

Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

Problemáticas acerca da (In)existência de Personalidade Jurídica do Condomínio Edifício

Luiza Leite Cabral Loureiro

Rio de Janeiro  
2011

LUIZA LEITE CABRAL LOUREIRO

Problemáticas acerca da (In)existência de Personalidade Jurídica do Condomínio Edifício

Artigo científico apresentado à Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, como exigência para obtenção do Título de Pós-Graduação.

Orientadores: Prof<sup>o</sup> Guilherme Sandoval

Prof<sup>a</sup> Kátia Silva

Prof<sup>a</sup> Mônica Areal

Prof<sup>a</sup> Néli Fetzner

Prof<sup>o</sup> Néilson Tavares

Rio de Janeiro

2011

## PROBLEMÁTICAS ACERCA DA (IN)EXISTÊNCIA DE PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

**Luiza Leite Cabral Loureiro**

Graduada pelo Centro Universitário Fluminense (UNIFLU). Advogada.

**Resumo:** O Direito, como ciência jurídica e social, deve se adaptar às novas necessidades transformadoras, no tempo e no espaço, dos fenômenos sociais e econômicos. Estreitando tal campo de visão à luz do Direito Civil Constitucional, faz-se mister a compreensão do instituto do condomínio edilício como verdadeiro *modus vivendi* da sociedade atual. O sistema jurídico-normativo brasileiro não pode ser vislumbrado como incompatível com a personificação jurídica do condomínio horizontal, sob pena de semear insegurança e incerteza nas relações jurídicas. Entretanto, em razão de omissão legislativa quanto à previsão desse condomínio especial no rol do artigo 44 do Código Civil de 2002, inúmeras decisões conflitantes acerca da sua personificação jurídica acumulam-se nas prateleiras do Judiciário.

**Palavras-chave:** Condomínio. Personalidade. Evolução. Jurisprudência. Direito Civil (Direito das Coisas).

**Sumário:** Introdução. 1. Projetos Legislativos e Direito Comparado. 2. Personalidade Jurídica ou Judiciária. 3. Evolução Jurisprudencial. 3.1. Omissão ou silêncio eloquente do rol do artigo 44 do Código Civil. 3.2. Registro no caso de adjudicação de bem imóvel pelo condomínio edilício. 3.3. Necessidade de litisconsórcio ativo necessário para promover determinadas ações judiciais. 4. Forma Peculiar de Associação. Conclusão. Referências.

### INTRODUÇÃO

O trabalho tem por objetivo abordar a evolução jurisprudencial a respeito da ausência de concessão legal expressa de personalidade jurídica ao condomínio edilício, desde a edição da Lei nº. 4.591/64. Visa a ilustrar toda a problemática ocasionada por tal omissão legislativa

e destacar como solução compatível com a realidade jurídico-social p o enquadramento desta modalidade especial de condomínio como forma peculiar de associação de moradores, a fim de eliminar as inconsistências do sistema jurídico pátrio atual e aplacar a incoerência daqueles que somente admitem reconhecer sua personalidade jurídica como *ultima ratio*.

O condomínio edilício tem sido considerado sob os mais diversos enfoques uma *persona* ficta, intelectual e coletiva, denominação que conceitua comunidades ou corporações, ou seja, comunidades de interesses ativos e passivos, que se distingue perfeitamente dos titulares de cada uma das unidades autônomas. Não é enquadrado como uma pessoa jurídica em sentido estrito, de igual forma ocorre com outros entes formais, tais como: o espólio da herança jacente ou vacante, a massa falida e a sociedade irregular. Faz-se mister apontar as assimetrias na composição desse rol.

Ressaltar-se-á o caráter transitório dos demais entes formais, o que torna despiciendo conferir a tais situações jurídicas proteção mais abrangente. Já no condomínio edilício, ocorre justamente o contrário, de sorte que a sua instituição é, senão perpétua, ao menos perene, o que justifica sob vários aspectos, inclusive da segurança jurídica, definir sua personalidade.

Com efeito, não se nega que a personalidade jurídica do condomínio edilício não encontra respaldo no artigo 44 do Código Civil de 2002.

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, deliberando sobre a possibilidade ou não de arrematação de bens nos processos por ele ajuizados para a cobrança de cotas condominiais, por exemplo.

Não obstante, a complexidade das relações jurídicas afeitas aos condomínios pela atual legislação impõe lhe seja dado tratamento tal que permita melhor administrá-las conforme o interesse dos condôminos.

No que tange aos dispositivos legais pertinentes à temática abordada, deve-se fazer alusão ao artigo 63, §3º, da Lei nº. 4.591, de 1964, segundo o qual o condomínio, em que pese a alegação equivocada de que é desprovido de personalidade jurídica, assumiu, por questões legais, uma série de responsabilidades, sendo-lhe atribuído número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, e, portanto, deve ser compreendido como associação de pessoas que se distingue dos condôminos individualmente considerados.

Destarte, o condomínio edilício consiste em instituição criada por ato entre vivos ou testamento, que passa a gerar efeitos no mundo jurídico com a respectiva inscrição no Registro de Imóveis competente, conforme preconiza o artigo 1.332 do Código Civil pátrio.

A capacidade processual do condomínio, aliás, é amplamente reconhecida pelos Tribunais para o ajuizamento de ações visando, dentre outras, à cobrança de cotas condominiais não adimplidas. Ademais, no momento em que é permitida a adjudicação, pelo condomínio edilício, de bem imóvel penhorado no feito executivo, ainda que não prevista expressamente no artigo 44 da lei material civil, está reconhecida a personalidade, e não apenas a sua capacidade processual.

A manutenção da aberração jurídica ocasionada pelo não reconhecimento de personalidade jurídica do condomínio horizontal importaria na inaceitável conclusão de que um bem imóvel adjudicado pelo condomínio em execução de ação originária de cobrança restaria gravado com uma espécie de “cláusula de inalienabilidade” em prejuízo do condomínio, uma vez que a lei lhe permite adquirir a unidade autônoma, mas não lhe dá o suporte necessário para exercer a faculdade proprietária de dispor de tal bem.

Outra situação a causar incongruência se dá quando da necessidade de propositura da ação de prestação de contas em face do síndico, uma vez que esse não realizou voluntariamente o dever de prestar informações, inerente a sua função. Uma vez não reconhecida a personalidade jurídica do condomínio edilício, surge um impasse acerca da

legitimidade ativa *ad causam*, mas tal não autoriza defender que se trata de hipótese de litisconsórcio ativo necessário. Contudo, tal modalidade litisconsorcial viola os princípios do acesso à justiça, do livre direito de ação e da disponibilidade da via jurisdicional.

A omissão da lei material civil, já taxada de inconveniente, atualmente deve ser qualificada como algo grave, notadamente diante dos encargos e interesses sociais e econômicos cada vez mais complexos que gravitam em torno dos condomínios edilícios.

Uma vez diante da realidade de que o condomínio edilício pode comprar e vender bens móveis, contratar empregados, prestar serviços, realizar empréstimos, possuir CNPJ, locar e dar em locação, realizando todas essas condutas respeitado o seu âmbito legítimo de atuação. O reconhecimento da sua personalidade jurídica, seja como forma de associação seja como forma *sui generis*, é tão latente que a doutrina mais abalizada o admite como pessoa jurídica, sob a nomenclatura “Personificação Anômala”.

Por fim, o presente artigo científico visa a demonstrar os fundamentos, de fato e de direito, que levaram o Conselho de Justiça Federal, fornecedor de úteis conclusões à faina diária das problemáticas jurídicas da atualidade e indispensável esclarecedor de relevantes controvérsias interpretativas, a cancelar o verbete do Enunciado nº. 90 da 1ª Jornada de Direito Civil da Justiça Federal, e afirmar, de forma irrestrita, no Enunciado de nº. 246 da 3ª Jornada, que: “[...] Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício”.

## **1. PROJETOS LEGISLATIVOS E DIREITO COMPARADO**

A despeito da profundidade com que o tema tem sido tratado e a forma como o entendimento acerca da ausência de personalidade jurídica vem sendo apresentado em alguns

julgados da Corte Paulista, necessário se mostra a sua abordagem, em função das alterações sócio-econômicas e legislativas em torno do sentido, conteúdo e alcance da própria instituição condominial, nos diversos diplomas legais e nas normas constitucionais.

O atual contexto normativo torna imperiosa a realização de novas reflexões, no sentido de melhor atender a moderna principiologia, que impõe a todos os segmentos do Direito, caminhos interpretativos mais condizentes com os resultados úteis socialmente esperados, compatibilizando os antigos instrumentos legais, axiologicamente, aos novos tempos.

Foi apresentado, em março de 2009, o Projeto de Lei nº. 4.816 na Câmara dos Deputados com o objetivo de enquadrar o condomínio edilício como pessoa jurídica, adquirindo, assim, capacidade para praticar diversos atos da vida civil, em seu próprio nome. Caso convertido em lei, permitirá que o condomínio promova seu cadastro no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, adquirindo personalidade jurídica, além de visar ao acréscimo de dispositivos à Lei de Registros Públicos e ao Código Civil de 2002.

Por outro lado, a referida alteração do paradigma legislativo não afasta a lacuna existente no tocante ao *quorum* para a deliberação sobre aquisição e venda de bens imóveis, lembrando que nos artigos 1.342 e 1.343 do Código Civil Brasileiro há previsão de elevado *quorum* qualificado de dois terços para situações análogas, comprometendo a eficácia do novo perfil desejado para o condomínio.

A maioria dos Estados-membros sofre grande influência das inovações no Direito Comparado. Certos países, com tradição jurídica semelhante à brasileira, passaram a reconhecer a personalização dos condomínios, primeiramente em razão do pronunciamento jurisprudencial e posteriormente tendo sido consagrado no Direito Positivo.

Na França, a legislação, datada de 1938, que regia os condomínios residenciais, nada estabelecia a esse respeito. Todavia, a Lei nº. 60.577, de 10 de julho de 1965, em seu artigo 14, reconheceu a personalidade jurídica desses condomínios, denominando-os “sindicato de

proprietários”<sup>1</sup>. Porém, a lei francesa reforça a possibilidade de um condomínio adquirir em nome próprio unidades imobiliárias do edifício, sem que estas percam seu caráter privativo, em conformidade com o artigo 16 da mencionada lei.

Tomando exemplos mais próximos, na Colômbia, desde a Lei nº. 675, datada de 2001, o condomínio é dotado de personalidade jurídica, sob a condição de que haja inscrição no órgão municipal competente.

Ainda no âmbito dos países latinos, a legislação argentina experimentou idêntica evolução, tendo a Lei nº. 13.512, datada de 13 de outubro de 1948, incluído tais condomínios no rol das pessoas jurídicas. No Chile, o desenvolvimento do Direito Imobiliário igualmente resultou na personalização desses entes<sup>2</sup>.

Diferentemente dos citados Estados soberanos, a lei pátria não confere expressamente personalidade jurídica aos condomínios edilícios. Excepcionalmente, a lei concede aos condomínios capacidade, seja processual ou material, para praticar determinados atos, como preconizam os artigos 12, IX, do Código de Processo Civil e 63, § 3º, da Lei nº 4.591/1964.

Dentre os maiores defensores da existência de personalidade jurídica do condomínio, encontra-se Marco Aurélio Bezerra de Melo<sup>3</sup>, Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que leciona:

[...] é possível dar maior funcionalidade à propriedade condominial como, por exemplo, permitir ao condomínio edilício que figure em escritura pública de compra e venda de imóvel para servir de garagem e o referido documento ser registrado no cartório de registro de imóveis, a salvo de controvérsias e dúvidas ou outras situações que se apresentem. Pensarmos tratar-se de uma pessoa jurídica *sui generis* sem que seja propriamente uma sociedade, associação ou fundação, por exemplo.

Na tentativa de sanar os conflitos jurisprudenciais, Sílvio de Salvo Venosa<sup>4</sup> classifica o condomínio edilício como ente de personalidade anômala, *sui generis*. Apesar de ressaltar

---

<sup>1</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. *Direito civil: direito das coisas*. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2004, v. 3, p. 26-27.

<sup>2</sup> CÂMARA, Hamilton Quirino. *Condomínio edilício: manual prático com perguntas e respostas*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 25.

<sup>3</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das coisas*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009, p. 240.

<sup>4</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: direitos reais*. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009, v. 5, p. 346.



que a legislação civil não o concedeu personificação plena, sustenta que, ao menos, para determinados atos já deve ter sua personalidade admitida, conforme descreve:

Atenta contra a realidade do ordenamento o cartório imobiliário, ou pior, a respectiva corregedoria, que, por exemplo, se recusa a transcrever unidade autônoma em nome do condomínio. (...). No entanto, enfatize-se, não se conclui simplesmente pela existência de personalidade jurídica no condomínio, afirmação sem maior fundamento legal, mas por essa conceituação de personificação anômala conferida pela própria lei condominial e pelo CPC, bem como decorrente de fato social.

O reconhecimento da personalidade jurídica de um condomínio edilício também é o pensamento de Marcos Eduardo Goiana Fedozzi<sup>5</sup>, que também defende a possibilidade do condomínio sofrer danos morais, assim como outros autores que também julgam possível um condomínio sofrer danos morais. A dita ausência de personalidade jurídica não pode ser obstáculo para que o condomínio possa exigir ressarcimento pelos danos sofridos, sob pena de restar configurado vergonhoso enriquecimento sem causa.

Ademais, em que pesem os posicionamentos contrários, o condomínio edilício possui honra objetiva, em outras palavras, o bom nome de um condomínio é um patrimônio a ser defendido e que pode ser prejudicado por atos dos condôminos, ocupantes ou terceiros. Cortes injustificados de água ou de luz, paralisação de elevador por diversos dias, protesto indevido, são situações que, se estabelecidos todos os elementos da responsabilidade civil, podem ser causa de ressarcimento por danos morais sofridos pelo condomínio.

A sensibilidade do Poder Legislativo com a propositura do projeto é digna de elogios. Recentes decisões judiciais do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro<sup>6</sup> já demonstram que as ações ajuizadas por condomínios edilícios, objetivando o pagamento de indenização por danos morais advindos de eventual interrupção no fornecimento de serviço essencial, ensejam o direito à reparação.

---

<sup>5</sup> FEDOZZI, Marcos Eduardo Goiana. *Condomínio edilício do novo código civil*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 15-20.

<sup>6</sup> BRASIL, *Apelação Cível nº. 021111-02.2009.8.19.0001*, Relator Desembargador Bernardo Moreira Garcez Neto, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Décima Câmara Cível, julgado em 06/07/2011. Disponível em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br). Acesso em 10/07/2011.

Embora ainda existam os que pregam o entendimento de que os condomínios não possuem personalidade jurídica<sup>7</sup>, assim como o espólio ou a massa falida, por serem pessoas meramente formais, o condomínio deve ser equiparado à pessoa jurídica, não somente nos aspectos trabalhistas e tributários, mas também na possibilidade de sofrer danos morais, adquirir bens e direitos ou praticar atos que sejam do interesse comum de seus membros. A aprovação do Projeto de Lei nº. 4.816 exterminará a divergência, permitindo ao condomínio edilício possuir tratamento jurídico-legal mais adequado à realidade.

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.

Urge salientar ainda que a postura, ainda dominante na doutrina<sup>8</sup>, de que o condomínio edilício se explica por si mesmo mostra-se em flagrante descompasso com as necessidades sócio-econômicas contemporâneas e parece esclarecer, de certa forma, a crise atual do direito de propriedade. Entretanto, o sistema jurídico brasileiro não é absolutamente incompatível com a personificação jurídica do condomínio edilício. No entanto, o seu reconhecimento é compulsório, sob pena de semear insegurança e incerteza nas relações jurídicas.

Árdua é a luta para que o Poder Judiciário se dispa de seus inflexíveis padrões conservadores e passe a refletir a realidade fática nas regras jurídicas positivadas em uma dimensão única. Existe hoje reação legislativa nessa linha, a qual busca extrair dos textos normativos resultados mais condizentes com os anseios gerais da sociedade moderna.

Em obra sobre hermenêutica e aplicação do direito, Carlos Maximiliano<sup>9</sup> ensina que:

[...] não pode o Direito isolar-se do ambiente em que vigora, deixar de atender às outras manifestações da vida social e econômica; e esta não há de corresponder

---

<sup>7</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985, p. 21.

<sup>8</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, v. 4, p. 161.

<sup>9</sup> MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do Direito*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 78.

imutavelmente às regras formuladas pelo legislador. Se as normas positivas se não alteram à proporção que envolve a coletividade, consciente ou inconscientemente a magistratura adapta o texto preciso às condições emergentes, imprevistas. A jurisprudência constitui, ela própria, um fator do processo de desenvolvimento geral; por isso a Hermenêutica se não pode furtar à influência do meio no sentido estrito e na acepção lata; atendendo às conseqüências de determinada exegese: quando possível evita, se vai causar dano, econômico ou moral, à comunidade. (...). Toda ciência que se limita aos textos de um livro e despreza as realidades, é ferida de esterilidade. Cumpre ao magistrado ter em mira um ideal superior de justiça, condicionado por todos os elementos que informam a vida do homem em comunidade. (...). Não se pode conceber o Direito a não ser em seu momento dinâmico.

Nesse diapasão, as relações condominiais, em razão de sua importância indubitável no tecido social, devem refletir tais mudanças e não podem ficar à margem de futuros reestudos, reinterpretações e reanálises.

A evolução pretoriana acerca do tema, desde a edição da Lei nº. 4.591/1964, demonstra a inquestionável necessidade de o legislador pátrio dotar o condomínio edilício de personalidade jurídica, a fim de eliminar as inconsistências do sistema civil e aplacar a incoerência daqueles que não a reconhecem ou dos que apenas admitem reconhecê-la como última *ratio*.

## **2. PERSONALIDADE JURÍDICA OU JUDICIÁRIA**

Os entes administrativos decorrentes do regime de propriedade horizontal, comumente denominados condomínios horizontais, ainda têm sua personalidade jurídica sistematicamente negada por muitos operadores do direito<sup>10</sup>. Essa equivocada interpretação tem gerado, não raras vezes, desconfortáveis e desnecessários entraves para a configuração das relações jurídicas que estabelecem, em especial quando são adquirentes de direitos reais.

---

<sup>10</sup> MEIRELLES. *op. cit.*, p. 20.

Ante a nova ordem civilista pátria, o mais acertado é a adoção de conceitos abertos, afastando incompatibilidade entre o mundo dos fatos e o do direito, como o não-enquadramento desses condomínios na categoria de pessoas jurídicas legitimamente reconhecidas. Alinhada a tal posicionamento vem a busca por uma identidade jurídica.

Em sendo positiva a atribuição de personalidade jurídica, conseqüentemente haverá a consagração do instituto como sujeito de direitos, passível de figurar nos pólos de relações jurídicas que o ordenamento engendra.

Portanto, pretende-se demonstrar o preenchimento dos três elementos fundamentais conjugados para a configuração de tal categoria jurídica, conforme a doutrina de Caio Mário<sup>11</sup>: a vontade-necessidade humana, a observância das condições legais prévias para sua formação e a liceidade de seus propósitos. Pode-se destacar que o condomínio edilício constitui-se por atos *inter vivos* ou *causa mortis* e rege-se pelo disposto na lei e na convenção condominial, com a finalidade precípua do bem comum, e, portanto, revela uma pessoa jurídica de fato.

É bem verdade que o rol do artigo 44 do Código Civil é taxativo. Todavia, a equiparação conceitual e funcional é bem mais pragmática, visto que, além do fato externo de sua aglomeração, se estabelece um vínculo jurídico específico entre as pessoas que o compõe, dotando-o de unidade orgânica, com uma finalidade específica.

Ademais, a Teoria da Realidade Técnica<sup>12</sup> divulgada por Ferrara e, ao que aparenta, adotada na Parte Geral do Código Civil, sustenta que a realidade das pessoas jurídicas não é objetiva.

A personificação de grupos constituídos para a realização do bem comum é, porém, construção da técnica jurídica, que lhes concede capacidade jurídica própria, porque o exercício da atividade jurídica é indispensável à sua existência. A personificação acaba se

---

<sup>11</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 75.

<sup>12</sup> LOPES. Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil*. Direito das Coisas. Princípios gerais, posse, domínio e propriedade resolúvel. 10. ed. Rio de Janeiro. Freitas Bastos, 2001, v. 4, p. 391.

tornando uma realidade técnica, não se trata de criação artificial da lei. Assim, se um grupo de pessoas se reúne com uma finalidade comum, obedecendo ao regramento jurídico, adquire personalidade jurídica.

Retornando aos mencionados requisitos para configuração da personalidade jurídica, elencados por Caio Mário<sup>13</sup>, atesta-se cabalmente a presença de cada um deles na instituição dos condomínios edilícios.

Em se tratando da formação de pessoas jurídicas, impõe-se a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro. O processo de fecundação de tais entes jurídicos ocorre no intelecto humano, uma vez que é a vontade do homem que produz o embrião. Assim, os homens, em decorrência de seu espírito de convivência, tendem a socializar-se.

O condomínio edilício forma-se pela vontade humana – primeiro elemento formador da pessoa jurídica –, seja de seu instituidor, no caso de ter sido criado por vontade do falecido proprietário do edifício, quer seja pela vontade dos adquirentes das unidades autônomas, através de uma convenção condominial, a fim de ajudar no regramento da vida comum.

A partir de seu ingresso no mundo jurídico, através do registro da convenção no Ofício do Registro Imobiliário, passa a ser oponível a terceiros, tal qual qualquer outro estatuto social, o que autoriza a aplicação analógica do artigo 1015 do Código Civil, no que toca à responsabilização pessoal do síndico, aquele que figura como administrador do ente.

Desse processo de equalização da vontade comum, surgirá um estatuto ou contrato social fundador do novo ente, onde o consenso ficará assentado e serão fixados formalmente os objetivos comuns buscados, criados os órgãos encarregados da apresentação e fiscalização e estabelecidos os requisitos para a autorreforma do pacto social original.

---

<sup>13</sup> PEREIRA. *op. cit.*, v. 1, p. 295.

Os atos de vontade impõem que os agentes obrem segundo as prescrições legais e que não as contrariem. Dessa forma, é a própria lei que preside a conversão formal de um conglomerado de pessoas naturais, com um desejo comum, em uma única pessoa jurídica.

A vontade dos agentes instituidores, consolidada em seu estatuto, cria o condomínio edilício. A sociedade, igualmente, é constituída pela vontade de seus sócios, consagrada no seu estatuto social. O registro competente lhe outorgará existência jurídica.

A única diferença, nesse mister, é que o condomínio, por não se destinar ao comércio, além de ser visível e apreciável fática e monetariamente, prescinde da presunção de existência que gera o arquivamento do ato constitutivo no órgão próprio, o que não exclui, contudo, sua exigibilidade para a formação de direitos perante terceiros com quem contratar, haja vista a atribuição de personalidade jurídica exigir a sua formação conforme a legislação.

É imprescindível, ainda, que a liceidade dos seus propósitos esteja presente, pois não cabe à ordem jurídica franquear a formação de uma entidade que atua e procede em descompasso com o direito positivado que lhe possibilitou o próprio surgimento. Estar-se-á diante do terceiro e último elemento instituidor das pessoas jurídicas que, tal como ocorre com a forma, está materializado no artigo 104, II, do Código Civil.

Fecundada, gerada e registrado seu estatuto no órgão competente, a entidade nasce para o mundo jurídico como ente dotado de personalidade. Ser pessoa é ser capaz de assumir direitos e deveres. Ser pessoa jurídica poder assumir direitos e deveres, separadamente.

A doutrina aponta os requisitos para a constituição de uma pessoa jurídica. Caio Mário leciona<sup>14</sup> que “não basta que alguns indivíduos se reúnam, para que tenha nascimento a personalidade jurídica do grupo. É preciso que, além do fato externo de sua aglomeração, se estabeleça uma vinculação jurídica específica, que lhe imprima unidade orgânica”.

---

<sup>14</sup> PEREIRA. *op. cit.*, v. 1, p. 298.

Caio Mário, pois figurou como relator na Lei de Condomínios, é proclamado como o único que poderia trazer a interpretação autêntica da citada lei especial, contudo, a visão de 1964 sobre os condomínios edilícios não pode perdurar sobre a sua importância nos dias atuais. Não se adequa aos novos tempos a tese de que falta ao condomínio edilício o principal substrato de uma pessoa jurídica: a *affectio societatis*. A intenção em formar associação em um condomínio existe sim, posto que é voluntário, e deriva dos fatos.

Torna-se imprescindível, portanto, a realização de um paralelo diferenciador<sup>15</sup> entre o condomínio edilício e alguns entes despersonalizados aos quais é erroneamente equiparado, como a massa falida e o espólio.

Primeiramente, o condomínio edilício tem intrínseco em sua formação o elemento anímico, no que difere da massa falida e do espólio, pois esses não pressupõem a existência de vontade dos partícipes. A primeira é a reunião, por força de lei, dos credores e devedores de uma determinada pessoa jurídica que não possuiu perfeita saúde financeira. O segundo, de pessoas que herdaram, por força de lei, a fração de um patrimônio, sem qualquer vínculo subjetivo que as identifique ou qualquer finalidade comum, que não a sua extinção.

Além disso, quem herda qualquer bem deseja a partilha, bem como o credor almeja o pagamento de seu crédito. Neles a vontade de todas as partes é de se retirar da relação jurídica imposta por lei. Enquanto no condomínio edilício, tal vontade sequer pode ser manifestada, vez que incompatível com sua própria natureza, vez que a extinção da comunhão acarretaria a extinção do próprio patrimônio comum e da propriedade exclusiva, que nele está contida.

O quesito temporal é igualmente um diferencial. Os entes são dotados de capacidade relativa a certos atos, durante um determinado tempo. Após o implemento de seu objetivo, a massa falida e o espólio se desfazem, pois sua natureza pressupõe certa temporariedade. O espólio sempre se dissolverá após a homologação da partilha, conforme dispõe o artigo 2013

---

<sup>15</sup> PEREIRA. *op. cit.*, v. 1, p. 300.

da lei material civil, enquanto a massa falida se extingue após o pagamento de todos os credores, com base no previsto pelo artigo 149 da Lei 11.101/2005.

Com traço distintivo, o condomínio edilício tende à perpetuidade, só se desfazendo com a destruição do próprio edifício que o contém, ou seja, somente com a destruição do próprio corpo sobre o qual recaem as obrigações condominiais extingue-se sua personalidade.

A simples apresentação acima revela que, ao reverso, não há pontos de contato entre a massa falida, o espólio e os condomínios edilícios. A despersonalização daquelas se justifica, pois não são entidades com "vida jurídica", mas apenas com certa "sobrevida". São situações necessárias para o encerramento de uma gestão ou para o esgotamento de uma administração, ao passo que os condomínios projetam suas ações para o futuro, criam e geram obrigações e deveres, de modo que não se equiparam àquelas. As diferenças não podem ser negadas.

Apesar de ser considerado uma pessoa formal, uma ficção jurídica que detém apenas personalidade judiciária, podendo figurar ativa ou passivamente nas demandas judiciais desde que representado pelo síndico ou administrador, a teor do artigo 12, IX, da lei processual civil, a realidade e a necessidade do mundo jurídico atual tornam indispensável o reconhecendo legislativo e jurisprudencial-pacificador da personalidade jurídica do condomínio edilício.

Destacam-se, por oportuno, o permissivo do artigo 63, §3º, da Lei 4.591/64 – que admite a arrematação do imóvel penhorado no feito executivo pelo condomínio –; o Enunciado nº. 246 do Conselho de Justiça Federal – firmado em jornada jurídica de Direito Civil que afirmou expressamente a personalidade jurídica do condomínio edilício, suprimindo a condição final do antigo Enunciado nº. 90 –; a equiparação do condomínio à pessoa jurídica feita pelo Fisco para a configuração no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ – pois firma contrato em geral, contrata empregados, preenche livros fiscais, fatura compras, cadastra-se junto ao INSS, etc. –; bem como a atribuição de personalidade jurídica, por parte



da jurisprudência, pelo direito comparado e por renomados autores como Serpa Lopes, Orlando Gomes e Silvio Venosa, todos eles negando o apego à antiquada ficção.

### **3. EVOLUÇÃO JURISPRUDENCIAL**

Tendo em vista a objetivação dos institutos de Direito Civil a fim de melhor regulá-los na esfera de sua aplicação empírica, torna-se impescindível à jurisprudência se adequar a ordem jurídica, com suas legislações do século passado, às novas realidades fáticas apresentadas diariamente nos corredores dos Tribunais de Justiça pátrios.

#### **3.1. OMISSÃO OU SILÊNCIO ELOQUENTE DO ROL DO ARTIGO 44 DO CÓDIGO CIVIL**

É necessária a existência de um marco legal que dê respaldo no direito positivo à tese acertada da personificação dos condomínios edilícios. Sob o ponto de vista dessa corrente, os marcos legais hoje existentes poderiam perfeitamente acomodá-los como pessoas jurídicas.

Por um lado, há aqueles que alegam a existência de silêncio qualificado da lei, isto é, entendem que o legislador conhecia a matéria e preferiu não tratar dela. Ao passo que outros, diante de um pensamento sistemático-jurídico e da teoria do diálogo de fontes, afirmam ser possível se chegar à personificação do condomínio edilício.

Faz-se mister acrescentar que o artigo 44 do Código Civil não elenca uma relação fechada, de caráter *numerus clausus*, das modalidades de pessoas jurídicas, tal como já foi debatido e definido no Enunciado nº. 144 da 1ª Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal: “Art. 44: A relação das pessoas jurídicas de Direito Privado, constante do art. 44, I a V, do Código Civil, não é exaustiva”. Dessa forma, mediante uma tarefa construtiva do Direito, a personificação é possível, mesmo sem a existência de uma lei em sentido formal.

A legislação pátria, como se encontra atualmente disposta, tendo em vista as últimas alterações do Código Civil e as leis regentes do sistema de registro imobiliário, concede ao condomínio horizontal a faculdade de personalizar-se.

Tanto pelo sistema de direito imobiliário quanto do direito civil-constitucional, o surgimento da personificação jurídica do condomínio é coincidente com sua instituição. É um ato registrário imobiliário de dupla finalidade: instituir e discriminar a edificação, bem como dotá-la de personificação. Contudo, tais atos já existem no ordenamento jurídico pátrio há quase 50 anos, não havendo razão de direito para essa estrutura ser modificada.

Não se trata, portanto, de hipótese de silêncio eloquente, mas sim de lacuna na lei, mais um caso, dentro tantos outros espalhados pelas codificações e legislações brasileiras, de omissão do legislador. Em assim sendo, é admissível a atribuição de personalidade jurídica ao condomínio edilício a partir de uma construção doutrinária, com referência ao diálogo das fontes, sem a necessidade de um dispositivo jurídico que preveja a expressa personificação.

Com a moldura do ordenamento em vigor é perfeitamente factível a personificação, a exemplo de algumas experiências européias, como a francesa e a espanhola. No caso da Suíça, que se encontra no mesmo estágio que o Brasil, pode ser idealizada a personificação a partir de bases semelhantes ao direito brasileiro. O diálogo das fontes dos ordenamentos

brasileiro e suíço vem sendo explorado em diversas teses doutrinárias sobre o tema<sup>16</sup>, com a análise dos pontos positivos e negativos de ambos os sistemas.

### **3.2. REGISTRO NO CASO DE ADJUDICAÇÃO DE BEM IMÓVEL PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

As situações em que o condomínio edilício age como pessoa jurídica é hoje um dos pontos mais relevantes no que tange à personificação. Com todo acerto, um crescente número de decisões judiciais no Estado de São Paulo vêm reconhecendo tal personalidade.

Cumprindo transcrever trecho da decisão da 1ª Vara de Registros Públicos da Capital do Estado de São Paulo<sup>17</sup>, decorrente de procedimento administrativo de dúvida inversa suscita perante a Oficial do 4º SRI da Capital onde se pode vislumbrar que o reconhecimento de personalidade jurídica é uma tendência, contribuindo para a formação de jurisprudência nesse sentido, como observa-se a seguir:

1. Em que pesem entendimentos contrários, no sentido de não reconhecer a personalidade jurídica do condomínio, este nada mais é do que uma forma de associação, não representando uma "universalidade patrimonial", mas a reunião de proprietários de unidades autônomas, direcionada à administração do empreendimento ou do edifício. 2. Mesmo que negada a personalidade jurídica do condomínio, não se pode suprimir deste as prerrogativas de cobrança de débitos condominiais que se consumam, com a arrecadação ou adjudicação do bem penhorado. 3. No caso em comento, o condomínio poderá realizar uma Assembléia Extraordinária para a aprovação da adjudicação da unidade interna, desde que obtenha a adesão da maioria dos presentes à solenidade. Dúvida improcedente.

A Lei nº. 4.591/64 prevê, em seu artigo 63, §3º, a possibilidade de adjudicação de bens pelo condomínio, com preferência em relação a terceiros, após a realização de leilões, no específico caso de cobrança de débito decorrente do não pagamento de cotas condominiais.

---

<sup>16</sup> VENOSA. *op. cit.*, v. 5, p. 269.

<sup>17</sup> BRASIL, *Apelação Cível nº. 505-6/7*, Juiz de Direito Titular Venício Antonio de Paula Salles, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, julgado em 10/08/2005. Disponível em: [www.tjsp.gov.br](http://www.tjsp.gov.br). Acesso em 13 de setembro de 2010.

Urge trazer à baila o entendimento firmado na Apelação Cível nº. 70026538934, julgada pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul<sup>18</sup>, conhecido por ser pioneiro na resolução de assuntos polêmicos na ordem jurídica, conforme verifica-se a seguir:

[...] não se nega que a personalidade jurídica do condomínio não encontra respaldo no art. 44 do Código Civil. Por outro lado, dar ao condomínio tratamento similar a uma associação, em termos práticos, não contraria a lei nem os interesses dos condôminos, que, por meio da Assembléia Geral, podem definir os limites de atuação daquele, deliberando sobre a possibilidade ou não de arrematação de bens nos processos por ele ajuizados para a cobrança de cotas condominiais. Assim, há que se considerar a peculiaridade do caso concreto, no sentido de ser possibilitado o registro de carta de arrematação, porquanto passada em favor do condomínio em execução decorrente de ação de cobrança de cotas condominiais por ele ajuizada.

A ausência de norma expressa que lhe conceda personalidade jurídica não constitui óbice à aquisição de imóveis pelo condomínio, e, em consequência, ao respectivo registro da propriedade. Não obstante, a complexidade das relações jurídicas afeitas aos condomínios pela atual legislação impõe lhe seja dado tratamento adequado a permitir melhor administrá-las, conforme o interesse dos condôminos.

É plenamente correta tal personificação, porém, deve abranger espectro mais amplo que o previsto no artigo 63 da Lei nº. 4.591/64, quando trata da arrematação de bens imóveis pelo condomínio e permite a aquisição por parte do “condomínio pessoa jurídica”. Tal aquisição, desde que dentro da finalidade do próprio condomínio, como adquirir o imóvel vizinho para aumentar a área de lazer e as garagens ou promover a venda de determinadas áreas comuns são modalidades sempre possíveis.

Destacam-se, à luz dessa temática, os “supercondomínios”, onde há, por exemplo, locais de comércio que sejam de propriedade do condomínio e que este os alugue, permitindo o estabelecimento e controle de um mix comercial, composto por pequenos mercados, salão de beleza, vídeo-locadora, loja de conveniência.

---

<sup>18</sup> BRASIL, *Apelação Cível nº. 70026538934*, Relatora Desembargadora Nara Leonor Castro Garcia, Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Décima Oitava Câmara Cível, julgado em 13/11/2008. Disponível em: [www.tjrs.gov.br](http://www.tjrs.gov.br). Acesso em 13 de setembro de 2010.

A atuação do condomínio, desde que dotado de personalidade jurídica, pode ser infinita, somente sofrendo limitação quanto às finalidades intrínsecas de cada comunidade, vez que o importante é querido pela comunidade e que possa melhorar a utilização dos espaços, promover o conforto e aumentar a qualidade de vida dos condôminos, deve sempre ser incentivado, pois preenchida a finalidade do bem comum.

Nesse contexto, a dúvida, por vezes suscitada em juízo, pelos Cartórios relativa ao registro da carta de arrematação em favor do condomínio edilício, sob o argumento de que não detém personalidade jurídica, não subsiste, pois significaria a negativa de eficácia do provimento judicial que lhe conferiu tal direito e da própria Lei de Incorporações Imobiliárias.

### **3.3. NECESSIDADE DE LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO PARA PROMOVER DETERMINADAS AÇÕES JUDICIAIS**

A partir de uma visão formalista, nos primórdios da Lei nº. 4.591/64, cogitou-se em não se reconhecer a personalidade judiciária do condomínio, sob o argumento exatamente de não se tratar de uma pessoa jurídica, daí porque nas ações em que figurava como parte deveria se fazer representar por todos os condôminos individualmente, em litisconsórcio, que além de necessário, era também unitário.

Cabe, neste ponto, um breve esclarecimento conceitual<sup>19</sup> no tocante ao instituto processual do litisconsórcio. Tendo em vista tratar-se na hipótese de litisconsórcio passivo necessário, configura-se esse quando há pluralidade de pessoas no pólo passivo da demanda e há entre elas uma relação material incindível.

---

<sup>19</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Direito das obrigações. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010, v. 2, p. 184.

Os Tribunais evoluíram<sup>20</sup> para o entendimento de que o novo diploma legal ao criar a figura de um condomínio especial originou uma nova realidade jurídica denominada “pessoa formal”, legitimada para, em seu próprio nome e sendo representada por um síndico ou administrador, atuar ativa ou passivamente em juízo no resguardo dos direitos e interesses comuns, incluindo tudo o que fosse relacionado com a manutenção do edifício e com a disciplina de sua utilização, sendo reconhecida, portanto, sua personalidade judiciária.

Se o Direito tem uma finalidade e o processo é o meio para o seu resguardo, o instrumento deve ser manejado de forma a cumprir, com a maior eficácia possível a finalidade para a qual foi desenvolvido: resolver os conflitos de interesse pela aplicação do Direito.

Contudo, em que pese tais atributos, ainda não possui o condomínio edilício personalidade jurídica plena, pois perante a lei civil não é considerado pessoa jurídica e o registro de sua instituição junto ao Serviço Imobiliário não é, por si só, considerado apto a promover equiparação à pessoa jurídica, em que pese de fato a existência dessa realidade a partir da solene manifestação coletiva de interesses comuns equalizados em uma Assembléia.

A manutenção da aberração jurídica ocasionada pelo não reconhecimento de personalidade jurídica do condomínio horizontal importaria na absurda conclusão de que um bem imóvel adjudicado pelo condomínio em execução de ação originária de cobrança restaria gravado com uma espécie de “cláusula de inalienabilidade” em prejuízo do condomínio, uma vez que a lei lhe permite adquirir a unidade autônoma, mas não lhe dá o suporte necessário para exercer a faculdade proprietária de dispor de tal bem.

*In casu*, para viabilizar a aquisição da propriedade do bem imóvel adjudicado pelo condomínio edilício, haja vista a Lei de Incorporações Imobiliárias lhe permitir tal atuação, os condôminos terão que formar uma sociedade civil com essa única finalidade, o que condiciona, e torna, muitas vezes, inviável, o negócio.

---

<sup>20</sup> BRASIL, *Apelação Cível n.º 70020225447*, Relator Desembargador. Pedro Celso Dal Prá, Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Décima Oitava Câmara Cível, julgado em 13/11/2008. Disponível em: [www.tjrs.gov.br](http://www.tjrs.gov.br). Acesso em 19 de outubro de 2010.

Outra situação a causar incongruência se dá quando da necessidade de propositura da ação de prestação de contas em face do síndico, quando não realizou voluntariamente o dever de prestar informações, inerente a sua função. Uma vez não reconhecida a personalidade jurídica do condomínio edilício, surge um impasse acerca da legitimidade ativa *ad causam*, podendo ser entendida como hipótese de litisconsórcio ativo necessário. Contudo, tal modalidade litisconsorcial viola os princípios do acesso à justiça, do livre direito de ação e da disponibilidade da via jurisdicional.

A omissão da lei material civil, já taxada de inconveniente, atualmente deve ser qualificada como algo grave, notadamente diante dos encargos e interesses sociais e econômicos cada vez mais complexos que gravitam em torno dos condomínios edilícios.

#### **4. FORMA PECULIAR DE ASSOCIAÇÃO**

A postura segundo a qual o condomínio edilício se explica por si mesmo, ainda dominante na doutrina, mostra-se em flagrante descompasso com as necessidades sociais e econômicas contemporâneas e consegue em parte explicar a crise atual do direito de propriedade, fato determinado basicamente por seu visível estreitamento.

Conforme Washington de Barros Monteiro<sup>21</sup>, “são diversas as teorias tendentes a explicar a natureza jurídica das relações que se estabelecem entre os proprietários dos vários apartamentos”.

Dentre as principais teorias que pretendem identificar a propriedade horizontal com base em outras realidades jurídicas encontram-se: a do direito de superfície, da servidão, da

---

<sup>21</sup> MONTEIRO. *op. cit.*, v. 4, p. 223.

sociedade imobiliária, da propriedade solidária, da universalidade de fato e de direito e a da propriedade horizontal como instituto jurídico novo.

João Batista Lopes<sup>22</sup>, a respeito do tema, depõe que “ainda não foi possível fixar-lhe, em termos definitivos e abacados, a natureza jurídica”. Assevera ainda que para se determinar sua natureza jurídica, faz-se precípua vislumbrar a fusão de dois tipos de direitos reais: o direito de propriedade exclusiva conjugado com o direito de comunhão sobre as áreas comuns, dando margem ao surgimento de um novo direito. Diferencia-se, portanto, do condomínio em geral em função da sua indivisibilidade e seu caráter duradouro, permanente.

Corroborando com as premissas ditadas alhures, Silvio Venosa<sup>23</sup> esclarece que há uma dualidade de direitos reais existentes na propriedade horizontal. O Condomínio Edifício, apesar de topograficamente inserido no Código Civil no Livro destinado ao Direito das Coisas, não deve ser visto apenas como entes, ao qual a lei concede capacidade limitada.

Tornou-se, pois, sujeito de direitos e obrigações, e por isso, dotado de capacidade genérica e de direito, não se vislumbrando mais o simples estado de indivisão de bens, mas uma associação *sui generis*, que, nascida para gerir o patrimônio comum, tem que realizar seu objeto social com eficácia, cuidando para que todos recebam a igual ou proporcional porção dos benefícios inerentes à sua constituição e existência, almejando o bem estar dos condôminos, moradores e terceiros.

Na mesma vertente, Orlando Gomes<sup>24</sup> repele as teorias que visam constituir a natureza jurídica da propriedade horizontal como direito real de superfície, sociedade ou comunhão. Enfatiza que: “não é propriedade individual, nem condomínio, mas as duas coisas [...]”.

Também nesse sentido, Carlos Alberto Dabus Maluf<sup>25</sup> afirma que no condomínio horizontal existe uma comunidade de direitos. Aduz ainda, com brilhantismo, que a Lei nº.

---

<sup>22</sup> LOPES, João Batista. *Condomínios*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 53.

<sup>23</sup> VENOSA. *op. cit.*, v. 4, p. 154.

<sup>24</sup> GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994, v. 4, p. 222.



10.406/2002 perdeu uma grande oportunidade de assegurar aos condomínios edilícios o caráter que a própria lei material civil deveria ter-lhes garantido: a personalidade jurídica expressamente reconhecida por lei. Assim, com a maestria que lhe é peculiar, considerou que:

A nova lei civil perdeu a oportunidade de dar personalidade jurídica ao condomínio, tão necessária a esse instituto, que dela precisa para poder interagir com maior desenvoltura no mundo jurídico, principalmente no que tange à aquisição de bens imóveis que se possam incorporar ao prédio já existente. (...) pela falta de personalidade jurídica, isso obriga aos condôminos a, se quiserem, adquirir em seus próprios nomes a propriedade – o que muitas vezes inviabiliza o negócio – ou mesmo a construir uma sociedade civil para esse fim.

O sistema jurídico brasileiro não é, de toda forma, incompatível com a personificação jurídica do condomínio edilício que, no entanto, deve ser compulsória, jamais facultativa, sob pena de semear insegurança e incerteza nas relações jurídicas. É inconveniente que situações rigorosamente idênticas possam ter tratamento diferenciado no plano jurídico. É preciso convir que esse ente coletivo é pessoa jurídica *sui generis* e a partir de sua instituição deve assumir tal condição de forma vinculada e obrigatória.

Portanto, não seria aceitável ater-se a preciosismos topográficos para deixar de considerar como pessoas jurídicas os Condomínios Edilícios, vez que sua existência, tal como dispõe não só o Código Civil, mas também a Lei 4.591/64 – não derogada pela nova legislação –, claramente imputa-lhe os mesmos preceitos e características, conforme já demonstrado, neste trabalho científico, ao versar sobre a omissão do artigo 44 da lei civil.

A questão é polêmica e não está próxima de uma solução pacífica tanto por parte do legislador como da doutrina, no entanto, Pedro Elias Avvad<sup>26</sup> procura tornar mais claro o âmbito da controvérsia, como se pode ver no trecho adiante transcrito:

Uma definição legal quanto à natureza jurídica do condomínio, mesmo que à semelhança de uma sociedade informal ou com a atribuição de personalidade jurídica própria, distinta das de seus componentes, somente teria utilidade se viesse a contribuir, efetivamente, para facilitar a administração, tornando-se mais ágeis, seguras e, conseqüentemente, mais econômicas as decisões a serem tomadas.

---

<sup>25</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus. *O condomínio edilício no novo código civil*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 7.

<sup>26</sup> AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em edificações no novo código civil comentado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 24.

A melhor solução, apontada por defensores da personificação, seria a equiparação do condomínio edilício a uma forma peculiar de associação, com fulcro na disciplina do artigo 51 do *codec civilista*, dado a não exploração de atividade econômica por tal ente.

Todavia, a interpretação das partes deve ser lida sempre com referência ao todo. Sendo assim, à luz de um dos mais relevantes princípios vetores do Novo Código Civil, encontra-se insculpido o princípio da operacionalidade, segundo o qual as formas sem conteúdo e sem propósito certo e determinado, como a necessidade doutrinária de se criar uma “associação-espelho” apenas para figurar como “caixa” do resultado das cobranças judiciais condominiais.

Aliás, a solução pela “associação-espelho” é inviável por demandar custos maiores e desnecessários, conquanto seria necessário arcar com custos administrativos e fiscais, pois o bem conquistado pelo condomínio edilício, em razão da reconhecida capacidade processual, teria que ser repassado a ele, para que o registre como seu.

## CONCLUSÃO

Exigir que os condomínios constituam uma entidade paralela ou uma “associação-espelho” apenas para conquistarem uma estrutura formal, com a finalidade de realizar o registro imobiliário, não revela o melhor sentido ou a melhor dicção da legislação de regência, pois vai de encontro com a tese do diálogo das fontes, mormente porque o reconhecimento da personalidade jurídica não afeta a órbita de interesses ou direitos de terceiros.

Seguramente essa questão admite mais de uma interpretação viável ou possível, e esses caminhos merecem uma eleição conivente com a realidade jurídica e razoabilidade da situação, além de inspirado pelo sentido prático que contamina toda norma geral e abstrata.

Cumprе ressaltar que o reconhecimento da personalidade jurídica dos condomínios não causa danos, prejuízos ou dificuldades para terceiros e pode representar uma conquista para os condomínios que melhor poderão operar suas cobranças e execuções. Não há porque negar tal caminho interpretativo, optando-se por entendimento que mitiga direitos e dificulta o seu exercício. A Justiça possível é feita mediante a eleição da interpretação legal que melhor venha a se ajustar aos padrões sócio-morais e aos anseios coletivos de Justiça.

O reconhecimento de personalidade jurídica não acarreta qualquer ameaça para os interesses dos condôminos, pois é a Assembléia Condominial que, soberanamente, decide sobre a gestão, os destinos e a forma de proceder do ente, autorizando ou negando a compra ou adjudicação de imóvel, outorgando ou negando poderes ao síndico para tanto.

Não havendo riscos ou prejuízos para terceiros, não há efetiva burla legal ou qualquer outro desvio ou irregularidade. Lícita é a interpretação que reconhece aos condomínios personalidade jurídica para atuarem nos limites de seus regimentos e regulamentos, atendendo sempre às determinações de suas Assembléias.

A dinâmica do Direito é a própria dinâmica social. Se os condomínios edifícios passaram a desempenhar funções mais amplas do que aquelas originalmente desempenhadas, este é um fato ou fator que autoriza a reinterpretção ora apresentada.

Que falta ao condomínio edifício então para que lhe seja reconhecida amplamente a personalidade jurídica? Simplesmente a declaração formal e expressa da lei, que, entretanto a admite implicitamente, ao declarar que o condomínio é capaz para o exercício de atos que, normalmente, só as pessoas físicas ou jurídicas podem praticar e aos quais a ordem jurídica brasileira confere legitimidade e eficácia incontestáveis.

## REFERÊNCIAS

AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em edificações no novo código civil comentado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

BRASIL, *Apelação Cível n.º. 505-6/7*, Juiz de Direito Titular Venício Antonio de Paula Salles, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, julgado em 10/08/2005. Disponível em: [www.tjsp.gov.br](http://www.tjsp.gov.br). Acesso em 13 de setembro de 2010.

BRASIL, *Apelação Cível n.º. 021111-02.2009.8.19.0001*, Relator Desembargador Bernardo Moreira Garcez Neto, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Décima Câmara Cível, julgado em 06/07/2011. Disponível em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br). Acesso em 10/07/2011.

BRASIL, *Apelação Cível n.º. 70026538934*, Relatora Desembargadora Nara Leonor Castro Garcia, Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Décima Oitava Câmara Cível, julgado em 13/11/2008. Disponível em: [www.tjrs.gov.br](http://www.tjrs.gov.br). Acesso em 13 de setembro de 2010.

BRASIL, *Apelação Cível n.º. 70020225447*, Relator Desembargador. Pedro Celso Dal Prá, Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Décima Oitava Câmara Cível, julgado em 13/11/2008. Disponível em: [www.tjrs.gov.br](http://www.tjrs.gov.br). Acesso em 19 de outubro de 2010.

CÂMARA, Hamilton Quirino. *Condomínio edilício: manual prático com perguntas e respostas*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

FEDOZZI, Marcos Eduardo Goiana. *Condomínio edilício do novo código civil*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1994.

LOPES, João Batista. *Condomínios*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de Direito Civil*. Direito das Coisas: princípios gerais, posse, domínio e propriedade resolúvel. 10. ed. Rio de Janeiro. Freitas Bastos, 2001.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. *O condomínio edilício no novo código civil*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e aplicação do Direito*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

MEIRELLES. Hely Lopes. *Direito de Construir*. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito das coisas*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Direito civil*. Direito das Coisas. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. direito das obrigações. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. direitos reais. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil*. Direitos Reais. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.