas sim a partir da sua natureza de relação jurídica dúplice, conforme se passa a explicar.

---

[379] CÂMARA DOS DEPUTADOS. Projeto de Lei n° 4.816/2009. Texto Original. Acesso em 10 mai. 2022. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=426013.

[380] *Idem*. Projeto de Lei Ordinária nº 80/2011. Texto Original. Acesso em 15 mai. 2022. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=491025.

[381] CÂMARA DOS DEPUTADOS. Projeto de Lei Complementar n° 213/2019. Texto Original. Acesso 18 mai. 2022. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2219485.

[382] SENADO FEDERAL. Projeto de Lei n° 3.461/2019. Texto Original. Acesso em 20 mai. 2022. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2299906.

[383] CÂMARA DOS DEPUTADOS. Projeto de Lei n° 7.983/2014. Texto Original. Acesso em 17 mai. 2022. https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=622686.

A constituição de um condomínio edilício origina duas situações jurídicas simultâneas, quais sejam: (i) a inauguração de uma das expressões do direito real de propriedade; e (ii) a formação de uma comunidade de pessoas naturais e/ou jurídicas que compartilha o interesse comum de zelar pela administração saudável do empreendimento. Apesar de sustentar opinião negacionista à ideia de atribuição de personalidade jurídica à coletividade de condôminos, não se pode discordar de Milena Donato Oliva quanto à afirmação de que o condomínio edilício consiste em direito real de propriedade, marcado pela conjugação da propriedade coletiva com a propriedade individual das unidades autônomas" [384]. No mesmo diapasão, Flávio Tartuce:

> Apesar da falta de previsão literal, o condomínio pode ser enquadrado no inc. I do art. 1.225 pela menção que se faz à propriedade, eis que a sua concepção é de uma copropriedade, comunhão de vários domínios ao mesmo tempo, o que justifica a expressão denominativa. [...], na linha do defendido por esta obra, no sentido de ser o rol do art. 1.225 do CC meramente exemplificativo, o condomínio constitui um direito real criado pela lei, no caso tratado pela própria codificação privada[385].

O enquadramento dos condomínios (incluindo, por óbvio, a espécie edilícia) no elenco de direitos reais, sob a qualificação de arranjo complexo da propriedade, também é defendida por autores que, ao contrário de Flávio Tartuce, atribuem ao rol do art. 1.225 do CC/02 caráter taxativo. Tal compreensão se reflete na crítica de Gilberto Fachetti Silvestre à *ratio decidendi* adotada no REsp 1.546.165/SP (sobre multipropriedade imobiliária), *in verbis*:

> Disso se extrai que o STJ não precisava criar um direito real de multipropriedade ou mesmo se afastar dos princípios da taxatividade e da tipicidade. Bastava vislumbrar a multipropriedade como uma nova modalidade condominial edilícia, derivada de um negócio jurídico celebrado entre as diversas partes. A pesquisa revelou que, no Brasil, a multipropriedade é uma nova maneira de exercício do direito de propriedade, que considera outra variável: a temporal[386].

Demonstrada a convicção inabalável de que a expressão jurídica condomínio edilício designa um direito real, não sendo possível dela se servir para nomear um tipo de pessoa jurídica, sob pena de instituir ambiguidade incoerente no sistema civil pátrio, resta detectado o imbróglio. Cumpre então trazer a lume a solução, que é bastante simples: adoção de um outro nome específico e distinto para fazer referência à entidade personalizada composta pelo conjunto de pessoas físicas e/ou jurídicas titulares de direitos reais, possuidoras e detentoras de unidades autônomas no condomínio em edificação.

---

[384] OLIVA, Milena Donato. Condomínio Edilício e Subjetividade. In: TEPEDINO, Gustavo; FACHIN, L.E. (orgs.). *Diálogos sobre Direito Civil* - volume II. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.83-84. Mesma opinião em TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERÍA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil:* direitos reais. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.400.

[385] TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: direito das coisas* – v. 4. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.476.

[386] SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; NASCIMENTO, Barbara Randow Santana. Multipropriedade imobiliária e sua natureza jurídica no Brasil: análise dos fundamentos do Recurso Especial n.º. 1.546.165/SP e da Lei nº. 13.777/2018. *Revista de Derecho y Cambio Social* – n. 63, Mar. 2021, p.119. Disponível em: https://www.derechoycambiosocial.com/revista063/471.pdf.

Na verdade, a atribuição de denominações distintas se revela decorrência lógica da concepção do fenômeno em análise. Afinal, estruturalmente, existem duas situações jurídicas diferentes dentro da mesma relação: (a) a expressão coletiva do direito real de propriedade sobre o prédio e suas unidades considerados enquanto coisas; e (b) a coletividade formada pelas pessoas dos titulares de situações jurídicas relativas ao imóvel no seu todo (áreas comuns e solo) e nas partes (unidades exclusivas e frações ideais). Não se pode negar, que, além de uma face real, o condomínio edilício também ostenta outra de cunho pessoal.

Em complemento, repise-se a delimitação objetiva apresentada na Subseção 3.1. Isso porque é exatamente esse componente pessoal, representado pela comunidade de titulares de unidades autônomas, o *lócus* jurídico da constituição de uma pessoa jurídica a se encarregar da gestão do condomínio edilício. Referida entidade não deverá atingir o direito real, que seguirá intocado tal como concebido por juristas clássicos e reforçado pelos contemporâneos, mas apenas o agrupamento de pessoas que necessariamente existe na edificação.

Vale adiantar que, sob uma perspectiva técnica e em coerência ao funcionamento do ordenamento jurídico brasileiro, o caminho mais adequado para o projeto de personalização da comunidade de proprietários em condomínios edilícios é pela via da alteração legislativa (*de lege ferenda*), com inserção de novo inciso no rol do art. 44 do CC/02. Contudo, para garantir proteção à incolumidade do direito real condominial e afastar movimentos que deturpem a semântica consolidada de institutos basilares do sistema civil-constitucional em voga, recomenda-se que o aludido inciso inaugure uma nomenclatura específica e distinta de "condomínio edilício" para a nova pessoa jurídica de direito privado. Registra-se a expressão "Organização de Gestão Condominial Edilícia" ("OGCE"), a ser abordada no Capítulo 5.

3.3. **Atuações autônomas dos condomínios na vida social**

A despeito das divergências sobre o cabimento ou não de atribuição de personalidade jurídica aos condomínios edilícios, é impossível fechar os olhos para a pluralidade de atos das mais variadas naturezas que a comunidade de proprietários de unidades em edificação pratica na dinâmica do tráfego negocial cotidiano das *urbes* brasileiras. Em apertada síntese, Carlos Alberto Dabus Maluf e Márcio Antero Motta Ramos Marques registram que "o condomínio compra e vende, contrata empregados, presta serviços, empresta, loca ou dá em locação, transige, enfim, atua na vida negocial como qualquer pessoa jurídica"[387]. No mesmo sentido,

[387] MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *O condomínio edilício no novo código civil*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2005, p.15.

Maria Helena Diniz fornece verdadeiro rol enunciativo de situações jurídicas praticáveis pelos condomínios edilícios, consoante se observa da passagem a seguir colacionada:

> O condomínio pode adquirir imóveis, materiais, mercadorias para construção, conservação e administração do edifício em seu nome; emitir e aceitar títulos de crédito atinentes a essas operações; contratar serviços; desempregar operários; manter e movimentar contas bancárias; agir e ser acionado em juízo no que diz respeito às coisas comuns do edifício; reparar danos oriundos de atos ilícitos praticados por seus órgãos, prepostos ou empregados[388].

Tamanha atuação prática e efetiva dos condomínios edilícios constitui, inclusive, uma das principais razões (quiçá a maior delas) suscitadas nas proposições legislativas relativas ao reconhecimento de sua personalidade jurídica. Com o intuito de lançar ainda mais cores na diversidade de atuações concretas desempenhadas pelo agrupamento condominial na condição de ente coletivo unitário, reproduz-se trecho da justificativa formulada no PL nº 3.461/2019, de autoria do Senador Fernando Bezerra Coelho e que ainda tramita no Congresso Nacional:

> 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[389].

Os condomínios edilícios assinam – sob seu próprio nome e CNPJ, representados pelo síndico – toda sorte de contratos com seus funcionários, prestadores de serviços, empresas que disponibilizam mão de obra terceirizada e até mesmo instituições bancárias (quer para abrir contas, realizar investimentos, quer para obter empréstimos ou financiamentos). Toda essa multiplicidade de atos é exercida no âmbito exclusivo da esfera jurídica da coletividade de condôminos, una e totalmente autônoma em relação aos campos particulares de direitos e de obrigações de cada proprietário de unidade. O resultado necessário da referida autonomia é a segregação de responsabilidades entre a comunidade condominial unitária, de um lado, e cada condômino individualmente considerado, de outro. É o que se extrai de parecer lançado sob relatoria do Senador Mecias de Jesus, favorável à aprovação do Projeto de Lei nº 3.461/2019:

> É de conhecimento notório que os condomínios assumem inúmeras responsabilidades, tais como, responsabilidade trabalhista, previdenciária e fiscal, respondem civilmente pelos acidentes que eventualmente venham a ocorrer em suas dependências, entre outras, desta forma, urge a necessidade de assegurar na legislação federal a personalidade jurídica para prática de atos ordinários a sua atuação cotidiana[390].

---

[388] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.339.
[389] SENADO FEDERAL. Projeto de Lei n° 3.461/2019. Texto Original. Acesso em 27 out. 2022. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2299906.
[390] *Ibidem*.

Essa concreta atuação dos condomínios edilícios, impulsionada pelos vários interesses coletivos próprios de um grupo de indivíduos, goza igualmente de amparo na jurisprudência. A fim de demonstrar tal reconhecimento, faz-se a transcrição de dois excertos de votos proferidos no julgamento do Recurso Especial nº 1.486.478/PR. O primeiro se refere aos supercondomínios (figura que possui natureza edilícia, consoante visto na subseção 1.4.2 deste estudo), sendo da lavra de Ministro contrário à tese da personalização das entidades condominiais. Já o segundo é parte da argumentação de Ministro que se alinha ao projeto de pessoalização defendido na presente dissertação. Mesmo em lados opostos da questão, ambos concordam que é inevitável admitir a participação intensa e direta do condomínio edilício na realidade negocial contemporânea, conforme se apura nas passagens a seguir:

> Também nesses empreendimentos, principalmente naqueles afastados dos centros urbanos, pode-se tornar necessário que o condomínio exerça atividades que vão além da mera administração e conservação da coisa, tais como a prestação de serviços de restaurante, lavanderia, transporte, dentre outros[391].
>
> Nesse contexto, salienta-se que já a partir do registro de sua instituição fica o condomínio obrigado a se cadastrar na Receita Federal para obter o CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas), o que lhe habilita a travar, cotidianamente, uma série de relações jurídicas perfeitamente delineadas e particularizadas, quer atuando como titular de créditos e débitos, quer sendo sujeito de relações de Direito Cambiário, titular de contas bancárias, contratando como empregador, preenchendo livros fiscais, respondendo por atos ilícitos praticados por seus prepostos e empregados, figurando como credor ou devedor em razão de disposição contratual, podendo transigir, ter obrigações perante o Fisco e a Previdência, dentre outras. Em resumo, é sujeito de direitos e obrigações como a generalidade das empresas, sendo obrigado, inclusive, a reter parcelas devidas ao INSS, PIS, COFINS e CSLL, atuando na vida negocial como qualquer outra pessoa[392].

Sem prejuízo da importância de todas as formas de contrair direitos, obrigações e responsabilidades apresentadas na introdução desta seção 3.3, cumpre dedicar atenção maior ao âmbito específico dos negócios imobiliários, que constituem verdadeiro "palco principal" dos debates sobre a personalidade jurídica dos condomínios edilícios e dos entraves causados pela recusa ao projeto de pessoalização. Tal aspecto é bem ressaltado em doutrina e na já citada justificativa do Projeto de Lei nº 3.461/2019, consoante ilustram os excertos *in verbis*:

> [...] outro grande problema enfrentado pelos condôminos, oriundo da falta de personalidade jurídica para a aquisição de bens imóveis, é a negativa encontrada em juízo ao pedido de arrematação ou adjudicação do bem sobre o qual recaem os débitos condominiais, bem como a recusa imposta pelos Cartórios de Registro de Imóveis para proceder ao registro da carta de arrematação ou adjudicação, nos casos em que o condomínio consegue a autorização judicial para tal procedimento[393].

---

[391] STJ, REsp 1.486.478/PR, 3ª Turma, rel.: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 05.04.2016 (trecho extraído do voto do Ministro Relator).

[392] *Ibidem* (passagem contida no voto do Ministro Marco Aurélio Bellizze).

[393] MEMOLI, Karina Camargo Yamamoto. Interpretações da doutrina e jurisprudência sobre os aspectos polêmicos do condomínio. In: FILOMENO, José Geraldo Brito. *O Código Civil e sua interdisciplinariedade*. Belo Horizonte: Del Rey, 2005, p.390.

> 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 da 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[394].

Isto posto, nos parágrafos derradeiros deste Capítulo 3, tecer-se-ão comentários acerca das situações jurídicas imobiliárias em que se identificam repercussões do controvertido tema da personalização das entidades condominiais edilícias. Para efeitos de melhor organização e compreensão das várias hipóteses exemplificadoras a serem analisadas (que não constituem um elenco fechado de possibilidades), elas foram agrupadas segundo um critério finalístico de distinção, consoante se observa dos títulos atribuídos às Subseções 3.3.1 e 3.3.2 a seguir.

3.3.1. Adjudicação de imóveis para sanar inadimplência

O leilão descrito no art. 63 da Lei nº 4.591/64 é um procedimento extrajudicial criado pelo legislador para a específica hipótese do adquirente que inadimplir três ou mais prestações do preço da construção, cuja implementação requer prévia estipulação contratual e encontra assento em instrumentos de promessa de cessão ou de compra e venda de unidades na planta, durante a incorporação imobiliária (*i.e.*, quando ainda não existe condomínio edilício pronto, acabado e plenamente constituído). O emprego do aludido dispositivo em outras contratações envolvendo imóveis em edificações não representa incidência direta da norma, mas sim efeito do uso da técnica de analogia. Para expor didaticamente como funciona dito procedimento, colaciona-se a explicação de Melhim Namem Chalhub:

> Trata-se de uma forma particular de venda de imóvel, previamente pactuada em contrato, nos termos autorizados pelo art. 63. Verificado atraso de pagamento em prazo igual ou superior a 90 dias ou 3 prestações, a Comissão de Representantes deverá oferecer ao adquirente a oportunidade de purgação da mora, devendo, para tal, notificá-lo para que efetive a purgação da mora no prazo de 10 dias da data em que receber a notificação. [...]. Expirado o prazo sem a purgação da mora, considera-se resolvido o contrato, autorizada a Comissão a promover, em público leilão, a venda da fração ideal e acessões do adquirente inadimplente, sub-rogando o arrematante nos direitos e obrigações do contrato de construção. Serão realizados dois leilões, sendo exigido lance mínimo no primeiro e admitindo-se, no segundo leilão, a arrematação por qualquer valor[395].

Ainda sob uma perspectiva geral, é pertinente anotar algumas ressalvas. Uma delas diz respeito ao emprego da expressão “qualquer valor” em relação ao segundo leilão que não

---

[394] SENADO FEDERAL. Projeto de Lei n° 3.461/2019. Texto Original. Acesso em 29 out. 2022. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2299906.

[395] CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p.373-374.

deve ser compreendida como uma admissão às ofertas de preço vil, sob pena de ofensa ao direito fundamental de propriedade garantido no art. 5º, XXII, da CF/88. No mais, adverte Melhim Namem Chalhub que o termo "leilão final" significa "o leilão no qual tiver ocorrido arrematação, podendo, portanto, ser o primeiro ou o segundo" [396]. Em atenção a alguns pontos de questionamento levantados na doutrina, o aludido autor rechaça a possibilidade de remição pelo devedor (ante à inexistência de previsão nesse sentido na Lei nº 4.591/64)[397] e defende que a aquisição da propriedade imobiliária ocorra mediante escritura pública, e não por simples inscrição da carta de arrematação assinada pelo leiloeiro no Registro de Imóveis, haja vista os poderes de imissão na posse, transmissão de domínio, direito e ação conferidos pelo legislador à Comissão de Representantes no §5º do art. 63 da Lei nº 4.591/64[398].

Feita essa apresentação inicial, cumpre destacar o §3º da norma em comento. Trata-se de dispositivo protagonista na temática objeto do presente estudo, pois permite que, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão final, o condomínio edilício exerça preferência e adjudique, em igualdade de condições com terceiros, a propriedade da fração ideal de terreno e da parte construída pertencentes ao adquirente inadimplente. A redação da lei é inequívoca. Admite-se que o condomínio edilício, na qualidade de ente coletivo unitário, e não os condôminos individualmente somados, se torne titular de bem imóvel, condição que lhe exige uma personalidade jurídica (ou subjetividade, na visão de Gustavo Tepedino[399]) reconhecida pelo ordenamento. Consoante será visto no Capítulo 4, o art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 representa, inclusive, marco normativo suscitado por alguns autores para argumentar que o legislador, através da redação do aludido dispositivo, reconheceu a pessoa jurídica da comunidade de titulares de unidades autônomas em edificações.

Nessa mesma toada, insta, por agora, tecer explicações sobre o *quórum* de decisão unânime de Assembleia-Geral para aprovação da adjudicação do acervo imobiliário pelo condomínio edilício, nas condições descritas no §3º do art. 63 da Lei nº 4.591/64. Contudo, para se comentar sobre a aprovação da medida, é preciso antes identificar o *quantum* mínimo de condôminos necessário para que se tenha uma assembleia devidamente instaurada. Nesse rumo, é imprescindível situar que o art. 63, §3º se encontra localizado no Livro II da Lei nº 4.591/64, que versa sobre as incorporações e, conforme visto na Subseção 1.2.3 alhures, não sofreu revogação com a edição do CC/02. Buscando-se no conjunto das normas mantidas em

---

[396] CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p.376.
[397] *Ibidem.*, p.379.
[398] CHALHUB, Melhim Namem, *loc.cit.*
[399] TEPEDINO, Gustavo; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p.112-113.

vigor da Lei de Condomínio e Incorporações, verifica-se que a mencionada assembleia geral é o conclave de contratantes da construção, cujos *quóruns* de instauração estão no art. 49, §3º, da Lei nº 4.591/64: "A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se fôr o caso".

Uma vez que esteja instalada a assembleia, a adjudicação dependerá da concordância total dos presentes à reunião, não se podendo confundir tal requisito com a unanimidade de todos os condôminos (nesse cenário, ainda contratantes). Em acórdão, o Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo confirmou tal entendimento sobre a base de apuração do *quórum* previsto no art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64. Nesta senda, reproduzem-se abaixo trechos do voto proferido pelo relator Pereira Calças:

> Fosse a intenção do legislador, na redação do artigo 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 exigir a unanimidade dos condôminos seria essa a sua redação (tal como é a dos artigos 1.343 e 1.351 do Código Civil, bem como a do §2º do artigo 10 da Lei nº 4.591/64), mas, não empregando tal expressão, e sim a de decisão unânime de assembléia geral, apenas criou um quórum especial consistente na unanimidade dos condôminos presentes à assembléia geral, que não se equivale à unanimidade de todos os condôminos[400].

Isto posto, mesmo que nem todos os titulares de futuras unidades compareçam à assembleia geral, se a totalidade dos presentes concordar, poderá o condomínio edilício arrematar, em seu nome, os direitos do adquirente inadimplente. Ora, se o agrupamento de condôminos não detém personalidade jurídica para titularizar o bem imóvel, que deveria ser atribuído, em frações ideais, aos patrimônios individuais de cada coproprietário de unidades, tem-se aqui uma anomalia jurídica. Afinal, não dialoga com o sistema de direito civil em voga no Brasil que um grupo de condôminos possa deliberar e decidir, em caráter vinculante, que outras pessoas naturais e jurídicas, ausentes ao conclave, recebam acréscimos econômicos nos seus patrimônios individuais. A aquisição de uma propriedade não pode jamais prescindir do assentimento e participação direta, efetiva do indivíduo que será contemplado com o domínio.

Exemplo clássico dessa máxima se extrai do art. 539 do CC/02, que prevê a aceitação do donatário como elemento necessário à perfectibilização dos contratos de doação. Trata-se de um negócio jurídico gratuito, no qual o donatário faz jus a perceber um incremento em seu patrimônio pessoal sem que necessite entregar qualquer contraprestação ao doador. Ainda assim, a liberalidade exige concordância do contemplado, inclusive em respeito ao caráter

---

[400] SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 1024765-14.2015.8.26.0577, Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura, rel.: Pereira Calças, j. 05.12.2017.

intuitu personae da aludida espécie contratual[401]. Logo, mesmo que os condôminos não presentes à assembleia estejam incorporando frações ideais de um bem ao seu acervo econômico particular, em aquisição efetuada com dinheiro dos cofres do condomínio edilício, não se pode lhes atribuir propriedade sem manifestação pessoal.

Ademais, a gratuidade verificada nas doações é bem questionável no contexto trazido pelo art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, já que os recursos financeiros armazenados nas contas do condomínio edilício nada mais são do que o acúmulo das contribuições pecuniárias pagas pelos condôminos individualmente ao longo do tempo. Sob esse prisma, o quadro se agrava, já que aos ausentes à assembleia geral estar-se-ia impondo a utilização dos valores por eles depositados ao condomínio edilício para compra de frações ideais de um bem, a despeito dessa medida refletir ou não sua vontade em relação ao emprego do aludido montante.

Não se pode esquecer também que a aquisição de propriedade sobre qualquer tipo de bem não resulta tão somente em ganhos patrimoniais, mas produz custos, despesas, encargos, criando obrigações para manutenção da coisa pelo seu titular. Então, se o condomínio edilício delibera pela aquisição de uma unidade cuja propriedade será repartida em frações ideais nos nomes de cada condômino, tais indivíduos terão de pagar importâncias adicionais de IPTU e cotas condominiais na proporção da titularidade que detenham no novo bem adjudicado.

Ante as últimas considerações, nota-se haver o legislador definido que as adjudicações de imóveis nos termos do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 são regidas pelo chamado princípio da maioria, no qual a manifestação de alguns membros do grupo produz decisão que vincula todos os integrantes (mesmo os ausentes e dissidentes). *In casu*, a exigência de unanimidade já afasta a hipótese de dissidência, mas ainda subsiste a questão dos não presentes à reunião. Segundo Maria Helena Diniz, o preceito majoritário não se aplica às relações condominiais ordinárias, nas quais "a administração do bem comum e a prática dos atos está sujeita ao consentimento unânime" [402]. Entretanto, isso não obsta sua incidência nas de perfil edilício, cuja natureza jurídica é completamente distinta e autônoma, conforme analisado na Seção 1.3.

O princípio da maioria é característica fundamental do regime das pessoas jurídicas no Brasil. Segundo Helga Araruna Ferraz de Alvarenga: "O conceito de democracia estendeu-se da sociedade civil para a sociedade empresária. Assim é que a tomada de decisões na empresa

---

[401] RAMOS JUNIOR, Galdino Luiz; DIAS, Jefferson Aparecido. A natureza jurídica dos condomínios edilícios e a possibilidade de eles receberem doações. *Revista Direito UFMS*, v.3, n.1. Campo Grande: jan./jul. 2017, p.287. Acesso 03 nov. 2022. Disponível: https://periodicos.ufms.br/index.php/revdir/article/view/4101/3304#.

[402] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.337.

segue o princípio majoritário, ou seja, a maioria dos votos vence as deliberações sociais”[403]. Em igual giro, Fran Martins explica essa legitimidade da decisão tomada por um grupo de sujeitos como vinculante a outros que não manifestaram consenso:

> Nas sociedades de capitais ou institucionais tal não acontece porque, como já vimos, uma vez constituídas as sociedades, deixam as pessoas dos sócios de ter influência nas mesmas, vigorando a lei da maioria de capital. Por essa razão, qualquer sócio pode ceder a estranhos, nas sociedades de capitais, a sua parte social ou ação, sem que os demais tenham o direito de opor-se a essa cessão; e o objeto da sociedade pode, igualmente, ser modificado, mediante a aprovação, em assembleia geral, de acionistas com um quórum especial[404].

Para endossar a pertinência do excerto acima, vale ressaltar que, se pensados sob o prisma de pessoas jurídicas, os condomínios edilícios se aproximam das citadas sociedades de capitais ou institucionais, uma vez que a essência do vínculo da comunidade de condôminos não repousa na pessoalidade de cada um, mas sim nos direitos de propriedade que titularizam sobre as unidades autônomas, áreas comuns e terreno edificado. Isso sem falar no direito que se reserva aos condôminos de alienar sua parte dominial exclusiva (unidade autônoma e as respectivas frações ideais), de notória semelhança à prerrogativa dos acionistas de cederem as suas ações sem oponibilidade dos outros integrantes da companhia.

No entanto, cumpre flexibilizar a incidência do princípio da maioria aos condomínios edilícios. A sua *ratio* representada pela ideia de “alguns decidindo por todos” permanece intacta. Na precisa síntese de Francesco Greco, “é a vontade de todos ou da maior parte dos condôminos a única idônea para regular a vida e o funcionamento do condomínio”[405].

Contudo, as normas condominiais demonstram que nem sempre as deliberações serão tomadas pelo grupo majoritário de condôminos, mas sim por uma minoria. Para ilustrar esse ponto, regata-se o art. 49, §3º, da Lei nº 4.591/64, norma que define o *quórum* de instalação da assembleia geral prevista no art. 63, §3º, do mesmo diploma. Em primeira convocação, se comparecerem metade dos contratantes (a despeito de suas frações ideais) e o incorporador ou construtor, alcançada concordância total, o condomínio edilício exercerá sua preferência para adjudicar o acervo imobiliário do adquirente inadimplente, mesmo que 50% dos potenciais compradores de unidades não tenham aparecido no conclave. Veja que não há uma maioria, e sim uma divisão rigorosamente igualitária entre votantes e ausentes. Na segunda chamada, a lei permite que os temas sejam discutidos com qualquer número de contratantes, situação que

---

[403] ALVARENGA, Helga Araruna Ferraz de. Princípios do Direito Societário. Tese apresentada para obtenção do título de Doutorado na PUC/SP, sob orientação de Fábio Ulhoa Coelho, p.116. Acesso em: 31 out. 2022. https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/7089/1/Helga%20Araruna%20Ferraz%20de%20Alvarenga.pdf.

[404] MARTINS, Fran. *Curso de direito comercial*. Atualizado por Carlos Henrique Abrão. 40ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.161.

[405] GRECO, Francesco *apud* CHAVES, Antônio. *Lições de direito civil* – v. III. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976, p.192.

deixa caminho livre para que uma minoria unânime formalize decisão que repercute na esfera jurídica coletiva da qual também são integrantes a maioria não presente à reunião.

Esse raciocínio vale igualmente para aquisições de imóveis por condomínios edilícios já constituídos, regidos pelo CC/02. De acordo com o art. 1.352, *caput*, do CC/02, a primeira convocação requer presença de condôminos que representem ao menos metade das frações ideais. A despeito da adoção do voto pela proporção dominial, repete-se o risco de se configurar cenário onde existam representações quantitativamente iguais de presentes com poder decisório e ausentes subordinados. O *caput* do art. 1.353 também franqueia deliberação por qualquer número de presentes em segunda convocação, o que pode criar situação na qual minorias ativas decidam e vinculem maiorias ausentes. As ressalvas de *quórum* especial feitas pelo legislador do *Codex* não impediram essa relativização do princípio da maioria, visto que, ao menos na adjudicação de bens imóveis pelo condomínio edilício, a unanimidade exigida no art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 tem por base de cálculo a quantidade de pessoas presentes em assembleia geral, sem fixação majoritária na legislação para qualquer das convocações.

Salta aos olhos, portanto, que, diante da explícita adoção ao menos da *ratio* essencial do princípio da maioria, o legislador, ao cunhar o texto do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, não lançou mão do termo "condomínio" como sinônimo de soma de condôminos individualmente considerados, mas sim na qualidade de ente coletivo unitário. Entidade que, para cumprir o comando de exercer preferência na adjudicação dos bens leiloados, carece de personalidade jurídica que lhe atribua aptidão para ser sujeito do direito de propriedade em comento.

Igualmente calcada no objetivo de recompor desfalque sofrido pelo fluxo de caixa é a hipótese de o condomínio edilício arrematar, em processo judicial de cobrança e/ou execução, a propriedade de unidade pertencente a condômino inadimplente quanto ao pagamento de suas cotas condominiais. Todavia, referido cenário não encontra assento em previsão legal específica, tendo fulcro na aplicação por analogia do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64. Trata-se de uma segunda exceção à regra geral da impossibilidade de aquisição de propriedades pelos condomínios edilícios, produzida não pela lei, mas pela jurisprudência. Nesse sentido, veja-se trechos de decisões de Varas de Registros Públicos do Estado de São Paulo:

> A despeito da ausência de contestação ao feito, o E. Conselho Superior da Magistratura já sedimentou entendimento no sentido de que o condomínio só pode adquirir imóveis nas hipóteses do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 ou, por analogia, em processos de cobrança de valores condominiais[406].
>
> Trata-se, no tema, de regra geral, a qual, porém, comporta duas exceções de interpretação estrita. A primeira delas está prevista no art. 63, §3º, da Lei n.

[406] SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. Processo nº 0112593-22.2007.8.26.0100, Órgão Julgador: 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Rel.: Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques, j. 21.01.2011.

> 4.591/1964, em que se afigura possível a aquisição de imóvel pelo condomínio diante da inadimplência do adquirente no pagamento do preço da construção. A segunda corresponde à hipótese de aquisição, em hasta pública, de unidade autônoma pelo condomínio, como forma de satisfazer o crédito decorrente do não pagamento, pelo condômino, das despesas condominiais, por força da aplicação analógica do disposto no referido art. 63, §3º, da Lei n. 4.591/1964[407].
>
> No que tange à primeira exigência, de fato, o caso em tela não se enquadra nas exceções legais que admitem a aquisição de propriedade imóvel por condomínio edilício: a primeira delas relativa à inadimplência do adquirente quanto à obrigação de pagamento do preço da construção (art. 63, §3º, da Lei n. 4.591/1964). A segunda relacionada com a aquisição, em hasta pública, de unidade autônoma como forma de satisfazer o crédito decorrente do não pagamento das despesas condominiais por condômino (aplicação analógica do referido artigo 63, §3º, da Lei n. 4.591/1964)[408].

Posto que a adjudicação de unidade devedora de contribuições condominiais ocorre nos autos de um processo civil regular sob o rito do procedimento comum ordinário, cumpre anotar duas diferenças entre essa hipótese de aquisição imobiliária e a descrita no art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64: (i) transferência da propriedade mediante apresentação direta da carta de adjudicação ao Oficial Registrador de Imóveis, com fulcro no art. 877, §1º, I, do CPC[409], não havendo outorga de escritura por uma Comissão de Representantes; e (ii) a possibilidade de o condômino pagar, a qualquer tempo, desde que antes de assinado o auto adjudicatório, o débito, remindo a execução sobre sua unidade, nos termos do art. 826 do CPC[410].

Nada obstante, chama atenção que o legislador brasileiro se manteve no mais absoluto silêncio no que tange à alienação de bens imóveis pelo condomínio edilício, operação que representa movimento natural e exauriente da adjudicação realizada em hasta pública. Afinal, repise-se que ambas as hipóteses de aquisição imobiliária ora estudadas (art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 e expropriação contra condômino devedor) apresentam fato gerador comum: a verificação de uma situação de inadimplemento. No primeiro caso, é o promitente adquirente quem deixa de pagar três ou mais prestações do preço da construção. No segundo, é o condômino titular da unidade pronta e acabada que descumpre seu dever de recolher a contribuição para rateio das despesas comuns do prédio.

Como resultado disso, desembocam os dois cenários na busca pela mesma finalidade, que consiste na recuperação do fluxo de caixa da entidade condominial. Ao vender a fração ideal, parte construída ou unidade adjudicada em leilão, o condomínio, a um só tempo, angaria recursos financeiros para recompor a lacuna deixada pelos valores que o devedor

---

[407] SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. Processo nº 1116258-77.2017.8.26.0100, Órgão Julgador: 1ª Vara de Registros Públicos São Paulo, Rel.: Tânia Mara Ahualli, j. 23.02.2018.

[408] *Idem*. Processo nº 1012799-20.2021.8.26.0003, Órgão Julgador: 1ª Vara de Registros Públicos São Paulo. Rel.: Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, j. 05.11.2021.

[409] PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. *Manual de direito processual civil contemporâneo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, p.660-661.

[410] THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Código de Processo Civil Anotado*. 22ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.3339.

inadimplente não pagou e estanca a inadimplência (pois é de se esperar que o novo titular do bem alienado honre regularmente com o preço da obra ou as cotas mensais do condomínio).

Desta feita, a venda subsequente de frações ideais, partes construídas ou unidades que foram adquiridas pelo condomínio edilício em virtude do inadimplemento do anterior titular de tais bens representa negócio jurídico que dá desfecho à adjudicação. Logo, à guisa da total omissão legislativa quanto ao procedimento para dita alienação e com apoio no princípio da paridade das formas, mostra-se razoável que se lhe aplique o mesmo requisito de aprovação pela unanimidade dos condôminos presentes em assembleia geral previsto no art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64. Nesse diapasão, colaciona-se passagem de acórdão proferido pelo Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, *in verbis*:

> À míngua de norma específica, aplica-se idêntico raciocínio para a alienação da unidade pelo condomínio. Deveras, a compra do imóvel pelo condomínio edilício não se faz por escopo outro que o de saldar obrigações condominiais inadimplidas. Por conseguinte, o condomínio adquire o bem já com vistas à futura alienação, aproveitando o produto da venda para reforçar suas provisões, prejudicadas pela inadimplência do antigo proprietário. Desta feita, o mesmo quórum exigido para a aquisição estende-se à venda da unidade condominial[411].

À guisa de conclusão, cumpre destacar que, com a positivação da multipropriedade imobiliária no ordenamento pátrio (fruto da edição da Lei nº 13.777/2018), o atual *Codex* passou a prever explicitamente a possibilidade de o condomínio edilício adjudicar, nos termos da lei processual, a propriedade da fração de tempo de unidade autônoma sob titularidade de multiproprietário inadimplente. É o que consta, com todas as letras, no *caput* do art. 1.358-S do CC/02, complementado pela obrigatoriedade de se definir, na convenção do condomínio edilício sob regime de multipropriedade, *quóruns* para deliberar tanto o ato de adjudicação do módulo temporal, quanto o de sua subsequente alienação (art. 1.358-P, VIII e IX, do CC/02).

Devido à autonomia de cada fração de tempo instituída sobre a unidade condominial edilícia – que deve ser designada por matrícula individual distinta, conforme disposto no art. 176, §10, da Lei nº 6.015/73 – e ao caráter *propter rem* das contribuições condominiais inadimplidas (quer relativas à multipropriedade, quer referentes ao edifício), tal adjudicação deverá recair exclusivamente sobre o módulo temporal a que se vincula o débito em aberto. Explica Carlos Eduardo Elias de Oliveira que o condomínio edilício cobrará a contribuição condominial de cada multiproprietário e, no caso de inadimplência, só poderá executar esse devedor específico e adjudicar apenas a unidade periódica que a ele pertença[412].

---

[411] SÃO PAULO, Tribunal de Justiça, Apelação Cível nº 1024765-14.2015.8.26.0577, Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura, rel.: Pereira Calças, j. 05.12.2017.

[412] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade. Acesso em 04 nov.2022. Disponível: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade.

Ademais, para os fins do presente estudo, é imprescindível registrar que o art. 1.358-S do CC/02 estabelece dois cenários distintos para resolução de inadimplência condominial. No seu *caput*, descreve a adjudicação da unidade temporal do multiproprietário devedor por parte do condomínio edilício, medida que representa expropriação de bem imóvel admitida, pelo CPC, na execução de obrigações de pagar quantia certa. Já no parágrafo único, o legislador cunhou procedimento menos gravoso, no qual o multiproprietário em débito fica temporariamente privado da posse direta e da fruição de rendimentos sobre a sua fração de tempo até quitação integral da dívida, sem perda do seu direito de propriedade. Esta última consiste na figura apelidada de "anticrese legal" pela doutrina[413].

O procedimento do *caput* é aplicável a todo e qualquer condomínio edilício cujas unidades estejam gravadas ao regime da multipropriedade. Contudo, o disposto no parágrafo único encontra assento tão somente na hipótese específica de imóvel integrante de empreendimento sob sistema de locação de frações de tempo por administradora única, com repartição das receitas locatícias independentemente de efetiva ocupação de cada módulo temporal. Para bem demarcar a distinção ora esboçada, faz-se reprodução dos magistérios de Gustavo Tepedino e de Silvio de Salvo Venosa, *in verbis*:

> Com o propósito de preservar o empreendimento, o art. 1.358-S trata das medidas cabíveis em caso de inadimplemento das taxas condominiais. Além da adjudicação ao condomínio da fração de tempo correspondente, a ser realizada na forma da lei processual, admite o parágrafo único do referido dispositivo que, nos casos em que haja no edifício sistema centralizado de locação (o chamado *pool* locativo), a convenção estabeleça espécie de anticrese. Cuida-se de arranjo negocial da garantia que, em vez de privar definitivamente o multiproprietário da sua fração, retira-lhe temporariamente o gozo, que se transfere ao administrador do sistema de locação até plena quitação da dívida[414].
>
> Esse texto busca equacionar a situação do multiproprietário inadimplente. Na situação mais simples especificada no caput, o inadimplente será acionado para a perda de seu direito, com a adjudicação deste, correspondente a período ou períodos de uso, ao condomínio.
> No parágrafo único enfrenta-se a situação em que os multiproprietários estão no sistema de pool da locação. Facultam-se à convenção as soluções estampadas, sem prejuízo de outras soluções. Assim, na solução mais direta, o inadimplente ficará proibido de utilizar o imóvel até a quitação da dívida (item I). Concomitantemente, a fração de tempo do inadimplente passará a ser explorada pela administradora (II). E finalmente a administradora poderá utilizar os valores líquidos que seriam atribuídos ao inadimplente para amortização de suas dívidas condominiais (III).
> É conveniente que a convenção faça referência a esse artigo, apontando se será utilizado integralmente ou se haverá outra solução[415].

---

[413] TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *Conjur*. Acesso 08 nov. 2022. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario

[414] _____; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERÍA, Pablo. *Fundamentos do direito civil:* direitos reais. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.442.

[415] VENOSA, Silvio de Salvo. *Código Civil interpretado*. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2019, p.2515.

Essa diferenciação tem papel muito importante na argumentação construída ao longo desta dissertação, não se restringindo apenas a uma função de mera exposição acadêmica. Isso porque, segundo algumas fontes, o art. 1.358-S do CC/02 se aplicaria indistintamente apenas quando houvesse instituição de *pool* hoteleiro sob administração única de empresa do ramo[416]. Vale lembrar que essas entidades gestoras costumam se revestir sob a forma de sociedades empresárias, sendo inequívoca sua qualidade de pessoas jurídicas de direito privado, com base no art. 44, inciso II, do CC/02. Assim, encampando-se a interpretação equivocada de que o *caput* do art. 1.358-S só incidira no referido contexto específico do *pool* unificado, abrir-se-ia margem a uma negação da tese de que o dispositivo do *Codex* daria sustentação ao projeto de personalização da comunidade de condôminos edilícios. O argumento para tanto seria de que a adjudicação importaria transferência da propriedade da unidade de tempo do inadimplente à pessoa jurídica da administradora do *pool*, e não ao condomínio edilício.

Data máxima vênia, não se pode concordar com tamanha distorção hermenêutica kafkiana, que deve ser, desde já, rechaçada. O legislador foi incontestavelmente claro ao definir a quem seria transmitido o domínio sobre a fração temporal e também ao delimitar a segregação entre o *caput* e o parágrafo único do art. 1.358-S do CC/02. Não haveria exagero em dizer, inclusive, que a literalidade do primeiro muito remete ao art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64[417]. E, conforme visto alhures nesta subseção 3.3.1, não se controverte sobre tal dispositivo da Lei de Incorporações e Condomínios atribuir titularidade do direito real de propriedade imobiliária ao ente condominial edilício, mas sim se tal opção legislativa resulta no reconhecimento de sua personalidade jurídica ou se representa uma exceção de domínio concedida pela lei a um ente despersonalizado.

Por derradeiro, cumpre mencionar, ainda que em apertada síntese, outras duas normas da Lei nº 4.591/64 que positivam hipóteses de aquisição de bens imóveis pelos condomínios. A primeira delas é o art. 31-F, §§14 e 17, da Lei de Condomínio e Incorporações, aplicável à específica conjuntura de falência ou insolvência de incorporador de empreendimento sob o regime de patrimônio de afetação. Embora o §14 traga expressa remissão ao art. 63, existem inúmeras diferenças entre os procedimentos, pois, no caso em exame, são objeto do leilão as

---

[416] É o que se colhe das exposições de VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. *Rev. Fac. Direito UFMG*, n.75, jul./dez. 2019, p.112-113 e OLIVEIRA, Daniela Maria Vieira; FIGUEIREDO, Larissa Vilela. A multipropriedade imobiliária sob a égide da Lei 13.777 de 2018. In: CHADI, Ricardo; NASCIMENTO, Nayane Costa. *Aspectos Contemporâneos dos Direitos Reais*. Belo Horizonte: Expert, 2020, p.331.

[417] ALLEVATO, Guilherme Cinti. "Novos condomínios" e a multipropriedade imobiliária: da comunhão do solo à partilha da unidade no tempo. in GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *20 anos do Código Civil:* relações privadas no início do século XXI. Indaiatuba, SP: Ed. Foco, 2022, p.412.

frações ideais de terreno e acessões não de adquirentes, mas sim aquelas que não foram alienadas pelo incorporador até a data de decretação da sua falência ou insolvência.

Nada obstante, malgrado a implementação das duas figuras exija inadimplemento, no art. 63, o devedor poderá ser solvente, ao passo que o contexto do art. 31-F, §§14 e 17 envolverá sempre um sujeito em estado de insolvência. Ademais, enquanto o art. 63 não fixa nenhum fim especial além da mera recomposição das parcelas inadimplidas e interrupção de um desfalque contínuo ao fluxo de caixa da construção, o §14 do art. 31-F confere destaque a dois objetivos maiores a esses, quais sejam o prosseguimento das obras ou a liquidação do patrimônio de afetação[418] (cujo *modus operandi* encontra descrição no art. 43, VII, da Lei nº 4.591/64, também incluído pela edição da Lei nº 10.931/2004). A decisão sobre qual caminho adotar deve ser formalizada mediante deliberação do condomínio de adquirentes, nos termos do art. 31-F, §1º, da Lei nº 4.591/64, atribuindo à Comissão de Representantes os encargos de promover a execução do contrato de incorporação e a venda, em público leilão, das unidades do estoque do incorporador falido ou insolvente[419].

Sem prejuízo às distinções contextuais, o §17 do art. 31-F da Lei nº 4.591/64 estipula condições diferentes ao exercício do direito de preferência na adjudicação dos bens imóveis pelo condomínio, quais sejam: (i) a preempção condominial só terá aplicação caso não haja licitantes ou se o proprietário do terreno (desde que pessoa distinta do incorporador falido ou insolvente) não exercer a preferência anterior que a lei lhe atribui; (ii) o negócio de aquisição requer aprovação por maioria simples dos adquirentes presentes em assembleia geral, e não pela unanimidade dos comparecentes; (iii) o prazo para decisão é de 48 (quarenta e oito) horas, contadas da data designada para venda dos bens. Inobstante as disparidades, é importante enfatizar que se tem mais um comando normativo a reconhecer a aptidão da coletividade de condôminos em edificações inacabadas ou concluídas para titularizar direitos reais sobre bens imobiliários, o que reforça o cabimento de personalidade jurídica autônoma e una à referida comunidade.

Ao fim e ao cabo, é digna de nota também a venda, em hasta pública, de unidades não negociadas por incorporador destituído, uma novidade bem fresca e ainda pouco analisada trazida pela Lei nº 14.382/2022, que inseriu os §§1º a 5º no art. 43 da Lei nº 4.591/64. As regras que autorizam os adquirentes a deliberarem e votarem pela destituição do incorporador

---

[418] BASTIDA, Cristina Moreira. Considerações gerais sobre o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. In ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção; GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Temas de direito civil-empresarial*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.501.

[419] CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p.130-131.

nos cenários de paralisação injustificada das obras ou insolvência com opção de liquidar o patrimônio de afetação não são as inovações trazidas pelo diploma do Serp.

O ineditismo reside na possibilidade de se requerer ao Oficial do Registro de Imóveis que notifique o incorporador destituído para, dentro de 15 (quinze) dias após recebimento da missiva, imitir a Comissão de Representantes na posse do empreendimento e seu acervo, entregando-lhe documentos da incorporação e comprovantes de quitação das quotas da construção para fins de auditoria. Caso a notificação não seja cumprida no prazo, a Comissão fica autorizada, *ex vi legis*, por força do art. 43, §5º, da Lei nº 4.591/64, a promover a venda das unidades não negociadas pelo incorporador destituído, vinculadas ao pagamento de quotas de construção que não tenham sido integralmente quitadas.

Como o dispositivo prevê que a alienação em leilão será conduzida com fundamento no §14 do art. 31-F e no art. 63 da Lei nº 4.591/64, o novel dispositivo introduzido pela Lei do Serp inevitavelmente desemboca nas duas possibilidades de exercício de preferência por parte dos condomínios na aquisição do acervo imobiliário ofertado a venda. Reforça-se, com mais uma hipótese normativa expressa, a aptidão do agrupamento condominial para adquirir, na qualidade de centro unitário de interesses, a titularidade de direito de propriedade sobre coisa imóvel, o que igualmente fortalece o projeto de reconhecimento de personalidade jurídica à coletividade de condôminos relacionados por força de uma edificação.

Em desfecho ao tema, registram-se dois comentários. No tocante à destituição prevista no inciso VII do art. 43 da Lei de Condomínio e Incorporações, que se opera por insolvência do incorporador em regime de afetação e decisão dos adquirentes em prosseguir nas obras, a contribuição da Lei do Serp parece se restringir apenas à questão procedimental do envio de notificação pelo Cartório Imobiliário. Afinal, desde 2004, o art. 31-F possibilita a alienação do acervo imobiliário afetado e dispõe sobre suas etapas. O que salta aos olhos como o grande diferencial das introduções feitas pela Lei nº 14.382/2022 no art. 43 da Lei nº 4.591/64 é a venda de unidades do incorporador destituído por atraso excessivo na construção, que poderá, inclusive, ser uma empresa solvente nessa circunstância.

Para retomar e dar continuidade ao andamento das obras, é comum que o condomínio de adquirentes necessite encontrar novos compradores para unidades que tenham ficado “no estoque” da incorporadora removida de suas funções por inércia. É uma forma importante de custeio para viabilizar o fim último e precípuo da conclusão da edificação, que demanda da Comissão de Representantes, substituta do incorporador, uma série de medidas dispendiosas, inclusive a contratação de engenheiros, administradores ou outros profissionais habilitados a

promover a execução dos atos relacionados ao prosseguimento da incorporação[420]. Nessa senda, registre-se que a previsão normativa representou acerto recente do legislador pátrio.

Sem embargos ao elogio, cumpre assinalar que o emprego da palavra "unidades" no texto dos §§4º e 5º do art. 43 da Lei nº 4.591/64 cria uma dúvida quanto ao alcance da norma. Isso porque, nos arts. 31-F e 63 do mesmo diploma, o legislador optou pelo uso de expressões como "frações ideais de terreno", "parte construída", "acessões", "bens", "direitos", em clara preocupação de abranger estruturas em construção de edificações inacabadas. Por outro lado, o vocábulo "unidades", principalmente em contraste com esses outros termos, parece traduzir uma referência a "coisas prontas e acabadas", tais como apartamentos, salas, lojas etc. Nesse diapasão, caso o incorporador seja destituído por paralisação excessiva nas obras, situação em que é muito plausível (quase certa) a inexistência de módulos finalizados, deverá a Comissão de Representantes, nos termos do art. 43, §5º, aguardar o fechamento da construção para, só então, promover a venda das unidades ainda sob nome do tal incorporador? Tal leitura não se afigura razoável, porém a redação do dispositivo legal confere margem a uma interpretação nesse sentido. Deixa-se aqui o ponto para futuros debates, pois, consoante dito pouco acima, a Lei do Serp acabou de chegar ao ordenamento brasileiro, não tendo completado sequer o seu primeiro aniversário.

3.3.2. Aquisições imobiliárias para fins diversos

Malgrado a adjudicação estimulada por inadimplência seja um dos principais casos (quiçá o mais frequente) a ensejar a aquisição de propriedades imobiliárias pelos condomínios edilícios, seria leviano dizer que se trata do único contexto admissível diante da complexidade de operações que a realidade negocial apresenta. E se o agrupamento condominial decidisse aplicar parte dos recursos do fundo de reserva na compra de uma sala comercial em outro prédio para locá-la a terceiros e, com os rendimentos locatícios auferidos, fizesse reduzir, após alguns meses de recapitalização, os valores das contribuições exigidas de seus condôminos? Não se visualiza qualquer traço de abuso, ilicitude ou afronta teleológica entre o cenário ora descrito e o ordenamento jurídico brasileiro.

Dito isto, para que os exemplos não fiquem apenas no campo das conjecturas, cumpre fazer menção às aquisições de imóveis contíguos pelos condomínios edilícios para ampliação e/ou organização de vagas de estacionamento para veículos. De tão corriqueira, tal situação já

---

[420] CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p.129.

encontra permissão em julgados das Varas de Registros Públicos paulistas e no Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme precedentes abaixo:

> Condomínio. Aquisição. Personalidade jurídica. Qualificação registral.
> A tese do suscitado, devidamente comprovada nos autos, **a compra e venda das duas vagas de garagem foi aprovada por unanimidade na Assembleia realizada para este fim** (fls.46/47), e consequentemente atende aos interesses de todos os condôminos, uma vez que visa incorporar a área pertencente ao condomínio. Ressalta-se que tais vagas não dão acesso à parte interna do edifício e nem portão que as isole da rua, conforme fotografia de fl.36, sendo certo que a área está sendo utilizada como descarte ilegal de entulho, drogas, banheiro dos transeuntes e dormitório de moradores de rua, o que caracteriza maior onerosidade ao condomínio que teve que instalar câmeras de monitoramento naquele espaço. Daí que a aquisição de tais vagas trará benefícios a todos os interessados e não prejudicará interesse de terceiros, uma vez que se transmutará em área para aproveitamento interno do condomínio, resolvendo as questões atinentes à segurança dos moradores[421]. (Grifos)
>
> REGISTRO DE IMÓVEIS - **Escritura pública de venda e compra** - Aquisição de bens imóveis para ampliação das vagas de estacionamento - Negócio jurídico relacionado com atividade-fim do Condomínio - Aprovação pela unanimidade dos condôminos presentes em assembleia - Proveito dos condôminos evidenciado - Risco de sanção administrativa - Inconveniente prático da exigência relativa ao consentimento de todos os condôminos - Instrumentalidade registral - Ausência de personalidade jurídica não é óbice, in concreto, ao registro - Pertinência do assento pretendido - Dúvida improcedente- Recurso provido[422]. (Grifamos).
>
> Condomínio – aquisição – vaga de garagem – personalidade jurídica. Doação – instrumento particular – escritura pública. ITCMD – recolhimento – fiscalização.
> Todavia, como salientado pelo Ministério Público, este juízo já autorizou a aquisição de imóveis por condomínio em procedimento análogo envolvendo vaga de garagem (autos n. 1116258-77.8.26.0100), em razão de peculiaridades que também se verificam no caso concreto. Vejamos.
> **A doação da vaga de garagem ao condomínio**, objeto da matrícula n. 191.582, foi aprovada por unanimidade pelos condôminos presentes na assembleia realizada em 16 de janeiro de 2018, visando preservação de árvore frutífera localizada em outra vaga, a qual poderia danificar o veículo que ali estivesse estacionado em época de colheita (fls. 26/28).
> Assim, como no outro caso analisado, verifica-se que a aquisição de tal vaga trará benefícios a todos os interessados e não prejudicará interesse de terceiros, uma vez que se transmutará em área para aproveitamento interno do condomínio, resolvendo as questões atinentes à preservação de uma árvore e de veículos dos condôminos. Em outras palavras: é razoável, também, permitir ao condomínio edilício a aquisição de bens imóveis direcionados à ampliação das vagas de estacionamento, voltados ao aumento da área de garagem, desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos presentes em assembleia, revelada a pertinência da incorporação patrimonial, quando confrontada com atividade-fim do condomínio, e evidenciada a sua reversão em benefício de todos os condôminos[423]. (Grifos nossos).

Além de chancelarem a obtenção de vagas de garagem ou de áreas para expansão do estacionamento, os julgados acima reproduzidos também dão mostras de que é admitido aos condomínios edilícios adquirir propriedades imobiliárias tanto por via onerosa (compras),

---

[421] SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. Processo nº 1116258-77.2017.8.26.0100, Órgão Julgador: 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Rel.: Tânia Mara Ahualli, j. 23.02.2018.

[422] *Idem*. Apelação Cível nº 0019910-77.2012.8.26.0071. Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura, Rel.: Des. José Renato Nalini, j. 18.04.2013.

[423] SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. Processo nº 1012799-20.2021.8.26.0003, Órgão Julgador: 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Rel.: Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, j. 05.11.2021.

quanto por atos de gratuidade (doações). No tocante às liberalidades, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul possui precedente que endossa os exemplos trazidos pela Corte paulista.

> APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE ATRAVÉS DE DOAÇÃO POR PARTE DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE SENTENÇA MODIFICADA. Tratando-se de condomínio devidamente registrado no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), com número próprio e não se tratando somente de sociedade de fato, tem ele personalidade jurídica para adquirir imóveis. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. UNÂNIME[424].

Mas não apenas vagas para veículos podem ser objeto de doações feitas em benefício dos condomínios edilícios. Tais entidades podem receber a propriedade de qualquer outro tipo de ativo, conquanto que o aproveitamento do bem adquirido reverta para atividades de gestão condominial, culminando na manutenção estrutural-financeira da edificação e/ou na obtenção de vantagens, comodidades e aumento de domínio sobre frações ideais para os condôminos. Nesse sentido, veja-se conclusão de Galdino Luiz Ramos Júnior e Jefferson Aparecido Dias:

> Além da doação de vagas de garagem, o condomínio também poderá ter interesse no recebimento, em doação, de estacionamento ou lojas no edifício, os quais, conforme lição já citada de Silvio Venosa (2013, p.290), podem ser explorados comercialmente, visando reduzir as despesas condominiais dos proprietários das unidades autônomas. Assim, desde que reconhecida a utilidade do bem, o ato do condomínio que o recebe em doação, incorporando-o ao seu patrimônio e, por consequência, ao patrimônio de todos os condôminos, deve ser considerado válido e eficaz, merecendo guarida do Direito, inclusive e notadamente, do Direito Registral[425].

A fim de reforçar essa infinita variedade de operações negociais admitida à hodierna realidade dos condomínios edilícios – que, conquanto observada a finalidade de reverter em prol de atividades de gestão e manutenção da entidade condominial e da edificação, faculta a livre escolha de objetos e de arranjos para as transações –, cumpre trazer a lume acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, favorável à doação de unidade autônoma ao patrimônio do grupo de condôminos, reconhecendo sua personalidade jurídica de direito material:

> SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. CONDOMÍNIO. REGISTRO DE DOAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA, QUE PASSA A INTEGRAR O PATRIMÔNIO COMUM. VIABILIDADE, CONTANTO QUE OBSERVADAS AS MESMAS FORMALIDADES DO REGISTRO DO CONDOMÍNIO, NOS TERMOS DO ART. 1.332, II, DO CÓDIGO CIVIL. A preservação do espírito da norma inserta no art. 5º da LINDB pressupõe atenção não apenas ao fim almejado pela norma, mas à realidade em que ela irradia efeitos. O intérprete do direito deve acompanhar as transformações na realidade social, evitando-se que a tentativa de enquadrar os fatos em categorias ultrapassadas leve a decisões injustas e incompatíveis com o escopo da norma. O condomínio é instituto jurídico que representa a co-propriedade de um determinado bem. É uma situação de fato, antes do que uma entidade. Todavia, o condomínio edilício, além de ser registrado, assume uma série de deveres que são

---

[424] RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. Apelação nº 70069628204, Órgão Julgador: Décima Sétima Câmara Cível, Rel.: Giovanni Conti, j. 30.06.2016.

[425] RAMOS JUNIOR, Galdino Luiz; DIAS, Jefferson Aparecido. A natureza jurídica dos condomínios edilícios e a possibilidade de eles receberem doações. *Revista Direito UFMS*, v.3, n.1. Campo Grande: jan./jul. 2017, p.287. Acesso 05 nov. 2022. Disponível: https://periodicos.ufms.br/index.php/revdir/article/view/4101/3304#.

> próprios de pessoas jurídicas, de forma que é inexato afirmar-se categoricamente que tenha unicamente capacidade postulatória, mas não personalidade jurídica. Na competência do síndico, estabelecida no inciso II do art. 1.348 do Código Civil, insere-se a de diligenciar administrativamente perante os órgãos públicos para a prática dos atos de interesse do condomínio, respeitados os limites impostos pela legislação e pela convenção dos condôminos. Considerando-se que para o registro do condomínio é necessária a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade (CC, art. 1.332, II), então a alteração da área comum deverá igualmente ser levada a registro, com as mesmas especificações[426].

Dando sequência à demonstração da multiplicidade de negócios imobiliários passíveis de realização pelos condomínios edilícios, urge pontuar que, além das modalidades derivadas acima dispostas (compras e doações), a doutrina estende dita admissibilidade também a casos de aquisição originária pela usucapião. Nesse mister, Carlos Eduardo Elias Oliveira sustenta a aptidão do condomínio edilício para usucapir, a despeito de se lhe reconhecer personalidade:

> O condomínio edilício pode usucapir bens móveis ou imóveis, pois, embora seja um sujeito de direito despersonalizado, ele pode praticar atos compatíveis com finalidade. Basta que estejam presentes os requisitos do usucapião. No mesmo sentido, embora sob o pressuposto de que o condomínio teria personalidade jurídica (premissa da qual dissentimos, conforme já exposto), é o enunciado nº 596/JDC ("O condomínio edilício pode adquirir imóvel por usucapião")[427].

Destaca-se a importante referência feita ao Enunciado nº 596 do CJF, aprovado na VII Jornada de Direito Civil. Em complemento, o autor defende ainda que a usucapião possa recair sobre imóvel que não tenha conexão com as atividades precípuas do condomínio edilício, consoante se extrai do excerto *in verbis*:

> Indaga-se: o imóvel usucapido precisa ter conexão com a atividade do condomínio (ex: um terreno vizinho usado como espaço de lazer dos condôminos)?
> Parece-nos que não, pois, do contrário, estaremos a prestigiar o proprietário negligente do bem usucapido. O condomínio pode usucapir imóveis que não possuem conexão com sua atividade. Todavia, o condomínio ficará com limitações de uso em razão das restrições próprias de sua condição de sujeito despersonalizado. Recorde-se que esses entes despersonalizados só podem fazer aquilo que a lei, o costume ou os princípios jurídicos admitem, de maneira que o condomínio que usucapiu um imóvel distante acabará por aliená-lo a terceiros[428].

Malgrado se concorde com tal conclusão, cabe registrar dissenso de premissas, já que, nesta sede, prevalece a compressão de que o condomínio edilício pode, através da organização da comunidade de titulares de suas unidades autônomas, ensejar a formação de um ente com personalidade jurídica própria. Desse modo, as limitações de uso existem sim, mas ficam adstritas às fronteiras do ordenamento impostas a todos os particulares (*e.g.* vedação aos abusos dos direitos) e às finalidades precípuas inerentes à pessoa jurídica criada para garantir

---

[426] SANTA CATARINA, Tribunal de Justiça. Apelação nº 2013.014872-6, Órgão Julgador: Primeira Câmara de Direito Civil, Rel.: Sebastião César Evangelista, j. 07.05.2015.
[427] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Novidades da Lei 13.465, de 2017*: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas – CONLEG, jul. 2017 (Texto para discussão 239), p.10. Disponível em: www.senado.leg.br/estudos.
[428] *Ibidem*, p.10-11.

a administração estrutural-financeira do prédio, bem como proveitos e comodidades benéficos a seus integrantes (os condôminos e proprietários das unidades).

Logo, não se assente, na presente dissertação, que as restrições de utilização do imóvel usucapido se fundem na legalidade estrita imposta aos chamados entes despersonalizados. Ato contínuo, tampouco se encampa a conclusão lançada por Carlos Eduardo Elias Oliveira de que, no contexto da usucapião de imóvel desconexo a suas atividades, o condomínio edilício não terá outra opção senão aliená-lo a terceiros. Como mencionado no início desta Subseção 3.3.2, o bem adquirido na referida circunstância poderia ser locado, constituindo fonte de renda que reverteria em redução dos valores cobrados a título de cotas condominiais mensais.

O que define, portanto, a possibilidade jurídica de o condomínio edilício adquirir ou não a propriedade de um imóvel não é a relação apriorística do bem considerado *de per si* com os fins inerentes à criação da entidade condominial, mas sim a motivação que ensejou o agrupamento a decidir pela realização do negócio jurídico e a destinação que pretende dar à coisa. Trata-se da dinâmica de aplicação do princípio da especialidade, um limitador ínsito à personalidade das pessoas jurídicas. Nesse sentido, cita-se Pablo R. Barreiro, *in verbis*:

> […], no corresponde analizar el acto en sí mismo ya que por sí solo no puede ser considerado contrario al objeto ni a los fines del consorcio. Por el contrario, para determinar si un acto cumple o no con el principio de especialidad, hay que analizar lo que motivó al consorcio a realizar dicho acto y si esa motivación era satisfacer o cumplir con el objeto y los fines de la creación de la persona jurídica consorcio[429].

O mesmo autor, em artigo no qual aborda a diversidade de negócios jurídicos passíveis de celebração pelos condomínios edilícios, traz a lume um exemplo muito interessante de aquisição de propriedade imobiliária pela pessoa jurídica de titulares de unidades por efeito de disposição testamentária. Com o intuito de evitar qualquer supressão semântica e de melhor ilustrar o caso simulado, colaciona-se abaixo a narrativa na sua versão original, em língua espanhola, registrada ressalva de que a sigla UF significa *unidad funcional* (correspondente, no direito brasileiro, ao termo unidade autônoma):

> Un señor es propietario de una UF en la que habita y además es propietario de un complejo deportivo ubicado en frente del edificio en donde vive, que cuenta con cinco canchas de tenis y dos de fútbol. En dicho complejo suele encontrarse todos los días con alguno de sus vecinos del edificio donde vive. El señor decide otorgar su testamento y en una de sus cláusulas lega al consorcio del edificio en donde vive su complejo deportivo, pero lo hace con el cargo de que dicho consorcio se obligue a: 1) no cambiar el destino de la cosa legada, 2) que todos los propietarios del edificio, que son sus vecinos con los cuales ha construido una relación de amistad durante tantos años, puedan utilizar las instalaciones deportivas en forma gratuita de manera tal que esto contribuya a su esparcimiento y 3) que en el tiempo en que los vecinos no usen las instalaciones, el consorcio pueda alquilar las canchas a terceros

[429] BARREIRO, Pablo R. El consorcio de propietarios como persona jurídica. Su capacidad para adquirir bienes. *Revista del Notariado n. 930*. Órgano del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2018, p.28. Acesso: 7 nov. 2022. https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/71619.pdf.

> de manera tal de obtener una renta y destinar la misma a solventar las expensas del edificio para que cada propietario se vea beneficiado con una reducción en el monto de las expensas que le corresponde[430].

Salta aos olhos que a entrega da propriedade do imóvel através da instituição de um legado acrescido de encargo, como acima exposto, atende duplamente a funções inerentes aos fins de criação da pessoa jurídica do condomínio edilício. Isso porque a primeira destinação reservada ao terreno consiste na promoção de atividades de lazer a benefício dos condôminos. E, nada obstante, nos períodos de não uso, autoriza-se a pessoa jurídica condominial edilícia a locar o espaço esportivo para terceiros, desde que a renda obtida na locação seja alocada no fluxo de caixa do condomínio e resulte na diminuição das contribuições cobradas dos titulares das unidades autônomas. Em que pese o exemplo tenha sido extraído da doutrina argentina, o cenário não é ilícito nem contraria, em medida alguma, a tábua axiológica normativa do direito civil-constitucional brasileiro.

Por derradeiro, não se pode deixar de mencionar recente modalidade de aquisição de propriedade pelos condomínios edilícios prevista no art. 1.358-T do CC/02, cuja introdução se deu por força da Lei nº 13.777/2018. Trata-se da específica hipótese de renúncia translativa de fração de tempo por multiproprietário, aplicável somente a unidades autônomas sob regime de multipropriedade imobiliária e situadas no interior de um condomínio edilício. A fim de evitar que um direito subjetivo do proprietário se tornasse subterfúgio para escapar às obrigações *propter rem* do seu módulo temporal e a repartição desse ônus entre os demais condôminos, o legislador condicionou o ato a que o multiproprietário esteja em dia com as contribuições condominiais, os tributos imobiliários, o foro e a taxa de ocupação.

A grande controvérsia acerca da figura diz respeito à possibilidade de se interpretar o seu texto como estrangulamento à plenitude do direito fundamental de propriedade contido no art. 5º, XXII, da CF/88, visto que a lei estaria subtraindo a liberdade do multiproprietário de poder dispor como bem entende do domínio sobre sua própria *res*[431]. Para afastar esse risco e preservar a constitucionalidade do art. 1.358-T do CC/02, cumpre distinguir a renúncia translativa (que sequer configura ato de natureza renunciante) e a abdicativa (deflagradora do abandono de propriedade). A restrição fixada na lei se refere exclusivamente ao primeiro caso e não obsta a adoção da segunda hipótese por parte do multiproprietário que deseja "se livrar" da sua fração temporal. É o que apregoa Carlos Eduardo Elias de Oliveira no trecho abaixo:

---

[430] BARREIRO, Pablo R. El consorcio de propietarios como persona jurídica. Su capacidad para adquirir bienes. *Revista del Notariado n. 930*. Órgano del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2018, p.28-29. Acesso: 7 nov. 2022. https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/71619.pdf..

[431] TEPEDINO, Gustavo. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*. Belo Horizonte, v. 19, jan./mar. 2019, p.13.

> Portanto, entendemos que a interpretação adequada do art. 1.358-T do CC é a de que ele não impede a renúncia abdicativa do art. 1.275, II, do CC e a de que ele se restringe ao caso da renúncia translativa em favor do condomínio edilício, o qual só poderá recusar assumir a propriedade da coisa renunciada na hipótese do parágrafo único do art. 1.358-T do CC, ou seja, na hipótese de pendência de dívidas *propter rem*. Em suma, a renúncia translativa é um direito subjetivo do multiproprietário adimplente em transferir a coisa para o condomínio edilício[432].

Apesar de sua pertinência, a polêmica supra não causa qualquer abalo de certeza sobre o ponto focal de interesse aos objetivos do presente trabalho, que reside no fato de a redação do art. 1.358-T do CC/02 atribuir a propriedade da unidade de tempo renunciada à titularidade do condomínio edilício. Mesmo se mostrando filiado aos adeptos da classificação dos entes despersonificados, Anderson Schreiber não nega que a lei prevê a transmissão de domínio a favor do agrupamento condominial edilício. É o que se colhe de sua manifestação a seguir:

> É de se notar, em primeiro lugar, que o dispositivo elege o condomínio edilício como destinatário exclusivo da chamada renúncia translativa. A lei, nesse particular, atribui ao condomínio edilício (embora não se configure tecnicamente como pessoa jurídica, mas sim como ente despersonalizado) a possibilidade de ser titular de relações jurídicas de direito material, o que, conquanto não seja inédito em nossa ordem jurídica, não deixa de merecer atenção[433].

Ante o exposto, esta subseção 3.3.2 destinou-se a demonstrar que os condomínios edilícios podem adquirir imóveis para fins outros que não sejam exclusivamente a reposição de recursos em caixa para resolver desfalques causados por inadimplentes. Aumento das áreas de lazer, disponibilização de comodidades aos condôminos, expansão ou melhor utilização das vagas de estacionamento, proteção de patrimônios e até de árvores frutíferas, obtenção de fonte de receitas para aplicação na diminuição dos valores de cotas cobradas dos condôminos. As possibilidades e finalidades são inúmeras, além de comporem um rol exemplificativo.

Para efeitos do projeto trazido à reflexão no presente estudo, registre-se que a restrição finalística se atém unicamente ao caráter não econômico que se deve atribuir à pessoa jurídica adjeta dos condomínios edilícios. Significa dizer que compras de imóveis (assim como tantos outros negócios jurídicos dos mais variados matizes) seriam admitidos em nome da entidade personificada condominial edilícia, desde que se empregue a propriedade adquirida em uso ou atividade que reverta em benefício da manutenção estrutural-financeira da edificação e/ou proveito dos titulares das unidades autônomas. No último caso, embora o aproveitamento possa ser usufruído individualmente por cada condômino, a vantagem deve ser atribuída e/ou disponibilizada a todos sem distinção, tal como no exemplo da diminuição de encargos (a ser

---

[432] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade. Acesso em 04 nov.2022. Disponível: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade.

[433] SCHREIBER, Anderson. Multipropriedade imobiliária e a Lei 13.777/18. Acesso: 03 nov. 2022. Disponível: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/664096447/multipropriedadeimobiliaria-e-a-lei-13777-18.

rateada pelo número de unidades e à vista da proporção de frações ideais a elas relacionadas). Logo, a aquisição de domínio deve encontrar fronteiras tão somente nos valores da ordem jurídica e no escopo das atividades de gestão condominial, que inclui, mas não se restringe tão somente à recomposição de cofres por inadimplência de condôminos.

Finalmente, não apenas a presente subseção, mas também todo o Capítulo 3 que ora se encerra, não pretende instituir rol exaustivo e fechado de hipóteses de negócios compatíveis à natureza jurídica e aos fins dos condomínios edilícios. Tal clausura, inclusive, se aproxima mais aos partidários da clássica teoria dos entes despersonalizados, com a qual não compactua o presente projeto de personificação. O propósito buscado foi o de demonstrar, com exemplos concretos e factíveis, que a atuação efetiva da comunidade de pessoas titulares de unidades nos condomínios edilícios, na condição de centro unitário e autônomo de interesses jurídicos, constitui uma realidade inapelável e de complexidade progressiva nas urbes brasileiras.

4 CONDOMÍNIO EDILÍCIO PERSONALIZADO: ARGUMENTOS A FAVOR

Dando sequência ao presente estudo, após apresentar, no Capítulo 3, um *pot-pourri* da vasta pluralidade de questões práticas pertinentes à complexa realidade jurídica hodierna dos condomínios edilícios, passa-se a demonstrar que o projeto de personalização aqui proposto não representa uma utopia.

A fim de dissipar qualquer impressão de que poder-se-ia estar diante de mero capricho acadêmico idealista e inalcançável, tal qual a república imaginária criada na obra clássica de Thomas Morus[434], serão expostos, neste Capítulo 4, argumentos favoráveis a uma reflexão em prol da admissibilidade, no ordenamento brasileiro, da hipótese de constituição de uma pessoa jurídica que contemple a comunidade de titulares de unidades em condomínios edilícios.

Primeiramente, em contraste à visão tradicional da doutrina majoritária colacionada na subseção 1.5.1 desta dissertação, serão trazidas à baila as posições de outros nomes de escol no direito civil pátrio que, a seu turno, sustentam a viabilidade de se atribuir personalidade jurídica ao ente coletivo que inevitavelmente ganha forma a partir do ato de instituição de um condomínio edilício. Sem prejuízo à ênfase nos autores nacionais, as explanações serão, vez por outra, temperadas com contribuições pontuais de juristas de sistemas estrangeiros em que a entidade pessoalizada condominial já encontra assento normativo e aplicação concreta.

Na organização dessas manifestações doutrinárias da linha contramajoritária, um fator de fundamental importância repousará na diferença de redações entre os Enunciados nº 90 e 246 da I e da III Jornadas de Direito Civil do CJF. Nesse diapasão, ter-se-á, respectivamente, autores que defendem a personalidade jurídica dos condomínios edilícios adstrita às relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse, ao passo que outros a compreendem como atributo pleno sujeito apenas a um controle finalístico geral pelo ordenamento. Antes, porém, serão reproduzidos magistérios de doutrinadores que defenderam a ideia de uma entidade condominial edilícia pessoalizada, mas sem ingressar no mérito de eventuais barreiras de finalidade.

O presente Capítulo prosseguirá com reflexões que colocarão em xeque o argumento extremamente superado da doutrina clássica de que a ausência de *affectio societatis* indicaria uma impossibilidade de se reconhecer o *status* de pessoa jurídica ao conjunto de condôminos de uma edificação. A uma, porque o elemento tem se tornado prescindível para determinadas figuras cuja natureza de pessoa jurídica não se questiona no direito brasileiro. A duas, pelo novo e mais amplo sentido que o pressuposto passou a receber na visão contemporânea.

---

[434] MORUS, Thomas. *Utopia*. Tradução de Anah de Melo Franco. Ed. UNB: Brasília, 2004.

Outrossim, far-se-á uma exibição de cunho estrutural para atestar que o agrupamento coletivo composto pela reunião dos titulares de unidades autônomas em condomínios edilícios congrega todos os elementos definidos pela doutrina pátria como formadores de uma pessoa jurídica de direito privado. Tal afinidade será demonstrada mediante análise do instituto à luz de arquétipos propostos por autores de diferentes matizes e tempos (mas todos sempre atuais). Em acréscimo, tecer-se-ão comentários a respeito do entendimento do STJ que reconheceu a qualidade de pessoa jurídica aos condomínios edilícios exclusivamente para fins tributários.

A título de desfecho, serão examinados dois aspectos hermenêuticos que evidenciam a abertura axiológica do ordenamento jurídico brasileiro para recepcionar a ideia de se incluir, no rol de pessoas jurídicas de direito privado, uma entidade dotada de subjetividade material própria formada pela comunidade de coproprietários de unidades em condomínios edilícios. Um deles reside em um fenômeno que se pode designar como "generalização" de normas de exceção, que tem se verificado na reiterada adoção do recurso de aplicação analógica do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 para respaldar a celebração de variados negócios imobiliários pelo condomínio edilício. Por sua vez, o outro consiste em uma leitura dos princípios da função social da propriedade e da autonomia privada nas relações de direito real destinada a mostrar que o projeto de personalização divulgado nesta sede se coaduna, em substância, com a tábua de valores fundamentais ao direito civil-constitucional brasileiro.

4.1. **Doutrina contramajoritária**

Antes de se colacionar passagens das opiniões de autores favoráveis à concepção de uma comunidade personalizada de condôminos, cumpre expor que, mesmo nas manifestações de alguns doutrinadores clássicos refratários ao uso da figura da pessoa jurídica na análise dos condomínios edilícios, é possível identificar "janelas abertas" à recepção da aludida ideia.

É o que se colhe das lições de Carlos Maximiliano. Depois de afirmar que o instituto não constitui ente personificado, o autor ressalva a possibilidade de reunião dos interessados sob a forma de uma cooperativa. Ademais, destaca a presença de aspectos formais e aparentes que aproximam os condomínios edilícios da concepção de sociedade, para então arrematar quanto à viabilidade de se admitir "a existência de uma sociedade de *fato* entre os consortes; pois comporta *objeto*, ou fim, comum; *concurso* de *vontade* e *contrato escrito*[435].

Pari passu, João Batista Lopes declara que "o instituto da propriedade horizontal não se identifica com a copropriedade, nem com a sociedade, conquanto participe, em alguns

[435] MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956, p.107-108.

pontos, da natureza de ambas”[436]; sendo endossado por Washington de Barros Monteiro: “sociedade é relação jurídica de natureza pessoal, enquanto o condomínio participa da natureza real. Entretanto, cumpre adiantar, desde logo, que o condomínio se rege por conjunto de normas que se filiam, simultaneamente, à teoria da propriedade e das obrigações”[437].

Das manifestações acima reproduzidas, merece aplausos Carlos Maximiliano em razão de haver deixado bem claro que a pessoa jurídica condominial tem por objeto de incidência a coletividade de condôminos, e não o direito real complexo de propriedade nem a edificação. É exatamente a premissa fundamental do projeto defendido nesta sede (Seção 3.1) e na obra de referência sobre o tema produzida por Frederico Henrique Viegas de Lima[438].

No tocante à proximidade com a figura das sociedades, advirta-se que não se pretende, com tal constatação, defender a alocação do complexo instituto dos condomínios edilícios como espécie do gênero sociedades previsto no inciso II do art. 44 do CC/02. O mote da exposição repousa em mostrar a incidência de elementos de caráter societário na realidade dos agrupamentos de titulares de unidades condominiais edilícias, com o objetivo de sustentar o enquadramento da dita comunidade no rol das pessoas jurídicas de direito privado, porém em categoria própria, específica e inédita na legislação pátria (conforme será melhor abordado no Capítulo 5). Logo, ao longo das comparações aqui expendidas, o termo “sociedade” deve ser compreendido no seu significado amplo, tal qual sinônimo de “pessoa jurídica”, e não sob a concepção *stricto sensu* de espécie do gênero entidades personificadas de direito privado.

Outrossim, registra-se comentário à afirmação de Washigton de Barros Monteiro sobre a aplicação da teoria das obrigações aos condomínios edilícios. Ora, as relações obrigacionais são também designadas pela alcunha de “pessoais”[439], expressão que, inapelavelmente, denota a existência de pessoas dentro do cenário em exame. Nesse diapasão, se o condomínio edilício comporta situações subjetivas de cunho pessoal no seu âmbito interno, por que não poderia a aludida figura jurídica também operar, nos seus relacionamentos intrínsecos e extrínsecos, na qualidade de pessoa una e autônoma? Assim como os condôminos contraem obrigações, igual fenômeno não se poderia observar em relação à comunidade de titulares de unidades como um centro autônomo de interesses e responsabilidades jurídicas? Ante o até agora debatido e o que está por vir nas próximas Seções, a resposta parece ser afirmativa.

---

[436] LOPES, João Batista. *Condomínio*. 6ª ed. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p.49.
[437] MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil brasileiro*: direito das coisas, v.3. 37ª ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003, p.224.
[438] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.162.
[439] VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p.7 e PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Tradução: Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.900.

Por outro lado, caso se opte por acatar a precisa recusa de Caio Mário da Silva Pereira ao emprego da expressão direitos pessoais para nomear as situações jurídicas obrigacionais ou de crédito[440], ajusta-se de pouco a fundamentação e a conclusão se mantém. Afinal, segundo o magistério de Pietro Perlingieri, imune a divergências etimológicas de cunho classificatório, "existem situações mistas que têm caráter típico e tradicional dos direitos reais (*realità*) e das relações obrigacionais"[441]. É exatamente o que se observa nos condomínios edilícios. Um inequívoco direito real de propriedade (que conjuga domínios privados com espaços de uso comum) ao qual se vincula, de maneira adjeta e irrefutável, a realidade de uma comunidade de titulares de unidades de caráter obrigacional, cuja necessidade de pessoalização emerge como pressuposto da subjetividade imprescindível ao exercício das obrigações e relações creditícias.

Expostas "portas de entrada" ao projeto de personalização identificadas em obras de nomes que não admitiam a pessoa jurídica aos condomínios edilícios, urge avançar rumo às posições de explícito apoio à ideia encampada nesta dissertação. *Ab initio*, serão analisados os entendimentos que se limitam a defender a entidade personificada de condôminos para, em seguida, nas Subseções 4.1.1 e 4.1.2, fazer-se a triagem entre os partidários da personalidade ampla e os que a consideram limitadas a atividades de peculiar interesse condominial.

Isto posto, examina-se quiçá uma das compreensões mais sofisticadas sob o ponto de vista técnico, elaborada por José Lamartine Corrêa de Oliveira cujo fundamento repousa na inadmissibilidade de uma entidade ser dotada de capacidade processual sem reconhecimento de subjetividade no campo do direito material (premissa já apresentada na Subseção 1.5.3). A fim de que não se perca uma minúcia sequer do raciocínio construído pelo referido jurista, ora se promove a transcrição do excerto abaixo, para ato contínuo comentá-lo:

> No caso da massa falida, no caso do espólio ou da herança jacente, resolvemos o conflito pela negativa: negamos a qualidade de sujeito de direito a tais figuras jurídicas e por isso lhe negamos também a qualidade de parte, que atribuímos ao síndico da falência, ao inventariante, ou ao curador da herança jacente. No caso do condomínio por unidades autônomas, entendemos, ao contrário, que o conflito aparente só pode ser resolvido pela via afirmativa, isto é, reconhecendo ao condomínio por unidades autônomas a qualidade de parte e também a de sujeito de direitos no plano material. [...]. Não temos a menor dúvida em afirmar a personalidade jurídica do condomínio por unidades autônomas, uma vez que irrecusável sua aptidão à titularidade de direitos, deveres, obrigações, pretensões no plano do Direito Material. [...]. Não sustentamos, portanto, que o condomínio seja proprietário das áreas comuns. Não o é. Mas é, evidentemente, titular de créditos, de débitos, sujeito de relações de direito cambiário, titular de contas bancárias, empregador, pode contratar, pode ser devedor de reparações por ato ilícito praticado por seus órgãos ou por seus prepostos e empregados, credor e devedor por via

[440] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: teoria geral das obrigações – Vol. II. Atualizado por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. 29ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.52.
[441] PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3ª ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p.202.

> contratual e extracontratual. É evidentemente o condomínio, e não os condôminos, o titular do direito de preferência do §3º do art. 63 da Lei 4.591[442].

Salta aos olhos que José Lamartine Corrêa de Oliveira se debruça sobre o aspecto da atuação prática e autônoma dos condomínios edilícios no tráfego negocial, tema da Seção 3.3 do presente estudo, enaltecendo a aptidão da entidade para titularizar direitos e obrigações, celebrar contratos e responder por ilícitos. Outro mérito de sua explanação reside no fato de colocar os condomínios edilícios em "prateleira jurídica" distinta da ocupada por espólio, massa falida e herança jacente, estas sim figuras de existência transitória para as quais não faz sentido cogitar qualquer traço de subjetividade própria, devendo-se preservar sua classificação no setor das entidades despersonalizadas da ordem civil. Também cumpre enaltecer o enfático esclarecimento prestado pelo autor de que a atribuição de personalidade jurídica não tornará o condomínio edilício proprietário das unidades e áreas comuns, que continuarão sob domínio dos respectivos titulares individuais. Repise-se, mais uma vez, que o objeto-alvo do projeto de pessoalização não é o direito real, tampouco as estruturas físico-imobiliárias da edificação, mas sim a comunidade de pessoas (físicas e/ou jurídicas) formada pelos donos das unidades.

Na França, onde a personalidade jurídica da coletividade de condôminos se encontra positivada desde a Lei nº 60.577, de 10.07.1965, Claude Giverdon e François Givord apontam que o *"syndicat des copropriétaires"* representa uma criação original do legislador e constitui agrupamento *sui generis* carecedor de personalidades, poderes e responsabilidade próprios[443]. Em reforço, Jean Carbonnier demarca a separação entre direito real e pessoa jurídica dentro do complexo fenômeno jurídico dos condomínios edilícios, deixando clara a viabilidade de coexistência harmônica entre as duas estruturas, haja vista que *"l'immeuble en copropriété est um bien, et le syndicat des copropriétaires une personne morale"*[444]. No mesmo passo, é digno de transcrição o magistério de Hermán Racciatti, extraído do vizinho direito argentino:

> El llamado consorcio de propietarios, constituido por los titulares del peculiar derecho de da propiedad dividida importa, por la combinación del dominio exclusivo de cada piso o departamento con el especial condominio forzoso sobre las partes comunes, se presenta, a primera vista, como un ente sui generis con intereses propios […]. Es que, efectivamente, y dentro de los fines de su creación, no puede dejar de reconocerse al consorcio de propietarios el carácter de sujeto de derecho […] no se puede dejar de reconocerse en el consorcio de propietarios la existencia de una personalidad juridica[445].

Na Colômbia, a atribuição de personalidade jurídica aos condôminos edilícios revela-se bem amadurecida, haja vista que três diplomas já regularam a matéria. Originalmente, a lei

---

[442] OLIVEIRA, J. Lamartine Corrêa de. *A dupla crise da pessoa jurídica*. São Paulo: Saraiva, 1979, p. 225-226.
[443] GIVERDON, Claude; GIVORD, François. *La coproprieté*. 2 ed. Paris: Dalloz, 1984, p.287.
[444] CARBONNIER, Jean. *Droit Civil* – v.3 – Les Biens. 17 ed. Presses Universitaires de France, Paris, 1956, p.313.
[445] RACCIATTI, Hermán. *Propiedad por pisos o departamentos*. 3 ed. B. Aires: Depalma, 1973, p.170-174.

nº 182/48 estabelecia a constituição da pessoa jurídica sem ânimo de lucro como potestade dos condomínios. Já na lei nº 16, de 1985, a criação passou a decorrer diretamente de previsão legal, opção mantida na atual lei nº 675/2001[446]. Isto posto, no que tange à admissibilidade da entidade personificada de condôminos, Gustavo Adolfo Marín Vélez explica *in verbis*:

> La persona jurídica de derecho privado y sin ánimo de lucro que por expreso mandato legal surge en virtud del sometimiento de la edificación al régimen de propiedad horizontal tiene como tal los atributos, prerrogativas y derechos de los entes o personas jurídicas del derecho privado[447].

Não se almeja, nesta sede, abordar um projeto de personalização para os condomínios edilícios brasileiros com fulcro na aplicação da complexa metodologia do direito comparado, cuja implementação demandaria um exame muito mais aprofundado, sistêmico e integral de todo o ordenamento jurídico dos países citados. Os excertos de doutrina estrangeira devem ser encarados como uma fagulha de estímulo a que os operadores do direito pátrio revisitem os valores, princípios e as normas da própria ordem jurídica do Brasil, a fim de que possam, a um modo especificamente nacional e em respeito a preceitos que historicamente alicerçam o direito civil-constitucional deste país, reformar a questão colocada na presente dissertação. Feita a devida advertência, na doutrina colombiana, Héctor Elías Hernández Velasco sinaliza preocupação em não se permitir que a personificação da entidade condominial edilícia macule a propriedade dos titulares das unidades, posto que *"la persona jurídica, [...], tiene facultades administrativas mas no de ejercicio de derecho de dominio sobre las zonas comunes"*[448].

De volta ao Brasil, não se pode tratar da personificação nos condomínios edilícios sem fazer referência ao nome de Jair Lins, civilista eminente segundo depoimento de Caio Mário da Silva Pereira, que enxergava, no instituto, uma figura nova de pessoa jurídica, com esteio na escola belga capitaneada por Léon Hennebicq. Sem prejuízo de seu acerto ao qualificar o agrupamento de condôminos como entidade dotada pela lei do atributo da subjetividade, não se permite concordar com a premissa de seu raciocínio, visto que seu ponto de partida reside em reconhecer o ente coletivo personificado como proprietário das partes comuns e do solo, e não os titulares das unidades autônomas sob a forma de frações ideais[449].

Antes que se faça o devido avanço aos entendimentos de outros autores nacionais mais contemporâneos, urge salientar um dos principais receios (quiçá o maior deles) que mantém a

---

[446] VELASCO, Héctor Elías Hernández. El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001. *Anuario de Historia Regional y de las Fronteras*. Vol. 18, n.1, Bucaramanga, jan./jun. 2013. Disponível em: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0122-20662013000100008.

[447] VÉLEZ, Gustavo Adolfo Marín. Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Opinión Jurídica*, volumen 5, nº 9, ISSN 1692-2530, enero/junio 2006, Medellín, Colombia. Disponível em: https://dialnet.unirioja.es.

[448] *Ibidem*.

[449] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.66.

doutrina pátria estanque na posição vetusta e anacrônica de negar personalidade jurídica de direito material aos condomínios edilícios. Trata-se de um falso temor que associa a mudança de compreensão a uma necessidade de se atribuir a titularidade das partes da edificação ao ente condominial, retirando o domínio da esfera individual de cada proprietário de unidade. Segundo explica Francisco Eduardo Loureiro, a posição negacionista se destina a "evitar que o condômino se torne proprietário de uma cota imaterial da pessoa jurídica, em vez de cota ideal material das partes comuns e do solo"[450].

Tamanho medo de redução dominial pode ser inteiramente dissipado, desde que haja a implementação de projeto de personalização fundado nos pressupostos de correta delimitação do objeto da entidade pessoalizada e definição da finalidade precípua da sua existência, tal como se propõe nesta dissertação. Assim, restará conservada a incolumidade do direito real e das titularidades individuais conjugadas diretamente incidentes sobre bens imóveis.

Isto posto, na continuidade desta Seção 4.1, serão examinadas manifestações de relevo na doutrina contramajoritária favorável à personalização dos condomínios edilícios, que serão subdivididas em duas categorias: (i) os defensores da atribuição de personalidade jurídica com limitação finalística, nos termos do Enunciado nº 90 da I Jornada de Direito Civil; e (ii) aqueles que evocam a personificação plena e irrestrita ao corpo unificado formado pela comunidade condominial, com amparo no Enunciado nº 246 da III Jornada de Direito Civil.

4.1.1. Corrente da limitação finalística

Conforme dito acima, esta corrente tem seu assento na literalidade do Enunciado nº 90 do CJF, aprovado na I Jornada de Direito Civil, nos seguintes termos: "Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse". De acordo com o magistério de Francisco Eduardo Loureiro, sob a coordenação de Cezar Peluso, o dispositivo interpretativo, a um só tempo, confere guarida à necessidade de se personalizar a entidade condominial edilícia, porém, com a ressalva de sua parte final, reflete posição equilibrada e que evita exposição de riscos excessivos[451]. Referido sopesamento de interesses em jogo pode ser observado no excerto abaixo:

> Em suma, o entendimento predominante é no sentido da existência de personalidade judiciária, mas não de personalidade de direito material do condomínio. Esse posicionamento passou a ser questionado em razão de diversas situações jurídicas que, para receber solução confortável, implicariam o reconhecimento da personalidade jurídica total do condomínio. São os casos de contratos de prestação

[450] LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al. Código civil comentado*: doutrina e jurisprudência. 16ª ed. rev. e atual. Barueri-SP: Manole, 2022, p.1278.
[451] *Ibidem*.

> de serviços diversos, firmados pelo condomínio e não pelos condôminos, a aquisição de imóvel vizinho para ampliação da área de garagens ou de recreio comum e a adjudicação ou arrematação da unidade do condômino inadimplente em hasta pública. Será inviável, em todas elas, exigir o consentimento de todos os condôminos, especialmente considerando a possibilidade de alguns serem incapazes. De outro lado, o reconhecimento incondicional de personalidade poderia levar a situações inadmissíveis, como, por deliberação da maioria, se adquirir imóvel de campo ou ingressar em empreendimento de risco estranho à finalidade do condomínio, colocando em risco o patrimônio pessoal de todos os condôminos minoritários[452].

Na mesma toada, cita-se Silvio de Salvo Venosa, para quem "o presente Código Civil perdeu excelente oportunidade para reconhecer a personalidade jurídica desse condomínio como equiparada à da pessoa jurídica"[453]. Segundo o autor, a coletividade de condôminos não perfaz pessoa jurídica de direito privado por lhe faltar requisitos imprescindíveis (posição da qual se discorda na Seção 4.3) e em razão da ausência de previsão legislativa (ponto com o qual se concorda nesta sede). Nada obstante, Silvio de Salvo Venosa ressalta que a entidade detém aptidão para que lhe seja concedida, ao menos, uma capacidade ou personalidade diminuída e restrita ao desempenho de determinadas atividades no tráfego negocial. Trata-se da linha de raciocínio batizada pelo autor de teoria da personificação anômala, cuja investigação mais detalhada será realizada na Seção 5.1 deste estudo[454].

Outra opinião favorável ao projeto de personalização, mas que enfatiza a limitação do alcance da personalidade jurídica a ser conferida aos condomínios edilícios, é a registrada por Maria Helena Diniz. Na sua visão, o art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, ao autorizar que o ente condominial se torne proprietário dos bens adjudicados, está admitindo implicitamente que a referida figura detém personalidade jurídica própria, mas, como toda pessoa jurídica, "deve respeitar o "princípio da especialidade", restringindo-se a regular a sua vida, não podendo desviar-se dessa finalidade, dedicando-se, p.ex., a atividades empresariais"[455].

É interessante notar que Maria Helena Diniz evoca o princípio da especialidade que, consoante esposado na subseção 2.2.2 alhures, consiste em limitador inerente à personalidade de toda e qualquer pessoa jurídica indistintamente, cujo alcance é demarcado pelo objeto social e pelos termos expressos definidos em seus atos constitutivos. Essa máxima traduz uma "conformação interna" do direito potestativo dos condôminos de constituírem uma entidade privada personificada para atuar na gestão de seus interesses comunitários privados. Trata-se de uma fronteira que controla o exercício do direito de se associar em movimento centrífugo

---

[452] LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al. Código civil comentado*: doutrina e jurisprudência. 16ª ed. rev. e atual. Barueri-SP: Manole, 2022, p.1278.
[453] VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito Civil*: direitos reais. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p.351.
[454] *Idem*. *Direito civil*: parte geral. 17ª ed. São Paulo: Atlas, 2017, p.164-167.
[455] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.339.

("de dentro da própria situação subjetiva para fora, em direção à sociedade"), e não de um fator externo que sobre ele se assenta. É o que se extrai das lições de Pietro Perlingieri:

> O que há é um interesse juridicamente tutelado, uma situação jurídica que já em si mesma encerra limitações para o titular. Os chamados limites externos, de um ponto de vista lógico, não seguem a existência do princípio (direito subjetivo), mas nascem junto com ele e constituem seu aspecto qualitativo. [...]. Os limites que se definem externos ao direito, na realidade, não modificam do exterior o interesse, mas contribuem à identificação da sua essência, da sua função[456].

Ademais, outro partidário importante ao projeto de personificação da comunidade de coproprietários de unidades em condomínios edilícios é João Nascimento Franco, que chega inclusive a ressaltar que o próprio autor da Lei nº 4.591/64 (*i.e.*, Caio Mário da Silva Pereira), em um de seus pareceres, se viu obrigado a flexibilizar a falta de personalidade jurídica da entidade condominial, reconhecendo sua condição de pessoa exclusivamente para o especial fim de obter a adjudicação em seu nome e registrá-la junto aos Ofícios de Registro de Imóveis competentes[457]. Na sequência, destaca que, em decisão do 3º Grupo de Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça da Guanabara, o Des. Santiago Costa, no seu voto, chega a "lamentar que o legislador ainda se omitisse em declarar expressamente ser o condomínio pessoa jurídica distinta da pessoa de cada um de seus membros, tanto que tem órgãos próprios (assembléia)"[458]. Ao lado de tão contundentes referências, o autor não deixa de registrar sua posição em relação ao tema, consoante se apura dos excertos abaixo colacionados:

> Entre nós insiste-se em negar personalidade jurídica ao condomínio, razão pela qual à jurisprudência cabe avançar um pouco mais alargando o caminho aberto por algumas decisões pioneiras, que enfrentaram o problema admitindo no condomínio capacidade processual, o que, todavia, é ainda pouco. [...]. Na realidade, o condomínio em edifício distingue-se perfeitamente da pessoa de cada um dos condôminos. Consequentemente, nada mais razoável do que considerá-lo com personalidade jurídica para, uma vez autorizado por sua assembléia geral, realizar as aquisições de que necessite, ou as alienações de seu interesse, a exemplo do que dispõe o art. 16 da mencionada lei francesa. [...]. A contundência de tantas dificuldades aponta para a necessidade de se dar um passo avante, que pode ser dos Tribunais, quando mais não seja para que o legislador atente para o problema e tente solucioná-lo através de um texto legal igual ao da legislação alienígena, que, no caso, constitui um exemplo a ser imitado quanto antes. Realmente, caberá aos Tribunais renderem-se à realidade e admitirem a personalidade jurídica do condomínio especial para todos os atos relacionados com os seus fins[459].

A acomodação de João Nascimento Franco entre os adeptos da personalidade com mitigação finalística se deve justamente à última frase da transcrição acima esposada, onde o autor destaca que a condição de pessoa jurídica deve ser admitida aos condomínios edilícios

---

[456] PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Tradução: Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.680-681.
[457] FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*. 2ª ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, p.244.
[458] *Ibidem.*
[459] FRANCO, J. Nascimento. *op.cit.*, p.244-245.

para desempenho das ações relacionadas aos seus fins. Em igual sentido, porém com um olhar mais hodierno e cauteloso, é o magistério de Guilherme Calmon Nogueira da Gama, *in verbis*:

> Há controvérsia doutrinária acerca da existência (ou não) de personalidade jurídica ao condomínio. É certo que não há sua previsão no art. 44 do Código Civil, como pessoa jurídica de direito privado. [...]. Com a devida vênia, a circunstância de não haver norma expressa no sentido da qualificação do condomínio edilício como pessoa jurídica não permite que se alcance tal conclusão. Mas tal não significa que não se lhe possa reconhecer personalidade jurídica para as relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse, como havia sido reconhecido no Enunciado nº 90 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal[460].

Cumpre anotar que o autor, primeiramente, expõe o atual cenário do ordenamento jurídico brasileiro, em que, ante à inexistência de previsão legal expressa no rol do art. 44 do CC/02, não há como reconhecer, na comunidade de sujeitos reunida em condomínios edilícios, uma pessoa jurídica de direito privado. Ato contínuo, ressalta que a entidade tem aptidão para receber personalidade jurídica, desde que nos termos do recorte finalístico estabelecido no Enunciado nº 90 da I Jornada de Direito Civil do CJF.

4.1.2. Corrente da "personalidade ampla"

A pedra angular da vertente doutrinária que sustenta o reconhecimento de uma ampla personalidade aos condomínios edilícios consiste na redação do Enunciado nº 246, aprovado na III Jornada de Direito Civil, de caráter meramente modificativo de entendimento anterior: "Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: "nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse". Prevalece o texto: Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício". Decerto, o maior expoente dessa linha de personificação *lato sensu* é Frederico Henrique Viegas de Lima, cujo magistério se colaciona logo abaixo, na sua mais extensa riqueza de detalhes:

> As atuais características e necessidades dos condomínios edilícios fizeram com que o legislador perdesse a oportunidade de dotá-lo de uma *personalidade jurídica integral*, e não somente aquela destinada ao atingimento das relações jurídicas de seu peculiar interesse, pois estamos diante de um conceito extremamente fluido, já que, de uma parte, as relações e inter-relações que essa modalidade de propriedade atinge atualmente vão muito além de relações internas entre seus participantes, exteriorizando-se e irradiando-se além das fronteiras da comunidade de coproprietários. De outra, o condomínio edilício trava, em sociedade, uma série de relações jurídicas perfeitamente delineadas e particularizadas, fazendo com que não se possa inferir que ele só detenha uma *personificação* inerente às próprias finalidades. É o caso de relações jurídicas que ele entabula quando atua como locador, tomador de serviços de terceiros, sujeito ativo ou passivo em relações jurídicas, de maneira individualizada, independente, e de responsabilização civil. [...]. Entretanto, é indispensável a admissão da *personificação jurídica* dessa propriedade *especial*, para que, como sujeito de direito autônomo e independente das pessoas físicas que a compõem, possa relacionar-se validamente com terceiros,

[460] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011, p.401.

> sem a busca incessante à ficção jurídica, que a reduz a uma categoria de segundo grau, sendo, portanto, *menos propriedade* que *outras propriedades*[461].

Para que não se difame o autor das lições acima declinadas nem se caia na armadilha da negligência nesta investigação jurídica, urge esclarecer que o enquadramento de algumas opiniões na categoria da "personalidade ampla" não tem por objetivo dizer que seus mentores simplesmente equiparam a pessoalidade dos entes jurídicos às dos seres humanos naturais em termos de plenitude. Até porque não é isso que os nomes da presente corrente sustentam.

O próprio Frederico Henrique Viegas de Lima explica, na passagem supra, que a sua recusa à limitação finalística explícita contida no antigo Enunciado nº 90 do CJF se funda no fato de a expressão ter o condão de restringir o alcance da personalidade jurídica da entidade coletiva condominial exclusivamente às relações e atos praticados no seu âmbito interno, ou seja, em face dos próprios condôminos integrantes do agrupamento. Em relacionamentos ditos externos, firmados perante terceiros no meio social, a comunidade de titulares de unidades em condomínio edilício permaneceria engessada ao ultrapassado rótulo de ente despersonalizado.

O autor ainda traz a lume a dificuldade de se conferir concretude e significado prático ao termo "atividades de seu peculiar interesse". À guisa de todo o exposto até então, não se consegue extrair da locução outro sentido que não seja o de constituir subterfúgio linguístico para se fazer referência à conformação finalística e funcional interna não somente à estrutura de toda entidade legal de direito privado, mas também de qualquer situação jurídica subjetiva. Ora, se o limite é inato ao próprio atributo da personalidade das pessoas jurídicas, como visto na subseção 2.2.2 deste trabalho, realmente não parece haver motivo para a inclusão da ressalva explícita na parte final do Enunciado nº 90 do CJF.

Particularmente, uma outra questão que se vislumbra para justificar a remoção textual estabelecida pelo Enunciado nº 246 do CJF reside na possibilidade de a expressão restritiva conduzir a análise dos casos concretos de atuação da coletividade condominial edilícia para um foco sobre a atividade econômica realizada sob um prisma totalmente descontextualizado, sem apurar se a função e a finalidade última do ato desempenhado se coadunam ou não com as noções de administração, gestão dos interesses do condomínio edilício.

Para jogar um pouco de luz sobre a constatação, imagine, a título de exemplo, uma entidade de condôminos de um prédio que, após aprovação em assembleia geral, decidem utilizar parcela dos recursos em caixa para adquirir ações na bolsa de valores. *A priori*, essa atividade, em virtude do seu perfil nitidamente empresarial, jamais seria compatível com o peculiar interesse de uma comunidade de condôminos. Decerto, a resposta seria outra, caso

---

[461] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.41-42.

constasse, na ata assemblear, que os rendimentos auferidos no mercado acionário serão todos revertidos ao fluxo de caixa do condomínio, para recuperar gastos excessivos, desfalques deixados por inadimplentes ou até reduzir o valor mensal de contribuição pago por unidade. Isso sem falar no eventual uso da quantia auferida para construção de uma piscina, campo de futebol ou outras comodidades no espaço comum de lazer do edifício.

Diante do último cenário hipotético exibido acima, parece difícil manter a afirmação de que a atividade acionária foi exercida contra os interesses do condomínio edilício, já que otimiza os resultados da sua administração e/ou reverte em benefícios aos condôminos, sem distribuição de resultados *in pecúnia*. Além disso, a sua finalidade precípua, sem partilha de lucros ou prejuízos entre os integrantes da pessoa jurídica, retira da atividade o caráter de empresa, não havendo razão para se alegar desvio de finalidade da entidade condominial edilícia. Complicado mesmo é tentar explicar em que medida e se toda essa conjuntura traduz um interesse peculiar. Afinal de contas, ou a atividade interessa ao condomínio edilício, ou ela não se alinha aos interesses que a lei permite para a entidade. O adjetivo nada acrescenta em termos semânticos e só cria confusões aos operadores do direito. A limitação legal é inerente, e não carece de expressões em proposições doutrinárias.

Reforça o coro da corrente da "personalidade ampla", Flávio Tartuce, uma vez que declara abertamente ter sido convencido da tese justamente por Frederico Henrique Viegas de Lima. Soma-se a isso o fato de que não faz qualquer menção, nas suas explanações, a uma delimitação apriorística de fins sobre a atuação da pessoa jurídica dos condomínios edilícios que, gozando de estrutura e função, já se encontra justificada[462]. Em manifestação inequívoca da sua opinião, Flávio Tartuce afirma esperar "que a problemática seja estabilizada com a aprovação de um dos projetos de lei que visam à inclusão do condomínio edilício no rol das pessoas jurídicas de Direito Privado, que consta do art. 44 do Código Civil"[463].

Mostrando-se constantemente atualizado, em outra obra ainda mais contemporânea, o autor avoca a mesma premissa suscitada na subseção 3.3.2 deste trabalho, vislumbrando, no *caput* do art. 1.358-S do CC/02, mais um atestado de reconhecimento passado pelo legislador acerca da personalidade jurídica dos condomínios edilícios, já que expressamente os autoriza a adjudicar a fração de tempo de propriedade de multiproprietário inadimplente. Nesta senda, seguem as passagens que evidenciam o afirmado:

> Prevê o novo art. 1.358-S do Código Civil que, "na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou

[462] TARTUCE, Flávio. *Direito civil:* direito das coisas, v. 4. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.517-518 e 522.
[463] *Ibidem*, p.521.

> extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente". A norma acabou por confirmar a visão contemporânea, por mim seguida, no sentido de ser, sim, o condomínio edilício uma pessoa jurídica de Direito Privado, conforme consta do antes citado Enunciado n. 90, da *I Jornada de Direito Civil*. Abre-se, portanto, a possibilidade jurídica plena para que o condomínio edilício adjudique todas as unidades inadimplentes, sejam de qualquer natureza, o que deve ser adotado amplamente pela jurisprudência[464].

Finalizada a exposição de toda a doutrina contramajoritária que encampa o projeto de personalização da comunidade de proprietários em condomínios edilícios, insta novamente comentar, para espancar quaisquer dúvidas. A subdivisão em duas correntes constitui somente um efeito organizativo, sendo que nenhuma das vertentes ambiciona transgredir a máxima do perfil instrumental da personalidade das pessoas jurídicas. Os entendimentos de seus autores devem ser lidos considerando sempre que existem controles internos estabelecidos pelo ordenamento à situação jurídica da instituição de um ente pessoalizado condominial edilício impõe, *de per si*, segundo a concepção de Pietro Perlingieri.

A distinção é que os designados como limitadores finalísticos colocam uma trava adicional, artificial e externa sobre o espectro de alcance da personalidade jurídica do ente formado pela comunidade de proprietários em condomínio edilício, através do uso da locução "atividades de seu peculiar interesse". Não bastam as vedações aos atos ilícitos, aos abusos do direito e aos excessos contrários aos fins econômicos ou sociais, boa-fé ou bons costumes que os arts. 186 e 187 do CC/02 impõem a todas as espécies de pessoas jurídicas. A entidade condominial, se e quando reconhecida, carece de mais um reforço para que não recaia em usos subversivos.

Já o chamado grupo da "personalidade ampla" sequer menciona essa fronteira extra, seja porque a entendem como desnecessária face ao controle interno que os princípios gerais da ordem civil-constitucional e o binômio estrutura-função da própria situação subjetiva determinam *de per si*, seja pelo fato de que encontra reflexo em locução vazia de sentido. Afinal, o que seriam esses tais limites especiais que só se exigiriam das pessoas jurídicas dos condomínios edilícios? Repita-se que, de modo algum, a classificação ora cunhada pretende sequer sugerir que os autores nela alocados defendem uma personalidade ampla e irrestrita à pessoa jurídica condominial edilícia, nos mesmos moldes da reconhecida às pessoas naturais. As limitações inatas do instituto existem justamente para evitar esse tipo de teratologia.

---

[464] TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil*: vol. único. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p.1665-1666.

4.2. **Relativização da *affectio societatis***

Ao longo da Seção 3.2 do presente estudo, viu-se que a ausência de *affectio societatis* configura um dos óbices colocados pelos operadores do direito filiados a uma concepção mais clássica do ordenamento jurídico brasileiro. No entanto, esse conceito centrado unicamente na aferição da vontade das partes de se associarem, de cunho anímico e pessoal, tem se mostrado engessado, incapaz de acompanhar todo o dinamismo e a complexidade dos arranjos e das relações que ocorrem no tráfego jurídico contemporâneo.

Não se pretende desfazer aqui pura e simplesmente de qualquer utilidade a que a compreensão subjetivista tenha se prestado. Contudo, não se pode negar que a manutenção de um apego a uma ideia cunhada na *lex romana* contraria a observância ao perfil dinâmico das situações jurídicas subjetivas, pois, segundo Pietro Perlingieri, "o interesse reconhecido a um sujeito se traduz, no momento do seu exercício, em comportamento, e, normalmente, em atividade"[465]. Logo, somente se devem preservar ou resgatar os institutos antigos quando sua acepção consegue conformar e refletir os fenômenos do hoje.

Nesse diapasão, ora se promove reforma ao conteúdo e ao significado do elemento da *affectio societatis*, retirando-o da posição de entrave para alocá-lo na prateleira de argumentos favoráveis ao projeto de personalização jurídica da comunidade de proprietários de unidades nos condomínios edilícios. Essa guinada dar-se-á sob duas perspectivas que flexibilizam de modos distintos a aferição do pressuposto em tela.

A primeira delas repousa em considerar a *affectio societatis* como elemento facultativo e dispensável à configuração de uma pessoa jurídica. Em obra específica sobre o tema, Carlos Antônio Goulart Leite Júnior comenta que, mesmo no *lócus* das sociedades, a essencialidade do requisito passou a ser alvo de questionamentos, posto que, após a promulgação, na França, do Decreto nº 916 em 19.09.2000, "foram instituídos mecanismos que tornaram a existência e o funcionamento da pessoa jurídica independentes da participação dos sócios, como o recesso, a exclusão e a própria sociedade unipessoal"[466]. O autor dá continuação ao seu raciocínio com uma crítica fundamentada às lições clássicas de Fran Martins, conforme excerto abaixo:

> FRAN MARTINS coloca como elemento específico e caracterizador da sociedade a cooperação efetiva entre os sócios, o qual se denominou *affectio societatis*, ou seja, o desejo de estarem os sócios juntos para a realização do objeto social, a contribuição dos sócios para o capital social e a participação deles nos lucros e nas perdas. O primeiro desses elementos se encontra nas sociedades contratuais ou de

---

[465] PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Tradução: Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.670.

[466] LEITE JÚNIOR, Carlos Antônio Goulart. *Affectio societatis*: na sociedade civil e na sociedade simples. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.95.

> pessoas, em que realmente os sócios se unem por um contrato para a constituição de uma pessoa jurídica capaz de realizar um objeto comum. A mesma situação, entretanto, não ocorre nas sociedades institucionais ou de capitais; na realidade, quando uma pessoa entra para uma dessas sociedades, pode ignorar quais sejam os outros sócios, não havendo assim, nenhum elo pessoal a ligá-los[467].

Ora, pelo art. 44, II, do CC/02, é inconteste afirmar que as sociedades são uma espécie de pessoa jurídica de direito privado admitida no ordenamento brasileiro. Dentro da categoria, encontram-se as sociedades por ações, com existência prevista no *Codex* (arts. 1.088 e 1.089) e regulação em diploma específico (Lei nº 6.404/76). Tais corporações são qualificadas, pela própria doutrina clássica, como entidades de capital, desprovidas de *affectio societatis* – especialmente as que mantêm ações cotadas em bolsa de valores –, nas quais "o importante é tão somente o capital investido pelo sócio [e] a entrada de pessoas estranhas ao quadro social independe do consentimento dos demais sócios"[468]. Perceba que, em momento algum, se nega a esses entes sua qualidade de sociedade, menos ainda sua personalidade jurídica, a despeito da afirmação de que não possuem *affectio societatis*.

Endossam a constatação a respeito da prescindibilidade do elemento pessoal a extinta figura das EIRELIs (contemplada no revogado inciso VI do art. 44 do CC/02) e a recente sociedade limitada unipessoal acomodada nos §§ 1º e 2º do art. 1.052 do CC/02 (por inclusão feita em virtude da Lei nº 13.874/2019). Contudo, nesses dois cenários, a explicação é mais sucinta, já que lhes é impossível cultivar *affectio societatis* por serem compostas de tão somente um único integrante. A construção do vínculo anímico requer, por corolário lógico, que, ao menos dois sujeitos estejam reunidos em uma estrutura compartilhada.

Isto posto, se existem arranjos destituídos de *affectio societatis* aos quais a legislação reconhece personalidade jurídica, a ausência do elemento não pode caracterizar impedimento a que à comunidade de proprietários em condomínios edilícios seja concedido o *status* de entidade pessoalizada pela ordem jurídica pátria. Ao contrário do que ventila boa parte da doutrina, não se concebe mais que tal aspecto obstaculize o projeto personificador, consoante ilustram as manifestações abaixo, ambas de publicações recentes:

> Como ressaltado no próprio REsp 1.736.593/SP, o entendimento majoritário é o de que os condomínios teriam a natureza jurídica de ente despersonalizado, mas não pelo argumento levantado pelo STJ. O tribunal sustentou que faltaria *affectio societatis* aos condomínios. No entanto, tal elemento não está presente em diversas modalidades de pessoas jurídicas, como a EIRELI, sociedade limitada unipessoal e na maioria das sociedades anônimas[469].

---

[467] LEITE JÚNIOR, Carlos Antônio Goulart. *Affectio societatis*: na sociedade civil e na sociedade simples. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.107.

[468] RAMOS, André Luis Santa Cruz. *Direito Empresarial*. 7ª ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.309.

[469] FLUMINGNAN, Ana Beatriz Ferreira de Lima.; FLUMINGNAN, Silvano José Gomes; FLUMINGNAN, Wévertton Gabriel Gomes. STJ errou ao excluir dano moral para condomínios? *Conjur*. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2020-mar-02/direito-civil-atual-stj-errou-excluir-dano-moral-condominios.

> Embora não constitua uma sociedade, por falta de *affectio societatis*, é inegável que o condomínio edilício, por encarnar o interesse coletivo de seus condôminos, em determinadas situações, deve, sim, ser considerado como uma pessoa jurídica, com personalidade própria, possuindo legitimidade mediante a devida representação legal[470].

Igualmente questionável é a presença da *affectio societatis* nas organizações religiosas previstas no inciso IV do art. 44 do *Codex*. O ingresso nos quadros de uma entidade desse tipo tem por fundamento uma escolha de foro íntimo e completamente individual de professar uma determinada crença, tanto que desentendimentos com outros membros da comunidade de fé não resultam na quebra de qualquer vínculo nem podem importar na exclusão de um membro do grupo religioso, sob pena de ofensa à liberdade consagrada no art. 5º, VI, da CF/88. Nesse rumo, é relevante transcrever as considerações de Paulo Sanches Campos:

> As religiões possuem fiéis, membros etc. Associado é a qualidade daquele que é sócio, isto é, daquele que, por meio de um acordo de vontade informal ou por meio de um instrumento jurídico (proposta associativa, contrato etc.) adere a um ente jurídico ou empreendimento ou mesmo à sua formação, passando a ostentar direitos e obrigações dessa condição constantes do ato de vontade, de seu estatuto ou da própria lei e, por isso, juridicamente exigíveis. Não é assim a religião (igreja), onde o indivíduo por convicção íntima de natureza espiritual, passa a professar as mesmas convicções de fé ostentadas por determinado grupo. Não possuem direitos ou obrigações exigíveis juridicamente. Os direitos e as obrigações são de índole espiritual e decorrem das próprias convicções professadas pelo indivíduo[471].

A seu turno, no outro vértice da flexibilização da *affectio societatis*, verifica-se uma técnica de preservação do elemento mediante sua ressignificação, o que, para os propósitos do presente estudo, tornaria possível até mesmo a sua identificação dentro da comunidade de proprietários de unidades em condomínios edilícios. Sob acepção contemporânea, construída no bojo de um movimento reformista do direito empresarial francês, a *affectio societatis* é conceito multiforme, dotado de pluralidade semântica. Sua manifestação não deve mais se processar por meio de uma análise apriorística e isolada do tipo societário, mas sim através da conjugação entre a classificação e outras circunstâncias específicas de cada caso concreto. É o que leciona Carlos Antônio Goulart Leite Júnior, com referência a Nadège Reboul:

> NADÈGE REBOUL escreveu que por isso que a doutrina, em perfeita harmonia com a jurisprudência, constata que se trata de uma noção proteiforme. Extrai daí um conceito plural, considerando que a *affectio societatis* pode assumir diversas formas segundo os tipos de sociedade, as circunstâncias de cada caso, comportando grande variação desde a colaboração ativa e voluntária, a participação na gestão da empresa até o simples paralelismo de interesses e ausência de subordinação. Essa visão pluralista tem a vantagem de não congelar a noção e, sobretudo, de fazê-la renascer.

---

[470] ALTMAYER, Mariana Borges. Condomínios contemporâneos: o reconhecimento da personalidade jurídica, a possibilidade de especificação parcial e o papel da convenção condominial. In SANTOS, Lourdes Helena Rocha dos; CASTRO, Fabio Caprio Leite de. *Temas atuais em direito imobiliário*. Porto Alegre, e-Book, 2018. http://www.academia.edu/40525765/Temas_atuais_em_direito_imobili%C3%A1rio_2018_ORGANIZADORES

[471] CAMPOS, Paulo Sanches. As associações no novo Código Civil e a liberdade de religião. *Revista dos Tribunais*. São Paulo, v.93, n.819, jan. 2004, p.79-80.

> [...]. Surge então um padrão maleável, aplicável a todos os casos, previsíveis ou não, diante da capacidade de adaptação que os conceitos plurais oferecem ao direito[472].

Segundo o mesmo autor, "no direito italiano, a *affectio* também foi preservada, mas seu conceito ainda sofre mutação, por necessidade de adaptar-se ao perfil da sociedade e à função social da empresa"[473]. Ora, haja vista que as raízes do direito societário brasileiro estão fundadas na antiga teoria francesa dos atos de comércio e na contemporânea teoria da empresa desenvolvida na Itália, também aqui o elemento deve ser submetido a uma releitura, nos moldes reportados na explanação de Carlos Antônio Goulart Leite Júnior, *in verbis*:

> Assim como na Itália, a *affectio societatis* não desaparece do direito societário. Simplesmente, passa a ser deduzida da manifestação de vontade que resulta na participação, de quem a externou, em uma sociedade. A partir do momento em que a simples contribuição com capital é compreendida no amplo conceito de *colaboração*, afastam-se as lucubrações a respeito do elemento psíquico de quem, afinal, praticou determinado ato da vida civil. [...]. Se, independentemente de contribuir com seu trabalho pessoal, o sócio integralizou o capital da sociedade, contribuiu de alguma forma para a realização do seu objeto, embora não se possa dizer, na versão original, que *contribuiu ativamente* para a realização do objeto[474].

Verifica-se, portanto, que, para libertar o conceito de investigações subjetivas acerca da *psiqué* de cada sócio no momento da formação e ao longo da operação da pessoa jurídica, a *affectio societatis* passa se assentar na ideia de "colaboração em sentido amplo". Desta feita, o sócio que não adota qualquer postura ativa, que denote envolvimento relacional direto com os outros membros nem com a realidade prático-funcional da sociedade, mas tão somente efetua a integralização da parte que lhe compete na formação do capital social da entidade já é tido como um colaborador para efeitos de aferição da presença de *affectio societatis*.

Transportando esse novo significado maleável e objetivo do elemento para o contexto dos condomínios edilícios, tem-se que um titular de unidade autônoma, em razão do simples ato de pagar suas contribuições mensais e cotas adicionais já seria um colaborador do prédio, ainda que não se relacionasse com qualquer um dos moradores e não comparecesse a uma reunião condominial sequer. Dentro dessa concepção *lato sensu*, existe a *affectio societatis* vinculando todos aqueles que contribuem, em qualquer medida, para a realização do objeto da entidade, desde os que assumem participação ativa nas questões condominiais (atuando nos cargos de síndicos e integrantes do conselho deliberativo) até os que unicamente realizam aportes financeiros sempre que solicitados (inclusive para fundos de reserva e manutenção).

Outra conduta dos proprietários de unidades condominiais edilícias que se conforma à abrangência *lato sensu* da *affectio societatis* consiste na assinatura do contrato de aquisição da

---

[472] LEITE JÚNIOR, Carlos Antônio Goulart. *Affectio societatis*: na sociedade civil e na sociedade simples. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p.98.
[473] *Ibidem*, p.99.
[474] LEITE JÚNIOR, Carlos Antônio Goulart, *op.cit.*, p.111.

unidade autônoma, posto ser realizado por quem já possui ou deveria ter plena ciência de que, em decorrência do negócio jurídico, passará a integrar uma coletividade de condôminos. Não se pode negar que a situação descrita representa ato de manifestação de vontade inequívoca, com efeitos de adesão automática, a exemplo do que ocorre no tocante ao dever de se sujeitar às regras da convenção de condomínio (também efeito da aquisição do imóvel no prédio). Ao fechar a transação, o adquirente diz, com todas as letras, que deseja se reunir com os demais proprietários para, pelo menos enquanto mantiver o domínio sobre sua unidade, realizar, junto dessas pessoas, independentemente de quem sejam, atividades de gestão relativas a interesses coletivos inerentes ao compartilhamento de espaços em certo empreendimento imobiliário.

Esboçado esse paralelismo entre as conjunturas de uma sociedade e da comunidade de titulares de unidades autônomas no mesmo prédio, conclui-se que a manutenção do elemento *affectio societatis* só pode ocorrer se o seu significado for revitalizado à luz de um direito contemporâneo que o compreenda como sinônimo de colaboração em sentido amplo para a realização do objeto social. E, sob tal perspectiva flexível, ressuscitado o conceito, é inegável sua compatibilidade com a ideia de uma pessoa jurídica adjeta destinada à administração dos interesses coletivos pertinentes aos integrantes de um condomínio edilício.

Por fim, remeta-se à manifestação de Clóvis Beviláqua, na qual o jurista distingue as sociedades das comunhões de bens, afirmando que as primeiras têm *affectio societatis* e são, por natureza, definitivas, ao passo que as últimas não dispõem do elemento vinculante e têm caráter transitório[475]. Conforme demonstrado na subseção 1.5.2 deste estudo, esse contraste entre perenidade e efemeridade é um dos fundamentos que justificam o não enquadramento da coletividade de condôminos edilícios na categoria dos entes despersonalizados, ao lado de figuras temporárias como espólio, massa falida, heranças jacente e vacante. A comunidade de titulares das unidades prediais tende à perpetuidade, ao contrário dos outros arranjos recém enumerados, o que a aproxima de uma sociedade e a afasta da ideia de comunhão de bens. Faz-se aqui referência a duas exceções, quais sejam: (i) o condomínio de frações ideais, estabelecido no art. 32, §1º-A, da Lei nº 4.591/64, por edição da Lei nº 14.382/2022; e (ii) o condomínio da construção no regime do patrimônio de afetação, previsto no art. 31-F, §1º, da Lei nº 4.591/64, visto que ambos carregam consigo a marca da duração temporária.

Demarcada essa flagrante diferenciação, revisita-se a fala de Beviláqua, para dela se extrair duas conclusões: (i) ou, dada sua filiação ao modelo de sociedade no mais lato sentido, a entidade formada pela coletividade de titulares de unidades em condomínios edilícios tem

---

[475] BEVILÁQUA, Clóvis. *Código dos Estados Unidos do Brasil comentado*. v.2. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1939-1958, p.484.

affectio societatis e, por isso, em oposição ao que se verifica nas outras composições, pode lhe ser atribuída personalidade jurídica material; (ii) ou, embora não represente uma comunhão de bens, assim como elas, também não possui *affectio societatis*, o que revela ser o elemento dispensável à formação de pessoas jurídicas de direito privado no ordenamento brasileiro. É a exata síntese da flexibilização conceitual contemporânea apresentada nesta subseção, porém analisada nas entrelinhas da posição de um autor pertencente a um tempo mais distante.

4.3. **Afinidades com a categoria das pessoas jurídicas**

Em atenção ao prometido na Subseção 2.2.2 deste trabalho, serão aqui revisitados os pressupostos formativos das pessoas jurídicas a fim de demonstrar que tais elementos estão presentes no agrupamento coletivo composto pelos titulares de unidades em condomínios edilícios. Dessa forma, ter-se-á uma evidência técnica de que inexiste razão para se refutar a personalidade jurídica una e própria da referida comunidade de pessoas. Afinal de contas, segundo informam Danielle Caroline Silva e Mariana de Souza Saraiva:

> O condomínio edilício possui todos os atributos da pessoa jurídica. Existe a manifestação de vontade de associar-se, que acontece no momento da assinatura do contrato de compra e venda da unidade, pois ciente que fará parte do condomínio. É constituído por tempo indeterminado, possuindo duração maior que a vida dos próprios moradores, possui objetivos próprios, administração própria e patrimônio distinto das demais pessoas que o compõem. Além disso, pratica atos como pessoa jurídica, pois contrata empregados, compra móveis, bens de todos os tipos, o que inclui imóveis, para a ampliação do condomínio e tem escrituração própria[476].

Como ponto de partida, far-se-á investigação, ponto a ponto, dos seis quesitos fixados por Francisco Amaral, organizados em duas ordens, denominadas material e formal[477]. Dentro do primeiro grupo, o autor destaca, *ab initio*, a existência de uma pluralidade de pessoas. Não é preciso muito esforço para identificar que tal elemento está presente, de forma concreta, na "comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações, organismo distinto e inconfundível com os coproprietários que a compõem, titular de direitos e obrigações na esfera civil, à qual se deve admitir a *personificação jurídica*, também distinta de seus membros"[478]. Na sequência, Amaral sinaliza para o fator conjunto de bens, presente na formação da comunidade de titulares de unidades condominiais edilícias com a autonomia e o conteúdo material descritos por Frederico Henrique Viegas de Lima, nos seguintes termos:

> Da mesma forma, o patrimônio da comunidade não se confunde com o patrimônio individual de cada um dos coproprietários em condomínios especiais em

---

[476] SILVA, Danielle Caroline; SARAIVA, Mariana de Souza. Da condição jurídica dos entes não personificados. *V Encontro Internacional do CONPEDI – Direito Civil Contemporâneo I*, Uruguai, 2016, p.148. Disponível em: https://1library.org/document/q05ww5gy-condicao-juridica-entes-danielle-caroline-silva-mariana-saraiva.html.
[477] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual., aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.335.
[478] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.24.

> edificações. Deve haver nítida separação patrimonial, com a existência de uma massa patrimonial pertencente à comunidade, resultante da cobrança das taxas condominiais, do fundo de reserva ou de renovação, bem como o acervo de bens móveis e imóveis que são adquiridos em seu nome[479].

Malgrado os numerários frequentemente arrecadados pelo condomínio edilício dos titulares de unidades, mediante contribuições mensais e cotas extras, tenham saída imediata para pagamento de tarifas, despesas, preços, custos de serviços e contratações realizadas no interesse da comunidade predial, não se pode ignorar que os recursos financeiros permanecem, ainda que por fração de segundo, alocados na conta bancária (e, portanto, dentro do patrimônio) do ente condominial.

Para ilustrar tal constatação, cumpre esboçar um raciocínio jurídico calcado em lições pacificadas pela doutrina nacional. Nesse sentido, dentro do âmbito da teoria geral dos bens, recorre-se a duas noções basilares apontadas por Caio Mário da Silva Pereira, quais sejam: (i) "bem fungível por excelência é o dinheiro" [480]; e (ii) "a *fungibilidade* é própria dos *móveis*, porque normalmente são eles suscetíveis de se caracterizarem pela quantidade, pelo peso ou pela medida"[481]. Logo, insofismável afirmar que dinheiro é bem móvel, inclusive em virtude de sua própria natureza que permite remoção por força alheia, sem alteração da substância ou da destinação econômico-social, conforme definição do art. 82 do CC/02.

Isto posto, haja vista que o pagamento de contribuições mensais e cotas ao condomínio edilício ocorre por entrega material de somas em dinheiro à administradora ou ao síndico, que armazena os numerários em contas bancárias no nome e CNPJ do ente condominial, verifica-se o fenômeno da tradição real, "forma geral e necessária da alienação voluntária das coisas [móveis] com a intenção de lhes transferir a propriedade"[482]. Desta feita, uma vez que os condôminos paguem suas respectivas cotas-partes relativas às despesas de interesse comum da coletividade existente na edificação, as divisas passam a pertencer ao ente condominial, em decorrência de aquisição pela via da tradição.

Com relação ao fato de que as importâncias arrecadadas junto à comunidade predial são predestinadas e quase que instantaneamente consumidas para quitação de despesas, não se vislumbra tal volatilidade dos recursos como óbice ao reconhecimento de que o condomínio tenha um acervo próprio e autônomo de bens. Os argumentos que sustentam essa conclusão são dois. Primeiro, devido ao fato de que o movimento de saída do dinheiro representa uma nova operação de tradição e não apaga a tradição anterior perfectibilizada quando da entrada

---

[479] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.181.
[480] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.354.
[481] *Ibidem.*
[482] GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21ª ed. rev. e atual por L. E. Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p.197.

das divisas no caixa condominial. Em segundo lugar, conquanto não seja prática corriqueira, é possível que se tenha, em determinados momentos, sobras de contribuições após o pagamento das despesas mensais pelo condomínio edilício. Nessa hipótese, o remanescente, já transferido por tradição, poderia ficar acumulado em contas bancárias subsidiárias (dos fundos de reserva e emergência), configurando acervo material sob titularidade do condomínio edilício. Tanto em um, quanto no outro cenário, identifica-se a formação de um conjunto de bens que passa a pertencer ao patrimônio do condomínio edilício, malgrado o domínio condominial sobre os recursos seja muito efêmero no exemplo inicial.

Adicionalmente, mesmo que se coloque uma lupa sobre a situação dos condôminos inadimplentes, tem-se que o montante das contribuições e cotas por cada um deles devido e não pago constitui débito dos referidos titulares de unidades frente ao condomínio edilício. Ao se olhar o cenário descrito, sem qualquer alteração elementar e sob a perspectiva oposta, é o condomínio edilício titular de um direito de crédito com caráter patrimonial em face de cada condômino devedor, situação jurídica subjetiva classificada pelo legislador como bem móvel *ex vi legis*, na dicção do inciso III do art. 83 do CC/02[483]. Nesta senda, a soma não apenas dos valores concretamente representados em moeda corrente, mas também dos créditos a receber pelo condomínio edilício das unidades inadimplentes, configura o conjunto de bens próprio e autônomo de propriedade da comunidade de titulares da edificação, o que mostra atendimento ao segundo componente de ordem material cunhado por Francisco Amaral.

No desfecho dos pressupostos materiais, tem-se a finalidade específica que, no caso da entidade formada pela reunião dos coproprietários de um condomínio edilício, repousa na criação de uma organização com o objetivo de administrar recursos financeiros arrecadados junto aos próprios integrantes do grupo e celebrar negócios jurídicos diversos visando manter e/ou ampliar as funcionalidades, comodidades, usos e habitabilidade dos espaços comuns, inclusive com repercussões positivas para cada uma das áreas privativas. No intuito de dar mais concretude ao fim descrito, reproduz-se lição de Frederico Henrique Viegas de Lima:

> A atuação que se espera de uma comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações é *conforme* as suas próprias finalidades. Mas *conforme* a sua necessidade para seu desenvolvimento e manutenção – atividades perenes –, bem como em prol dos coproprietários que a compõem.
> Dessa forma [mesmo sendo a única], podemos entender e justificar a atuação da comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações, como pessoa jurídica [*personne morale, juristische person, persona giuridica*] que efetivamente é, realizando suas atividades autonomamente e em prol da comunidade, sempre em seu nome e sob sua responsabilidade civil. Desenvolvimento pleno e completo que se irradia: na compra e venda de bens

[483] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.353.

> móveis e imóveis; em contratações nas mais diversas modalidades e finalidades; na representação dos interesses da comunidade pelas formas extrajudicial e judicial, com independência, mesmo porque as personalidades jurídicas e físicas são inconfundíveis[484].

Outrossim, referida finalidade específica também pode ser identificada sob o formato de atos ordinários a uma atuação cotidiana[485] que devem prestigiar a realização concreta e efetiva dos valores do livre exercício das atividades econômicas, da propriedade e sua função social, todos refletidos nos princípios da ordem econômica do art. 170 da CF/88[486]. Trata-se do conteúdo axiológico da gestão condominial edilícia, que deve servir de norte a legitimar a constituição de pessoa jurídica de coproprietários adjeta ao direito real sobre a edificação.

Avançando aos pressupostos de ordem formal listados por Francisco Amaral, tem-se o ato constitutivo que não deve ser confundido com o documento de instituição previsto no art. 1.331 do CC/02, em que constam, nos termos da lei, a discriminação e individuação de unidades, estremações, fixação de frações ideais e finalidades de destinação dos apartamentos, salas, lojas etc. O instrumento de constituição que atende ao requisito para personalização da comunidade de condôminos deve conter disposições próprias acerca de elementos formadores e regras de funcionamento da pessoa jurídica voltada à gestão dos interesses comuns atinentes à coletividade de integrantes da entidade.

Nesse diapasão, os principais Projetos de Lei favoráveis ao projeto de personificação fazem menção a uma ata específica que reflita a decisão de constituir a pessoa jurídica de gestão condominial edilícia, em que pese existam divergências quanto à base do *quórum* para aprovação da medida (dois terços dos titulares de unidades no PLP 213/2009[487] e das frações ideais no recente PLS 3.461/2019[488]). Menos cuidadosa foi a proposição do PL 4.816/2009, que vincula o surgimento do ente pessoalizado ao simples registro dos atos constitutivos, embora, por meio de remissões aos arts. 54 do CC/02 e 121 da Lei nº 6.015/73, sinalize a necessidade de existir um estatuto ou contrato aos moldes do que ocorre nas associações[489].

Anote-se a esse respeito dois pontos. O primeiro deles reside em legítima preocupação manifestada em parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados,

---

[484] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.25-26.
[485] SENADO FEDERAL. Projeto de Lei n° 3.461/2019. Texto Original. Acesso em 26 nov. 2022. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2299906
[486] RAMOS JUNIOR, Galdino Luiz; DIAS, Jefferson Aparecido. A natureza jurídica dos condomínios edilícios e a possibilidade de eles receberem doações. *Revista Direito UFMS*, v.3, n.1. Campo Grande: jan./jul. 2017, p.282. Acesso 26 nov. 2022. Disponível: https://periodicos.ufms.br/index.php/revdir/article/view/4101/3304#.
[487] CÂMARA DOS DEPUTADOS. Projeto de Lei Complementar n° 213/2019. Texto Original. Acesso 26 nov.2022. Disponível: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2219485.
[488] SENADO FEDERAL, *loc.cit*.
[489] CÂMARA DOS DEPUTADOS. Projeto de Lei nº 4.816/2009. Texto Original. Acesso em 26 nov. 2022. https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=426013.

que conclui pela rejeição ao PL 4.816/2009, sobre como seriam considerados, na dinâmica de funcionamento da entidade personificada, os direitos dos condôminos que integram o grupo de um terço que não autorizou a criação da pessoa jurídica. Além do risco assumido quando da aquisição da unidade tal qual ocorre na adesão automática à convenção condominial, outra solução para o problema seria o estabelecimento do *quórum* de aprovação pela unanimidade dos condôminos (a exemplo do que o legislador já definiu nos arts. 1.343 do CC/02 e 10, §2º, da Lei nº 4.591/64). No mais, mostra-se salutar essa discriminação de ata própria nos textos dos projetos legislativos. Ao se separar, de um lado, o instrumento de criação da entidade personalizada e, de outro, os documentos instituidores do direito real de condomínio sobre o edifício, demarca-se o lugar da pessoa jurídica como componente complementar e adjeto ao fenômeno imobiliário e se evita o *bis in idem* terminológico condenado na Seção 3.2 acima.

Outro aspecto formalista das pessoas jurídicas de direito privado repousa na existência de um estatuto com conteúdo mínimo determinado, de acordo com o rol enunciativo previsto no art. 46 do CC/02. Em termos de conteúdo, esse papel pode ser cumprido, sem embargos, pelas convenções de condomínio (de existência obrigatória segundo Caio Mário da Silva Pereira[490]) que, em alguns casos, são ainda incrementadas pela edição de regimento interno. Quiçá, caberia tão somente adicionar às normas de relacionamento interno entre condôminos que normalmente compõem o teor de convenções (baseadas no rol exemplificativo de direitos e obrigações dos arts. 1.335 e 1.336 do CC/02), regras aplicáveis: (i) às relações firmadas pela comunidade de titulares de unidades, na qualidade de centro autônomo e unitário de interesses jurídicos, perante terceiros; e (ii) nas situações que envolvam o condômino em um vértice e a entidade coletiva una no lado oposto. Nada obstante, reforça-se os benefícios de se optar pela via da produção de um documento individualizado para regular o funcionamento da pessoa jurídica adjeta ao condomínio edilício, pelas mesmas razões suscitadas no parágrafo anterior.

Por derradeiro, Francisco Amaral cita o registro no órgão competente como o sexto pressuposto à existência das pessoas jurídicas de direito privado. Na concepção de Frederico Henrique Viegas de Lima, o condomínio edilício atenderia a tal requisito em virtude de um efeito dúplice que a ser reconhecido ao registro dos atos previstos nos arts. 1.331 e 1.332 do CC/02 junto aos Ofícios Imobiliários, opinião que se destaca da explanação *in verbis*:

> Os efeitos do registro da *convenção de condomínio* no Registro Imobiliário, por evidente, são constitutivos: constitui-se a comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações e seu regulamento torna-se oponível *inter partes* e perante terceiros.

---

[490] PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*. 11ª ed. rev., atual, e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.78.

> Entendemos, portanto, que a *personificação jurídica* é alcançada com um duplo registro imobiliário: da *instituição de condomínio* e da *convenção de condomínio*. Dessa forma, afastam-se outras modalidades de registros públicos, no Brasil o *registro de títulos e documentos*, como ato indispensável para o surgimento de *personificação jurídica* da comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações. Basta o registro imobiliário, não havendo a necessidade de qualquer outro[491].

A seu turno, os Projetos de Lei de concessão de personalidade jurídica ao agrupamento de condôminos examinados nesta Seção 4.3 (PLS 3.461/2019, PLP 213/2019, PL 4.816/2009) são uníssonos em prescrever a necessidade de submissão dos atos constitutivos da entidade de coproprietários em condomínios edilícios que se pretende personificar ao Cartório do Registro Civil das Pessoas Jurídicas (RCPJ).

Nesse ponto em particular, pede-se vênia ao autor supracitado para manifestar total concordância com a posição adotada nas proposições legislativas. Preliminarmente, porque, ao se concentrar os momentos de origem da pessoa jurídica de condôminos e do direito real de condomínio edilício no mesmo órgão registral, haverá mais uma dificuldade ao afastamento do risco de *bis in idem* terminológico ventilado na Seção 3.2, cuja superação é de caráter imprescindível ao êxito do projeto personificante sustentado nesta sede. Ademais, permitir que o Registro Imobiliário se torne *lócus* de criação de pessoas jurídicas representaria uma subversão à distribuição de competências materiais do sistema registral brasileiro, que é estabelecida nos arts. 114 e 167 da Lei nº 6.015/73. Logo, a repartição que deve receber e arquivar atos constitutivos de uma eventual pessoa jurídica condominial edilícia admitida no ordenamento jurídico pátrio é, sem dúvidas, o RCPJ.

Outrossim, urge salientar que, a partir dos mesmos elementos revelados ao longo desta Seção 4.3, é possível concluir que a comunidade de coproprietários em condomínios edilícios também atende à lista mais enxuta de pressupostos formativos das pessoas jurídicas de direito privado informada por Caio Mário da Silva Pereira[492] e Guilherme Calmon Nogueira da Gama[493]. Como os requisitos trazidos pelos autores já foram devidamente apresentados na subseção 2.2.2, avançar-se-á ao paralelismo direto entre tais critérios e os aspectos da realidade fática dos agrupamentos condominiais edilícios que lhes são correspondentes.

A começar pela vontade humana criadora, resultante da reunião de elementos volitivos individuais colhidos junto a cada membro do grupo. Essas manifestações de vontade relativas a cada proprietário são detectadas tanto na assinatura do contrato de promessa ou definitiva compra da unidade, quanto na efetiva participação ou ausências injustificadas aos conclaves

---

[491] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.186-187.
[492] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.248.
[493] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006, p.75.

que deliberem sobre aprovação da convenção condominial e/ou a constituição de uma pessoa jurídica destinada a cuidar da gestão e manutenção do condomínio edilício. Não parece razoável, à luz da dinâmica das relações jurídicas contemporâneas, admitir que um adquirente de apartamento ou sala dentro de condomínio edilício não tenha vontade manifesta – ainda que ela represente mais uma aceitação ou conformação do que um desejo lúdico – de se tornar integrante da comunidade formada por diversos outros titulares das demais unidades pertencentes a certo prédio. Tal efeito afigura-se inerente à própria natureza arquitetônica dos edifícios, onde as propriedades, embora particulares, são fisicamente coligadas e inseparáveis.

No que tange à observância das condições legais de formação, está demonstrado nesta Seção 4.3 que a comunidade de coproprietários em condomínios edilícios está bem alinhada aos quesitos postos pela doutrina pátria, todos extraídos, em alguma medida, das disposições do Código Civil relativas às pessoas jurídicas de direito privado. Sob esse prisma, visualiza-se legalidade ao projeto personificador, cuja afirmação, em que pese a plausibilidade de adoção *de lege lata*, no atual estado da arte, depende de reforma *de lege ferenda*[494].

Finalmente, não se enxerga qualquer resistência quanto ao preenchimento do elemento liceidade de seus propósitos. Para tanto, é suficiente que a entidade personificada adjeta ao condomínio edilício venha ao mundo direcionada à realização da finalidade específica que fora apontada nesta Seção 4.3, qual seja o desempenho de atividades econômicas e negócios jurídicos destinados a aumentar e/ou preservar a funcionalidade, a comodidade, os usos e a habitabilidade da edificação como um todo.

Em reforço a todo o exposto na presente Seção, a afinidade da coletividade de sujeitos proprietários nos condomínios edilícios com a categoria das pessoas jurídicas goza de assento no entendimento estabelecido pelas duas Turmas de Direito Público do STJ. No entanto, dito reconhecimento se aplica exclusivamente para fins tributários e cumprimento de obrigações previdenciárias. Apoiado em outros precedentes[495], o Ministro Humberto Martins declarou que os condomínios edilícios são considerados empresas tão somente no âmbito fiscal, com fulcro em previsão do art. 3º, §4º, III, da IN 971/2009 da Receita Federal, razão pela qual deferiu a adesão da entidade ao parcelamento do Programa de Recuperação Fiscal (REFIS)[496].

Nas Turmas dedicadas ao Direito Privado, a compreensão prevalecente ainda é a de negação à personalidade jurídica dos condomínios edilícios. Contudo, a visão publicista não pode deixar de ser vista como uma "luz no final do túnel" para eventual mudança de posição

---

[494] SCHREIBER, Anderson. *Manual de Direito Civil* contemporâneo. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p.1104.
[495] STJ, REsp 411.832/RS, Órgão Julgador: Primeira Turma, rel.: Min. Francisco Falcão, j. 18.10.2005 e REsp 1.064.455/SP, Órgão Julgador: Segunda Turma, rel.: Min. Castro Meira, j. 19.08.2008.
[496] STJ, REsp 1.256.412/AL, Órgão Julgador: Segunda Turma, rel.: Min. Humberto Martins, j. 07.02.2012.

entre os especialistas privatísticos. De fato, não se concorda aqui com a forma adotada pelos acórdãos favoráveis para se atribuir pessoalidade fiscal aos condomínios edilícios, posto que envolve dotar um ato normativo secundário (instrução editada pela Receita Federal) de força legiferante e parece aumentar algo que o dispositivo invocado (art. 3º, §4º, III, da IN 971/09) almejou tratar como mera equiparação. Todavia, a substância e a *ratio decidendi* em prol da personificação dos condomínios edilícios merece pleno aproveitamento, com devidos ajustes de fundamentação à luz das normas do direito privado. Afinal, consoante valiosa lição de Pietro Perlingieri, os dois campos (público e privado) não devem viver em dicotomia, mas em constantes e harmônicas interações, já que são parte de um ordenamento unitário[497].

À guisa de conclusão acerca da inconteste afinidade que os elementos presentes na realidade fática da comunidade de proprietários de unidades autônomas em condomínios edilícios guarda com os pressupostos formativos das pessoas jurídicas de direito privado, cita-se a seguinte reflexão registrada na obra de Luís Cabral de Moncada:

> Há, com efeito, certos entes morais – chamemo-lhes assim – e certos aglomerados de relações jurídicas que fazem lembrar bastante as pessoas colectivas, em muitos aspectos, e contudo não são pessoas colectivas. Falta-lhes para isso alguma coisa. Ou lhes falta algum dos elementos indispensáveis para que o sejam ou, mesmo não lhes faltando elemento algum, todavia a lei não quer que o sejam, pois lhes nega expressamente essa qualidade[498].

No tocante à ausência de algum elemento indispensável, restou evidenciado, a partir da análise estrutural empreendida nesta Seção 4.3, inexistir qualquer impedimento a que se atribua à coletividade de titulares em condomínios edilícios o *status* de ente personalizado. Inclusive, sob prismas tributário e previdenciário, o STJ já encampa a tese da pessoalização.

Tampouco a lei pátria nega expressamente o *status* de pessoa jurídica ao conjunto de donos de unidades autônomas, havendo tão somente uma omissão do legislador na definição do tema. Segundo leciona Frederico Henrique Viegas de Lima, a personificação jurídica da comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações não é vedada pelo direito brasileiro, constituindo verdadeira lacuna aberta no sistema normativo nacional[499]. Com relação ao seu preenchimento, ele deve ocorrer pelo reconhecimento da coletividade em comento como pessoa jurídica de direito privado, visto que tal ideia é insinuada em outras normas do ordenamento, com destaque para o §3º do art. 63 da Lei nº 4.591/64, inexistindo silêncio qualificado do legislador na matéria[500].

---

[497] PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Tradução: Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.147-148.
[498] MONCADA, Luís Cabral de. *Lições de Direito Civil*, vol. I, Coimbra: Atlântida, 1959, p.344.
[499] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.124 e 130.
[500] *Ibidem*, p.137-138.

Isto posto, salta aos olhos que o projeto de atribuição de personalidade ao corpo formado pela coletividade de titulares de unidades em condomínios edilícios dispõe de todos os elementos constitutivos exigidos para a sua caracterização como pessoa jurídica de direito privado no ordenamento pátrio. Ademais, conquanto a lei não proíba explicitamente o arranjo e o sistema normativo se mostre receptivo à hipótese, muita resistência ainda persiste quanto ao seu acolhimento efetivo. Por essa razão, talvez o caminho da positivação, com adição de nova hipótese, *de lege ferenda*, ao rol do art. 44 do CC/02, seja o mais recomendável para que se encampe, na realidade jurídica prática brasileira, a organização de condôminos de uma mesma edificação sob a forma de entidade personificada, consoante proposto na Seção 5.3.

4.4. **Aspectos hermenêuticos**

Informa Carlos Maximiliano que "a hermenêutica jurídica tem por objeto o estudo e a sistematização dos processos aplicáveis para determinar o sentido e o alcance das expressões do Direito"[501]. A partir da aludida definição, duas considerações merecem o devido registro. Primeiramente, o fato de que o conceito se refere a normas jurídicas *lato sensu*, e não apenas às leis e regras propriamente ditas, pelo que se devem interpretar tanto estas últimas como também os princípios, valores, costumes e outros comandos de caráter normativo.

Em adição, cabe notar que, malgrado as fórmulas hermenêuticas primem por certa rigidez, isso não engessa o significado do direito. A esse respeito, José de Oliveira Ascensão assinala o aspecto evolutivo da *interpretatio*, ressaltando que "o resultado da interpretação varia, não porque a interpretação varie como fonte criadora, mas porque varia o objeto desta"[502]. Na mesma senda, Clóvis Beviláqua dispõe que "o que interessa é determinar o fundamento e a finalidade da lei, o *porquê* e o *para quê*. E acontece que este segundo momento, não raro, se modifica sem determinar alteração no dispositivo da lei, que com as mesmas palavras passa a ter conteúdo diferente do primitivo"[503].

Sob o pálio das orientações basilares acima, dedica-se a presente Seção a demonstrar que o projeto de personificação unificante da comunidade de coproprietários em condomínios edilícios encontra guarida também no adequado manejo de técnicas hermenêuticas assentadas no ordenamento brasileiro. Para atender ao referido propósito, serão analisados dois cenários. Um que tem por alvo considerações sobre a interpretação de texto legal em sentido estrito,

---

[501] MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p.1.
[502] ASCENSÃO, José de Oliveira. *O direito*: introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira. Rio de Janeiro: Renovar, 1994, p.320.
[503] *Ibidem* (nota de rodapé nº 3).

qual seja o do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 (que estabelece preferência de adjudicação de bens imóveis ao condomínio). Já o outro repousará no alinhamento da tese sustentada nesta sede com valores e princípios extraídos da tábua axiológica consagrada na CF/88.

4.4.1. Generalização da exceção contida na Lei de Condomínios e Incorporações

O ponto de partida ao estudo desta subseção repousa no entendimento consolidado e replicado em precedentes do Conselho Superior de Magistratura do TJSP[504]. De acordo com a referida Corte, a regra geral consiste na negação de personalidade jurídica ao centro unitário de interesses formado pela comunidade de proprietários em condomínios edilícios, admitidas, porém, duas hipóteses excepcionais, de alcance restrito, decorrentes do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64. É o que se observa no reiterado voto-base proferido pelo desembargador Ruy Camilo, do qual se colaciona o trecho *in verbis*:

> [...] este Conselho Superior da Magistratura já firmou entendimento de que o condomínio, diversamente do sustentado pelo recorrente, **não tem personalidade jurídica. Como consequência, não se tem admitido possa o condomínio adquirir propriedade imóvel**. Trata-se, no tema, de **regra geral**, a qual, porém, comporta duas exceções de interpretação estrita. A primeira delas está prevista no art. 63, § 3º da Lei n. 4.591/1964, em que se afigura possível a aquisição de imóvel pelo condomínio diante da inadimplência do adquirente no pagamento do preço da construção. A segunda corresponde à hipótese de aquisição, em hasta pública, de unidade autônoma pelo condomínio, como forma de satisfazer o crédito decorrente do não pagamento, pelo condômino, das despesas condominiais, por força da aplicação analógica do disposto no referido art. 63, § 3º, da Lei n. 4.591/1964. **Nada obstante a situação enfrentada não se encaixe nas exceções mencionadas, convém suavizar ainda mais o rigor legal**. [...]. Em resumo: desautorizada, pela ordem jurídica, a irrestrita e incondicional atribuição de personalidade jurídica ao condomínio, contraindicada, também, em função da tutela do patrimônio dos condôminos minoritários, é de rigor, em contrapartida, dialogando com a realidade fática, combustível da vitalidade do direito, força viva em perene atualização, temperar a proibição legal[505]. (Grifos nossos).

Em que pese o presente trabalho acene favoravelmente ao alargamento da ideia de se reconhecer uma personalidade jurídica de direito privado à coletividade de sujeitos titulares de unidades autônomas em condomínios edilícios, cumpre, com a devida vênia, dissentir da forma como o Conselho Superior de Magistratura do TJSP, no processo de construção do seu entendimento, lançou mão das técnicas de aplicação e hermenêutica do direito para ampliar o alcance de uma norma classificada como de exceção.

A julgar pelo teor do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, é possível fundar a premissa de que se trataria de uma norma excepcional sob duas perspectivas extraídas da obra de Carlos

---

[504] Vide processos 0112593-22.2007.8.26.0100 (rel.: Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques, j. 21.01.2011), 1116258-77.2017.8.26.0100, (rel.: Tânia Mara Ahualli, j. 23.02.2018) e 1012799-20.2021.8.26.0003 (rel.: Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, j. 05.11.2021), todos da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo.

[505] SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. Apelação 880-6/7, Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura, rel: Ruy Camilo, j. 07.10.2008.

Maximiliano: (i) a se considerar o cenário da doutrina prevalecente, no qual a regra geral dita que a comunidade de proprietários de condomínios edilícios representa ente despersonificado, sem aptidão para titularizar direitos e deveres, o dispositivo em destaque introduz ressalva; e (ii) haja vista que a norma versa sobre um direito de preempção do condomínio edilício para arrematar os bens em leilão final, verifica-se um privilégio assegurado à entidade, o que também conferiria ao preceito legal caráter de exceção[506]. Igual enquadramento se obtém na visão de José de Oliveira Ascensão, pois, a se fixar a compreensão majoritária clássica de que o condomínio edilício é desprovido de personalidade jurídica/subjetividade e, por isso, inapto a adquirir bens e direitos como sujeito autônomo no direito brasileiro, o art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 não traduz apenas contradição a uma regra, mas sim a um princípio geral informador de um setor do sistema jurídico nacional (*in casu*, o direito civil)[507].

Definida a caracterização do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, ao menos por ora, como norma excepcional, emerge a aplicação do princípio segundo o qual "a lei que abre exceção a regras gerais, ou restringe direitos, só abrange os casos que especifica" (ditame que gozava de positivação no art. 6º do revogado CC/16)[508]. De acordo com José de Oliveira Ascensão, apesar de o dispositivo legal ter restado suprimido, a máxima segue em voga, de modo que, seja no Brasil ou em Portugal, "temos o campo aberto para excluir da aplicação analógica as regras que contrariam princípios fundamentais, informadores da ordem jurídica ou de um ramo do direito particular"[509]. No mesmo diapasão, Carlos Maximiliano:

> Eis os mais prestigiosos brocardos relativos ao assunto:
> *Quod vero contra rationem juris receptum est, non est producendum ad consequentias* (Paulo, no Digesto, liv. 1º, tít. 3º, frag. 14) – "o que, em verdade, é admitido contra as regras gerais de Direito, não se estende a espécies congêneres". *In his quoe contra rationem juris constituta sunt, non possumus sequi regulam juris* (Juliano, em o Digesto, liv. 1º, tít. 3º, frag. 15) – "no tocante ao que é estabelecido contra as normas comuns de Direito, aplicar não podemos regra geral". *Quoe propter necessitatem recepta sunt, non debent in argumentum trahi* (Paulo, no Digesto, liv. 50, tít. 17, frag. 162) – "o que é admitido sob o império da necessidade, não deve estender-se aos casos semelhantes". Os três apotegmas faziam saber que as regras adotadas *contra a razão de Direito*, sob o império de necessidade inelutável, não se deviam generalizar: não firmavam precedente, não se aplicavam a hipóteses análogas, não se estendiam além dos casos expressos, não se dilatavam de modo que abrangessem as conseqüências lógicas dos mesmos[510].

Ante os esclarecimentos expostos, é forçoso concluir que normas excepcionais não admitem analogia, devendo ser interpretadas e aplicadas restritivamente mediante uso do que

---

[506] MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p.230-232.
[507] ASCENSÃO, José de Oliveira. *O direito*: introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira. Rio de Janeiro: Renovar, 1994, p.361.
[508] *Ibidem*, p.362.
[509] ASCENSÃO, José de Oliveira, *loc.cit.*
[510] MAXIMILIANO, Carlos, *op.cit.*, p.226.

Carlos Maximiliano denomina exegese rigorosa[511]. Na mesma direção, manifesta-se José de Oliveira Ascensão, para quem "a exceção é pois necessariamente de âmbito mais restrito que a regra, e contraria a valoração ínsita nesta, para prosseguir finalidades particulares"[512], de modo que "a peculiaridade da sua *ratio* não permitia a extensão a outros casos"[513].

Dito isto, indaga-se como poderia o e. Conselho Superior da Magistratura paulista, amparado na ideia de que o art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 constitui dispositivo de exceção, criar nova hipótese de aquisição de propriedade de bem imóvel pelo condomínio edilício (com consequente reconhecimento de personalidade jurídica ao ente coletivo) mediante aplicação analógica? Escancara-se nesse ponto um equívoco: seja de premissa, seja de técnica. Opina-se pela primeira hipótese, conforme será demonstrado ao final do desenvolvimento desta crítica.

Malgrado se vislumbre certa afinidade circunstancial entre as execuções movidas pelo condomínio edilício contra o inadimplente de parcelas do preço de construção e o condômino devedor de contribuição, haja vista que ambos os casos visam a recomposição de desfalque no fluxo de caixa condominial, tal aproximação não parece suficiente para justificar a adequação do uso de analogia entre os dois contextos. Todavia, o colegiado do TJSP tem se distanciado também do critério da proximidade fática, pois, nos precedentes apontados nas notas de rodapé 421 a 423 e em outros mais, sustenta a ampliação da incidência da *ratio* do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 a situações de doação e compra/venda de vagas de garagem ou terrenos contíguos pelo condomínio edilício. Essas conjunturas não se alinham com o caso de arrematação para quitação de débito, nem em termos estruturais tampouco finalísticos, inexistindo a fórmula "casos análogos subordinados a leis análogas"[514]. Inclusive, o próprio órgão judicante paulista reconhece expressamente, no voto-base que abre a presente Subseção 4.4.1, que a situação enfrentada não se encaixa nas exceções mencionadas.

Desta feita, chega-se a um impasse na análise ora esboçada. De um lado, a realidade do tráfego negocial e das relações sociais experimentadas hodiernamente pelos condomínios edilícios endossa a ideia do Conselho Superior de Magistratura do TJSP de que "convém suavizar ainda mais o rigor legal". Entretanto, preceitos basilares da hermenêutica e aplicação das normas jurídicas obstam que se adote as técnicas da interpretação extensiva e da analogia para atingir o fim colimado, já que a regra do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 seria de natureza excepcional. Para retirar o direito brasileiro desse estado de aparente aporia, vislumbra-se só

---

[511] MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p.205.
[512] ASCENSÃO, José de Oliveira. *O direito*: introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira. Rio de Janeiro: Renovar, 1994., p.359.
[513] *Ibidem*, p.361.
[514] ASCENSÃO, José de Oliveira, *op.cit.*, p.213.

uma saída: reconhecer que, embora descreva um caso específico, o art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, na verdade, traduz uma regra geral do ordenamento, e não uma exceção.

Para atender a esse objetivo, urge primeiro desconstruir a desacertada premissa de que o dispositivo legal em comento traduz norma excepcional. Nesse diapasão, vale trazer a lume as duas espécies de regras de exceção identificadas por José de Oliveira Ascensão: (i) a regra formalmente excepcional, que autoriza a utilização do argumento *a contrario*; e (ii) a regra substancialmente excepcional – *ius singulare* –, que implica a proibição da analogia[515].

Alocando o permissivo do art. 63, §3º, da Lei de Condomínios e Incorporações no campo da exceção formal, nota-se que, segundo o autor português, ao comando se aplicaria a técnica da interpretação enunciativa por meio de argumento *a contrario*, *i.e.*, poder-se-ia inferir que, dada a ressalva autorizativa feita pelo legislador, a regra geral seria a negação de personalidade jurídica e de titularidade de bens e direitos aos condomínios edilícios em toda situação que não fosse de atraso de três parcelas do preço da construção (admitindo-se, no máximo e com esforços, a extensão ao caso dos condôminos inadimplentes). Todavia, essa conclusão *ex reverso* representa justamente o oposto do que defende o órgão de magistrados do TJSP. Verifica-se, nessa conjuntura, um resultado na contramão do que almeja o Judiciário paulista, pois se estaria fechando a porta para que os condomínios edilícios adquirissem vagas de garagem ou terrenos lindeiros, através de compra/venda, doação, usucapião ou testamento, mesmo que tais operações proporcionassem benefícios aos condôminos, por exemplo.

Nada obstante, igualmente inviável seria enquadrar a autorização do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 no âmbito das normas substancialmente excepcionais. Isso porque, para tal espécie, não se permite analogias e outros recursos de aplicação expansiva, o que também frustra o *modus operandi* adotado pelo Conselho Superior da Magistratura do TJSP. E, não se deve permitir que qualquer Corte judicial busque a realização de fins louváveis (alargamento das hipóteses em que os condomínios edilícios possam adquirir diretamente imóveis) através do uso de todos e quaisquer meios, mesmo em repúdio às diretrizes fundamentais acerca da interpretação e aplicação das normas jurídicas no ordenamento pátrio. Decerto, não foram os magistrados paulistas impulsionados por um espírito anti-kantiano[516] no momento de insculpir o posicionamento de seu Conselho Superior, pelo que uma recomendação para correção de rota se mostra pertinente e adequada nesta sede.

---

[515] ASCENSÃO, José de Oliveira. *O direito*: introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira. Rio de Janeiro: Renovar, 1994, p.447.

[516]A partir de sua concepção de ética e imperativo categórico, Immanuel Kant condenava a máxima de que "os fins justificam os meios", cuja autoria é equivocadamente atribuída por muitos a Nicolau Maquiavel (KANT, Immanuel. *Textos Selecionados*. Traduções de Tania Maria Bernkopf, Paulo Quintela, Rubens Rodrigues Torres Filho. 2ª ed. São Paulo: Abril Cultural, 1984, p.134).

Em face da análise estrutural ora empreendida, conclui-se que, por não se conciliar a nenhuma das duas espécies de exceção, o art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 não pertence ao gênero das normas excepcionais. Assim, por critério residual, inexiste outro enquadramento ao dispositivo senão o de regra geral, o que reforça a contundente e acertada opinião de Maria Helena Diniz: realmente, o art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 estava admitindo, implicitamente, a personalidade do condomínio, uma vez que só as pessoas físicas ou jurídicas é que podem praticar atos de aquisição[517].

Ademais, o fato de haver o colegiado magistral paulista utilizado o recurso da analogia para aumentar o número de casos de aquisição de imóveis pelos entes condominiais edilícios revela que o direito brasileiro, ao contrário do que apregoa a doutrina majoritária, está, em termos gerais, mais voltado ao reconhecimento do projeto de personificação da comunidade de condôminos em prédios do que à sua negação. Isso porque, segundo Carlos Maximiliano, o processo analógico não cria direito novo, descobre o já existente, de modo que o magistrado que usa analogia desenvolve preceitos latentes que se acham no sistema jurídico em vigor[518].

Sem embargos, faz-se mister advertir que o fato de o comando do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, na sua literalidade, exprimir a descrição de um caso específico não resulta no seu necessário enquadramento como norma de exceção. Nada impede que uma regra geral esteja contida, de maneira implícita, na *ratio* fundamental de um dispositivo que reporte hipótese pontual individualizada. É o que ensina, mais uma vez, Carlos Maximiliano, *in verbis*:

> Nas palavras não está a lei e, sim, o arcabouço que envolve o espírito, o princípio nuclear, todo o conteúdo da norma. O legislador declara apenas um caso especial; porém a idéia básica deve ser aplicada na íntegra, em todas as hipóteses que na mesma cabem. Para alcançar este objetivo, dilata-se o sentido ordinário dos termos adotados pelo legislador; também se induz de disposições particulares um princípio amplo[519].

Uma vez dissipada a "cortina de fumaça" criada pela equivocada designação do art. 63, §3º, da Lei de Condomínios e Incorporações como norma excepcional, identifica-se a sua natureza de disposição geral e, a partir daí, resta estabelecido campo adequado para utilização da técnica da interpretação extensiva, apta a produzir a ampliação de efeitos da autorização do legislador tal como pretendido pelo Conselho Superior da Magistratura do TJSP. Entretanto, é importante afastar a enganosa impressão de que, ao se interpretar *lato sensu* um comando normativo, estar-se-ia legislando por meio do trabalho do hermeneuta. Isso é ilusão, pois "a interpretação extensiva não faz avançar as raias do preceito; ao contrário, como a aparência

---

[517] DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.339.
[518] MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p.214.
[519] *Ibidem*, p.199.

verbal leva ao recuo, a exegese impele os limites de regra até ao seu verdadeiro posto”[520]. Ou seja, a legítima essência das normas jurídicas está na vastidão de sua abrangência e dos seus significados, e não nas restrições do sentido denotativo dos vocábulos usados pelo legislador.

Finalmente, insta observar que a definição da arrematação prevista no art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 como regra de exceção não representa um equívoco absoluto e imutável. O problema é que essa compreensão já não se coaduna mais com os graus de pluralismo e de complexidade que passaram a recair sobre as relações jurídicas vivenciadas pela comunidade de proprietários na realidade contemporânea dos condomínios edilícios.

Como retrato dessa evolução, basta relembrar alguns dos aspectos destacados na Seção 1.2 do presente estudo. Inicialmente, nas décadas de 1930 a 1950 (a “Era dos Decretos”), os diplomas limitavam expressamente os números de pavimentos, peças e andares que os prédios poderiam apresentar. Depois, com a edição da Lei nº 4.591/64, tais restrições caíram por terra. Todavia, somente a partir de 1984, os condomínios edilícios passaram a ter obrigação de se inscrever na Receita Federal, haja vista que a expansão das incorporações trouxe crescimento estrutural, fazendo com que muitos empreendimentos auferissem rendimentos de capital e contratassem empregados (fatos geradores de IRRF)[521]. Em 2016, com a profusão de supercondomínios e empreendimentos mistos, a Fazenda Federal estendeu a obrigatoriedade de cadastro fiscal individual a cada um dos subcondomínios dentro do mesmo complexo[522].

Fica evidente que os atuais condomínios edilícios não guardam mais a simplicidade dos anos 60, que justificava a aquisição de propriedade de bens em nome próprio da entidade como uma exceção. Hoje, a gama de contratações que precisam ser realizadas, dentro do tráfego negocial ordinário, no interesse coletivo do grupamento de condôminos, resultante do incremento dos serviços e comodidades exigidos para as áreas comuns das edificações, tornou a viabilidade operacional dos condomínios edilícios dependente da titularidade de bens e direitos. Toda essa dinâmica, desenvolvida dentro de um processo histórico, transformou o que antes era excepcional em regra geral, exatamente como preleciona Pietro Perlingieri:

> Qualificar uma norma regular ou excepcional não é um juízo absoluto. Observando o sistema normativo em uma perspectiva histórica, vê-se que algumas normas, um tempo valoradas como excepcionais (portanto, não aplicáveis por analogia), atualmente, interpretando todo o sistema à luz dos valores emergentes, devem ser consideradas regulares, expressões de um princípio geral (portanto, aplicáveis por

---

[520] MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p.200.
[521] HIGUCHI, Hiromi. *Imposto de Renda das Empresas*: interpretação e prática. Atualizado até 15.02.2017, p.180. Disponível em: https://crcsp.org.br/portal/publicacoes/livros/imposto-de-renda-das-empresas.pdf.
[522] ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO – ADEMI-RJ. CNPJ para subcondomínios - IN RFB nº 1.684, de 29.12.2016. Acesso em: 15 dez. 2022. Disponível em: https://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=69180.

> analogia). [...]. A distinção das normas em regulares e excepcionais é histórica, sempre se revigorando, e em contínua evolução na dinâmica do ordenamento[523].

Tecidas todas as considerações necessárias ao presente tópico, conclui-se, com base na posição construída pela jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura do TJSP que, de tanto expandir a permissividade do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, mediante interpretações extensivas e analogias, resta configurado um fenômeno de "generalização da exceção". Logo, na conjuntura hodierna, a aquisição de imóveis pelos condomínios edilícios deixou de refletir, como outrora, norma excepcional, tornando-se, por sua *ratio*, regra geral. Tal conclusão tem amparo, inclusive, em precedente da própria Corte Paulista, no qual restou consignado que "a intensidade da vida jurídica dos condomínios determina uma inversão acentuada, para efeito de se considerar como "regra", e não como "exceção" tais disposições legais que admitem a personalização (art. 63)"[524].

E, se a diretriz principal assegura que os condomínios edilícios têm aptidão para titularizar bens imóveis, além de se reconhecê-la igualmente aplicável aos móveis, é preciso, para fundar a assertiva, admitir, também na qualidade de preceito geral, que a comunidade de proprietários das unidades autônomas constitui uma pessoa jurídica de direito privado, com subjetividade atribuída pelo ordenamento. Vê-se, assim, que a alegação de excepcionalidade do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 como barreira à personalização das entidades condominiais edilícias não só representa uma falácia, como, quando devidamente reconstruída à luz das técnicas de hermenêutica do sistema jurídico pátrio, é convertida em argumento a favor do projeto defendido neste trabalho.

Anota-se ressalva apenas a duas figuras da Lei nº 4.591/64, quais sejam o condomínio da construção (art. 31-F, §1º) e a modalidade especial recém-introduzida pela Lei do Serp em 2022 (art. 32, §1º-A), cuja transitoriedade as torna incompatíveis ao projeto de personificação e as acomoda no segmento dos entes despersonalizados da ordem jurídica. Nesses casos, teria aplicação a legalidade estrita segundo Carlos Eduardo Elias de Oliveira em lição reproduzida na Subseção 1.5.3 deste trabalho[525], de modo que, exclusivamente para essas duas espécies condominiais, os comandos do art. 63, §3º e do art. 31-F, §17, da Lei nº 4.591/64 ainda representam normas de exceção. Dito isto, somente para os referidos arranjos, a obtenção de propriedade sobre bens imóveis tem aplicação pontual, nas hipóteses estritamente autorizadas

---

[523] PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Tradução: Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.270.
[524] SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. Dúvida nº 508.000.01.040948-3, Órgão Julgador: 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Juiz Venicio Antonio de Paula Salles, j. 10.07.2001.
[525] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Entes despersonalizados*: controvérsias jurídicas e lacunas legislativas. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, mai. 2020, p.2.

e delimitadas pela lei, o que torna o reconhecimento de sua personalidade jurídica fenômeno excepcional e não uma regra geral.

4.4.2. Função social da propriedade e autonomia privada nas relações reais

A justificação do projeto de personificação objeto do presente estudo encontra ainda razões de cunho hermenêutico sob a perspectiva teleológica, posto que "o hermeneuta sempre terá em vista o fim da lei, o resultado que a mesma precisa atingir em sua atuação prática"[526]. Em relação ao procedimento metodológico adequado à construção de soluções que efetivem o elemento finalístico do direito na realidade social concreta, leciona Carlos Maximiliano:

> O *fim* não revela, por si só, os *meios* que os autores das expressões de Direito puseram em ação para o realizar; serve, entretanto, para fazer melhor compreendê-los e desenvolvê-los em suas minúcias. Por conseguinte, não basta determinar finalidade prática da norma, a fim de reconstituir o seu verdadeiro conteúdo; cumpre verificar se o legislador, em outras disposições, já revelou preferência por um meio, ao invés de outro, para atingir o objetivo colimado; se isto não aconteceu, deve-se dar a primazia ao meio mais adequado para atingir aquele fim de modo pleno, completo, integral[527].

Embora não seja a única etapa a se realizar para descobrir o meio mais apropriado de efetivação das normas jurídicas (expressão aqui empregada *lato sensu*), primeiramente, insta detectar a finalidade que subjaz a estrutura do direito real de condomínio edilício. Tal como se observa para qualquer instituto dentro de uma lógica civil-constitucional, os fins da figura em exame devem ser extraídos dos valores previstos na CF/88, mais especificamente da tábua de ditames axiológicos que informam o direito de propriedade, posto que o condomínio edilício representa uma expressão deste último. Trata-se da interpretação das normas jurídicas pela primazia da função sobre a estrutura, conforme explica Carlos Nelson Konder, *in verbis*:

> A prioridade do perfil funcional dos institutos sobre o perfil estrutural, assim como a sua consequente funcionalização, é premissa metodológica adotada por diversas escolas, inclusive pelo chamado "direito civil-constitucional". A peculiaridade dessa metodologia, todavia, está no entendimento de que a função do instituto, envolvendo os valores que justificam a sua tutela por parte do ordenamento, se encontra necessariamente nos preceitos constitucionais, em virtude de sua superioridade hierárquica no ordenamento. A supremacia do texto constitucional impõe que todas as normas inferiores lhe devam obediência, não apenas em termos formais, mas também no conteúdo que enunciam, de forma que todo instituto de direito civil somente se justifica como instrumento para a realização das normas constitucionais[528].

Advirta-se que não se trata de uma exclusão do perfil estrutural das relações jurídicas ("como são"), mas sim da orientação de sua compreensão a partir da determinação da ideia de

---

[526] MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do direito*. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p.151-152.
[527] *Ibidem*, p.152.
[528] KONDER, Carlos Nelson. Para além da "principialização" da função social do contrato. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*. Belo Horizonte, vol.13, jul./set.2017, p.42.

função ("para que serve") de um dado instituto[529]. Tal funcionalidade é ditada pelos valores constitucionais, que são identificados tanto nas cláusulas gerais, quanto nos princípios. As primeiras são sempre positivadas na lei e podem se referir direta ou indiretamente a valores da Carta Magna. Já os últimos não carecem de previsão escrita do legislador e mantêm referência em conexão direta com os elementos axiológicos da Constituição Federal[530].

Nesse passo, tendo em vista o enquadramento dos condomínios edilícios como uma das manifestações do direito de propriedade e o envio das questões pertinentes à figura predial aos mesmos valores que norteiam a adequada compreensão e operação da noção jurídica de domínio, conclui-se que se lhe aplicam os preceitos da função social proprietária, bem como os da boa-fé objetiva e da autonomia privada. O primeiro deles representa, a um só tempo, princípio e também cláusula geral, haja vista sua explícita consagração no inciso XXIII do art. 5º da CF/88 (inclusive com *status* de direito e garantia fundamental). Já os outros dois serão trabalhados exclusivamente como princípios condizentes com as situações jurídicas reais, em que pese a boa-fé objetiva configure uma cláusula geral no âmbito do direito contratual.

Apontadas as fontes valorativas das quais deverão ser extraídos os fins almejados na concretização dos condomínios edilícios dentro do seio das relações sociais, cumpre, ao longo da exposição que se segue, demonstrar que a atribuição de personalidade jurídica ao grupo de titulares de unidades autônomas constitui o meio mais adequado ao pleno atingimento de tais finalidades colimadas na cláusula geral e nos princípios ora citados. Antes de avançar, urge esclarecer que, no tocante às aquisições de bens e direitos, à celebração de contratos e à prática em geral dos atos pertinentes ao tráfego negocial pela coletividade de condôminos em edificação, não se visualiza manifestação do legislador que indique inclinação a qualquer meio específico. Essa lacuna abre espaço à construção que se passa a esboçar nesta Subseção.

De acordo com Gilberto Bercovici, "a função social é mais do que uma limitação. Trata-se de uma concepção que se consubstancia no fundamento, razão e justificação da propriedade", que passou a integrar o conceito do aludido instituto[531]. Jogando luzes sobre o teor material do princípio, Gustavo Tepedino, com base na Constituição Federal, declara que ele vincula o exercício do direito de propriedade às suas finalidades econômicas e sociais[532].

---

[529] PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Tradução: Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.642.

[530] MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*: critérios para a sua aplicação. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p.109.

[531] BERCOVICI, Gilberto. A constituição de 1988 e a função social da propriedade. *Revista de Direito Privado*, vol. 7. São Paulo, jul./set. 2001, p.77.

[532] TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - v. III. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014, p.508.

Já Ricardo Aronne assevera que "tanto o direito de propriedade como sua função social somente ganham concreticidade na tópica incidência, axiologicamente hierarquizante"[533].

Sob esse enfoque, urge compreender que os fins socioeconômicos de uma propriedade em regime de condomínio edilício possuem peculiaridades na comparação com as finalidades pertinentes a um domínio individual. Da mesma forma que a tutela cabível à titularidade dos bens imóveis não é exatamente idêntica, em tudo, ao que se exige para os móveis, o mesmo se aplicando às coisas materiais e imateriais. Nesse diapasão, à luz da concepção de propriedade exclusiva sobre imóvel singularmente considerado, verifica-se como inequívoco que todos os interesses relativos ao bem remetem somente a seu(s) dono(s), pessoas físicas ou jurídicas dotadas de subjetividade própria reconhecida em lei para titularizar situações de direito.

Por outro lado, verifica-se que a estrutura jurídica dos condomínios edilícios não se apresenta de igual maneira, sendo, por definição do art. 1.331, *caput*, do CC/02, a conjugação de propriedade exclusiva com partes que são de domínio comum dos condôminos. O exposto no parágrafo antecedente vale, na sua integridade, dentro do espaço da unidade autônoma que cada titular ostenta no prédio. Todavia, nas áreas comuns, em que pese sejam compostas de frações ideais pertencentes a donos individualizados, a realidade fática impõe um inafastável uso compartilhado ou coletivo da propriedade. Na referida parte da edificação, é impossível operar em caráter individualista, de modo que todas as questões dela decorrentes originam interesses coletivos, jamais privatísticos. Em tais espaços comunitários, acentua-se mais a "obrigacionalização da propriedade a vincular seu titular no âmbito do exercício de seus poderes no bem da vida, direcionando-os para o bem-estar social"[534].

Repise-se que esse traço é uma exclusividade dos condomínios edilícios, uma vez que, nas copropriedades gerais ou voluntárias, é lícito a qualquer dos consortes exigir a divisão da coisa comum (art. 1.320 do CC/02) e, mesmo sendo ela indivisa, o legislador autoriza que seja adjudicada a um só dos condôminos ou vendida com repartição do valor arrecadado (art. 1.322 do CC/02). Já na espécie edilícia, é impossível, inclusive sob o prisma arquitetônico, separar a unidade do prédio, pelo que a utilização conjunta das áreas comuns constitui aspecto inafastável da situação jurídica proprietária em regime condominial edilício.

Isto posto, a funcionalização do condomínio edilício deverá ser erigida com base em uma estrutura do instituto que engloba a realização do direito real de propriedade por meio de uma faculdade de usar a coisa tanto em caráter individual, quanto coletivo. Ora, como já dito

---

[533] ARONNE, Ricardo. *Propriedade e Domínio*: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p.210.
[534] *Ibidem*.

alhures, o uso compartilhado de áreas comuns se materializa em atividades que o condomínio exerce perante terceiros na qualidade de centro de interesses unitário distinto e autônomo em relação aos interesses que cada titular mantém no tocante às suas unidades. As pessoas se encontram, no seio da comunidade condominial, para produzir interesses originais de natureza coletiva, e não com vistas a conjurar um mero somatório aritmético de pretensões individuais.

Nesta senda, a admissibilidade a que se institua uma pessoa jurídica de direito privado com subjetividade própria tendo por membros a coletividade de condôminos edilícios revela-se medida adequada e eficaz para delimitar os interesses comuns relacionados à administração de bens e serviços de uso compartilhado existentes no prédio, conferindo-lhes tratamento em separado com relação aos aspectos que são privados de cada proprietário no tocante às suas unidades individualizadas. Ademais, a condição de ente personalizado conferirá ao grupo uma estrutura jurídica mais sofisticada e condizente com as necessidades que têm lhe sido impostas pelo dinamismo social contemporâneo, no qual os condomínios edilícios são quase "pequenas cidades" angariadoras de ativos, cuja manutenção requer a celebração de negócios e relações jurídicas cada vez mais complexas tanto para sua operação, quanto para captação de recursos. A realidade socioeconômica atual dos condomínios edilícios não cabe mais na simplista estrutura dos entes despersonalizados. Caso seja mantido nessa categoria, deixará de exercer toda a funcionalidade que lhe demanda o tempo presente[535].

Desta feita, resta evidenciado que o reconhecimento de pessoa jurídica composta pelos donos de unidades tem o condão de produzir resultados, no uso coletivo de áreas comuns do edifício, que se coadunam com os fins socioeconômicos estabelecidos, na tábua axiológica da CF/88, para o exercício do direito de propriedade (*in casu*, a administração financeira sadia do prédio, proporcionando benefícios aos titulares). Tem-se meio adequado à plena realização dos fins do instituto, dada sua conformidade com a função social da propriedade, cláusula geral aplicável aos condomínios edilícios por serem modalidade do direito real de domínio.

No que tange aos princípios da boa-fé objetiva e da autonomia privada, *ab initio*, urge afastar uma falácia: a de que se aplicam exclusivamente às relações obrigacionais e não têm assento nos direitos reais devido à taxatividade inerente a estes últimos. Nesse sentido, leciona José de Oliveira Ascensão que a tipologia taxativa não impede que se admitam modificações dos direitos reais, dotados de todo um conteúdo acessório vastamente moldável pelas partes, mediante a substituição de disposições supletivas[536].

---

[535] Cf. MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das coisas*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 240.
[536] ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Minerva, 1968, p.332.

Avançando pouco mais na análise, Eduardo Nunes de Souza elege o perfil dinâmico do exercício como o espaço aberto dos direitos reais à autonomia privada[537]. Tal observação mostra acerto, pois dito perfil das situações subjetivas é constituído pelos comportamentos dos sujeitos que as integram[538]. E, é justamente na avaliação das condutas empreendidas pelos agentes que se faz possível apurar tanto o valor da liberdade ínsito à autonomia privada, quanto o da mais completa retidão inerente à boa-fé objetiva. Para se chegar a esse *lócus*, no entanto, é fundamental proceder a um exame funcional da estrutura dos direitos reais, pois é somente na função justificadora de sua tutela pelo ordenamento que se conseguirá encontrar o espaço de normatividade à incidência dos princípios de autonomia privada e boa-fé objetiva. Nesse diapasão, faz-se nova reprodução das considerações de Eduardo Nunes de Souza:

> A aplicação desse princípio, normalmente restrita ao direito obrigacional, nestes casos demonstra como o controle valorativo do exercício dos direitos reais não se esgota na disciplina prevista pelo tipo legal, exigindo uma análise funcional do merecimento de tutela desse exercício como espaço de autonomia privada que representa – característica comum, aliás, a todo o direito civil patrimonial[539].

Pari passu, Pietro Perlingieri defende a superação da infértil dicotomia entre direitos creditórios/obrigacionais e relações jurídicas reais, que deve dar lugar à disciplina unitária das situações subjetivas patrimoniais, na qual os preceitos gerais transitam entre as duas esferas, compreendidas como um só espaço relacional. É o que se extrai da passagem *in verbis*:

> Das situações subjetivas patrimoniais é possível apresentar uma elaboração unitária mesmo que não-sistemática, considerando que ainda deve ser construída uma disciplina comum da relação patrimonial. Esta não pode ser identificada com aquela das obrigações nem como aquela dos direitos reais. Nenhuma das duas disciplinas constitui, de forma exclusiva, o direito comum das relações e das situações patrimoniais que possa ser concebido como síntese da disciplina de todas as relações patrimoniais. Neste contexto, o art. 833 do Cód. Civ. é norma que não se exaure em tema de propriedade ou no âmbito das relações reais, mas refere-se a todas as situações subjetivas patrimoniais; assim, as cláusulas gerais de lealdade e de diligência (art. 1.175 e 1.176 Cód. Civ) não se referem exclusivamente às situações creditórias e à noção de adimplemento, mas têm relevância geral. [...]. A esse fim é útil o aprofundamento da natureza dos interesses que até hoje justificam as diversidades e as classificações, as quais devem ser consideradas orientadoras e problemáticas, e que dificilmente podem se distinguir por precisas linhas de demarcação e confim[540].

Dito tudo isto, indicada a "porta de entrada" para adoção dos princípios da autonomia privada e da boa-fé objetiva nas situações de direitos reais, cumpre anotar que o projeto de personalização da entidade coletiva dos titulares de unidades de um prédio representa uma via

---

[537] SOUZA, Eduardo Nunes de. Notas sobre o papel da autonomia privada no exercício de situações jurídicas de natureza real. *Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC*, v.35.2, jul./dez.2015, p.149 (nota 34). Disponível em: http://www.periodicos.ufc.br/nomos/article/view/2528.

[538] PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3ª ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p.106.

[539] SOUZA, Eduardo Nunes de, *loc.cit.*

[540] PERLINGIERI, Pietro, *op.cit.*, p.201-202.

de materialização efetiva de ambos os preceitos gerais no âmbito dos condomínios edilícios, sem prejuízos à estrutura real do instituto.

Consoante sustentado na Seção 3.1, a pessoa jurídica de direito privado integrada pela comunidade de condôminos, na posição estrutural adjeta que se lhe deve reservar, não causa distorção aos elementos fundantes do direito real em comento, nem desconfigura sua natureza a ponto de torná-lo algo diverso ("transformar coisa em pessoa"). Na verdade, ela preenche e se acomoda no conteúdo acessório da situação jurídica real, mais precisamente no espaço flexível de normatividade, onde se reconhece aos sujeitos liberdade para acordar as formas que irão adotar no exercício do direito sobre a *res*. Dentro dessa janela normativa maleável, nada mais razoável do que admitir que os titulares de unidades, sem aviltar a essência rígida nuclear da estrutura do direito real de condomínio edilício, se organizem sob a forma de uma entidade dotada de personalidade jurídica para praticar livremente os atos da vida civil, na qualidade de um centro unitário e autônomo de interesses daquela coletividade.

Em acréscimo, com relação especificamente ao princípio da boa-fé objetiva, Eduardo Nunes de Souza observa que seu cabimento emana do surgimento de deveres de cooperação, sendo estes presentes em situações jurídicas subjetivas nas quais exista contato social forte e frequente entre sujeitos específicos, independentemente de rotulação como direito real ou obrigacional. O autor exemplifica algumas relações reais nas quais o fenômeno se verifica, conforme ilustra o excerto a seguir:

> Com efeito, não se deve afastar *a priori* o surgimento de deveres de cooperação em situações reais, sobretudo aquelas decorrentes de relações de vizinhança, **de condomínio** ou de direitos reais sobre coisa alheia, hipóteses em que costuma haver um contato intenso entre as partes envolvidas. Pode-se cogitar, por exemplo, de específicos deveres de sigilo nas relações entre vizinhos, para além do simples dever legal de abstenção de interferências indevidas, **deveres de cooperação e colaboração entre condôminos na administração da coisa em comum** ou deveres de cuidado e proteção da coisa alheia pelo detentor de direito real limitado para além daqueles previstos pelo tipo legal ou pelo negócio de constituição do direito. As possibilidades são incontáveis, bastando para tanto considerar que a boa-fé encontra suas raízes na noção de contato social – onde existir esse contato, e quanto mais próximo e duradouro for ele, aí incidirão os deveres derivados da boa-fé objetiva, incluídas **muitas relações de natureza real nas quais o contato constante entre sujeitos específicos mostra-se indissociável de seu próprio exercício**[541].

A despeito das menções feitas a outras situações, o protagonismo da manifestação está justamente na complexa figura dos condomínios edilícios, cujo exercício funcional não pode prescindir, sob qualquer circunstância, do contato contínuo entre sujeitos específicos, quais sejam os condôminos e proprietários de unidades. Logo, emerge, do âmago da comunidade

[541] SOUZA, Eduardo Nunes de. Notas sobre o papel da autonomia privada no exercício de situações jurídicas de natureza real. *Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito UFC*, v.35.2, 2015, p.160-161. Disponível em: http://www.periodicos.ufc.br/nomos/article/view/2528

condominial, obrigações de colaboração na administração da coisa comum, o que traduz um dever de cooperação anexo e, portanto, parte integrante do princípio da boa-fé objetiva.

Nessa direção, constituir uma pessoa jurídica adjeta dedicada à gestão dos interesses comuns do condomínio edilício representa um ato colaborativo da coletividade de donos de unidades autônomas frente aos terceiros com que a entidade contrata, dos quais adquire bens e serviços úteis à sua comunidade. Apresenta também a feição protetiva ao separar os interesses coletivos do agrupamento e os individuais de cada um de seus membros, o que constitui segurança jurídica para quem se relaciona com a entidade e não com seus componentes. Além disso, a adesão ao ente personalizado reforça a participação contributiva do indivíduo dentro das questões coletivas que afetam o conjunto de sujeitos vinculados à edificação. Sob os prismas expostos, a personificação traduz medida albergada nos deveres de cooperação e proteção inerentes à aplicação do princípio da boa-fé objetiva aos condomínios edilícios.

Em outras palavras, não se afigura kafkiano conceber a formação de uma pessoa jurídica de organização condominial edilícia como dever lateral que, dentro da função integrativa da boa-fé objetiva, busca propiciar a realização positiva do fim a que se voltam os condomínios edilícios[542]: tutelar, de maneira econômica e socialmente adequada, tanto os bens que compõem a edificação, quanto a qualidade de vida dos indivíduos que compartilham interesses e uso de espaços nas suas dependências. Não há deturpação de ideias aqui, mas sim adaptação de princípios notadamente contratuais e obrigacionais à estrutura de um direito real, cujo cabimento tem apoio no fato de serem todas situações subjetivas de ordem patrimonial.

Ante todo o exposto, resta demonstrado que a promulgação de lei que alterasse o art. 44 do CC/02 para fazer nele incluir novo inciso, contemplando a comunidade de titulares de unidades em condomínios edilícios como nova espécie de pessoa jurídica de direito privado no ordenamento jurídico brasileiro, estaria em total conformidade com os princípios da função social da propriedade, da autonomia privada e da boa-fé objetiva. Ou seja, também em termos axiológicos, não se encontra óbice razoável à personificação do agrupamento de condôminos, posto que ele se coaduna aos valores fixados pela Constituição Federal para as propriedades.

4.5. **Vantagens práticas da personificação**

Segundo Pietro Perlingieri, toda relação jurídica possui um porquê de sua existência, uma função prático-social a que responde, seu aspecto causativo[543]. Isto posto, para que a

---

[542] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*: contratos. 7ª ed. rev. e atual. Salvador: Juspodivm, 2017, p.181.

[543] PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3ª ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p.116-117.

análise funcional do projeto de personalização da comunidade de titulares de unidades nos condomínios edilícios esteja completa, ora se realiza a complementação de sua justificação valorativo-normativa esboçada na Seção 4.4 com a indicação de algumas vantagens práticas proporcionadas pelo seu acolhimento na ordem jurídica brasileira.

Desde já, adverte-se que o elenco de resultados benéficos é meramente enunciativo, haja vista a irrefreável marcha de crescimento da complexidade das relações jurídicas no mundo contemporâneo. A fim de dar início aos trabalhos desta Seção, realiza-se a transcrição de passagem da obra de Flávio Tartuce, na qual o autor pontua três "ganhos" que a instituição de pessoa jurídica autônoma e adjeta pode proporcionar aos condomínios em edificações:

> Como *primeira vantagem*, as reuniões de condomínio são profissionalizadas e facilitadas, delas participando apenas condôminos eleitos, com direito a voto, a exemplo do que ocorre com as associações. [...]. O sistema democrático é mantido, uma vez que os *condôminos dirigentes* são eleitos pelos pares.
> A *segunda vantagem* é que os *condomínios edilícios pessoas jurídicas* podem prestar serviços diversificados diretamente aos seus condôminos, como atividades de recreação e esportivas e serviços de transporte. Conforme destacou Frederico Viegas em sua palestra, na realidade atual, condomínios de grandes cidades constituem associações para tais fins, o que passa a ser desnecessário com a tese que se propõe. [...].
> A *terceira e última vantagem* é a ampla possibilidade de os condomínios pessoas jurídicas celebrarem contratos para aquisição de imóveis, por adjudicação. Essa é a grande discussão jurídica que está por trás do debate a respeito da natureza jurídica do condomínio edilício, havendo julgados que afastam essa possibilidade justamente pela falta de personalidade jurídica: [...][544].

No que tange ao primeiro fator destacado na passagem supra, Frederico Henrique Viegas de Lima esclarece, com acerto, que o movimento de personificação representaria uma forma de, estruturalmente, fazer com que os condomínios edilícios adquiram uma verdadeira gestão societária[545]. Embora o instituto, na sua atual configuração, apresente certos elementos típicos de entes personalizados (consoante visto na Seção 4.3), inexiste coesão sistematizada entre eles, o que remete à clássica designação de uma "quase pessoa jurídica", cunhada por Washington de Barros Monteiro[546]. Ora, em face da complexidade hodierna das relações sociais e jurídicas, não há mais como admitir que o condomínio edilício permaneça nesse "meio do caminho" em relação ao reconhecimento de sua subjetividade própria.

Por sua vez, insta comentar que a superação do modelo de constituição de associações de moradores para viabilizar prestações de serviços, com sua substituição pela pessoa jurídica una e específica de gestão da comunidade condominial edilícia, revela-se estratégia adequada para evitar duas situações: (i) o enriquecimento sem causa de condôminos não associados que

---

[544] TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: direito das coisas* – v. 4. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.520.
[545] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.49.
[546] MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil brasileiro*: direito das coisas, v.3. 37ª ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003, p.224.

usufruam de comodidades custeadas pela entidade de que não fazem parte; e (ii) confusão de ordem patrimonial mediante aplicação de recursos financeiros pagos pelos não associados a título de contribuições condominiais mensais para suportar despesas relativas a atividades que sejam contratadas por meio da associação de que não são integrantes.

Haja vista que, tal como a adesão automática aos termos da convenção condominial, o livre e espontâneo ato de adquirir ou aceitar receber a propriedade de uma unidade autônoma também representaria o instantâneo ingresso do titular na pessoa jurídica formada por toda a comunidade de coproprietários reunidos no mesmo condomínio edilício, desapareceriam os problemas relativos à separação entre interesses de associados e não associados. Todo dono de unidade (ou, através do uso de mecanismos de cessão e outorga de poderes, locatário, comodatário, possuidor) será membro da entidade administradora dos interesses comuns do edifício, cuja manutenção e atuação serão financiadas com os recursos arrecadados nas contribuições condominiais mensais. A pessoa jurídica adjeta que aqui se propõe será parte da estrutura do condomínio edilício, sem prejuízo à sua espinha dorsal matriz de direito real.

Com relação à terceira vantagem enaltecida por Flávio Tartuce, salta aos olhos o imbróglio principal do tema debatido nesta sede. Afinal, sendo a comunidade dos integrantes do condomínio edilício desprovida de uma personalidade jurídica coletiva própria, qualquer aquisição de imóvel processada no interesse comum condominial só poderia ser registrada nos nomes individuais dos condôminos. Forma-se assim a kafkiana situação de um litisconsórcio multitudinário de proprietários, do qual toda a sorte de entraves e problemas podem surgir, conforme explana Frederico Henrique Viegas de Lima, *in verbis*:

> De uma parte, ao pretender o condomínio adquirir ou alienar parte de seu patrimônio, pelo sistema atualmente existente, necessita a intervenção direta dos condôminos que o compõem, dado que esses negócios jurídicos necessariamente devem ser efetivados em nome dos condôminos, verdadeiros titulares registrais, em copropriedade, da edificação. [...], surgem determinados problemas que, apesar de não serem intransponíveis, até porque essa formulação é cotidianamente utilizada, tornam extremamente difícil a conjugação da vontade dos condôminos que integram a edificação ou o conjunto de edificações. Basta imaginar em uma escritura pública, de aquisição ou de alienação, o indispensável comparecimento de todos os condôminos – ou pelo menos de uma significativa parcela deles – atuando em nome próprio, adquirindo ou alienando em seu próprio nome[547].

O mesmo autor joga luzes também em um outro imbróglio designado pela expressão controle de segregação imobiliária. Sua face registrária repousa nas dificuldades técnicas que se impõem à *práxis* operacional dos Cartórios Imobiliários, pois, a depender da quantidade de unidades em determinado condomínio edilício, estarão encarregados de efetuar centenas de lançamentos aquisitivos no nome de diferentes pessoas (a totalidade de condôminos do prédio

[547] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.50.

adquirente que aprovaram a operação em assembleia). Isso sem falar na especificação da fração ideal do novo imóvel adquirido que corresponderá a cada um dos adquirentes[548]. Já o outro lado da questão repousa na fiscalização do uso de áreas do imóvel adjudicado por condôminos não titulares de fração do referido bem, ilustrada na manifestação de Frederico Henrique Viegas de Lima a seguir reproduzida:

> Sendo considerado um ente despersonificado, a aquisição não pode ser efetuada em seu próprio nome, pois assim não pode figurar no registro imobiliário. A solução perante tal realidade é a aquisição do imóvel em copropriedade comum entre os coproprietários em condomínios especiais em edificações. [...]. De um lado, a aquisição imobiliária deve contar com a concordância da integralidade dos coproprietários. Caso contrário, não é recomendável a aquisição e anexação ao condomínio especial em edificações já existente, porque é extremamente dificultoso impedir a utilização da área anexada pelo coproprietário que não desejou adquiri-la, o que resulta em uma incongruência que deve ser afastada: a possibilidade de um coproprietário ser contrário à aquisição e não pagar por ela, mas, em outro momento, ser beneficiado pela utilização da coisa[549].

Outra repercussão interessante comentada pelo citado doutrinador é a inviabilização de alienações ou locações de áreas comuns da edificação pela coletividade de condôminos a terceiros ou a outro membro da comunidade, uma vez que a propriedade dos referidos espaços é ligada indissociavelmente ao domínio privado que cada titular ostenta sobre sua unidade[550].

Conquanto o alto valor econômico-financeiro atribuído pelo mercado aos imóveis[551] e o sistema aquisitivo de sua propriedade (que depende da inscrição do título no fólio registral) façam a personificação do agrupamento social existente nos condomínios edilícios ser mais relevante na esfera imobiliária, não se pode prescindir da sua análise também quanto à obtenção das coisas móveis. Novamente, recorre-se a Frederico Henrique Viegas de Lima:

> Ante a aquisição de coisas móveis correntes, tais como materiais de consumo para a conservação dos condomínios especiais em edificações, a sua personificação cobra menor importância. No entanto, ao adquirir outras modalidades de coisas móveis, tais como máquinas ou até mesmo veículos, surge a importância da personificação. Muitas vezes estamos diante de relações jurídicas de valores financeiros de vulto, ou mesmo quando a transferência da propriedade não se opera, mediante a simples tradição do bem, impondo seu registro em órgãos governamentais[552].

Em que pese a maioria dos bens móveis tenha sua propriedade transferida por meio da tradição (com entrega material efetiva ou ficta da coisa ao adquirente), há casos pontuais nos quais o domínio mobiliário será transmitido mediante anotação nos registros mantidos por órgão ou entidade pública específica. Identificada a necessidade de procedimento registrário, os empecilhos técnicos retornam. A fim de ilustrar o exposto, traz-se à baila dois exemplos.

---

[548] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.51.
[549] *Ibidem*, p.177.
[550] LIMA, Frederico Henrique Viegas de, *op.cit.*, p.50.
[551] Essa supervalorização frente aos bens móveis encontra crítica em GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direitos Reais*. São Paulo: Atlas, 2011, p.296.
[552] LIMA, Frederico Henrique Viegas de, *op.cit.*, p.176.

O primeiro deles é a compra de um carro, com recursos financeiros do condomínio edilício após aprovação do negócio em assembleia geral, destinado a servir para deslocamento de síndico e de funcionários por este autorizados exclusivamente no exercício de atividades pertinentes ao funcionamento cotidiano do prédio e seus serviços. Agora, imagine que, de um total de 70 unidades, os donos de 60 delas compareceram à reunião e anuíram à aquisição do bem. À guisa do atual enquadramento do condomínio edilício como ente despersonalizado, o documento de transferência do veículo que, dada sua função, certamente não seria modelo dos mais caros do mercado, deve ser registrado, pela repartição de trânsito, nos nomes de 60 pessoas distintas (quiçá algumas jurídicas). Além de representar quadro caótico para futuras transações envolvendo o carro, ainda mais esquizofrênico seria o processo para apuração de infrações de trânsito e aplicação de penalidades.

Em segundo lugar, é possível pensar também na hipótese de propriedade industrial, cuja efetivação de domínio e direito de uso exclusivo dependem de registro no INPI[553], nos termos do art. 129 da Lei nº 9.279/96. Basta cogitar de um condomínio edilício que tenha contratado ou desenvolvido, por ação de algum condômino ou funcionário por ele remunerado para tanto, um logotipo específico, que lhe confere distinção e identidade em todas as relações jurídico-sociais de que participa. Tal desenho, *de per si*, pode ser considerado uma espécie de marca da comunidade predial que, em conjunto com o nome adotado pela coletividade para designá-la nas suas atividades junto ao público, comporia ainda um tipo marcário misto (resultado da conjunção de elementos figurativo e nominal)[554]. Detectada a marca a registrar, como apresentar esse requerimento ao INPI se inexiste uma entidade condominial edilícia com personalidade jurídica para assumir a posição de titular do bem móvel imaterial?

Mais uma vez, visualiza-se o sério entrave de se anotar a propriedade nos nomes de uma enormidade de sujeitos diferentes donos de unidades autônomas no prédio. No caso pontual da logomarca, a solução se mostra ainda mais incongruente, posto que a propriedade industrial em comento fora concebida para uso pela comunidade condominial enquanto um centro unitário de interesses e representação junto a terceiros. Não há sentido funcional e lícito algum na utilização individual do sinal nominal ou do desenho por qualquer condômino em suas relações privadas. Transacionar isoladamente com terceiros se passando por entidade condominial está fora de debate, pois manifestamente contrário ao ordenamento jurídico.

Em acréscimo, vale rechaçar a realização de registros tanto imobiliários quanto da propriedade de bens móveis no nome do síndico. Afora os problemas listados na Subseção

---

[553] RAMOS, André Luis Santa Cruz. *Direito Empresarial*. 7ª ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.192.
[554] *Ibidem*, p.259.

1.5.2 e que aqui se repetiriam, ter-se-ia um fenômeno de "privatização da coisa coletiva". Lançar qualquer bem adquirido no interesse da comunidade condominial, com recursos financeiros decorrentes das contribuições por ela recolhidas, mediante prévia deliberação e aprovação por seus membros, em nome de uma pessoa física, representa entregar ao domínio de um particular *res* que deve pertencer, de fato e de direito, à coletividade viva existente no condomínio edilício. Não se trata de uma solução prática para a questão, mas de subversão da realidade social, que o projeto de personificação jurídica visa dissipar em definitivo.

Outrossim, cumpre apontar a patrimonialidade própria e autônoma da pessoa jurídica adjeta aos condomínios edilícios, fundada no comando do art. 49-A do CC/02, como outra vantagem prática da tese que se defende nesta dissertação. Dentro do referido aspecto, saltam aos olhos benefícios relativos à instituição de uma estrutura de "blindagem patrimonial" protetiva aos acervos individuais dos condôminos, cuja importância é ressaltada por Frederico Henrique Viegas de Lima em considerações feitas no âmbito da responsabilidade civil, consoante se depura dos excertos abaixo:

> Por um lado, é inquestionável, **desde um primeiro momento, que estamos diante da responsabilidade civil da comunidade de coproprietários** em condomínio em edificações. E, **em um segundo plano, a responsabilidade dos condôminos** que o integram. Entretanto, **entre essas duas responsabilidades**, perfeitamente separáveis juridicamente, **não podemos esquecer da existência de responsabilidade dos dirigentes do condomínio**. Pessoas que podem e devem ser chamadas a responder pelos atos que praticarem – [...] – antes que se possa pensar em responsabilização daqueles condôminos que, apesar de integrarem a comunidade, na maioria das vezes não motivaram a atuação da comunidade de coproprietários em condomínio em edificações em juízo e até foram contrários a essa atuação ou negócio jurídico que, por incumprimento ou cumprimento defeituoso, levaram ao início de uma discussão judicial[555]. (Grifos nossos).
>
> [...] **a falta de uma patrimonialidade desta leva à responsabilização direta dos coproprietários**. Mas essa sistemática é **completamente afastada do ordenamento jurídico, por admitir uma responsabilidade por aqueles que não lhe deram causa**. Como exemplo, tome-se uma parcela de coproprietários contrários a uma aquisição mobiliária que, em razão da impontualidade no pagamento, por parte da comunidade, e sendo esta acionada judicialmente, podem ver seu patrimônio responder por ela. De igual forma, na responsabilidade delitual, o dano causado por um terceiro ao patrimônio individual de um dos coproprietários enseja a sua reparação. [...]. Chega-se à absurda tese, como existente na jurisprudência pacificada no Brasil, de que mesmo o coproprietário que sofreu o dano responderá, de acordo com sua quota-parte, pelo pagamento da própria indenização. Tais possibilidades não existem quando se reconhece a personificação jurídica da comunidade de coproprietários em condomínios especiais em edificações. **Sendo esta uma pessoa, com capacidade civil própria, independente da capacidade civil dos membros que a compõem, seu patrimônio** – por evidente que separado e autônomo – **responderá pela indenização**[556]. (Grifamos).

À luz das ponderações explanadas nas passagens acima, chama atenção que o projeto de personalização da comunidade de titulares de unidades em condomínios edilícios tem o

---

[555] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.48-49.
[556] *Ibidem*, p.178-179.

condão de viabilizar o estabelecimento do nexo de causalidade entre as condutas perpetradas pela coletividade, em atuação como centro subjetivo unitário de interesses comuns, e eventual dano causado a outrem. Sobre a essencialidade do tema, lembra-se a lição de Sergio Cavalieri Filho: "pode-se afirmar que o nexo de causalidade é elemento indispensável em qualquer espécie de responsabilidade civil. Pode haver responsabilidade sem culpa, [...], mas não pode haver responsabilidade sem nexo causal"[557].

Nesse giro, remete-se ao contexto de um condomínio edilício, em cujas dependências um entregador, no exercício de seu trabalho, se acidenta ao cair no vão que, repentinamente, se abriu entre a porta e o piso do elevador. Em razão do ocorrido, o profissional é submetido a procedimento de amputação de uma das suas pernas. No tocante ao dever de indenizar surgido do caso hipotético, considerando existência de falha técnica no elevador onde tudo aconteceu, parece razoável e possível visualizar somente duas possibilidades de nexo causal: da empresa encarregada pela manutenção do aparelho por falha no seu serviço ou do ente condominial que, na figura do seu síndico e conselheiros, assumiu risco inerente ao funcionamento de uma máquina e/ou negligenciou a fiscalização de sua condição técnica. Em suma, não se encontra qualquer linha capaz de unir o comportamento individual de uma quantidade específica de condôminos ao dano suportado pela vítima. O único fator que enlaçaria a soma das esferas jurídicas particulares dos condôminos ao resultado final do contexto fático seria a ausência de personalidade jurídica da entidade condominial edilícia. Nada mais. Ora, tal configuração não pode ser preservada sob pena de se atribuir responsabilidade a quem não deu causa concreta aos prejuízos que se pretende reparar.

Desta feita, a instituição de uma pessoa jurídica autônoma, integrada pela coletividade de titulares de unidades em condomínio edilício, dotada de patrimônio próprio para responder materialmente pelos prejuízos causados por ações e omissões de interesse comum da entidade (*e.g.* funcionamento de elevadores), cria uma espécie de "escudo protetor" aos patrimônios pessoais dos condôminos. Remove-se assim o condomínio edilício do insuficiente papel de mero representante processual da soma de interesses individuais dos condôminos, uma vez que, reconhecida sua personalidade de direito material, "recairão as eventuais obrigações e efeitos decorrentes de ações judiciais que possam ser movidas contra a comunidade, pondo a salvo, dessa forma, o patrimônio exclusivo de cada um dos coproprietários"[558].

Igualmente interessante na última manifestação aqui transcrita de Frederico Henrique Viegas de Lima foi sua alusão a uma camada intermediária de responsabilização civil, situada

---

[557] CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de responsabilidade civil*. 10ª ed. São Paulo: Atlas, 2012, p.49.
[558] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.181.

entre a comunidade de coproprietários unificada e o somatório dos recursos privados dos condôminos, formada pelos patrimônios dos administradores da edificação. Afinal, estão mais próximos do resultado danoso, em termos de liame causal, aqueles que atuam de modo ativo e direto na gestão ordinária do condomínio edilício do que proprietários que apenas frequentam o prédio (outros nem isso) sem participar, em nenhuma medida, de decisões relacionadas às operações da edificação. Tal como na *práxis* das sociedades, a responsabilidade por violação aos seus deveres de gerir com lealdade e diligência é subjetiva, sendo admitida exoneração de culpa pelo registro de divergência ou ressalva expressa em ata de reunião. Formalizada sua prévia discordância, o administrador dissidente não mais se considera praticante da conduta que iria produzir o resultado lesivo mais adiante[559].

Por um ou outro caminho, os patrimônios da entidade personalizada e os pessoais dos seus dirigentes eleitos trariam, para o âmbito dos condomínios edilícios, a figura do benefício de ordem, mecanismo típico de pessoas jurídicas, com base legal no art. 1.024 do CC/02 ("os bens particulares dos sócios não podem ser executados por dívidas da sociedade, senão depois de executados os bens sociais"). Vale anotar que as breves digressões sobre responsabilidade civil ilustram um dos espaços de aplicação do também denominado benefício de excussão, que alcançam ainda débitos decorrentes de situações de inadimplemento obrigacional e/ou contratual incorridas pelo corpo unitário da comunidade de condôminos em edificações.

Por derradeiro, a admissibilidade da constituição de entidade personificada adjeta aos condomínios edilícios confere segurança jurídica e estabilidade social a questões envolvendo a coletividade de condôminos, pois atrai a incidência dos prazos prescricionais e decadenciais aplicáveis às pessoas jurídicas. Nesse diapasão, considerando a atual realidade do grupo como ente despersonalizado, cumpre sinalizar para a controversa decadência do direito potestativo de requerer anulação de deliberações firmadas nas assembleias condominiais, quando eivadas de vícios do consentimento.

De acordo com Arnaldo Rizzardo[560] e José Fernando Lutz Coelho[561], a decadência deve se reger pelo prazo de 4 (quatro) anos previsto no art. 178, I e II, do CC/02. A seu turno, em precedentes dos Tribunais de Justiça do Estado de São Paulo[562] e do Distrito Federal e

---

[559] CAMPINHO, Sérgio. *O direito de empresa à luz do código civil*. 13ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014, p.248.
[560] RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 5ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.270.
[561] COELHO, José Fernando Lutz. *Condomínio edilício* – teoria e prática. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006, p.364.
[562] SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. Apelação nº 1000006-41.2017.8.26.0536, Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado, rel.: Alfredo Attié, j. 25.11.2019.

Territórios[563], são colhidas manifestações pela adoção do prazo bienal do art. 179 do CC/02. Com a máxima vênia, afiguram-se inadequadas ambas as proposições, visto que seu alicerce se funda em dispositivos legais relativos a negócios jurídicos, expressão que designa instituto tecnicamente distinto das deliberações. Sob a ótica vocabular, deliberação indica uma decisão ou resolução tomada por entidades coletivas[564], que pode ou não ensejar a celebração de um negócio jurídico. Todavia, a eventual invalidade ou vício de uma deliberação acontece no ato de seu registro em ata, e não apenas quando da concretização de ato negocial acordado pelo conclave. Até porque a reunião pode aprovar a adoção de uma providência, porém não levar a efeito a prática de qualquer negócio jurídico para sua implementação.

Muito mais condizente, sob o prisma da técnica jurídica, que a legislação brasileira passe a abraçar a constituição de pessoa jurídica especial pela comunidade de proprietários reunidos nos condomínios edilícios, de modo a fazer recair sobre o caso em exame o prazo decadencial de 3 (três) anos contido no art. 48, parágrafo único, do CC/02. Trata-se de regra explicitamente voltada à anulação de decisões eivadas de erro, dolo, simulação ou fraude e que, em caráter mais abrangente, inclui também as que violem a lei ou o estatuto da entidade. Tamanha especificidade retiraria a questão da zona cinzenta onde atualmente se situa, *i.e.*, ao sabor de entendimentos que deslocam o prazo para um e outro dispositivo diferente, o que não transmite segurança aos juristas sobre matéria tão corriqueira aos condomínios edilícios.

---

[563] DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, Tribunal de Justiça. Acórdão nº 872199, Órgão Julgador: 6ª Turma Cível, rel.: Vera Andrighi, j. 27.05.2015.

[564] SILVA, De Plácido e. *Vocabulário jurídico*. Atualizadores: Nagib Slaibi Filho e Priscila Pereira Vasques Gomes. 31ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.663.

5 MODELOS DE PERSONALIZAÇÃO: PROPOSTAS AO DIREITO PÁTRIO

A partir dos argumentos favoráveis exibidos ao longo do Capítulo anterior, é possível detectar, ao menos em certa extensão, as funções desempenhadas, de fato, pela personalidade jurídica da comunidade de proprietários de unidades em condomínios edilícios. Entretanto, a análise do tema não pode se restringir somente a compreender "para que serve" o projeto, de modo que é imprescindível também definir estrutura jurídica que viabilize sua adequada implementação na realidade social. No tocante a essa simbiótica ligação entre funções e estruturas dos fatos jurídicos, cumpre reproduzir passagem de Pietro Perlingieri *in verbis*:

> Uma mesma função [...] realiza-se, portanto, através de várias estruturas. A escolha da estrutura, como se falou, não é deixada ao arbítrio da parte ou das partes; **a variabilidade da estrutura negocial pode depender da função do negócio** (função, aqui, entendida no sentido de "síntese dos efeitos essenciais": cfr. *infra*, neste §), **em relação à qual por vezes uma determinada estrutura torna-se incompatível**; mas, o mais das vezes, depende da concreta relação [...] que se pretende constituir, modificar ou extinguir[565]. (Grifos nossos).

Nesta senda, cumprida a etapa persuasiva da defesa do projeto de personificação, cujo foco repousa no exame finalístico da ideia à luz da efetiva realização, dentre outros valores, da função social da propriedade condominial edilícia, é preciso avançar ao nível propositivo. Isto posto, urge redirecionar os holofotes para o campo da estrutura, avaliando a forma mais apropriada, sob as mais variadas perspectivas (sociais, econômicas, normativas etc.), de fazer com que a teoria encampada nesta dissertação saia do papel. Sempre com esteio na premissa de que a estrutura é determinada segundo a função do fato jurídico[566].

Nesse cenário, é necessário, de antemão, rechaçar o arquétipo comentado por Carlos Maximiliano que, em seu magistério, acenou pela possibilidade de condôminos interessados se agruparem mediante constituição de uma cooperativa[567]. Sem maiores digressões, reitera-se que, sob o prisma funcional, a entidade personalizada de proprietários em condomínio edilício não se destina a prover distribuição direta de resultados financeiros para enriquecimento dos seus membros. Já o parágrafo único do art. 982 do CC/02 define que "independentemente de seu objeto, considera-se simples a sociedade cooperativa". Trata-se, portanto, de uma espécie do gênero sociedade, cuja função precípua consiste em auferir ganhos econômicos, justamente o oposto do fim que norteia a personalidade do agrupamento condominial edilício. Desta feita,

---

[565] PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3ª ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p.95.

[566] *Idem*. *O direito civil na legalidade constitucional*. Tradução: Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.643.

[567] MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956, p.107.

resta atestada a inviabilidade da estrutura cooperativa para formalizar a pessoa jurídica que se pretende criar para a comunidade de titulares de unidades nos condomínios edilícios.

Ao contrário do arquétipo acima, serão investigados, no decorrer do presente Capítulo, modelos estruturais que se coadunam à finalidade geral de não economicidade da coletividade de proprietários integrantes dos condomínios em edificações, quais sejam: (i) as teorias da personalidade anômala e da pessoa de terceira categoria, reunidas sob a designação "fórmulas *sui generis*"; (ii) o arranjo de associação, nos termos do art. 44, I, do CC/02; e (iii) a inauguração de um novo tipo específico e singular de pessoa jurídica de direito privado, em que pese reconhecida sua essência associativa.

Como a funcionalidade de um instituto jurídico não se limita a um só critério, ver-se-á que outras funções correlacionadas à realidade concreta dos condomínios edilícios definirão a incompatibilidade dos dois primeiros modelos e a adequação do terceiro. Enquanto as noções *sui generis* se perdem em meio a formulações sem perenidade ou que escapam às fronteiras da base sólida mínima do ordenamento normativo brasileiro, a carapaça geral das associações se quebranta diante da sua impossibilidade de abraçar a preservação do direito de vizinhança, a rotatividade e transmissibilidade dos bens imobiliários e o caráter coletivo mais privado dos interesses que engendram a realidade dos condomínios edilícios.

Para efeito didático, ordenou-se a análise do modelo que mais se distancia para aquele que mais se aproxima da plena e coerente efetivação do projeto personalizador à luz do direito civil-constitucional em voga no Brasil. Todavia, registra-se que a predileção pelo último dos arquétipos não o faz uma estrutura totalmente pronta e ideal, de modo que serão consignadas certas ressalvas também à elogiosa proposta de criação de uma organização especial sem fins lucrativos de gestão dos interesses condominiais edilícios.

5.1 Fórmulas *sui generis*: personalidade anômala e pessoa de terceira categoria

Sob o ponto de vista de Rodrigo Xavier Leonardo, o século XXI trouxe um novo contratempo para o instituto das pessoas jurídicas, cujo modelo de organização tem perdido espaço para a criação de novas estruturas que, sem personalidade, procuram cumprir as mesmas funções de ordem prática. É o que se constata do excerto abaixo, colhido de artigo do citado autor sobre a clássica obra de João Lamartine Corrêa de Oliveira:

> Por outros meios, foram abertas portas para o desenvolvimento de atividades por entidades que não se submetem aos critérios para a atribuição da personalidade jurídica, diluindo a centralidade da personificação no ordenamento jurídico. Não mais existe correspondência entre a noção de sujeito de direito e o binômio pessoa humana e pessoa jurídica. Há inúmeros sujeitos de direito que titularizam situações jurídicas ativas e passivas que não são pessoas. A pessoa jurídica, portanto, perdeu a

> sua centralidade e convive com diversos outros suportes para se alcançar o efeito da autonomia das esferas jurídicas e da separação patrimonial[568].

Nessa conjuntura, surgem as mais diversificadas formulações voltadas a proporcionar autonomia jurídica, segregação patrimonial e titularidade de direitos e deveres a coletividades sociais não albergadas pelo arquétipo fechado das pessoas jurídicas, cabendo mencionar, *e.g.*, a figura dos patrimônios de afetação. Sem prejuízo de reconhecer mérito a esses mecanismos, não se pode deixar de assinalar que representam soluções precárias ou incompletas, posto que não gozam da mesma amplitude de prerrogativas que somente uma personalidade jurídica formalmente instituída é capaz de prover. E, justamente nesse contexto de abertura à geração de meios novos e inaugurais, ganharam terreno o que aqui se designa fórmulas *sui generis*.

Na definição cunhada por De Plácido e Silva, *sui generis* é locução latina que traduz a ideia de algo que pertence particularmente, originalmente à coisa, ao fato ou à pessoa a que se refere[569]. À guisa do conceito, é comum que soluções dessa natureza se reflitam em fórmulas descoladas do sistema de direito preestabelecido, inaugurando realidades jurídicas ímpares e totalmente inéditas ao ordenamento. O distanciamento do "direito posto" representa o maior perigo desse tipo de expediente, pois não raro conduz à criação de modelos ora *contra legem*, ora vazios. Nesse giro, afirma Hércules Aghiarian que entender determinado instituto como realidade jurídica *sui generis* sempre equivale a dizer nada[570].

Ante o infinito campo aberto de possibilidades que as fórmulas *sui generis* são capazes de oferecer, o presente estudo destaca duas delas que mais chamam atenção: (i) a concepção de personalidade anômala, insculpida por Silvio de Salvo Venosa; e (ii) a inauguração de uma terceira categoria de pessoa na ordem jurídica pátria, ideia manifestada pelo atual Ministro do STJ Marco Aurélio Bellizze. No que tange ao primeiro dos arquétipos, insta trazer a lume as seguintes explicações registradas por Silvio de Salvo Venosa em diferentes sedes:

> No condomínio tradicional, parece não existir dúvida de que não se trata de uma pessoa jurídica. [...]. No entanto, não apenas no condomínio horizontal, como também, com menor intensidade, no espólio, massa falida e herança jacente, observamos que **sua personificação anômala extravasa o simples limite processual regulado pela lei**. De fato, o condomínio compra e vende; pode emprestar, locar etc. [...]. Ora, esses atos são típicos de direito material. **Existe aproximação muito grande dessas entidades com a pessoa jurídica, estando a merecer atual tratamento legislativo**. Não se pode negar ao condomínio, ao espólio ou à massa falida o direito de, por exemplo, adquirir imóvel para facilitar e dinamizar suas atividades. Nada está a impedir que o condomínio de edifício de

---

[568] LEONARDO, Rodrigo Xavier. O percurso e os percalços da teoria da pessoa jurídica na Universidade Federal do Paraná: da desconsideração da pessoa jurídica à pessoa jurídica desconsiderada, a partir de J. Lamartine Corrêa de Oliveira. In: KROETZ, Maria Cândida (org). *Direito civil*: inventário teórico de um século. Curitiba: Kairós, 2012, p.95-96.

[569] SILVA, De Plácido e. *Vocabulário jurídico*. Atualizadores: Nagib Slaibi Filho e Priscila Pereira Vasques Gomes. 31ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p.2032.

[570] AGHIARIAN, Hércules. *Curso de Direito Imobiliário*. 9ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, p.216.

> apartamentos, por exemplo, adquira e mantenha, em seu próprio nome, propriedade de unidade autônoma sua, ou até mesmo estranha ao edifício, utilizando-a para suas necessidades, ou locando-a para abater as despesas gerais de toda a coletividade. Nessa atividade, **em tudo esse condomínio pratica atos próprios de quem detém personalidade jurídica**. [...]. Não bastasse isso, lembre-se de que essas pessoas mantêm contas bancárias, contribuem regularmente para o Fisco etc[571]. (Grifos).
>
> Se, ao espólio e à massa falida, entidades com personificação transitória se permitem atividades similares, com maior razão ao condomínio que tem o conteúdo amplo da permanência inerente aos direitos reais. No entanto, enfatize-se, **não concluímos pela existência de personalidade jurídica no condomínio**, afirmação sem fundamento legal, **mas por essa conceituação de *personificação anômala* conferida pela própria lei condominial e pelo Código de Processo Civil, bem como decorrente de fato social**[572]. (Grifamos).

Inicialmente, cumpre apontar para o acerto do autor em distinguir a situação jurídica do condomínio geral ou voluntário da que se observa na modalidade edilícia, de modo que a incompatibilidade de atribuição de personalidade jurídica ao primeiro não impõe a adoção de igual posicionamento em relação ao último. São duas realidades totalmente diferentes para o direito, consoante demonstrado na Subseção 1.5.2 deste trabalho.

Ademais, nas passagens ora transcritas, Silvio de Salvo Venosa ressalta a insuficiência da personalidade processual estabelecida no CPC sob o fundamento de que a comunidade de condôminos pratica, na qualidade de centro unitário de interesses, atos de direito material. Para ilustrar o argumento, cita exemplos já explanados na Seção 3.3 supra, enfatizando que se admita, aos condomínios edilícios, a aquisição de unidades dentro do próprio prédio ou fora dele, quer para uso pela coletividade condominial, quer para locação a terceiros com reversão dos rendimentos em descontos sobre as despesas gerais reteadas pelos condôminos.

Mas Silvio de Salvo Venosa não defende o reconhecimento de personalidade jurídica nos moldes tradicionalmente concebidos aos titulares de unidades em condomínio edilício, fazendo alusão a um tipo peculiar de subjetividade a que designa por "anômala", decorrente do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64 ("lei condominial"), dos arts. 825, 876 a 878, 904, do CPC (adjudicação de bens nos processos de execução) e de exigências impostas pela dinâmica da vida social. Inclusive, o autor qualifica o condomínio edilício e outros entes despessoalizados como figuras próximas às pessoas jurídicas, mas credoras de tratamento legislativo distinto. Logo, embora advogue pela atribuição de personalidade jurídica, Silvio de Salvo Venosa não se mostra alinhado à ideia de instituição de uma pessoa jurídica especificamente direcionada à administração dos interesses comuns da comunidade de condôminos.

Além do elevado grau de abstração típico dos modelos *sui generis*, cumpre anotar que a proposta de Silvio de Salvo Venosa exibe vocação para ensejar a produção de legislações

---

[571] VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil*: parte geral. 17ª ed. São Paulo: Atlas, 2017, p.166.
[572] *Idem*, *Direito Civil*: direitos reais. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013, p.352.

casuísticas. É o que se extrai da seguinte consideração feita pelo autor em fonte diversa: "no tocante ao condomínio em edifícios, perdeu o novo Código Civil a oportunidade de definir com exatidão o alcance de sua personalidade"[573]. O lamento remete a uma não estipulação de linhas de fronteira para demarcar situações em que deveria ser reconhecida personalidade jurídica ao grupamento condominial edilício, o que induz a uma ideia de legislar hipóteses de incidência com alto risco de recair em um procedimento de regulação por meio de casuísmos.

Segundo se extrai do esquema de Silvio de Salvo Venosa, caberia ao legislador, ante cada caso concreto, produzir uma norma que confira personalidade ao condomínio edilício para que atue, em determinada hipótese pontual, na posição de titular ou sujeito de direitos e obrigações. Nos contextos não positivados, continuaria a operar como ente despersonalizado, nada podendo fazer o magistrado ou intérprete para pessoalizá-los em um contexto não subsumível à letra do comando normativo. Trata-se de técnica legiferante da escola exegética e condenada pela doutrina contemporânea[574], conforme ilustra Judith Martins-Costa:

> Não teria mais sentido, nem função, o código total, totalizador e totalitário, aquele que, pela interligação sistemática de regras casuísticas, teve a pretensão de cobrir a plenitude dos atos possíveis e dos comportamentos devidos na esfera privada, prevendo soluções às variadas questões da vida civil em um mesmo e único corpus legislativo, harmônico e perfeito em sua abstrata arquitetura[575].

Com relação ao segundo modelo *sui generis* a ser estudado nesta Seção, esclareça-se que, embora exista pronunciamento do Ministro Marco Aurélio Bellizze no âmbito do STJ, a causa julgada não exigia debruçamento efetivo no tema da natureza jurídica do condomínio edilício. Tanto que, mesmo sustentando visão divergente da consignada pelo Ministro Relator Paulo de Tarso Sanseverino, ambos e todos os demais integrantes do colegiado, em uníssono, negaram provimento ao recurso especial[576]. No entanto, o voto reforça posição favorável à personificação da comunidade de condôminos edilícios antes manifestada por Marco Aurélio Bellizze na relatoria de acórdão do Conselho Superior de Magistratura do TJRJ, cuja ementa é trazida a colação *in verbis*, sublinhadas as principais ponderações:

> DÚVIDA. REGISTRO IMOBILIÁRIO. CONDOMÍNIO. LEI Nº 4.591/64. Ausência de óbice legal a que o condomínio edilício figure como adquirente ou cedente, em negócios jurídicos envolvendo bens imóveis e no registro imobiliário. Negócios jurídicos nos quais figurava condomínio edilício como cedente e cessionário de direitos aquisitivos. Negativa da prática dos atos pelo Oficial Registrador por falta de capacidade jurídica do condomínio para adquirir e ceder

---

[573] VENOSA, Silvio de Salvo, Entidades com personificação anômala. Acesso em: 08 ago. 2022. Disponível em: https://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/8013-8012-1-PB.htm.

[574] Para ilustrar, TEPEDINO, Gustavo. Ativismo Judicial e Construção do Direito Civil: entre dogmática e *práxis*. *Revista Novos Estudos Jurídicos*, v.24, n.1, 2019, p.23. Acesso em: 23 dez. 2022. Disponível em: www.univali.br/periodicos.

[575] MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*: sistema e tópica no processo obrigacional. São Paulo: RT, 1999, p. 282.

[576] STJ, REsp 1.486.478/PR, 3ª Turma, rel.: Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 05.04.2016.

> direitos à compra de imóveis. Lei nº 4.591/64. Personalidade e capacidade de direito. **Condição de "pessoa" que se afere pelo mínimo de subjetividade conferida pelo ordenamento jurídico**. Relações jurídicas travadas cotidianamente pelo condomínio que demonstram incontestavelmente sua condição de "pessoa". **Relações e interrelações que vão muito além das relações internas entre seus participantes**, exteriorizando-se para além das fronteiras da comunidade de coproprietários. **Aquisição por meio de dação em pagamento de unidade de condômino inadimplente**. **Parágrafo 3º, do Artigo 63 da Lei nº 4.591/64. Norma de inserção do condomínio no vértice da titularidade do direito de propriedade, que lhe confere a condição de "pessoa", posto que o faz titular de um direito**. [...]. Personificação do condomínio que decorre do próprio fato social, da Lei Condominial e do próprio Código de Processo Civil. [...]. **Alargamento do espectro de seres que gozam do status de "pessoa"** do condomínio em razão da intensidade de suas relações na vida jurídica, **mas "pessoa" de um terceiro gênero, que não o das naturais ou das jurídicas**. Quebra do Princípio da Tipicidade. Inteligência do artigo 5º da Lei de Introdução do Código Civil. Enunciados das Jornadas de Direito Civil da CJF. [...]. Interpretação do artigo 1.331 do Código Civil. **Funcionalidade à propriedade condominial**. Ilegitimidade da exigência formalizada pelo Oficial. Improcedência da Dúvida. PROVIMENTO DOS RECURSOS[577]. (Grifos nossos).

A título de contextualização, versava o caso sobre recusa do Oficial do 9º Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro em efetuar os registros de duas escrituras no fólio real, que tinham por objeto a cessão de direitos a compra de imóvel situado à Av. Nelson Cardoso, nº 1.149, Lojas A, B, C, 101 a 107. Em uma delas, o Condomínio Centro Comercial Barão de Taquara figurava na posição de cessionário e, na outra, como cedente. O registrador baseou sua negativa na compreensão de que o condomínio não detém personalidade jurídica sendo, por isso, inviável que tal ente adquira e ceda direitos sobre bens imóveis.

Em seu voto, Marco Aurélio Bellizze confere supedâneo aos argumentos favoráveis enaltecidos no Capítulo 4 e distribuídos por outros pontos da presente dissertação. Com o fito de organizar as pertinentes ideias levantadas à época pelo então desembargador, segue síntese, ponto a ponto: (i) ser "pessoa" equivale à atribuição ao menos de um mínimo de subjetividade jurídica pelo ordenamento, pelo que onde existir titularidade de direitos haverá personalidade e capacidade para exercitá-los; (ii) não tem razão a doutrina da limitação finalística (Subseção 4.1.1), vez que as relações jurídicas mantidas pelo condomínio edilício "exteriorizam-se para além das fronteiras da comunidade de coproprietários"; (iii) a coletividade de condôminos mantém existência independente em relação a cada um dos seus integrantes; (iv) o grupo condominial ostenta *affectio societatis* (Seção 4.2), o que explica a característica de duradoura permanência que o distingue de figuras como a massa falida e o espólio (Subseção 1.5.2); e (v) o reconhecimento da personalidade confere funcionalidade à propriedade condominial, o que traduz o alinhamento do projeto personificante à efetivação do princípio da função social e, por conseguinte, lhe confere respaldo na tábua axiológica da CF/88 (Subseção 4.4.2).

---

[577] RIO DE JANEIRO, Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 0304803-96.2010.8.19.0001, Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura, rel.: Des. Marco Aurélio Bellizze, j. 25.08.2011.

Além disso, a manifestação de Marco Aurélio Bellizze acrescenta três novidades à tese da defesa da pessoalização da comunidade de titulares de unidades em condomínios edilícios, quais sejam: (i) a superação de paradoxo do ordenamento brasileiro, que confere capacidade judiciária ao condomínio para deflagrar ação de cobrança ou execução judicial relativa a cotas em atraso, mas alija a entidade postulante de adjudicar a unidade, frustrando a obtenção do resultado prático do processo[578]; (ii) a necessidade de uma análise finalística do art. 176, II, nº 4, da Lei nº 6.015/73 para que se amplie as opções de proprietários de um bem imóvel para além das pessoas físicas ou jurídicas, em linha com o atendimento aos fins sociais e às exigências do bem comum prescritos pelo art. 5º da LINDB; e (iii) seu reconhecimento como "pessoa de um terceiro gênero", que não o das naturais ou das jurídicas.

Registrada máxima vênia, em que pese todo o acerto da argumentação expendida por Marco Aurélio Bellizze, não se pode concordar com os últimos dois elementos de inovação, que podem ser sintetizados na seguinte proposta: alargar o sistema de pessoas do ordenamento jurídico brasileiro com a criação de uma terceira categoria inédita reservada exclusivamente à comunidade de condôminos. A crítica a tal modelo *sui generis* repousa em quatro argumentos. O primordial consiste na absoluta, plena e irrestrita concordância com a concepção de sistema binário de pessoas consolidado pelo direito civil pátrio, sintetizado com clareza solar por Washington de Barros Monteiro, consoante se observa na passagem abaixo:

> Duas, por conseguinte, as espécies de pessoas reconhecidas pela ordem jurídica: a *pessoa natural*, também chamada pessoa física (o homem, ou melhor, o ente humano, o ser humano), e a *pessoa jurídica*, igualmente denominada pessoa moral ou pessoa coletiva (agrupamentos humanos visando a fins de interesse comum)[579].

Diante de flagrantes afinidades estruturais e funcionais que aproximam a organização de coproprietários de unidades em condomínios edilícios do instituto das pessoas jurídicas, o seu enquadramento na referida categoria parece constituir o caminho mais palatável para que se promova o tão necessário reconhecimento de sua personalidade de direito. Nada, no estudo da ordem jurídica brasileira, recomenda que se subverta a classificação dual, objeto de defesa inclusive no Capítulo 2 da presente dissertação.

Sem embargos, por mero amor ao debate, ainda que se cogitasse admitir essa *inovatio iuris*, dois graves problemas se verificariam. O primeiro deles repousaria no fato de se realizar abrupta alteração de concepção teórica fundamental do direito para acomodar unicamente a figura do condomínio edilício, visto que nenhuma das outras formações enquadradas no ramo

---

[578] Situação teratológica identificada também em TARTUCE, Flávio. *Direito Civil:* direito das coisas – v. 4. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.521.

[579] MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*, v.1: parte geral. 40ª ed. rev. e atual. por Ana Cristina de Barros Monteiro França Pinto. São Paulo: Saraiva, 2005, p.62.

dos entes despersonalizados demanda uma personificação permanente. Ter-se-ia um “esforço além da conta”, pois existe uma solução bem mais razoável à disposição do jurista, qual seja o encaixe ou adaptação da coletividade no segmento das pessoas jurídicas de direito privado.

Ademais, levar a cabo uma transformação tão radical nas bases fundantes da teoria geral do direito pátrio geraria um segundo obstáculo à questão enfrentada neste estudo. Isso porque, ao desafio de obter aceitação da ideia de conferir personalidade jurídica à coletividade de titulares de unidades em condomínio edilício, somar-se-ia uma necessidade de convencer em peso a comunidade jurídica a abraçar a instituição de uma terceira classe de pessoas, ao lado das naturais e das jurídicas. Inclusive, uma forte resistência ao *posterius* (inauguração de um sistema trienal) poderia resultar na contaminação e inviabilização do *prius* (filiação à tese da personalidade jurídica do agrupamento condominial). Em outras palavras, se admitir a subjetividade ao centro de interesses formado pela reunião dos condôminos em edificações implica na criação de uma terceira categoria de pessoa na ordem jurídica, então a premissa não deve ser acatada. Não se deseja, de maneira alguma, dar azo a esse tipo de silogismo.

Por fim, o quarto fator que depõe contra a ideia da pessoa de terceira categoria reside no fato de a comunidade de titulares de unidades em condomínio edilícios se organizar para fins não econômicos, o que lhes confere uma essência material de associação. Ora, tendo um caráter associativo e sendo as associações uma das espécies consagradas no art. 44 do *Codex*, tal circunstância, irrefutavelmente, engendra a entidade condominial edilícia, uma vez personificada, no gênero das pessoas jurídicas. Antecipa-se que tal identidade de espírito não é suficiente para tornar o modelo associativo adequado às particularidades existentes no seio da comunidade condominial, consoante será demonstrado na sequência do presente trabalho.

Face ao exposto, conclui-se pela insubsistência das fórmulas *sui generis* como meios adequados à implementação do projeto de personificação da comunidade de proprietários de unidades em condomínios edilícios. De um lado, a personificação anômala de Silvio de Salvo Venosa peca por tentar conceber uma personalidade sem pessoa jurídica subjacente para instituto tendente à perpetuidade. A proposta se mostra mais condizente a figuras de duração transitória como espólio, massa falida, heranças vacante e jacente. Por sua vez, Marco Aurélio Bellizze acena com uma profunda modificação na base do sistema de pessoas da ordem jurídica brasileira, sendo que não se vislumbra qualquer razão fundamentada para chancelar tamanha transformação. Inclusive, em 2016, ao endossar o seu entendimento favorável à

personalidade jurídica dos condomínios edilícios no âmbito de atuação no STJ, o Ministro não repetiu a expressão "pessoa de terceira categoria, distinta das naturais ou jurídicas"[580].

A despeito das acentuadas diferenças entre as construções teóricas desenvolvidas pelos dois juristas abordados nesta Seção, ambas refletem uma originalidade disruptiva e descolada do atual sistema jurídico, cuja viabilidade requer a demonstração de incoerências na base do ordenamento. Entretanto, ficou evidenciado que o sistema de direito civil pátrio, nos moldes em vigor, fornece amparo a um projeto de personalização condominial edilícia por meio de adaptações e acomodação a estruturas já disponíveis. Logo, a novidade inerente aos modelos *sui generis* se mostra inadequada à resolução da temática debatida nesta dissertação, pois se perde em abstrações despiciendas ao atual estado da arte do direito civil brasileiro.

5.2 Associações condominiais: opção pelo critério da finalidade geral

Para Pietro Perlingieri, em se definindo a função de um fato jurídico – que consiste na síntese dos seus efeitos "essenciais" –, é possível também determinar a sua estrutura[581]. Nesse rumo, repisa-se que o papel primordial de uma entidade formada pela comunidade de titulares de unidades de um condomínio edilício repousa na administração dos interesses comuns dos membros da referida coletividade, que perpassam, dentre outros aspectos, pelo qualificado funcionamento dos serviços cotidianamente disponibilizados no prédio (portaria, bar, auxiliares de reparo etc.), otimização de custos e manutenção apropriada da concepção física da edificação. Visualiza-se, aqui, um conjunto de atividades desprovidas de *animus lucrandi*[582], pois eventuais resultados econômicos auferidos não se destinam ao enriquecimento individual dos condôminos, devendo ser armazenados em contas bancárias abertas no CNPJ do condomínio para constituição de reserva financeira e aplicação na continuidade dos atos de gestão da vida comunitária no interior do complexo predial.

Trata-se de um efeito primordial do fato constituição de pessoa jurídica adjeta aos condomínios edilícios, que emana da função para a qual se projeta a concepção da entidade. Ora, desvendado o conteúdo do aspecto funcional do fato, cumpre estabelecer a estrutura que se lhe mostra compatível. Assim, tendo em vista que o objeto do ente personalizado em tela deve comportar o exercício de atividades ordinárias pertinentes a interesse comum voltado

---

[580] RIO DE JANEIRO, Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 0304803-96.2010.8.19.0001, Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura, rel.: Des. Marco Aurélio Bellizze, j. 25.08.2011.

[581] PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Tradução: Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.643.

[582] Expressão consultada em MARTINS, Fran. *Curso de direito comercial*. Atualizado por Carlos Henrique Abrão. 40ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p.75.

para a regular operação da edificação, com reversão de eventuais lucros no prosseguimento do desempenho dessa função e/ou para suportar custos de subsistência da própria organização, tem-se substrato jurídico para seu enquadramento na categoria das associações privadas, com base normativa no art. 44, I, do CC/02.

Esse critério, que aproxima as figuras em razão de ambas serem voltadas à efetivação de fins não econômicos, tem por mérito principal a sua aptidão em captar o núcleo essencial da *ratio* que justifica a instituição de pessoa jurídica condominial edilícia. Ela passa longe da lucratividade, inexistindo ambição de transformar os condomínios edilícios em novos agentes de mercado. Todavia, na parte final da presente Seção, restará demonstrado que o finalismo geral é insuficiente, ante relevantes peculiaridades, para sustentar que o inciso I do art. 44 do CC/02 seja o *lócus* normativo ideal ao projeto personificador tema desta dissertação.

Nada obstante, insta mencionar que o formato associativo encontra respaldo também no art. 29, XII, da CF/88 que, ao versar sobre a organização dos Municípios, estabelece o preceito de cooperação de associações para o planejamento das cidades[583]. Esse objetivo tem guarida na política urbana prevista no art. 182 da Carta Magna, que possui, como uma de suas diretrizes gerais, o planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente (art. 2º, IV, da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade).

Ora, tendo em vista a descrição da diretiva assinalada, não é forçoso concluir que a atuação cotidiana da comunidade de coproprietários de unidades em condomínios edilícios é composta por uma série de práticas relacionadas à gestão e utilização de espaços urbanos. Desta feita, é figura que, inequivocamente, desempenha função no âmbito do planejamento das cidades brasileiras, quer sob a forma de prédios comerciais (galerias e *shopping centers* dotados de lojas, salas, consultórios etc.), quer na condição de infraestrutura de moradia para milhões de brasileiros. Ademais, tomando-se em conta que a concretização desse papel deve se dar de maneira regulada[584], em linha com posturas e normas municipais, resta estabelecido um regime cooperativo entre os grupos privados condominiais e o Poder Público competente (ainda que essa colaboração costume se revelar em tons implícitos, muitas vezes até como um elemento inato do natural desenvolvimento da realidade condominial edilícia).

---

[583] LEONARDO, Rodrigo Xavier. O percurso e os percalços da teoria da pessoa jurídica na Universidade Federal do Paraná: da desconsideração da pessoa jurídica à pessoa jurídica desconsiderada, a partir de J. Lamartine Corrêa de Oliveira. In: KROETZ, Maria Cândida (org). *Direito civil*: inventário teórico de um século. Curitiba: Kairós, 2012, p.104 (nota 33).

[584] RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. O Planejamento Urbano como Instrumento Garantidor do Direito à Cidade. *Revista de Direito da Cidade*, vol.04, n.01, 2012, p.87.

Isto posto, justifica-se, com esteio na subsunção direta do fato à literalidade estrita do art. 29, XII, da Carta Magna[585], que, à coletividade de condôminos, seja reconhecida, pela ordem material civil, a qualidade de pessoa jurídica na forma de associação privada. Afinal, o modelo associativo se compraz na ideia de efetivar "interesses privados coletivos de utilidade pública", pelo que parece adequado para abraçar também uma entidade voltada a promover, em espaços privados específicos, a ordenação e planejamento das cidades do país, alocando-a ao lado de grupos destinados aos mais variados fins sociais, culturais e até ideológicos.

Na visão de Hércules Aghiarian, os debates sobre a natureza jurídica do condomínio edilício são despiciendos, devendo se dar importância às questões do reconhecimento da sua representação processual e da responsabilidade mediata dos condôminos quando inexistir ou for economicamente ineficaz o patrimônio reservado pela edificação[586]. No entanto, o autor elege o modelo de associação privada como o mais apropriado à essência de organização da comunidade de coproprietários nos condomínios edilícios, consoante se depreende *in verbis*:

> Entendemos, entretanto, que a teoria associativa parece ser a mais consentânea e só não prosperou porque à época de sua formulação não se questionavam, ao menos entre nós, com tanto entusiasmo e positividade, o reconhecimento dos mais amplos direitos transindividuais, como os coletivos e difusos, em que se vai reconhecer a personalização extraordinária, pela substituição, em alguns casos, admitindo-se visualizar, inclusive, um universo concêntrico e corporificado de interesses[587].

Ainda sob a égide do CC/16, o Ministro Athos Carneiro, integrante da 4ª Turma do STJ, afirmou que "os condomínios habitacionais têm natureza associativa"[588], constatação que ganhou reforço na obra da José da Silva Pacheco[589]. Já Luiza Loureiro Cabral Coutinho, em que pese reconheça a adequação do modelo de associação privada, ressalta que ele representa uma solução paliativa para o problema da falta de personalidade jurídica dos condomínios edilícios, a ser idealmente substituída por uma estrutura mais alinhada às peculiaridades da figura objeto deste estudo, conforme se observa na passagem abaixo:

> Por outro lado, **dar ao condomínio tratamento similar a uma associação, em termos práticos e como solução por ora paliativa, não contraria o direito, e muito menos os interesses dos condôminos**, que, por meio da Assembléia Geral, podem definir os limites de atuação daquele, [...]. Desse modo, reafirma-se a relevância em definir com segurança a natureza jurídica do instituto do condomínio edilício, atento às suas peculiaridades que, conforme acima anotado, **não encontram similitude com nenhuma das pessoas jurídicas de direito privado indicadas no artigo 44 do Código Civil de 2002**[590].

---

585 SOUZA NETO, Claudio Pereira de; SARMENTO, Daniel. *Direito constitucional*: teoria, história e métodos de trabalho. 1ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2012, p.366.
586 AGHIARIAN, Hércules. *Curso de Direito Imobiliário*. 9ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, p.222.
587 *Ibidem.*
588 STJ, REsp 26.852/RJ, Órgão Julgador: 4ª Turma, rel.: Athos Carneiro, j. 15.12.1992.
589 PACHECO, José da Silva. *Questões de Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p.453.
590 COUTINHO, Luiza Loureiro Cabral. Problemáticas acerca da (In)existência de Personalidade Jurídica do Condomínio Edilício. Artigo apresentado para obtenção do título de Pós-Graduação na EMERJ. Rio de Janeiro, 2011, p.3 e 9. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br.

Realmente, não se contesta que, na sua substância material, a entidade formada pela comunidade de condôminos edilícios tem natureza de associação, pois salta aos olhos como principal característica de sua estruturação a ausência de fins econômicos (sem distribuição de resultados financeiros diretamente aos seus integrantes). Contudo, assim como nem somente do sentimento puro de amor sobrevive um relacionamento afetivo, a identidade de finalidade geral não torna o modelo associativo capaz de atender a todas as necessidades exigidas pela dinâmica social do agrupamento de titulares de unidades em condomínios edilícios. Isso porque tal coletividade ostenta traços peculiares incompatíveis com preceitos basilares gerais aplicáveis a todas as espécies do gênero associação privada, independentemente da finalidade para que sejam constituídas. É o que se passa a analisar, ponto a ponto.

Inicialmente, faz-se remissão ao texto do parágrafo único do art. 53 do CC/02: "não há, entre os associados, direitos e obrigações recíprocos". Segundo Gustavo Tepedino, como, nas associações, inexiste a intenção de dividir resultados, só se estabelecem direitos e obrigações entre cada um dos associados individualmente considerados e a própria entidade, observado o disposto no estatuto[591].

No entanto, reitera-se que o projeto personalizante advogado nesta sede se ampara na concepção de uma pessoa jurídica adjeta, que complementa a operatividade do instituto do condomínio edilício sem eliminar a existência de um complexo direito real de propriedades exclusivas e comuns conjugadas dentro da mesma edificação. Presente, em qualquer das suas modalidades, o direito real de domínio, inevitavelmente se aplicam os direitos de vizinhança, que, nas lições de Gustavo Tepedino, consistem em normas estabelecedoras de deveres aos proprietários e possuidores com vistas a evitar a prática de atos causadores de incômodo aos moradores de imóveis próximos[592]. Em complemento, Orlando Gomes classifica os direitos de vizinhança como tipo de obrigações que se caracterizam pela aderência à coisa, destacando o fato de apresentarem um cunho de reciprocidade[593].

Logo, haja vista ser inegável tanto a permanente incidência dos direitos de vizinhança sobre as relações mantidas entre os titulares de unidades autônomas, quanto a sua natureza de mutualismo, resta flagrante que a estrutura natural da comunidade de condôminos edilícios não se encaixa com o disposto no parágrafo único do art. 53 do *Codex*. No intuito de ilustrar a aludida conclusão, registre-se que a constituição de uma pessoa jurídica de direito privado

---

[591] TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - v. I. 2ª ed., rev. Rio de Janeiro: Renovar, 2007, p.141.

[592] _____; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERÍA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil:* direitos reais. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p.339.

[593] GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21ª ed. rev. e atual por L. E. Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p.205.

para gerir interesses comuns da coletividade não afasta, em nenhuma medida, a observância, por qualquer dos seus integrantes, dos limites de horário para escutar música em volume alto na área comum de lazer ou dentro de unidade privativa. O mesmo se verifica em situações de higiene, respeito à privacidade, ocupação e uso da própria área particular, dos corredores e de outras áreas comuns. São obrigações de cada condômino para com os demais, *ex vi legis* (editadas no "interesse social de harmonizar interesses particulares"[594]) e que não podem ser afastadas sob pena de se subverter a associação em instrumento para escapar ao cumprimento do disposto em lei.

Outrossim, dispõe o art. 56 do CC/02 que "a qualidade de associado é intransmissível, se o estatuto não dispuser o contrário". Com relação ao parágrafo único, esclarece Anderson Schreiber que a condição de associado ostenta caráter pessoal, pois falecido o membro do grupo, sua posição não se transfere aos herdeiros, ainda que o *de cujus* seja titular de quota ou fração ideal do patrimônio da entidade[595]. Extrai-se da norma em exame outro aspecto basilar das associações, qual seja a natureza personalíssima do vínculo pessoal associativo, consoante ilustra a manifestação abaixo, cunhada pelo mesmo Anderson Schreiber:

> O sócio participa da sociedade por meio do seu capital; o associado participa da associação cooperando para a consecução do fim comum por meio da sua atividade pessoal. Daí a lição de que, nas associações, "a admissão no quadro social é fundada em razões *intuitu personae*". Com efeito, **o vínculo associativo assume um caráter personalíssimo**, que deriva da própria essência da associação. Funda-se o fenômeno associativo não na capacidade econômica dos seus integrantes, mas no valor moral da dedicação particular de cada associado, razão de ser do convívio comum[596]. (g.n.)

Como bem salientado no excerto acima, a contribuição do associado para a respectiva entidade geralmente envolve o desempenho de determinada atividade pertinente à efetivação do interesse objeto da pessoa jurídica, sendo possível, porém prescindível a colaboração *in pecúnia*. A seu turno, o condomínio edilício opera na lógica inversa. A atuação legalmente exigível de todos os condôminos consiste no pagamento tempestivo da contribuição mensal e de eventuais cotas extras aprovadas em assembleia. Ocasionalmente, é possível que alguns condôminos assumam uma participação mais ativa na gestão, *de per si* (*e.g.* o morador que, espontaneamente, fiscaliza os livros contábeis do condomínio com frequência), ou mediante exercício das funções de síndico e/ou membro do conselho consultivo. Contudo, além dessa postura dedicada não ser uma obrigação, ela tampouco exime o condômino do dever de pagar as contribuições condominiais (à exceção dos síndicos isentos por norma em convenção).

---

[594] GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21ª ed. rev. e atual por L. E. Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p.204.
[595] SCHREIBER, Anderson. Regime Jurídico das Associações e Exercício do Direito de Voto in _____. *Direito civil e constituição*. São Paulo: Atlas, 2013, p.358.
[596] *Ibidem*.

Na mesma direção, observa Anderson Schreiber que "o ingresso em uma associação desperta nos consortes do associado a legítima expectativa de sua pessoal participação no seio da entidade que passa a integrar, [...], sobretudo no tocante àquelas decisões conjuntas que se revelem cruciais para a vida associativa"[597]. Por sua vez, quando uma pessoa física ou jurídica adquire a propriedade de uma unidade autônoma dentro de um condomínio edilício, não é razoável que se crie uma expectativa de que aquele novo titular exercerá uma participação proativa na administração dos interesses da comunidade condominial. A única confiança legítima que se pode depositar sobre o fato do seu ingresso na coletividade predial é a de que realize os pagamentos das contribuições mensais e cotas extras. Afinal, é legitimamente objetivo esperar que um sujeito, ao adquirir determinado imóvel, tenha condições financeiras e se prontifique a arcar com todas as despesas vinculadas ao bem[598].

Diante do contraste promovido nos dois últimos parágrafos, conclui-se que o grupo de titulares de unidades em condomínio edilício não se reveste de grau de pessoalidade suficiente para tornar personalíssima a condição de membro da entidade, tal como nas associações civis. Isso porque a razão de ser integrante da entidade decorre do fato de o sujeito exercer o papel, senão de proprietário, ao menos de possuidor direto (locatário, comodatário, usuário etc.) de unidade autônoma e da respectiva fração ideal de terreno e área comum a ela vinculada.

Dito isto, caso um titular alienasse livremente a sua unidade para um terceiro, a mesma transação implicaria não só a transferência do direito real de propriedade sobre o bem imóvel, mas também a transmissão automática da cota-parte de participação do alienante na pessoa jurídica adjeta. Salvo eventual ressalva acordada pelas partes, aprioristicamente, seria ilógico manter o antigo dono na titularidade de quotas da entidade condominial se ele não ostenta mais o domínio sobre a unidade privada e suas respectivas frações ideais das áreas comuns.

Sem embargos, uma hipótese interessante a se admitir consiste na possibilidade de o proprietário da unidade ceder as suas cotas de participação na pessoa jurídica adjeta de gestão do condomínio edilício em favor de inquilinos, comodatários e outros possuidores do imóvel. No caso dos locatários, a proposição parece acenar com uma solução atraente à inesgotável polêmica acerca do direito de voto dessa classe de moradores nas assembleias condominiais (art. 24, §4º, da Lei nº 4.591/64)[599]. Como membros do ente personalizado condominial, terão os inquilinos qualificação jurídica adequada para exercer a prerrogativa decisória. Entretanto,

---

[597] SCHREIBER, Anderson. Regime Jurídico das Associações e Exercício do Direito de Voto in _____. *Direito civil e constituição*. São Paulo: Atlas, 2013, p.359.

[598] Acerca da definição de legítima confiança, cf. *Idem*. *A proibição de comportamento contraditório* – tutela da confiança e *venire contra factum proprium*. 3ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p.141-142.

[599] A respeito da controvérsia, faz-se menção a PACHECO, José da Silva. *Questões de Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p.477-482.

o dono da unidade tem a opção de apenas celebrar o contrato de locação e, para não abrir mão do controle sobre seu ativo, reservar consigo as cotas de participante da pessoa jurídica. Caso o interesse do proprietário seja de permitir a livre manifestação do locatário somente em relação a despesas ordinárias da edificação, poderá, no instrumento de cessão, expressamente ressalvar ou condicionar à sua prévia autorização os poderes para decidir acerca dos temas que ensejam gastos extraordinários ao condomínio.

Inclusive, quando o *status* de condômino de um sujeito não decorrer da propriedade, encerrado o vínculo que o conecta à unidade (*e.g.* contratos de locação ou de comodato), a sua situação subjetiva de integrante do ente personalizado adjeto ao condomínio edilício restará automaticamente extinta. Trata-se de verdadeira condição resolutiva imanente ao negócio, em que a participação na entidade pessoalizada condominial se resolve de volta a favor do dono da unidade locada ou entregue em comodato.

Destarte, suscitadas as devidas ponderações, nota-se que, no tocante à pessoa juridica formada pela reunião dos coproprietários de unidades autônomas em condomínios edilícios, a regra deve ser a da transmissibilidade da qualidade de integrante da entidade, em movimento de completa contramão ao que o art. 56 do CC/02 preceitua para as associações civis.

Por fim, a última incompatibilidade entre a eventual estrutura dotada de personalidade jurídica composta por condôminos edilícios e os elementos fundamentais de uma associação repousa na regra geral de liquidação de ativos do art. 61 do CC/02, cujo *modus operandi* se compreende a partir do magistério de Francisco Amaral na passagem reproduzida *in verbis*:

> Dissolvida a associação, **o remanescente do seu patrimônio líquido será destinado a entidade de fins não econômicos** designada no estatuto. Omisso este, deliberarão os associados deferi-lo **a instituição municipal, estadual ou federal de fins idênticos ou semelhantes**. **Inexistindo tal instituição**, o remanescente patrimonial **será entregue à Fazenda do Estado, do Distrito Federal ou da União**. Antes da destinação desse remanescente, poderão os associados receber em restituição o valor, atualizado, das suas contribuições para o patrimônio da associação[600]. (grifos nossos).

Essa destinação tão peculiar do acervo de bens da associação encontra explicações na própria essência fundamental do instituto, pois: (i) a não entrega de ativos aos associados tem o condão de preservar, mesmo no momento de encerramento da entidade, a característica de não proporcionar lucratividade aos integrantes; e (ii) contribui na continuidade das atividades de interesse social desenvolvidas pela associação extinta, posto que permite o aproveitamento de seus bens por outros entes privados de propósito similar e, em último caso, pelo Estado, já que ambos possuem aptidão para dar prosseguimento à missão da entidade liquidada.

---

[600] AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p.329-330.

Contudo, o procedimento de liquidação ora descrito não se coaduna com a estrutura de uma coletividade de coproprietários em condomínio edilício. O primeiro motivo para a dita incongruência é simples: embora a atuação da comunidade de condôminos desempenhe papel relevante para promover um interesse público de planejamento e política urbana, ela mantém seu caráter privado, particular. Logo, extinta a situação condominial edilícia sobre um prédio, não faz qualquer sentido que o seu acervo de bens remanescentes seja transferido para uma comunidade de condôminos vinculada a outro empreendimento imobiliário. Inclusive porque a medida importaria enriquecimento sem causa de uma entidade condominial, já que a gestão dos interesses coletivos de uma edificação não se identifica com a de outro prédio diverso.

Ademais, outra forte razão para a incongruência repousa no fato de que qualquer ativo armazenado no patrimônio de uma entidade condominial edilícia terá origem na sub-rogação de recursos financeiros acumulados mediante pagamento, pelos condôminos, de contribuições mensais e outras taxas. Se, ao final de sua existência, um condomínio edilício contava com certa soma em dinheiro no seu fundo de reserva, essa importância é resultado de uma sobra dos montantes pagos pelos condôminos durante o funcionamento do prédio. Da mesma fonte provém eventual quantia que viabilizou a aquisição da propriedade de uma *vending machine* instalada no salão de festas do complexo residencial.

À vista dessas características que marcam a atuação das organizações comunitárias dos condomínios edilícios e os fatos geradores do conteúdo de seu patrimônio, a regra geral há de prever que a liquidação do acervo remanescente da pessoa jurídica em comento ocorra através de um procedimento de apuração de haveres, a exemplo do adotado nas sociedades, com entrega dos ativos aos proprietários das unidades autônomas. Realizada a tradição dos montantes para a entidade condominial edilícia, os recursos passam a pertencer à coletividade de condôminos. Contudo, desconstituído o direito real de condomínio edilício, a comunidade de sujeitos deixa de existir, pelo que a única maneira de se atribuir titularidade justa aos bens excedentes seria mediante um retorno nos caminhos de sua transferência e/ou sub-rogação.

Por outro lado, em virtude da incidência do princípio da autonomia privada sobre toda e qualquer relação de direito civil, nada impede uma entidade condominial edilícia de prever, em cláusula expressa do seu estatuto, a adoção de rito de liquidação idêntico ao modelo das associações. Todavia, frise-se que essa resolução seria uma exceção convencionada pelas partes, e não a regra geral em sede de pessoa jurídica do condomínio edilício.

Com o intuito de lançar alguma luz sobre a hipótese excepcional, imagina-se o exemplo de três prédios, projetados originalmente para compor um supercondomínio, mas que se tornaram edifícios sob realidades e gestões autônomas. Na rua, chegam a ser conhecidos

como “trigêmeos”, já que possuem arquitetura idêntica. As fachadas, varandas, configuração das áreas de lazer, portarias e a distribuição dos espaços só diferem na cor da pintura. Ora, não seria absurdo cogitar que o documento formalizador da entidade personificada de um desses condomínios previsse que, na sua extinção e liquidação, todo o acervo remanescente de bens da comunidade condominial (o que exclui as propriedades de unidades e frações ideais do terreno e das áreas comuns registradas nos nomes individuais de cada condômino) seja partilhado entre os outros dois “prédios gêmeos”.

Ainda no tocante à liquidação de uma entidade condominial edilícia, cumpre trazer à baila um aspecto bastante peculiar que corrobora a impossibilidade de se adotar, como regra, o mesmo *modus operandi* prescrito para as associações no art. 61 do CC/02. No momento de encerrar as contas do condomínio edilício, é razoável que a participação na partilha do acervo final de bens da entidade extinta seja conferida aos atuais proprietários das unidades, mesmo que, ao longo de décadas, diversos outros moradores (antigos donos, inquilinos e demais tipos de ocupantes) tenham suportado financeiramente despesas mensais do condomínio. Por meio de aplicação do princípio da simetria, tal como o pagamento das contribuições condominiais é uma obrigação que adere à propriedade do imóvel (por força do aspecto da ambulatoriedade), ter-se-ia, na liquidação, uma espécie de direito *propter rem* do último titular da unidade a receber a cota-parte apurada no balanço de fechamento da pessoa jurídica.

Finalizadas as considerações desta Seção 5.2, constata-se que o modelo de associação se revela adequado para detectar a essência substancial jurídica da organização formada pelos titulares de unidades em condomínios edilícios. Todavia, sua estrutura jurídica básica não é compatível a certas peculiaridades materiais da comunidade de condôminos. Em face dessa incompletude, a normatização do projeto personalizante demanda um novo tipo de pessoa jurídica de direito privado, com características específicas, a ser inserido no art. 44 do CC/02, garantida, por sua natureza associativa, a regulação subsidiária prevista no §2º do dispositivo.

5.3 Organização de Gestão Condominial Edilícia: um novo tipo de pessoa jurídica

Na visão de Marco Aurélio Bezerra de Melo, a comunidade formada pelos titulares de unidades autônomas em condomínios edilícios perfaz “pessoa jurídica *sui generis* sem que seja propriamente uma sociedade, associação ou fundação, por exemplo”[601]. Conquanto o uso da locução latina traduza interrupção no desenvolvimento do conceito, a observação do autor fornece um marco inicial para se pensar a construção de modelo estrutural mais apropriado às

[601] MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das coisas*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 240.

necessárias peculiaridades operacionais de uma entidade personalizada de proprietários na realidade condominial edilícia. Tem-se, assim, solução que repousa na criação de novo tipo específico de pessoa jurídica de direito privado, cujas premissas serão esposadas nesta Seção.

Inicialmente, vale observar que a estrutura de entidade personalizada característica já encontra previsão em variados diplomas normativos mundo afora. No direito da Colômbia, a Lei nº 675/2001 estipula que a constituição do condomínio edilício dá origem a uma pessoa jurídica composta por proprietários das unidades privativas, sem ânimo de lucro, cujo objeto consiste em administrar correta e eficazmente os bens e serviços comuns, criada por meio de inscrição no órgão municipal competente[602]. Na Argentina, desde a promulgação da Lei nº 13.512/48, o art. 148 do Código Civil e Comercial da Nação consagra, no rol das pessoas jurídicas de direito privado, a figura do consórcio de propriedade horizontal. De acordo com Pablo R. Barreiro, tal entidade se ocupa apenas da administração das coisas comuns, cuja propriedade permanece com os consortes[603]. A qualidade de membro da pessoa jurídica alcança os proprietários das unidades funcionais e cessa automaticamente no momento em que transfiram o domínio das mesmas a terceiros [604].

Já a inspiração mais remota e clássica, reiteradamente invocada pela doutrina nacional contramajoritária[605], está na França, onde a Lei nº 65.557/65 instituiu entidade personificada de condôminos sob a denominação de sindicato, cujo objeto faz o grupamento lembrar uma sociedade civil, com missão de conservar o edifício e administrar as partes comuns[606].

Das experiências estrangeiras brevemente citadas, merecem destaque alguns pontos de contato fundamentais nas variadas concepções de pessoa jurídica condominial edilícia, já repetidos, à exaustão, em Seções anteriores. Em todas elas: (i) a personalidade recai sobre os sujeitos que compõem a comunidade de titulares de unidades autônomas na edificação; e (ii) existe uma separação bem demarcada entre o ente formado pela coletividade das pessoas dos condôminos e o direito real de propriedade na modalidade condomínio edilício.

A preocupação com esses dois elementos basilares é tamanha que, no intuito de afastar riscos de subversão da natureza de direito real do instituto mediante *bis in idem* terminológico

---

[602]SENADO FEDERAL. Projeto de Lei n° 3.461/2019. Parecer do Relator Sen Mecias de Jesus. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2299906.

[603] BARREIRO, Pablo R. El consorcio de propietarios como persona jurídica. Su capacidad para adquirir bienes. *Revista del Notariado n. 930*. Órgano del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2018, p.18. Acesso: 7 nov. 2022. https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/71619.pdf

[604] RASPALL, Miguel A., ¿Concursalidad del consorcio de propiedad horizontal? Análisis crítico, en La Ley, Buenos Aires, *La Ley*, 27/5/2016 (t. 2016-C, p. 1049, cita online AR/DOC/1536/2016).

[605] Para referência, cita-se FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*. 2ª ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, p.242-243 e LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.70-73.

[606] CARBONNIER, Jean. *Droit Civil* – v.3 : Les Biens. 17 ed. Presses Universitaires France, Paris, 1956, p.317.

(Seção 3.2), recomenda-se a adoção de uma nomenclatura própria, distinta da expressão "condomínio edilício", para designar, em apartado, a pessoa jurídica integrada pelo conjunto de donos de unidades reunidos, firmando a sua posição adjeta em relação à situação jurídica da *res* em si mesma considerada. Registra-se e ora se justifica o nome que intitula esta Seção: Organização de Gestão Condominial Edilícia, identificável pela sigla "OGCE".

Outrossim, dentro de um sistema de direito civil-constitucional, a inauguração de uma *fattispecie* normativa[607] precisa encontrar respaldo na tábua de valores irradiados pela CF/88. Nesta senda, resgata-se novamente o art. 29, XII, da Carta Magna, que prevê a cooperação de associações representativas junto aos Municípios em matéria de planejamento das cidades. A norma tem assento axiológico e finalístico no princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CF/88). Para se extrair uma máxima efetividade da regra constitucional, capaz de materializar do modo mais amplo possível o direito fundamental que lhe fornece amparo, é necessário adotar uma interpretação extensiva da expressão "associação", condizente com o objetivo de realizar, na mais alta escala possível, os valores que substanciam os ditames da Carta Magna[608]. Desta feita, deve o termo ser compreendido como referência a qualquer espécie de pessoa jurídica de direito privado, e não em fechada sinonímia à figura do inciso I do art. 44 do CC/02 (associações em sentido estrito). Observada essa adequação, identifica-se o fundamento de ordem constitucional que legitima o projeto das OGCEs.

Sem prejuízo de todas as considerações gerais e preliminares trabalhadas até aqui, é preciso esclarecer que a implementação do modelo de criação de novo tipo de pessoa jurídica de direito privado específico para a comunidade de coproprietários nos condomínios edilícios pode ocorrer por meio de dois procedimentos de formalização distintos, que serão analisados a seguir nas suas principais questões.

O primeiro desses caminhos consiste na recepção da figura da OGCE *de lege lata*, *i.e.*, sem necessidade de edição de nova lei específica nem de alteração no texto do CC/02. A sua premissa repousa na consideração de que o rol disposto no art. 44 do *Codex* possui caráter exemplificativo (*numerus apertus*), interpretação esta que encontra guarida no Enunciado nº 144 da III Jornada de Direito Civil do CJF: "A relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva". Na mesma linha, opinam Frederico Henrique Viegas de Lima e Flávio Tartuce, conforme passagens *in verbis*:

---

[607] "No direito italiano corresponde à situação fática abstrata prevista numa norma e a cuja verificação concreta se segue ao produto dos efeitos jurídicos previstos nessa norma. *Fattispecie* abstrata, aquela situação prevista como típica na regra [...] e que é sempre igual a si mesma". (PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Tradução de Maria Cristina De Cicco. 3ª ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p.313).

[608] SOUZA NETO, Claudio Pereira de; SARMENTO, Daniel. *Direito constitucional*: teoria, história e métodos de trabalho. 1ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2012, p.178 e 478.

> É conclusivo que, na atualidade, para o direito brasileiro existe a inversão principiológica: o *numerus apertus* de pessoas jurídicas de direito privado é a regra, permitindo, seja pelo entendimento doutrinário, seja pela simples realidade de uma conceituação liberal preexistente, a possibilidade de surgimento de novas categorias de pessoas jurídicas de direito privado[609].
>
> Como amparo primaz dessa premissa, basta concluir que o rol das pessoas jurídicas de Direito Privado, constante do art. 44 do CC/2002, é exemplificativo (*numerus apertus*), conforme ensina o próprio Viegas em sua tese. Nesse último sentido é o Enunciado n.144 do CJF/STJ, da *III Jornada de Direito Civil* (2004), *in verbis*: "A relação das pessoas jurídicas de Direito Privado, constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil, não é exaustiva. Essa forma de pensar está de acordo com a sistemática filosófica do CC/2002, que adotou um sistema aberto e dinâmico, inspirado na *Teoria Tridimensional do Direito* de Miguel Reale[610].

Em reforço a essa ideia de abertura das hipóteses de incidência do instituto da pessoa jurídica, Rodrigo Xavier Leonardo compreende que a personalidade é concedida aos grupos pela dinâmica dos fatos sociais, cumprindo à lei papel meramente declaratório de chancelar produto nascido e formado na realidade concreta. É o que se extrai do trecho *in verbis*:

> A concepção ontológica-institucionalista reconheceria um substrato social, um suporte *ôntico* à pessoa jurídica, que justificaria o seu reconhecimento como um ser, ainda que diverso do *ser humano*. [...]. Este *substrato ontológico* surgiria a partir de um *processo de institucionalização*, mediante um elevado nível de *organização* e *expressão autônoma* da entidade personificada em relação aos seres humanos que lhe deram sustentação. Daí, em linhas gerais, a concepção *ontológica-institucionalista* defendida pelo autor. Nesses quadrantes teóricos, a Lei não criaria a pessoa jurídica. O ordenamento jurídico, conforme um viés mais rente ou menos rente às liberdades democráticas, reconheceria tais formações sociais. Por intermédio dessa compreensão teórica, seria possível superar a primeira crise, vez que as entidades que, na realidade social, ostentassem um substrato ontológico institucional, deveriam ser consideradas *pessoas jurídicas*[611].

Malgrado não se conteste a plausibilidade jurídica da personalização *de lege lata*, urge apontar que tal procedimento não parece oferecer a melhor solução para a matéria debatida nesta dissertação. Isso porque a base do referido *modus operandi* tem um viés essencialmente hermenêutico, que não consegue fornecer o elevado grau de segurança jurídica e estabilidade social que demanda uma matéria mantida por tanto tempo sob controvérsias e indefinições. Inclusive, a extensão do trabalho que aqui se apresenta é mais uma prova cabal da dificuldade em se determinar uma resposta firme para o tema no direito civil brasileiro.

Cabe salientar que a crítica ora expendida não se dedica a rejeitar a tese de que a lista do art. 44 do CC/02 tenha perfil *numerus apertus*, cuja plausibilidade jurídica disponibiliza uma via para solucionar casos em curso nos quais a validade de negócios celebrados no nome e no CNPJ dos condomínios edilícios encontra óbice na negativa de reconhecimento de

---

[609] LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p.157.
[610] TARTUCE, Flávio. *Direito Civil:* direito das coisas – v. 4. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p.518.
[611] LEONARDO, Rodrigo Xavier. O percurso e os percalços da teoria da pessoa jurídica na Universidade Federal do Paraná: da desconsideração da pessoa jurídica à pessoa jurídica desconsiderada, a partir de J. Lamartine Corrêa de Oliveira. In: KROETZ, Maria Cândida (org). *Direito civil*: inventário teórico de um século. Curitiba: Kairós, 2012, p.80.

personalidade ao corpo unitário de interesses formado pela comunidade de proprietários de unidades. Contudo, a medida tem força paliativa, devendo ceder lugar à definição expressa pelo legislador.

A conclusão refletida no Enunciado nº 144 da III Jornada de Direito Civil do CJF, em que pese o notório saber jurídico dos seus idealizadores, representa somente um entendimento doutrinário acerca do assunto, desprovido de valor normativo. Os enunciados das Jornadas do CJF são instrumentos de validade interpretativa, que não vinculam a atuação dos operadores do direito (nem dos hermeneutas, que têm liberdade para se filiar a outras posições sobre o mesmo tema). Não há impedimento, portanto, a que qualquer jurista discorde do caráter exemplificativo do art. 44 do *Codex* e, com base nessa divergência, manifeste oposição à ideia de uma comunidade de proprietários em condomínio edilício se organizar sob a forma de pessoa jurídica privada. Nesse giro, todo o esforço de argumentação ilustrado no Capítulo 4 desta dissertação, por exemplo, poderia desmoronar, de uma só vez, tal qual um "castelo de cartas ao leve toque do vento".

Ademais, impossível não seria sustentar uma leitura do perfil *numerus apertus* do rol do art. 44 do CC/02 que permitisse abertura somente a subespécies dentro das cinco classes de pessoas jurídicas contempladas nos incisos da norma em comento. Desse modo, a abertura do elenco abraçaria, *e.g.*, a dezena de variações associativas catalogadas por Maria Helena Diniz (associações pias, beneficentes ou filantrópicas, de assistência social, estudantis, desportivas, culturais ou sodalícias etc)[612]. O mesmo valeria para as sociedades, divididas em simples e empresárias (com as subespécies limitada, anônima, em comandita etc.), bem como para as fundações (privadas instituídas por particulares ou pelo Estado para diversos fins de interesse público – artes, educação, assistencialismo etc.), partidos políticos com diferentes ideologias e organizações religiosas para toda sorte de crença espiritual. Com o intuito de robustecer essa linha de raciocínio, poder-se-ia afirmar que a irrestrita abertura do elenco de pessoas jurídicas de direito privado tornaria vazias de sentido as categorias dos entes despersonalizados (espólio, massa falida, herança) e das sociedades não personificadas (sociedade em comum e SCP – arts. 986 a 996 do CC/02). Seria delicado o ordenamento admitir entes personificados atípicos e manter referidos arranjos fora do alcance extensivo do art. 44 do *Codex*.

Sem prejuízo das reservas expostas, quiçá a principal fragilidade detectada no modelo de personalização *de lege lata* repousa na sua contrariedade ao sistema de registro imobiliário

---

[612] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p.280-289.

brasileiro, que, dentre vários preceitos, finca profundas raízes no princípio da legalidade, cujo teor inclui a noção de taxatividade, conforme leciona Christiano Cassettari *in verbis*:

> Assim, o princípio da legalidade determina que somente terão ingresso no registro de imóveis os direitos reais assim definidos em lei, determinando ainda que estes títulos passíveis de ingresso no fólio real devem ser juridicamente válidos e atender aos requisitos legais da registrabilidade. Observa-se, então, que o princípio da legalidade se desdobra em dois aspectos. O primeiro deles diz respeito à **taxatividade dos direitos inscritíveis no registro de imóveis**. Segundo este aspecto, o legislador não deixou a critério da parte decidir quais direitos gostaria de levar a registro; muito pelo contrário, a lei deixou bem claro quais são estes direitos, de modo que **não se poderá ingressar na serventia imobiliária direito não previsto expressamente na lei**, [...][613]. (Grifos nossos).

Ora, se a qualidade de pessoa jurídica da coletividade condominial edilícia e, portanto, também a sua posição de titular de direitos mantiver fundamentação *de lege lata*, sem reflexo em texto legal positivo, eventual situação subjetiva real que venha a lhe competir não estará expressamente prevista na lei. Logo, à vista da taxatividade ínsita ao princípio da legalidade que se aplica no âmbito do sistema de registro imobiliário nacional, continuarão respaldadas as negativas dos Oficiais dos Registros de Imóveis do país em efetivar o registro de títulos (escrituras, contratos particulares, cartas de arrematação/adjudicação) no nome e no CNPJ da entidade condominial edilícia, pois, *de lege lata*, o reconhecimento de sua personalidade seguirá sem previsão literal no CC/02, na Lei nº 6.015/73 ou em qualquer outro diploma da legislação. O problema – que, consoante dito na Seção 3.3 alhures, constitui a causa central da questão enfrentada neste trabalho – permanecerá insolúvel caso o projeto de personificação da coletividade de condôminos não conste de disposição legal explícita.

Nesse diapasão, passa-se à abordagem da criação de OGCEs no ordenamento jurídico pátrio pelo procedimento *de lege ferenda*, mediante inclusão de um novo inciso específico no art. 44 do CC/02. Trata-se de solução apropriada para dissipar todos os riscos de insegurança jurídica acima discorridos, que o reconhecimento *de lege lata* não tem o condão de eliminar, cujo núcleo fundante repousa na ideia de que "somente a força da lei em sentido estrito pode conceder ou remover a personalidade jurídica de uma formação social". A esse respeito, insta reproduzir trecho do magistério de Alexandre Ferreira de Assumpção Alves, desenvolvido no ambiente do CC/16, de pertinência técnica atemporal:

> O ordenamento seleciona e valora quais entidades devam receber direitos subjetivos e participar de relações jurídicas. Desse modo, o conceito de pessoa jurídica é *numerus clausus* e não *numerus apertus*, não podendo o exegeta ampliá-lo, a partir de uma interpretação analógica ou teleológica. Somente a norma jurídica pode, discricionariamente, conferir e retirar a personalidade[614].

---

[613] CASSETTARI, Chistiano (org.). *Registro de Imóveis I*: parte geral. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p.85-86.
[614] ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. O Elemento Subjetivo da Relação Jurídica: Pessoa Física, Pessoa Jurídica e Entes não-Personificados. *RTDC*, vol. 5, jan./mar.2001, p.42.

Repise-se que a predileção pelo método *de lege ferenda* não implica uma defesa ao caráter *numerus clausus* do art. 44 do CC/02, em detrimento à posição firmada no Enunciado nº 144 do CJF. A escolha pela via da intervenção legislativa tem por objetivo dar ao tema da personalidade jurídica da comunidade de proprietários em condomínios edilícios uma resolução favorável, definitiva, dotada de força normativa vinculante, a despeito de qual seja a natureza fixada para o rol das pessoas jurídicas de direito privado contido no *Codex*.

Além disso, cumpre observar que, à revelia da previsão geral contida no art. 44, I, do CC/02, o legislador contemplou duas espécies de associações com incisos em apartado no rol das pessoas jurídicas de direito privado. No tocante às organizações religiosas, Paulo Sanches Campos defendia, mesmo antes da individuação promovida pela Lei nº 10.825/03, que cabia ao ordenamento legal estabelecer regulações distintas para as organizações religiosas e outros tipos de associações "para que não se misturem no mesmo caldo produtos de tão diferentes matizes e que não se compatibilizam"[615]. Na sequência, afirma que "a liberdade de religião não se restringe, apenas, ao exercício da fé, mas, também à liberdade de organização religiosa, sem a qual a liberdade preconizada na Constituição estaria manca[616]", cuja realização depende da adoção de uma estrutura para administrar recursos e bens materiais destinados à atividade sacra[617]. Em relação aos partidos políticos, Caio Mário da Silva Pereira frisa a sua "destinação especial de assegurar, no interesse do regime democrático, a autenticidade do regime representativo e a defesa dos direitos fundamentais definidos na Constituição Federal"[618].

À luz das considerações expendidas, chama atenção um fator comum que justifica e legitima a acomodação desses dois tipos peculiares de associações em incisos próprios do art. 44 do CC/02: ambos são instrumentos voltados à efetivação direta de direitos fundamentais previstos na Carta Magna. De um lado, as organizações religiosas encampam, a um só tempo, o fundamento da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, da CF/88) e o direito à liberdade de consciência e crença com livre exercício dos cultos religiosos (art. 5º, VI, da CF/88). A seu turno, os partidos políticos são meios indispensáveis à materialização do pluralismo político (art. 1º, V, da CF/88) e do direito à livre convicção política (art. 5º, VIII, da CF/88). Na mesma direção, ao viabilizar o exercício otimizado de atividades voltadas à administração de interesses comuns da coletividade de proprietários na realidade do condomínio edilício, a OGCE promove melhor aproveitamento do direito real de propriedade, dando concretude à

---

[615] CAMPOS, Paulo Sanches. As associações no novo Código Civil e a liberdade de religião. *Revista dos Tribunais*, ano 93, vol.819, jan.2004, p.78.
[616] *Ibidem.*
[617] CAMPOS, Paulo Sanches, *loc.cit.*
[618] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p.265.

função social consagrada no art. 5º, XXIII, da CF/88 e respaldada nos valores sociais da livre iniciativa (art. 1º, IV, da CF/88).

Ante esse paralelismo de fundamentação direta nos valores e direitos fundamentais da ordem constitucional vigente, não se pode deixar de concluir que as situações axiológicas em cotejo devem ser tratadas com igual técnica de normatização pelo legislador. Logo, verifica-se que a pessoa jurídica de direito privado adjeta aos condomínios edilícios faz jus a um inciso particular na relação do art. 44 do CC/02, tal como se procedeu nos casos das organizações religiosas e dos partidos políticos. Tamanha aproximação é reforçada também pelo fato de as três entidades: (i) manterem essência de associação, norteada sempre a fins não econômicos; e (ii) apresentarem peculiaridades incompatíveis a regras elementares do modelo associativo[619].

Por fim, urge apontar que a corrente de juristas e parlamentares favoráveis à recepção, pelo direito civil brasileiro, do projeto de personalização da comunidade de proprietários de unidades autônomas em condomínios edilícios, demonstra inclinação por uma implementação *de lege ferenda*. Prova disso é a existência de seis projetos legislativos sobre o tema nas duas Casas do Congresso Nacional. Passa-se então a um breve exame dessas proposições.

Ab initio, faz-se referência ao PL nº 4.816/2009 e ao PL nº 80/2011, cujas redações são absolutamente idênticas e que foram arquivados pela Câmara dos Deputados em 31.01.2011 e 31.01.2015, respectivamente. Em síntese, as propostas previam a adição de inciso próprio ao art. 44 do CC/02, uma menção expressa dentro do inciso I do art. 114 da Lei nº 6.015/73 (ao lado das organizações religiosas), lista de documentos para registro da entidade no RCPJ e *quórum* de 2/3 para constituição da entidade. Acerca do primeiro projeto, Marcelo Guimarães Rodrigues critica a ausência de uma imposição automática de personalização aos condomínios edificados e também a exigência de um registro adicional no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas (RCPJ), conforme se observa da manifestação transcrita abaixo:

> Neste particular, **não me parece coerente** que a proposição de lei a respeito limite-se a **oferecer uma opção do condomínio edilício em se transformar em pessoa jurídica**. A essência jurídica das coisas em geral e desse instituto de direito real de propriedade imobiliária em particular, normalmente não transige com a faculdade de ser ou não ser. **Ou é ou não é pessoa jurídica**. [...]. E a instituição do condomínio edilício se dá, por meio de registro no serviço de registro de imóveis da respectiva circunscrição territorial, assim como sua convenção, inclusive para operar efeitos perante terceiros. Por isso, **me parece desnecessário e**, sobretudo **equivocado** pretender **exigir que seus "atos constitutivos" sejam inscritos no registro civil de pessoas jurídicas como se equiparado fosse a sociedade ou associação civil, o que não é**. Em verdade, os registros de sua instituição e convenção no serviço imobiliário já produzem eficácia constitutiva (e não apenas declaratória) no mundo

[619] A esse respeito, cita-se: (i) para os partidos políticos, a existência de estatuto normativo específico, qual seja a Lei nº 9.096/95; (ii) para as organizações religiosas, a análise ponto a ponto contida em CAMPOS, Paulo Sanches. As associações no novo Código Civil e a liberdade de religião. *Revista dos Tribunais*, ano 93, vol.819, jan.2004, p.77-85; e (iii) para a organização de gestão condominial edilícia, as digressões da Seção 5.2 supra.

> jurídico traduzindo-se em *bis in idem* a exigência de outro registro, agora no serviço do registro civil de pessoas jurídicas, como se juridicamente possível fosse ter outras destinações ou objetivos que não regulamentar o uso, fruição e destinação compartilhada da propriedade imóvel em planos horizontais[620]. (Grifos nossos).

Com a devida vênia, não se pode concordar com nenhum dos dois pontos suscitados. Primeiramente, porque o ordenamento jurídico brasileiro concede personalidade automática, sem manifestações de vontade, apenas às pessoas naturais. Todos os entes morais têm a sua personalidade jurídica assegurada pela lei, porém condicionada à prática de certas solenidades também prescritas legalmente. Inclusive, repita-se que o CC/02 comporta, nos seus arts. 986 a 990, regras de funcionamento para as sociedades em comum, categoria reservada a pessoas jurídicas cujos atos constitutivos não sejam inscritos no órgão registral competente. Ou seja, esse "tudo ou nada" não funciona sequer para associações e sociedades, pelo que é ilógico cogitar que se aplique à situação condominial edilícia.

Já a sua oposição ao registro constitutivo no RCPJ é fruto da adoção de uma premissa equivocada, sem delimitação do campo de incidência da personalidade jurídica (Seção 3.1). Feita a segregação entre a pessoa jurídica dos sujeitos proprietários de um lado e, do outro, o direito real sobre a edificação, inexiste esse problema de duplicidade registral levantado por Marcelo Guimarães Rodrigues. Devem ser realizados sim dois registros, pois cada um deles atende a uma finalidade específica e distinta: no RGI, nasce um direito real de propriedade na modalidade de condomínio edilício (art. 1.225, I, do CC/02), ao passo que, no RCPJ, surge a pessoa jurídica de direito privada adjeta à edificação, cujo objeto consiste na administração dos interesses coletivos da comunidade de titulares de unidades e frações ideais, reunidos por circunstância jurídica em que se colocaram voluntariamente (art. 44 do CC/02). Caso não se faça essa segregação, aí sim surgirá uma tribulação de elevada gravidade, qual seja um *bis in idem* de natureza jurídica, devido à sobreposição, no mesmo instituto, das qualificações de direito real e de pessoa jurídica.

Urge tecer ainda comentários sobre o voto que culminou na rejeição do PL nº 80/2011 pela CCJC. Chamam atenção alguns pontos invocados pelo relator, o Deputado Heuler Cruvinel: (i) risco de confusão patrimonial, totalmente evitável desde que se faça a prévia delimitação do campo de incidência da pessoa jurídica (a recair sobre a coletividade de pessoas condôminas, e não na titularidade das áreas comuns e privativas do prédio – Seção 3.1); (ii) impossibilidade de os condomínios auferirem receitas, o que não se acata, visto que lhes é admitido, tal como a todas as associações, exercer atividades lucrativas, desde que os

---

[620] RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Condomínio Edilício: ausência de lei dificulta, mas não barra Judiciário. *Portal Conjur*. Disponível: https://www.conjur.com.br/2010-fev-14/condominio-edilicio-ausencia-lei-dificulta-nao-barra-judiciario.

resultados não sejam distribuídos aos integrantes, mas aplicados em benefício da atuação e continuidade da própria entidade; (iii) premissa de que não há *affectio societatis* entre os condôminos, passível de desconstrução nos termos expostos na Seção 4.2 deste trabalho; (iv) conclusão de que personalidade traria aumento nos índices de inadimplência, sendo que a inovação, na verdade, ajudaria a viabilizar a aquisição de bens em sede de penhora nas ações de cobrança e execuções contra devedores; e (v) repúdio à criação de uma responsabilidade solidária dos condôminos pelas obrigações do condomínio no art. 5º, única posição com que se concorda na exposição de motivos apresentada pelo parlamentar.

O tema da personificação condominial edilícia também foi objeto de dois projetos de lei complementar: o PLP nº 133/2012, apensado ao PLP nº 213/2019, que, desde 16.09.2019, aguardam, na Câmara dos Deputados, apreciação pela Comissão de Finanças e Tributação e pela CCJC. Ambas as propostas visavam alterar a LC nº 123/06 (o "Estatuto Nacional das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte"). O documento primitivo limitava-se a definir uma equiparação do condomínio edilício a essas entidades de menor porte financeiro apenas para fruição de vantagens tributárias, administrativas, trabalhistas e previdenciárias. Contudo, no ato posterior, a estrutura inicialmente esboçada deu lugar a uma complicada inclusão da expressão "condomínio edilício" na relação de sociedades autorizadas ao enquadramento de micro ou pequena empresa, acompanhada da adição de inciso ao art. 44 e de parágrafo único ao art. 985 do CC/02. Não se visualiza grandes inconformidades no PLP nº 133/2012, porém os problemas do PLP nº 213/2019, que o encampou e segue em tramitação, são cruciais.

A começar pela escolha de um processo legislativo mais dificultoso sem necessidade. Ao incluir a previsão da pessoa jurídica condominial edilícia no bojo de uma proposição sobre tratamento tributário favorecido a microempresas e empresas de pequeno porte (art. 146, III, alínea "d", da CF/88), submeteu-se tema de direito civil, passível de formalização mediante lei ordinária, à obrigatoriedade de positivação por lei complementar, o que culmina no aumento do *quórum* de aprovação de maioria simples para absoluta (art. 69 da CF/88)[621].

Sob o prisma material, as falhas são muito graves. Preliminarmente, porque procurou-se conferir tratamento a questão complexa, controversa e que demanda profunda investigação sobre a natureza jurídica de um instituto de direito civil no bojo de um diploma legal voltado a aspectos fiscais e societários, o que denuncia impertinência temática na escolha parlamentar. Ademais, a LC nº 123/06 tem como seu público-alvo as entidades personalizadas de fins econômicos, de modo que alcança as sociedades e se mostra incompatível com a ideia de

[621] MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de direito constitucional*. 4ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009, p.919 e 923-924.

pessoa jurídica adjeta aos condomínios edilícios, cuja essência é flagrantemente associativa. Mas, nessa seara, decerto o ponto imperdoável repousa no acréscimo de expressa menção ao condomínio edilício dentro de uma mesma enumeração que lista apenas figuras pertencentes à espécie das sociedades (empresária, simples, EIRELI e, com ressalvas, o empresário). Trata-se de verdadeiro acinte contra o caráter substancial de associação que a entidade de titulares de unidades condominiais edilícias mantém sob as bases de um sistema trifásico de pessoas jurídicas de direito privado ainda em voga no ordenamento jurídico do Brasil.

É digno de considerações ainda o PL nº 7.983/2014 que, de maneira bem sucinta, em um artigo, declara o condomínio pessoa jurídica de direito privado e, no outro, propõe incluir um novo inciso específico no art. 44 do CC/02. Embora sua tramitação esteja parada na CCJC desde 10.03.2021, o projeto já recebeu parecer desfavorável de tal Comissão, sob relatoria do Deputado Rubens Pereira Júnior em 08.05.2018, exarado com base em opinião previamente formalizada pela Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU). A posição manifestada tem apoio em conclusões senão duvidosas, certamente contornáveis, quais sejam: (i) aumento de ônus financeiros em virtude da necessidade de dois registros (RGI e RCPJ); (ii) suficiência da capacidade postulatória garantida no CPC para satisfação dos interesses dos condôminos em juízo; (iii) violação ao direito de livre associação contido no art. 5º, XX, da CF/88, já que o proposto no projeto legislativo pretendia compelir condôminos a se transformarem em sócios; e (iv) conversão automática em pessoa jurídica de um direito real sobre coisa indivisa.

Dentre os argumentos ressaltados, vale lembrar que a exiguidade da personalidade processual resta demonstrada na Subseção 1.5.3, pois tal prerrogativa estipulada pelo CPC não resolve o problema da definição de titularidade na situação de direito material. A seu turno, a ausência de infração ao direito fundamental do art. 5º, XX, da Carta Magna é superada pelas ponderações apresentadas ao longo da Seção 3.2. Já a mutação teratológica de um instituto de direito das coisas em tipo de pessoa jurídica evidencia falha clamorosa na redação do PL nº 7.983/2014, que lança mão apenas da palavra “condomínios” para aditar o rol do art. 44 do CC/02. O descuido é sério, pois o vocábulo confere margem a se personalizar não apenas os condomínios edilícios, mas também os das modalidades geral/voluntária e necessário, inconciliáveis com a estrutura de pessoa jurídica de direito privado, consoante atestado na Subseção 1.5.2.

O tema da personificação da comunidade condominial edilícia continua em pauta por meio do PLS nº 3.461/2019, que aguarda parecer da CCJC da Câmara dos Deputados para prosseguir sua tramitação. No que tange à redação, ele se revela tão simples e direto quanto o PL nº 7.983/2014. Entretanto, pequenas cautelas o tornam mais adequado do que o antecessor.

A primeira delas consiste no acréscimo do adjetivo “edilício” ao lado da expressão “condomínio”, o que elimina qualquer margem para se conceber personalidade jurídica às espécies geral/voluntário e necessário. Diversamente do que se observa na última proposta de iniciativa da Câmara, o Senado não negligenciou a Lei nº 6.015/73 e previu o acréscimo de novo inciso à relação do seu art. 114. Dessa forma, será inscrito no RCPJ “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”. Norma similar é o art. 1.332-A sugerido ao Código Civil, que condiciona a gênese da entidade personificada à aprovação de titulares donos de, no mínimo, dois terços das frações ideais do espaço predial.

Além de tudo isso, urge enaltecer o art. 3º do PLS nº 3.461/2019, produto de emenda do Senador Veneziano Vital do Rêgo, que confere solução à maior onerosidade financeira a ser causada pela necessidade de realizar dois registros nos condomínios edilícios (um no RGI e o outro no RCPJ). Na dicção da norma proposta, “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)”. Consoante consta do parecer de aprovação exarado no Pleno do Senado, a disposição tem amparo em entendimento do STF que classifica as atividades das serventias notariais e de registros como empresariais sujeitas a regime de direito público, o que justifica a aplicação, no que lhes couber, do CPC. Em acréscimo, insta pontuar que o art. 98, §1º, IX, do CPC estabelece que a gratuidade de justiça abrange também emolumentos devidos a notários ou registradores. Malgrado relacione o benefício à efetivação de decisões ou continuidade de processos judiciais, uma interpretação conforme a garantia fundamental de assistência jurídica integral e gratuita pelo Estado aos hipossuficientes (art. 5º, LXXIV, da CF/88) impõe que se amplie seu alcance também para os atos cartorários praticados fora da seara judicante.

Diante de tantos predicados, o PLS nº 3.461/2019 faz jus a toda a aclamação recebida no parecer que concluiu pela sua aprovação no Plenário do Senado Federal. Sem prejuízo à repetição de uma série de argumentos favoráveis ao projeto personalizante já levantados nos Capítulos anteriores desta dissertação, o documento, escorreitamente, destaca que “com essa previsão normativa, diminuem-se os riscos e a instabilidade de situações que escapariam da previsão legal, desta forma, garante-se aos condomínios edilícios representatividade real, legal e não mais, apenas, simbólica, doutrinária ou jurisprudencial”[622].

---

[622] SENADO FEDERAL. Projeto de Lei n° 3.461/2019. Parecer do Relator Sen Mecias de Jesus. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2299906

Todavia, sem a pretensão de diminuir os louváveis méritos do PLS nº 3.461/2019, há ainda alguns pontos que escapam ao texto de sua proposição. Na temática do duplo registro, fez falta previsão que inclua a ata de constituição da pessoa jurídica adjeta ao condomínio em edificações no rol de atos passíveis de averbação no Ofício de Registro de Imóveis constante do art. 167, II, da Lei nº 6.015/73. De acordo com as lições da doutrina, a averbação é medida acessória ao registro[623], que confere publicidade e eficácia *erga omnes* a ato com repercussão sobre situações registradas na matrícula imobiliária[624], podendo figurar como seu objeto "todo ato modificativo do *status* da propriedade ou do titular do domínio"[625].

Ora, é visível que a constituição de uma pessoa jurídica adjeta ao condomínio edilício em que o proprietário da unidade imobiliária figure como membro ilustra um ato que altera a esfera jurídica do titular do domínio, tal como preconiza o conceito de averbação. Convém explicar, para espancar quaisquer dúvidas, que o regime dominial não sofre qualquer alteração por efeito da criação da entidade personalizada de administração, pois não se pretende, nesta sede, questionar a premissa de que a propriedade das unidades e das frações ideais sobre o terreno e as áreas comuns pertence a cada condômino. O fato formalizado no RCPJ recai tão somente sobre a pessoa que titulariza a propriedade do imóvel. Esclareça-se também que o nascedouro da pessoa jurídica de direito privado ocorrerá no registro efetuado no RCPJ, sendo tal constatação inapelável. Conferir esse encargo ao RGI representaria violação à distribuição material de atribuições definida nas Leis ns. 6.015/73, 8.935/94, dentre outras, inadmissível sob pena de extirpar toda a organização fundante do sistema cartorial instaurado no Brasil.

Todavia, a separação não afasta a importância de se dar ampla publicidade, também no fólio real, à informação de que o titular de certa unidade autônoma é também integrante de uma pessoa jurídica adjeta de gestão condominial edilícia. Dita providência é necessária para se viabilizar o direito de decisão informada a eventuais interessados na aquisição do imóvel, devendo ser previamente conhecido por eles que o ato voluntário de se assenhorear do bem importará ingresso no quadro de membros de uma pessoa jurídica adjunta à propriedade. É uma decorrência da boa-fé objetiva no campo das relações reais. Conquanto o mecanismo de entrada na entidade personalizada se assemelhe à adesão automática verificada no tocante à convenção condominial, tendo em vista a opção do legislador por alocar esta última entre os atos registráveis no RGI (art. 167, I, nº 17, da Lei nº 6.015/73), cita-se, à guisa de exemplo, a alteração de nome por casamento ou dissolução de sociedade conjugal, que implica mudança

---

[623] CASSETTARI, Chistiano (org.). *Registro de Imóveis I*: parte geral. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p.101.
[624] AGHIARIAN, Hércules. *Curso de Direito Imobiliário*. 9ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, p.90.
[625] *Ibidem*, p.89.

no estado pessoal do titular de direito real, cuja averbação é exigida no art. 167, II, nº 5, da Lei nº 6.015/73.

Por derradeiro, embora a aprovação do PLS nº 3.461/2019 represente progresso a ser celebrado no entendimento sobre o tema da personalidade jurídica dos condomínios edilícios, ele também padece do mesmo pecado original que macula todas as proposições legislativas anteriores. Comete o erro de se levar pelo *bis in idem* terminológico, mediante introdução da expressão "condomínio edilício" na relação do art. 44 do CC/02. Tal deslize pode, inclusive, abrir uma verdadeira "caixa de Pandora" há tempos fechada no ordenamento pátrio, posto ter o condão de ressuscitar o superado debate sobre o enquadramento dos condomínios edilícios como direitos reais. Afinal, além de continuar a lhes faltar citação na lista do art. 1.225 do CC/02, com a modificação proposta pelo PLS nº 3.461/2019, o termo passaria a constar no rol de pessoas jurídicas de direito privado do art. 44 do *Codex*. Ganharia força a kafkiana leitura de que a redação do diploma cível escancara uma opção manifesta do legislador de considerar o condomínio edilício como uma espécie de pessoa, e não um tipo de direito sobre coisas.

Não se pode dar palco a tamanho equívoco. Conforme já explanado na Seção 3.2, uma edificação de unidades autônomas conjugadas dá origem a um fenômeno jurídico dúplice, que comporta, concomitantemente: (i) o corpo unitário coletivo formado pela reunião de pessoas físicas e jurídicas titulares dos módulos imobiliários privativos e de frações ideais das partes de uso comum, que compartilha interesses comuns relacionados ao adequado funcionamento e aproveitamento da vida na edificação; e (ii) situação jurídica de natureza real que conjuga regimes de propriedade privada tendo por objeto as unidades de uso particular e áreas de utilização comunitária.

Em que pese o desenvolvimento de análise tão densa sobre o fenômeno jurídico represente tarefa da doutrina e jurisprudência, cabe ao legislador, no seu mister de produção das normas, adotar expressões cuja literalidade se coadune à configuração desvendada pelos outros dois operadores do direito. Não deve a letra da lei, ao revés, criar confusões conceituais nem subverter a essência material de qualquer das "duas faces dessa mesma moeda". A fim de fechar essa chaga e salvaguardar o caráter de direito real dos condomínios edilícios, reitera-se a recomendação para que se utilize, no texto do novo inciso a ser adicionado ao art. 44 do CC/02, a denominação Organização de Gestão Condominial Edilícia (OGCE).

CONCLUSÃO

Ante todo o exposto nesta dissertação, conclui-se não somente pela receptividade, no sistema jurídico brasileiro, ao projeto de atribuição de personalidade jurídica à comunidade de proprietários de unidades em condomínios edilícios, como também que tal reconhecimento há de ser implementado mediante instituição de um tipo inédito e específico de pessoa jurídica de direito privado, a ser designado pela alcunha Organização de Gestão Condominial Edilícia.

No tocante à implementação das OGCEs, a presente dissertação acena favoravelmente à sua adoção *de lege lata*, diante da sua plausibilidade jurídica, com amparo no entendimento consolidado no Enunciado nº 144 da III Jornada de Direito Civil do CJF, que atribui caráter não exaustivo ao rol das entidades personalizadas privadas disposto no art. 44 do CC/02. A despeito das reservas expostas na Seção 5.3 – com especial destaque à insegurança jurídica de uma via respaldada somente em construções hermenêuticas e às exigências de legalidade estrita típicas do sistema de registro imobiliário brasileiro –, verifica-se, na opção *de lege lata*, espaço para que o projeto personalizante adquira maturação e desenvolvimento teórico sólido na doutrina e jurisprudência, antes de alcançar o estágio ideal de positivação nas páginas do arcabouço normativo nacional.

Inclusive, os avanços obtidos ao longo da trajetória *lege lata* têm o condão de fornecer contribuições ao aperfeiçoamento de proposições legislativas acerca da matéria, cujos textos, sem embargos de sua louvável intenção, incorrem em alguns graves deslizes, principalmente pela sugestão de se incluir a expressão "condomínio edilício" no art. 44 do *Codex*, o que gera *bis in idem* com a estrutura de direito real de propriedade existente nas edificações, conforme visto na Seção 5.3.

Isto posto, defende-se, nesta sede, a personalização *de lege lata*, porém não a título de resposta definitiva à concretização da pessoa jurídica de proprietários de unidades autônomas em condomínios edilícios, mas sim como medida paliativa necessária ao amadurecimento da questão e aprimoramento da redação dos projetos de lei dedicados ao assunto. Desta feita, o procedimento *de lege lata* representa passo inicial para que se atinja, com maior efetividade, a solução mais apropriada ao caso em debate, qual seja a implementação *de lege ferenda*, por meio da inclusão de um novo e específico inciso no elenco do art. 44 do CC/02.

Consoante visto no Capítulo 1, a questão da personificação do coletivo de condôminos passou a ganhar relevo a partir da edição da Lei nº 4.591/64, marco legal que ilustra a escala de expressivo crescimento dos empreendimentos imobiliários no Brasil, tanto em quantidades quanto nas suas qualidades. Diante da primeira expansão do campo de atuação condominial,

entendeu-se como bastante a simples outorga de uma capacidade postulatória em juízo, nos termos do art. 12, IX, do CPC/73. Entretanto, esse papel de protagonismo nas relações sociais e jurídicas continuou a se ampliar, de modo que, hoje, muitos condomínios edilícios exigem receitas consideráveis para manter as suas sofisticadas atividades, que compreendem escolas, SPAs, parques aquáticos, *nightclubs*, restaurantes, lavanderia, equipamentos tecnológicos e equipes de segurança, salões de beleza, serviços de recepção. Não são mais simples locais de moradia ou trabalho, mas verdadeiras "cidades privadas" carentes de uma gestão em formato cada vez mais profissionalizado.

Ademais, a edição do CC/02, diploma que atualmente regula os condomínios edilícios, positivou alguns pontos nos quais a aceitação da personificação do conjunto de titulares de unidades se revela extremamente cara. Nesta senda, cita-se as cobranças e execuções de cotas mensais de contribuições condominiais e multas em face dos condôminos inadimplentes (obrigações *propter rem*), suspensão e exclusão de condômino antissocial, a outorga de poderes de administração e representação pelo síndico a terceiros. São algumas situações cuja efetivação evidencia a relevância de se ter uma comunidade condominial personalizada.

Todo esse contexto denuncia que a mera repetição da fórmula processual (art. 75, XI, do CPC) perdeu fôlego e já não acompanha mais o dinamismo e a complexidade jurídico-sociais dos condomínios edilícios em tempos hodiernos. E, consoante ensina Ricardo Aronne, "se os conceitos com que a civilística tradicional trabalha não se mostram mais material e formalmente coerentes com a realidade social e com o próprio ordenamento jurídico, a persistência em sua manutenção fere a instrumentalidade do Direito ocasionando quebras no sistema, o que há de ser evitado, para que o mesmo não entre em contradição"[626]. Nesse rumo, as reflexões sobre aptidão do corpo condominial para titularizar materialmente direitos e obrigações, após anos sob o pálio da estagnação, ganharam a pauta da vez. Experiências na França, tal qual em nações vizinhas como Argentina e Colômbia, mostram que o Brasil possui um atraso a recuperar nesse tema.

Afinal de contas, na atual conjuntura, além do condomínio edilício tradicional, existem ainda outras *fattispecies* da categoria. Os condomínios de lotes que, a rigor, admitiriam a personificação por direta aplicação do art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, pois sua hipótese de incidência consiste na situação de inadimplemento de parcelas do preço da construção, fase da obra na qual terrenos estão vazios ou com estruturas ainda inacabadas. Já a multipropriedade imobiliária se alinha à tese da personalidade por expressa previsão de dispositivos do CC/02

[626] ARONNE, Ricardo. *Propriedade e Domínio*: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p.54.

(arts. 1.358-P, 1.358-S e 1.358-T). A seu turno, os “supercondomínios” ocupam o papel de modalidade por excelência do projeto personificador, devido à complexidade de sua estrutura e participação no tráfego negocial, cuja manutenção demanda elevada arrecadação financeira. As ressalvas ficam a cargo: (i) do condomínio de frações ideais em fase de incorporação, previsto no art. 32, §1º-A, da Lei nº 4.591/64, por alteração da Lei nº 14.382/2022, caso compreendido como fenômeno autônomo à *fattispecie* tradicional constituída no momento de término da construção e expedição do “habite-se”; (ii) do condomínio da construção, que tem assento no art. 31-F, §1º, da Lei nº 4.591/64, espécie típica do regime de afetação; e (iii) do condomínio urbano simples, insculpido nos arts. 61 a 63 da Lei da REURB. Os dois primeiros incompatíveis por sua duração temporária, que lhes reserva lugar ao lado das outras figuras da chamada classe dos entes despersonalizados. Já o último preza por um excesso de singeleza que não parece dialogar com modelo de organização tão rebuscado e profissional como o de uma pessoa jurídica autônoma e adjeta ao direito real sobre a edificação.

Depois de restar escancarada a discrepância da comunidade condominial em edifícios frente a outros grupos pertencentes à classe dos entes despersonalizados, ao Capítulo 2 coube apresentar a compatibilidade do agrupamento de proprietários de unidades dentro do sistema trinomial de pessoas jurídicas de direito privado do ordenamento brasileiro. No tocante à sua natureza, verifica-se o substrato de uma associação, porém carecedora de um *lócus* só seu no art. 44 do CC/02, a exemplo das organizações religiosas e partidos políticos, sendo todas as três formações associativas voltadas à efetiva e direta implementação de direitos fundamentais e de valores previstos na CF/88.

Outrossim, foi tarefa do Capítulo 3 proporcionar ao leitor uma vista panorâmica do ambiente jurídico que circunda os debates sobre a personalização dos condomínios edilícios, marcado por premissas imprescindíveis a uma correta encampação da tese pelo direito pátrio, óbices a serem vencidos para sua aceitação, bem como casos concretos de contratações e de aquisições de bens a jogar luzes sobre uma realidade social que pede passagem com amparo em posição que se consolida no Conselho de Magistratura do TJSP.

Em meio a esses “altos e baixos” do contexto atual, ficou a cargo do Capítulo 4 compilar os argumentos de defesa ao projeto personificador. Reuniu-se doutrina favorável, acompanhada de necessária re(des)construção da ideia de *affectio societatis*, mas também uma análise aproximativa entre a comunidade condominial e a estrutura geral das pessoas jurídicas. Para satisfazer respectivamente a teóricos e práticos, dedicou-se uma Seção a trazer justificativas hermenêuticas à tese da personalização e outra para menção a alguns benefícios

concretos que a pessoa jurídica adjeta é capaz de proporcionar ao cotidiano operacional dos condomínios edilícios espalhados por todo o país.

Sedimentadas as bases de fundação ao reconhecimento de uma personalidade jurídica à comunidade de proprietários agrupados em condomínios edilícios, à vista de sua inconteste organização sob a forma de centro unitário gestor de interesses comuns relativos ao prédio, o itinerário desembarcou no Capítulo 5, em que se discorreu acerca de possíveis modelos para viabilizar a concretização do projeto personalizante no ordenamento jurídico do Brasil.

Insta ressaltar que a aprovação do PLS nº 3.461/2019 pelo Senado Federal representa um passo inaugural para consolidar a aceitação do *status* de pessoa jurídica de direito privado a que faz jus a comunidade de condôminos em edificações. Todavia, o avanço não para por aí. Uma vez aditado o rol do art. 44 do CC/02, é preciso promulgar um estatuto normativo, sob a forma de lei especial, para regulamentar questões peculiares da nova espécie de ente coletivo personalizado, tais como a sua natureza jurídica, seu modelo de organização, mecanismos de funcionamento, representação, fiscalização e atribuição de responsabilidades, inclusive com o estabelecimento de um elenco exemplificativo (*numerus apertus*) de atividades que perfaçam o escopo de administração de interesses comuns do condomínio. São cenas de uma próxima temporada, pois a elaboração de tamanho arcabouço regulatório sem uma prévia positivação na lei geral civil revelar-se-ia inócua no atual estado da arte.

Para que não se perca, neste desfecho, a necessária simetria com o início da exposição, cumpre reproduzir mais uma lição cunhada por Heráclito de Éfeso: "para *continuarmos a ser*, devemos continuamente *não-ser-mais* aquilo que somos em cada momento"[627]. Dito isto, é no compasso dessa metamorfose ambulante, com desapego a toda aquela velha opinião formada sobre tudo[628], que as Organizações de Gestão Condominial Edilícia (OGCEs) prosseguirão em busca do seu merecido lugar ao sol no direito civil brasileiro.

---

[627] REALE, Giovanni. *História da Filosofia*: Antigüidade e Idade Média. São Paulo: Paulus, 1990, p.36.
[628] SEIXAS, Raul. Metamorfose Ambulante. In: _____. *Krig-ha, Bandolo!* Universal Music, 1973. Faixa 3. Formato CD.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. *Curso de Direito Imobiliário*. 9ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

ALVARENGA, Helga Araruna Ferraz de. Princípios do Direito Societário. Tese de Doutorado apresentada na PUC-SP, sob orientação de Fábio Ulhoa Coelho. Disponível: https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/7089/1/Helga%20Araruna%20Ferraz%20de%20Alvarenga.pdf.

ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. *A pessoa jurídica e os direitos da personalidade*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

_____; GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Temas de direito civil-empresarial*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

_____. O Elemento Subjetivo da Relação Jurídica: Pessoa Física, Pessoa Jurídica e Entes não-Personificados. *Revista Trimestral de Direito Civil - RTDC*, vol. 5, jan./mar. 2001.

AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 7ª ed. rev., atual. e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

_____. *Introdução ao Direito Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1991.

ARONNE, Ricardo. *Propriedade e Domínio*: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Minerva, 1968.

_____. *Direito Civil*: Teoria Geral, vol. I. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.

_____. *O direito*: introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira. Rio de Janeiro: Renovar, 1994.

ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO – ADEMI-RJ. CNPJ para subcondomínios - IN RFB nº 1.684, de 29.12.2016. Acesso em: 15 dez. 2022. Disponível em: https://www.ademi.org.br/article.php3?id_article=69180.

AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em edificações no Novo Código Civil Comentado*. 2ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

BARREIRO, Pablo R. El consorcio de propietarios como persona jurídica. Su capacidad para adquirir bienes. *Revista del Notariado n. 930*. Órgano del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2018. Acesso em: 7 nov.2022. Disponível em: https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/71619.pdf.

BERCOVICI, Gilberto. A constituição de 1988 e a função social da propriedade. *Revista de Direito Privado*, vol. 7. São Paulo, jul./set. 2001.

BESSONE, Darcy. *Direitos reais*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Código dos Estados Unidos do Brasil comentado*. v.2. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1939-1958.

_____. *Teoria geral do direito civil*. 3ª ed. Brasília: Ed. Ministério da Justiça e Negócios Interiores, 1966.

BITTAR, Carlos Alberto. *Os Direitos da Personalidade*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

CAMPINHO, Sérgio. *Falência e recuperação de empresa*: o novo regime da insolvência empresarial. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

_____. *O direito de empresa à luz do código civil*. 13ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014.

CAMPOS, Paulo Sanches. As associações no novo Código Civil e a liberdade de religião. *Revista dos Tribunais*. São Paulo, v.93, n.819, jan. 2004.

CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito*. Tradução por A. Menezes Cordeiro. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.

CARBONNIER, Jean. *Droit Civil* – v. 3: Les Biens. 17 ed. Presses Universitaires de France, Paris, 1956.

CARVALHO, Carlos Augusto de. *Direito civil brazileiro recopilado ou Nova Consolidação das leis civis vigentes em 11 de agosto de 1899*. Rio de Janeiro: Livraria de Francisco Alves. Brasília: Senado Federal. Acesso em: 11 jul. 2022. Disponível em: http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/227295.

CASSETTARI, Chistiano (org.). *Registro de Imóveis I*: parte geral. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

CAVALIERI FILHO, Sergio. *Programa de responsabilidade civil*. 10ª ed. São Paulo: Atlas, 2012.

CAZUZA. *O tempo não para*. Rio de Janeiro: Philips, 1988. Formato CD.

CHADI, Ricardo; NASCIMENTO, Nayane Costa. *Aspectos Contemporâneos dos Direitos Reais*. Belo Horizonte: Expert, 2020.

CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 3ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

_____. *Direitos Reais*. 2ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

_____. Instituição de condomínio pelo registro do memorial de incorporação. *Portal Migalhas*. Acesso: 18 jan. 2023. Disponível: https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/357888/instituicao-de-condominio-pelo-registro-do-memorial-de-incorporacao.

CHAMOUN, Ebert. *Instituições de Direito Romano*. 6ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977.

CHAVES, Antônio. *Lições de direito civil* – v. III. São Paulo: Rev. dos Tribunais, 1976.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas*. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

_____. *Curso de Direito Comercial* – Vol. 1: direito de empresa. 16ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

COELHO, José Fernando Lutz. *Condomínio edilício* – teoria e prática. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

COSTA, Iraci del Nero da. A América Latina no período 1914-1929: aspectos da vida política, econômica e social. *Estudios Históricos – CHDRPyB – Año X* – jul. 2018, n.19, Uruguai. Acesso: 09 jul. 2022. Disponível em: https://estudioshistoricos.org/19/eh1904.pdf.

COUTINHO, Luiza Loureiro Cabral. Problemáticas acerca da (In)existência de Personalidade Jurídica do Condomínio Edilício. Artigo apresentado para obtenção do título de Pós-Graduação na Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro - EMERJ. Rio de Janeiro, 2011. Acesso: 25 mai. 2022. Disponível: https://www.emerj.tjrj.jus.br.

DANTAS, San Tiago. *Programa de Direito Civil*: aulas proferidas na Faculdade Nacional de Direito. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1976.

DIDIER JR., Fredie. *Curso de Direito Processual Civil*, vol. 1. 22ª ed. Salvador: Juspodivm, 2020.

DINAMARCO, Cândido Rangel. *A instrumentalidade do processo*. 6ª ed. rev. e atual. São Paulo: Malheiros, 1998.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, volume 1: teoria geral do direito civil. 29ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

DUARTE, Fernando. Participação do Brasil na 1ª Guerra trouxe ganhos modestos e baque econômico. *Portal BBC Brasil*. Acesso em: 05 jul. 2022. Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/noticias/2014/11/141110_brasil_guerra_fd#:~:text=A%20queda%20no%20poder%20de,o%20crescimento%20de%20movimentos%20sindicais.

DUTRA, André Abelha. A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo. *Migalhas*. Acesso em: 20 set.2022. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/263420/a-nova-lei-13-465-2017--parte-i---o-condominio-de-lotes-e-o-reconhecimento-de-um-filho-bastardo.

FACCHINI NETO, Eugênio; HAEBERLIN, Mártin P. O “estilo” jurídico alemão – breves considerações sobre alguns dos seus fatores determinantes. *Revista da AJURIS*, v.41, n.133, mar. 2014. Acesso em: 07 jul. 2022. Disponível em: https://repositorio.pucrs.br/dspace/bitstream/10923/11459/2/O_Estilo_Juridico_Alemao_breves_consideracoes_sobre_alguns_dos_seus_fatores_determinantes.pdf.

FACHIN, L.E. *Repensando os fundamentos do direito civil brasileiro contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

FARIA, Renato Vilela; MORAES E CASTRO, Leonardo Freitas de. *Operações Imobiliárias* – Estruturação e Tributação. 1ª ed. Saraiva, 2016.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*: contratos. 7ª ed. rev. e atual. Salvador: Juspodivm, 2017.

_____. *Curso de Direito Civil*: direitos reais. 13ª ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017.

_____. *Curso de Direito Civil*: parte geral e LINDB – vol. I. 13ª ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2015.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. Hermenêutica e aplicação da Convenção de Condomínio (Propriedade Horizontal). Tese apresentada para obtenção do grau de Doutor em Direito das Relações Sociais na PUC-SP, 2007. Acesso em: 18 jun. 2022. Disponível em: https://tede2.pucsp.br/handle/handle/7694.

FILOMENO, José Geraldo Brito. *O Código Civil e sua interdisciplinariedade*. Belo Horizonte: Del Rey, 2005.

FLUMINGNAN, Ana Beatriz Ferreira de Lima; FLUMINGNAN, Silvano José Gomes; FLUMINGNAN, Wévertton Gabriel Gomes. STJ errou ao excluir dano moral para condomínios? *Consultor Jurídico - Conjur*. Acesso em 18 jun. 2022. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2020-mar-02/direito-civil-atual-stj-errou-excluir-dano-moral-condominios.

FONSECA NETO, Dilson Jatahy. Brasil completa centenário de seu primeiro Código Civil. *Conjur*. Acesso em 18 set. 2022. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2016-jan-02/dilson-fonseca-brasil-completa-centenario-primeiro-codigo-civil.

FONTAINE, Patrick. Formação do pensamento brasileiro moderno sobre a inflação: da Segunda Guerra Mundial à crise cambial (1939-1947). *Economia e Sociedade*. Campinas, volume 29, número 2, mai-ago.2020. Acesso em: 05 jul. 2022. Disponível em: https://www.scielo.br/j/ecos/a/WctDrvGBBbkHFx4sfB48tXp/?lang=pt#:~:text=As%20importa%C3%A7%C3%B5es%20de%20m%C3%A1quinas%2C%20equipamentos,economias%20em%20esfor%C3%A7o%20de%20guerra.

FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*. 2ª ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

FREITAS, Augusto Teixeira de. *Código Civil:* Esbôço – v.4. Ministério da Justiça e Negócios Interiores. Serviço de Documentação, 1952.

FREITAS, Augusto Teixeira de. *Consolidação das Leis Civis* (prefácio de Ruy Rosado de Aguiar) – Vol. II. Brasília: Senado Federal. Conselho Editorial, 2003.

FRONTINI, Ana Paula. Titularidade de direitos imobiliários por entes despersonalizados: paradoxo no ordenamento jurídico pátrio. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 83, jul.-dez.2017. São Paulo: RT.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil* – volume 1: parte geral. 14ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. *Novo curso de direito civil* - volume 5: direitos reais. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. *Direito civil*: parte geral. São Paulo: Atlas, 2006.

_____. *Direitos reais*. São Paulo: Atlas, 2011.

_____; NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. *20 anos do Código Civil*: relações privadas no início do século XXI. Indaiatuba, SP: Editora Foco, 2022.

GIVERDON, Claude; GIVORD, François. *La coproprieté*. 2 ed. Paris: Dalloz, 1984.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. rev. e atual. por L.E. Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

_____. *Introdução ao direito civil*. Coordenador e Atualizador: Edvaldo Brito. 22ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. *Empresa individual de responsabilidade limitada e sociedade de pessoas*. São Paulo: RT, 2016.

GUSTIN, Miracy Barbosa de Souza; DIAS, Maria Tereza Fonseca. *(Re)pensando a pesquisa jurídica*: teoria e prática. Belo Horizonte: Del Rey, 2002.

HANSZMANN, Felipe; HERMETO, Lucas (org.). *Atualidades em direito societário e mercado de capitais*. Vol. V. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2021.

HESPANHA, António M. *Cultura jurídica europeia*: síntese de um milénio. Coimbra: Almedina, 2018.

HIGUCHI, Hiromi. *Imposto de Renda das Empresas*: interpretação e prática. Atualizado até 15.02.2017. Disponível em: https://crcsp.org.br/portal/publicacoes/livros/imposto-de-renda-das-empresas.pdf.

JARAMILLO, Luís Guillermo. *La propiedad horizontal en Colombia*: conforme con la Ley 675 de 2001. Bogotá: Leyer, 2005.

JATOBÁ, Sérgio Ulisses. Gestão ambiental urbana aplicável a parcelamentos urbanos no Distrito Federal. Acesso em: 27 ago. 2022. Disponível em: http://www.bsi.com.br/unilivre/centro/textos/Forum/gaudf.htm.

JOSSERAND, Louis. *Derecho civil* – Tomo I, vol. I. Buenos Aires: Bosch, 1950.

KANT, Immanuel. *Textos Selecionados*. Traduções de Tania Maria Bernkopf, Paulo Quintela, Rubens Rodrigues Torres Filho. 2ª ed. São Paulo: Abril Cultural, 1984.

KONDER, Carlos Nelson. Para além da "principialização" da função social do contrato. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*. Belo Horizonte, vol.13, jul./set.2017.

KROETZ, Maria Cândida (org). *Direito civil*: inventário teórico de um século. Curitiba: Kairós, 2012.

LEITE JÚNIOR, Carlos Antônio Goulart. *Affectio societatis*: na sociedade civil e na sociedade simples. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010.

LOPES, João Batista. *Condomínio*. 6ª ed. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

LOTUFO, Renan. *Código Civil Comentado* – vol. 1. São Paulo: Saraiva, 2003.

LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al*. *Código civil comentado*: doutrina e jurisprudência. 16ª ed. rev. e atual. Barueri-SP: Manole, 2022.

MADALENO, Rolf. *Sucessão Legítima*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *O condomínio edilício no novo Código Civil*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, São Paulo, 2005.

MARCHI, Eduardo C. Silveira. *A Propriedade Horizontal no Direito Romano*. 2ª ed. São Paulo: Quartier Latin, 2006.

MARCONDES, Sylvio. *Problemas de Direito Mercantil* – Capítulo III – Do Objeto de Direito; Patrimônio. 2ª tiragem. São Paulo: Max Limonad, 1970.

_____. *Questões de Direito Mercantil*. São Paulo: Saraiva, 1977.

MARICATO, Ermínia. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. *São Paulo Perspec.* 14 (4), Out 2000. Acesso em 15 set. 2022. Disponível em: https://www.scielo.br/j/spp/a/fZCnFGwPC3Yks9tXCg4MP8B/?lang=pt.

MARTINS, Fran. *Curso de direito comercial*. Atualizado por Carlos Henrique Abrão. 40ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé no direito privado*: critérios para a sua aplicação. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito. 4ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956.

_____. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 16ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

MEIRELES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 42ª ed. atual. até a EC 90, de 15.09.2015. São Paulo: Malheiros, 2016.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Condomínio de lotes e a Lei 13.465/2017: breve apreciação. *Portal GEN Jurídico*. Acesso em: 27 set. 2022. Disponível em: http://genjuridico.com.br/2017/08/15/condominio-de-lotes-e-lei-1346517-breve-apreciacao/#_ftn1.

_____. *Direito das Coisas*. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

MELO, Marcos Bernardes de. Achegas para uma teoria das capacidades em direito. *Revista de Direito Privado*. São Paulo: ano 1. n.3., jul./set. 2000.

MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de direito constitucional*. 4ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e incorporação no registro de imóveis*. 2ª ed. Porto Alegre: Norton, 2002.

MILLER, Rui Vieira. *A propriedade horizontal no Código Civil*. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 1998.

MONCADA, Luís Cabral de. *Lições de Direito Civil*, vol. I, Coimbra: Atlântida, 1959.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil brasileiro*: direito das coisas, v.3. 37ª ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003.

_____. *Curso de direito civil*, v.1: parte geral. 40ª ed. rev. e atual. por Ana Cristina de Barros Monteiro França Pinto. São Paulo: Saraiva, 2005.

_____. *Curso de direito civil*: direito das obrigações. 2ª parte, 2000.

_____. *Curso de direito civil*: parte geral. São Paulo: Saraiva, 1997.

MORUS, Thomas. *Utopia*. Tradução de Anah de Melo Franco. Ed. UNB: Brasília, 2004.

NEGRÃO, Ricardo. *Curso de Direito Comercial e de Empresa*: teoria geral da empresa e direito societário – volume 1. 16ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

NORONHA, Fernando. *O direito do contrato e seus princípios fundamentais*. São Paulo: Saraiva, 1994.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade. *Portal Jusbrasil*. Acesso em: 04 nov. 2022. Disponível em: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade.

_____. *Entes despersonalizados*: controvérsias jurídicas e lacunas legislativas. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisa – CONLEG, mai. 2020. Acesso: 10 jun. 2022. Disponível em:

https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td276/view.

_____. *Novidades da Lei 13.465, de 2017*: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisa – CONLEG, jul.2017 (Texto para discussão 239). Acesso em: 13 set.2022. Disponível em: www.senado.leg.br/estudos.

OLIVEIRA, J. Lamartine Corrêa de. *A dupla crise da pessoa jurídica*. São Paulo: Saraiva, 1979.

OLIVEIRA, J.M. Leoni Lopes. *Teoria geral do direito civil* – v.2. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1999.

PACHECO, José da Silva. *Questões de Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 11ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

_____. *Instituições de direito civil* – Vol. I: introdução ao direito civil e teoria geral do direito civil. 24ª ed. Rio de Janeiro, Forense, 2011.

_____. *Instituições de direito civil* – Vol. IV. 25ª ed. Atual. por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

_____. *Instituições de direito civil*: teoria geral das obrigações – Vol. II. Atualizado por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. 29ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Tradução: Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

_____. *Perfis do Direito Civil*. Tradução de Maria Cristina de Cicco. 3ª ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

PINHO, Humberto Dalla Bernardina de. *Manual de direito processual civil contemporâneo*. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

RACCIATTI, Hermán. *Propiedad por pisos o departamentos*. 3 ed. B. Aires: Depalma, 1973.

RAMOS JUNIOR, Galdino Luiz; DIAS, Jefferson Aparecido. A natureza jurídica dos condomínios edilícios e a possibilidade de eles receberem doações. *Revista Direito UFMS*, v.3, n.1. Campo Grande: jan./jul. 2017. Acesso em: 10 jul. 2022. Disponível em: https://periodicos.ufms.br/index.php/revdir/article/view/4101/3304#.

RAMOS, André Luis Santa Cruz. *Direito Empresarial*. 7ª ed. rev. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

RASPALL, Miguel A., "¿Concursalidad del consorcio de propiedad horizontal? Análisis crítico", en La Ley, Buenos Aires, La Ley, 27/5/2016 (t. 2016-C, p. 1049, cita online AR/DOC/1536/2016).

REALE, Giovanni. *História da Filosofia*: Antigüidade e Idade Média. São Paulo: Paulus, 1990.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. O regime jurídico-registral da incorporação imobiliária à luz da lei 14.382/22. *Portal Migalhas*. Acesso em: 18 jan. 2023. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/371876/o-regime-juridico-registral-da-incorporacao-imobiliaria.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. O Planejamento Urbano como Instrumento Garantidor do Direito à Cidade. *Revista de Direito da Cidade*, vol. 4, n.01, 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 5ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

_____. *Direito das Coisas*. 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Condomínio Edilício: ausência de lei dificulta, mas não barra Judiciário. *Portal Conjur*. Acesso em: 28 dez. 2022. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2010-fev-14/condominio-edilicio-ausencia-lei-dificulta-nao-barra-judiciario.

ROSO, Jayme Vita. A recente mudança da legislação italiana sobre condomínio edilício. Apontamentos para um estudo de direito comparado. *Portal Migalhas*. Acesso em: 05 out.2022. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2014/1/art20140117-05.pdf.

SANTOS, Lourdes Helena Rocha dos; CASTRO, Fabio Caprio Leite de. *Temas atuais em direito imobiliário*. Porto Alegre: e-book, 2018. Acesso em: 07 jul. 2022. Disponível: https://www.academia.edu/40525765/Temas_atuais_em_direito_imobili%C3%A1rio_2018_ORGANIZADORES.

SCAVONE JUNIOR. Luiz Antonio. *Direito imobiliário* – Teoria e prática. 9.ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SCHREIBER, Anderson. *A proibição de comportamento contraditório* – tutela da confiança e *venire contra factum proprium*. 3ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

_____. *Direito civil e constituição*. São Paulo: Atlas, 2013.

_____. *Manual de Direito Civil* contemporâneo. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2020.

_____. Multipropriedade imobiliária e a Lei 13.777/18. *Portal Jusbrasil*. Disponível em: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/664096447/multipropriedadeimobiliaria-e-a-lei-13777-18. Acesso em: 03 nov. 2022.

SEIXAS, Raul. *Krig-ha, Bandolo!* Universal Music, 1973. Formato CD.

SILVA, Danielle Caroline; SARAIVA, Mariana de Souza. Da condição jurídica dos entes não personificados. *V Encontro Internacional do CONPEDI – Direito Civil Contemporâneo I*, Uruguai, 2016. Acesso em: 04 jun. 2022. Disponível em:

https://1library.org/document/q05ww5gy-condicao-juridica-entes-danielle-caroline-silva-mariana-saraiva.html.

SILVA, De Plácido e. *Vocabulário jurídico*. Atualizadores: Nagib Slaibi Filho e Priscila Pereira Vasques Gomes. 31ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SILVESTRE, Gilberto Fachetti; CASTELLO, João Victor Pereira; NASCIMENTO, Barbara Randow Santana. Multipropriedade imobiliária e sua natureza jurídica no Brasil: análise dos fundamentos do Recurso Especial nº 1.546.165/SP e da Lei n 13.777/2018. *Revista de Derecho y Cambio Social* – n.63, mar. 2021. Acesso em: 17 out. 2022. Disponível em: https://www.derechoycambiosocial.com/revista063/471.pdf.

SOUZA NETO, Claudio Pereira de; SARMENTO, Daniel. *Direito constitucional*: teoria, história e métodos de trabalho. 1ª ed. Belo Horizonte: Fórum, 2012.

SOUZA, Eduardo Nunes de. Notas sobre o papel da autonomia privada no exercício de situações jurídicas de natureza real. *Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC*, v.35.2, jul./dez.2015. Acesso em: 04 jun. 2022. Disponível em: http://www.periodicos.ufc.br/nomos/article/view/2528.

SPIMPOLO, Márcio Luís. A História dos Condomínios. *Portal do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM)*. Acesso em: 07 jul. 2022. Disponível em: https://ibradim.org.br/a-historia-dos-condominios/#_ftnref60.

SZANIAWSKI, Elimar. *Direitos de Personalidade e sua Tutela*. São Paulo: RT, 1993.

TARTUCE, Flávio. *Direito civil*: direito das coisas - v.4. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

_____. *Direito civil*: lei de introdução e parte geral – v.1. 15ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

_____. *Manual de Direito Civil*: volume único. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

_____; NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Manual de direito do consumidor*: direito material e processual. 6ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *Conjur*. Acesso 08 jul. 2022. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario.

_____. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*. Belo Horizonte, v.19, jan./mar. 2019.

_____. *A parte geral do novo código civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

_____. *A parte geral do novo código civil*: estudos na perspectiva civil-constitucional. 2ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

_____. Ativismo Judicial e Construção do Direito Civil: entre dogmática e práxis. *Revista Novos Estudos Jurídicos*, v.24, n.1, 2019. Disponível em: www.univali.br/periodicos.

_____. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

_____. *O direito e o tempo*: embates jurídicos e utopias contemporâneas – Estudos em homenagem ao Prof. Ricardo Pereira Lira. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

_____; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - v. I. 2ª ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

_____. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República* - v. III. 2ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2014.

_____; FACHIN, Luiz Edson (orgs.). *Diálogos sobre Direito Civil* - volume II. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

_____; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERÍA, Pablo. *Fundamentos do Direito Civil*: direitos reais. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

_____; OLIVA, Milena Donato. *Fundamentos do direito civil*: teoria geral do direito civil. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

TERRA, Marcelo. Supercondomínio (uma tentativa de delineamento do conceito e da sistemática registrária do "desdobramento da incorporação imobiliária"). *Coleção IRIB em debate*. XII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, 1995.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Código de Processo Civil Anotado*. 22ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

UZEDA, Carolina; PANTOJA, Fernanda Medina; FARIA, Marcela Kohlbach de; TEMER, Sofia. Entes organizados despersonalizados e capacidade de ser parte: grupos e associações de fato em juízo (art. 75, IX, do CPC). *Civil Procedure Review*, v.12, n.1, jan.-abr. 2021. Acesso: 08 jun. 2022. Disponível: https://civilprocedurereview.com/revista/article/download/228/213.

VELASCO, Héctor Elías Hernández. El nacimiento y consolidación del régimen de propiedad horizontal en Colombia, 1948-2001. *Anuario de Historia Regional y de las Fronteras*. Vol. 18, n.1, Bucaramanga, jan./jun. 2013. Acesso em: 11 jun. 2022. Disponível em: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0122-20662013000100008.

VÉLEZ, Gustavo Adolfo Marín. Cinco problemas actuales del régimen de propiedad horizontal en Colombia. *Opinión Jurídica*, volumen 5, nº 9, ISSN 1692-2530, enero/junio 2006, Medellín, Colombia. Acesso: 12 jun. 2022. Disponível: https://dialnet.unirioja.es.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Código Civil interpretado*. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2019.

_____. *Direito civil*: direitos reais. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013.

_____. *Direito civil*: parte geral. 17ª ed. São Paulo: Atlas, 2017.

_____. *Direito civil*: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013.

_____. Entidades com personificação anômala. Acesso em: 08 ago. 2022. Disponível em: https://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/8013-8012-1-PB.htm.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. *Revista da Faculdade de Direito UFMG*, n. 75, jul./dez. 2019.

ZAVASCKI, Teori Albino. *Processo coletivo*. São Paulo: RT, 2006.

ZOLANDECK, João Carlos Alberto. A empresa individual (pessoa natural), a empresa individual de responsabilidade limitada – EIRELI (pessoa jurídica) e a sociedade limitada unipessoal: aspectos fundamentais. *Empório do Direito*. Acesso em: 15 out.2022. Disponível: https://emporiododireito.com.br/leitura/a-empresa-individual-pessoa-natural-a-empresa-individual-de-responsabilidade-limitada-eireli-pessoa-juridica-e-a-sociedade-limitada-unipessoal-aspectos-fundamentais.

Jurisprudência

STF, Recurso Extraordinário nº 432.106/RJ, Órgão Julgador: Primeira Turma, Relator: Min. Marco Aurélio, julgamento em 20.09.2011.

STJ, Agravo Interno no Agravo ao Recurso Especial nº 189.780/SP, Órgão Julgador: 2ª Turma, Relatora: Assusete Magalhães, julgamento em 09.09.2014.

_____, Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.521.404/PE, Órgão Julgador: 3ª Turma, Relator: Paulo de Tarso Sanseverino, julgamento em 24.10.2017.

_____, Agravo Regimental no Agravo ao Recurso Especial nº 583.848/MG, Órgão Julgador: Terceira Turma, Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgamento em 18.06.2015.

_____, Recurso Especial nº 1.064.455/SP, Órgão Julgador: Segunda Turma, Relator: Min. Castro Meira, julgamento em 19.08.2008.

_____, Recurso Especial nº 1.207.129/MG, Órgão Julgador: Quarta Turma, Relator: Min. Luis Felipe Salomão, julgamento em 16.06.2015.

_____, Recurso Especial nº 1.213.551/SP, Órgão Julgador: Quarta Turma, Relator: Luis Felipe Salomão, julgamento em 17.09.2015.

_____, Recurso Especial nº 1.256.412/AL, Órgão Julgador: Segunda Turma, Relator: Humberto Martins, julgamento em 07.02.2012.

_____, Recurso Especial nº 1.486.478/PR, Órgão Julgador: 3ª Turma, Relator: Paulo de Tarso Sanseverino, julgamento em 05.04.2016.

_____, Recurso Especial nº 1.736.593/SP, Órgão Julgador: 3ª Turma, Relatora: Nancy Andrighi, julgamento em 11.02.2020.

_____, Recurso Especial nº 26.852/RJ, Órgão Julgador: 4ª Turma, Relator: Athos Carneiro, julgamento em 15.12.1992.

_____, Recurso Especial nº 302.538/SP, Órgão Julgador: Quarta Turma, Relator: Min. Luis Felipe Salomão, julgamento em 05.08.2008.

_____, Recurso Especial nº 411.832/RS, Órgão Julgador: Primeira Turma, Relator: Francisco Falcão, julgamento em 18.10.2005.

_____, Recurso Especial nº 493.723/DF, Órgão Julgador: Quarta Turma, Relator: Cesar Asfor Rocha, julgamento em 22.08.2006.

_____, Recurso Especial nº 784.940/MG, Órgão Julgador: Quarta Turma, Relator: Raul Araújo, julgamento em 20.03.2014.

DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS, Tribunal de Justiça. Acórdão nº 872199, Órgão Julgador: 6ª Turma Cível, Relatora: Vera Andrighi, julgamento em 27.05.2015.

RIO DE JANEIRO, Tribunal de Justiça. Apelação nº 0304803-96.2010.8.19.0001, Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura, Relator: Marco Aurélio Bellizze, julgamento em 25.08.2011.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. Apelação nº 70069628204, Órgão Julgador: Décima Sétima Câmara Cível, Relator: Giovanni Conti, julgamento em 30.06.2016.

SANTA CATARINA, Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº 2013.014872-6, Órgão Julgador: Primeira Câmara de Direito Civil, Relator: Sebastião César Evangelista, julgamento em 07.05.2015.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. Apelação 880-6/7, Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura, Relator: Ruy Camilo, julgamento em 07.10.2008.

_____, Apelação Cível nº 0008164-72.2010.8.26.0011, Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado, Relator: Francisco Loureiro, julgamento em 03.05.2012.

_____, Apelação Cível nº 0019910-77.2012.8.26.0071. Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura, Relator: José Renato Nalini, julgamento em 18.04.2013.

_____, Apelação Cível nº 1024765-14.2015.8.26.0577, Órgão Julgador: Conselho Superior da Magistratura, Relator: Pereira Calças, julgamento em 05.12.2017.

_____, Apelação nº 1000006-41.2017.8.26.0536, Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado, Relator: Alfredo Attié, julgamento em 25.11.2019.

_____, Dúvida nº 508.000.01.040948-3, Órgão Julgador: 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Juiz Venicio Antonio de Paula Salles, julgamento em 10.07.2001.

_____, Processo nº 0112593-22.2007.8.26.0100, Órgão Julgador: 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Relatora: Maria Isabel Romero Rodrigues Henriques, julgamento em 21.01.2011.

_____, Processo nº 1012799-20.2021.8.26.0003, Órgão Julgador: 1ª Vara de Registros Públicos São Paulo. Relatora: Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad, julgamento em 05.11.2021.

_____, Processo nº 1116258-77.2017.8.26.0100, Órgão Julgador: 1ª Vara de Registros Públicos São Paulo, Relatora: Tânia Mara Ahualli, julgamento em 23.02.2018.

Fontes Legislativas

BRASIL. Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providencias. *Coleção Anual das Leis [da] República dos Estados Unidos do Brasil - CLBR*, Poder Executivo, Rio de Janeiro, RJ, 1928.

_____. Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sôbre loteamento urbano, responsabilidade do loteador, concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 28 fev. 1967.

_____. Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Rio de Janeiro, RJ, 9 set. 1942, retificado em 8 out. 1942 e em 17 jun. 1943.

_____. Decreto-lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943. Modifica o art. 1º do decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Rio de Janeiro, RJ, 10 fev. 1943.

_____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 11 jul. 2001, retificado em 17 jul. 2001.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

_____. Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005. Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 9 fev. 2005 (edição extra).

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 17 mar. 2015.

_____. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, dentre outras matérias, altera e revoga dispositivos legais, além de outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 8 set. 2017.

_____. Lei nº 285, de 5 de junho de 1948. Modifica a redação do artigo 1º do Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, e revoga o Decreto-lei número 5.234, de 8 de fevereiro de 1943. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Rio de Janeiro, RJ, 10 jun. 1948.

_____. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Rio de Janeiro, RJ, 5 jan. 1916.

_____. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 30 nov. 1964, retificado em 17 dez. 1964 e em 6 abr. 1965.

_____. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 21 dez. 1964 e retificado em 01 fev. 1965.

_____. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 17 jan. 1973, republicado em 27 jul. 2006.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 31 dez. 1973, retificado em 30 out. 1975.

_____. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 20 dez. 1979.

_____. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 21 out. 1991.

_____. Lei nº 9.279, de 14 de maio de 1996. Regula direitos e obrigações relativos à propriedade industrial. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*, Brasília, DF, 15 mai. 1996.

CÂMARA DOS DEPUTADOS. Projeto de Lei Complementar n° 133, de 10 de fevereiro de 2012. Autoria: Márcio Macêdo. Acrescenta o art. 3º-A e o §3º ao art. 70 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, que "Institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; altera dispositivos legais e revoga as Leis nºs 9.317, de 5 de dezembro de 1996, e 9.841, de 5 de outubro de 1999". Brasília, DF.

_____. Projeto de Lei Complementar n° 213, de 10 de setembro de 2019. Autoria: Deputado Augusto Coutinho. Altera a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, que institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte, para inserir os Condomínios no rol de microempresas ou empresas de pequeno porte e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 para prever a personalidade jurídica do condomínio edilício. Brasília, DF.

_____. Projeto de Lei n° 7.983, de 16 de setembro de 2014. Autoria: Deputado Arthur Oliveira Maia. Acrescenta inciso o VI ao art. 44 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002

(Código Civil), para incluir o condomínio como modalidade de pessoa jurídica de direito privado. Brasília, DF.

_____. Projeto de Lei nº 4.816, de 10 de março de 2009. Autoria: Deputado José Santana de Vasconcellos. 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. Brasília, DF.

_____. Projeto de Lei Ordinária nº 80, de 3 de fevereiro de 2011. Autoria: Deputado Bernardo Santana de Vasconcellos. 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. Brasília, DF.

SENADO FEDERAL. Projeto de Lei n° 3.461, de 12 de junho de 2019. Autoria: Senador Fernando Bezerra Coelho. 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, 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. Brasília, DF.