



CENTRO UNIVERSITÁRIO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS – UNIPAC
CURSO DE DIREITO

GUILBERT GREGORY MARTINS MOREIRA

O RECONHECIMENTO DA PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO
EDÍLÍCIO

NOVA LIMA – MG

2024

GUILBERT GREGORY MARTINS MOREIRA

**O RECONHECIMENTO DA PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO
EDÍLIO**

Monografia apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos – UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Nome da Orientadora: Prof. Guilherme del Giudice.

NOVA LIMA – MG

2024

Guilbert Gregory Martins Moreira

**O RECONHECIMENTO DA PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO
EDÍLIO**

Monografia apresentada ao Curso de Direito do
Centro Universitário Presidente Antônio Carlos –
UNIPAC, como requisito parcial para o título de
Bacharel em Direito.

Aprovada em 09/12/2024

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Guilherme del Giudice
Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Prof.^a Dra. Thays Murta dos Santos Cruz
Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Prof. Dr. Gustavo Lago
Centro Universitário Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

RESUMO

Busca-se, neste trabalho, analisar a possibilidade e a necessidade de atribuir personalidade jurídica ao condomínio edilício no ordenamento jurídico brasileiro. Os objetivos específicos consistem em: investigar o conceito e a natureza jurídica do condomínio edilício segundo a legislação e a doutrina civilista; analisar a jurisprudência e identificar os problemas decorrentes da ausência de personalidade jurídica para o condomínio edilício; avaliar os benefícios e as possíveis implicações jurídicas da atribuição de personalidade jurídica ao condomínio edilício e propor alterações legislativas que contemplem a personalidade jurídica para o condomínio edilício. Diante disso, primeiramente, conceitua-se o significado de condomínio, para melhor entendimento do contexto, sendo este, portanto, uma forma de compartilhamento da propriedade, em que duas ou mais pessoas são proprietárias do mesmo bem. Conforme os arts. 1.314 e 1315 do Código Civil (CC), Art. 1.314, cada condômino pode utilizar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la. Em relação ao conceito do condomínio edilício, trata-se da criação jurídica genial, visando ao governo da coisa comum. República e condomínio edilício são estruturas normativas equivalentes no plano lógico: definem relações jurídicas que regem sujeitos que estão vinculados a certo objeto comum que se unem, formando certo conjunto; que se submetem às normas a fim de alcançar certa finalidade e, para tanto, escolhem o governo da coisa comum. Nesse contexto, o condomínio pode realizar a aquisição de bens, adquirindo direitos que entidades despersonalizadas não têm capacidade de exercer. Contudo, observa-se uma tendência de se configurar um novo modelo jurídico para essa finalidade.

Palavras-chave: Personalidade Jurídica. Condomínio. Legislação. Direitos. Edilício.

ABSTRACT

This work aims to analyze the possibility and necessity of assigning legal personality to the building condominium in the Brazilian legal system. The specific objectives of this work are: Investigate the concept and legal nature of the building condominium according to legislation and civil doctrine; Analyze case law and identify problems arising from the lack of legal personality for the building condominium; Evaluate the benefits and possible legal implications of granting legal personality to the building condominium and propose legislative changes that include legal personality for the building condominium. In view of this, the meaning of condominium is first conceptualized, for a better understanding of the context, being, therefore, a form of property sharing, where two or more people own the same asset. According to the legal foregoing, it is provided for in arts. 1,314 and 1315 of the Civil Code (CC), in Art. 1,314, explaining that each condominium owner can use the thing according to its destination, exercise all rights compatible with the indivision over it, claim it from a third party, defend its possession and protect it from others respective ideal part, or record it. Under the concept of the building condominium, it is clear that it is an ingenious legal creation aimed at governing the common thing. Republic and building condominium are equivalent normative structures on a logical level: they define legal relations that govern subjects who are linked to a certain common object that come together to form a certain set; who submit themselves to norms aiming to achieve a certain purpose and to that end choose the government of the common thing. These are the theoretical foundations that justify the dissertation of this work, providing an understanding of the veracity of the understanding of Law no. 4,591/64 in its article 63 paragraphs 3, the condominium can acquire assets, granting it rights in which depersonalized entities cannot accomplish this, although it tends to become a new model of legal figure for this purpose.

Keywords: *Legal Personality. Condominium. Legislation. Rights. Building.*

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	6
2 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO.....	8
3 A CAPACIDADE PROCESSUAL E A PERSONALIDADE JURÍDICA.....	16
4 ARGUMENTOS A FAVOR E CONTRA A ATRIBUIÇÃO DE PERSONALIDADE JURÍDICA.....	24
5 PROPOSTA DE MUDANÇA LEGISLATIVA.....	27
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	31
7 REFERÊNCIAS.....	34

1 INTRODUÇÃO

Neste trabalho, busca-se contextualizar o significado da personalidade jurídica atribuída ao condomínio edilício, com enfoque, do ponto de vista legal, na possibilidade de instituição de uma pessoa jurídica permitirá que os condomínios solucionem problemas burocráticos que atualmente enfrentam, como a dificuldade na aquisição e no registro de imóveis, o que inclui tanto os bens adjudicados por inadimplência quanto aqueles adquiridos por diversas razões, como a necessidade de ampliar garagens, expandir a área de lazer, comprar terrenos vizinhos para evitar construções que prejudiquem o edifício, entre outras situações.

A ausência de personalidade jurídica implica que a capacidade de o condomínio edilício adquirir imóveis ainda seja controversa.

Um condomínio constitui uma forma de organização jurídica que pode envolver a coexistência de propriedade privada e áreas comuns compartilhadas por múltiplos proprietários. A natureza jurídica de um condomínio é regulada pelo Código Civil Brasileiro, mais especificamente pelos artigos 1.314 a 1.358. Os condomínios não têm personalidade jurídica, visto que não exercem atividade econômica, independentemente se possuem fins lucrativos ou não. No entanto, são tratados como empresas em relação à necessidade do registro no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica.

A forma tradicional — em que os proprietários possuem partes comuns — e a principal forma de condomínio no Brasil é o “condomínio edilício”, ou seja, aquele em que há uma edificação dividida em unidades autônomas, como apartamentos, casas em condomínio fechado, salas comerciais, entre outros. A forma edilícia, que envolve a coexistência de partes comuns e partes exclusivas, origina os dois tipos de condomínio.

A natureza jurídica do condomínio edilício fundamenta-se na concepção de copropriedade. O Projeto de Lei 3461/19 busca alterar o Código Civil para dar aos condomínios residenciais o direito de adquirir personalidade jurídica de direito privado. Isso significa que cada condômino tem o direito de propriedade sobre sua unidade individual e, ao mesmo tempo, compartilha com os demais condôminos a propriedade e a responsabilidade pelas áreas comuns. O condomínio edilício é regido pela convenção condominial, que estabelece as regras e os direitos e deveres dos condôminos, bem como a forma de administração do condomínio.

A hipótese da pesquisa a ser desenvolvida assenta-se na premissa de que, diante dos problemas enfrentados pelos condomínios edilícios, como os mencionados, é necessário

atribuir-lhes personalidade jurídica própria, no âmbito das pessoas jurídicas de direito privado, com o objetivo de sanar a lacuna normativa existente. A análise dessa hipótese envolverá a investigação da necessidade de alteração do artigo 44 do Código Civil brasileiro, conforme sugerido no PL 3.461/2019, além de avaliar os possíveis desdobramentos do reconhecimento dessa personalidade jurídica para os condomínios, como a aplicação da Teoria da Desconsideração da Personalidade Jurídica, prevista no artigo 50 do Código Civil, às pessoas jurídicas de direito privado.

Portanto, busca-se, neste trabalho, conscientizar a natureza jurídica dos condomínios edilícios, considerando-se que várias decisões judiciais proferidas por tribunais superiores têm sustentado a tese de que condomínios não têm personalidade jurídica, isto é, não são titulares de direitos, tampouco de obrigações. Ao menos, podem representar os condomínios no interesse coletivo dos condôminos, como ocorre no caso de protesto e execução movida contra condôminos inadimplentes, sendo também a justificativa deste trabalho específico para formação acadêmica em Direito.

2 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO

O condomínio edilício pode ter a mesma estrutura de um condomínio comum., sendo horizontal (condomínios residenciais) ou vertical (condomínios de edifícios). Nesse tipo de copropriedade, há a existência de propriedades comuns e privadas no mesmo espaço. Ou seja, em um condomínio edilício, o sujeito pode possuir direitos individuais e comunitários.

O condomínio edilício possui as seguintes características específicas:

- 1) em condomínios edilícios, são obrigatórios os documentos de instituição, convenção e regulamento interno;
- 2) conforme o artigo 1.331 do Código Civil, o condomínio é composto de áreas comuns e áreas exclusivas;
- 3) a Lei n. 4.591/64 exige que cada propriedade tenha designação especial, numérica ou alfabética (arts. 1º, e 2º);
- 4) o proprietário de cada unidade pode cedê-la ou alugá-la, sem que necessite de autorização dos outros condôminos (art. 4º da Lei n. 4.591-64);
- 5) conforme o art. 1.335 do Código Civil, é direito dos condôminos: usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; usar das partes comuns, conforme a sua destinação, contanto que não exclua a utilização dos demais com possuidores; votar nas deliberações da assembleia e delas participarem, estando quites;
- 6) ao contrário do condomínio, o edifício não poderá ser extinto, devido à indivisibilidade das áreas comuns, seja ela determinada por convenção de assembleia geral entre os condôminos ou de forma judicial.

Entender o que é um condomínio edilício é fundamental para saber como aplicar as normas e leis de forma clara e justa. Por isso, é importante que um bom síndico domine o conceito para garantir uma gestão eficiente.

O artigo 44 do Código Civil Brasileiro de 2002 estabelece a lista das pessoas jurídicas de direito privado, mas, em comparação com o artigo 16 do Código Civil de 1916, observa-se que o novo código não incluiu explicitamente certos tipos de pessoas jurídicas de direito privado, como as sociedades civis, religiosas, pias, morais, científicas ou literárias, bem como as associações de utilidade pública e as fundações. Além disso, o Código de 1916 também mencionava as sociedades mercantis e os partidos políticos.

No entanto, com a promulgação da Lei n.º 10.825, em 22 de dezembro de 2003, foram incorporados dois dispositivos nesse conjunto de normas, com o objetivo de abranger pessoas jurídicas de direito privado que haviam sido omissas no Código Civil de 2002,

especificamente as organizações religiosas e os partidos políticos. Apesar dessa alteração, alguns doutrinadores asseveram que a modificação introduzida pela Lei n.º 10.825 de 2003 não era necessária, já que tanto as organizações religiosas quanto os partidos políticos poderiam ser devidamente incluídos no conceito jurídico de associação.

Nesse sentido, para Gagliano e Pamplona Filho (2022, v. 1., p. 92):

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

A modificação teve como objetivo principal evitar que essas entidades, como organizações religiosas e partidos políticos, fossem obrigadas a adaptar suas estruturas às novas normas codificadas, especialmente a respeito do fortalecimento das assembleias gerais e às regras de exclusão de membros, características típicas das associações. Na época, essa mudança gerou considerável discussão, particularmente no contexto das organizações religiosas. Em resposta a essa inquietação, a Lei n.º 10.825, de 2003, introduziu um parágrafo único no artigo 2.031 do Código Civil, em que houve a dispensa da exigência de que as organizações religiosas e os partidos políticos seguissem as disposições do Código Civil aplicáveis às associações, sociedades e fundações, ainda que estas fossem constituídas sob a legislação anterior. Nesse sentido, conforme o citado dispositivo:

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

Em 2011, o artigo 44 do Código Civil foi alterado para incluir as Empresas Individuais de Responsabilidade Limitada (EIRELI), o que gerou divergências doutrinárias sobre a concessão de personalidade jurídica a essas entidades. No entanto, em 2022, a Lei n.º 14.382 revogou o instituto da EIRELI, em grande parte devido à criação da sociedade limitada unipessoal, estabelecida pela Lei n.º 13.874 de 2019. Essa reforma introduziu o § 2º no artigo 1.052 do Código Civil.

Com a revogação da EIRELI, o artigo 44 do Código Civil voltou a enumerar as cinco pessoas jurídicas de direito privado: associações, sociedades, fundações, organizações religiosas e partidos políticos. A partir dessa alteração, lança-se a seguinte questão sobre a natureza do rol apresentado no artigo 44: seria ele taxativo ou exemplificativo? Alguns

doutrinadores, como observado, consideram esse rol como sendo enumerativo, ou seja, aberto à inclusão de outras entidades jurídicas.

O Enunciado 144 da III Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal (CJF), esclareceu que a lista das pessoas jurídicas de direito privado do artigo 44 do Código Civil não é exaustiva, caracterizando-se como *numerus apertus*, ou seja, aberta a outras interpretações. Nessa perspectiva, o Enunciado 246 da mesma jornada reafirmou que deve ser reconhecida a personalidade jurídica do condomínio edilício. Vale destacar que esse Enunciado substituiu o Enunciado 90 da I Jornada, o qual limitava o reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio edilício às "relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse". No Enunciado 246, essa restrição foi retirada, passando a reconhecer a personalidade jurídica do condomínio edilício sem quaisquer condicionantes.

Com base nesses enunciados, é possível inferir que há uma tendência no sentido de que os condomínios edilícios devem ser reconhecidos como pessoas jurídicas de direito privado. Essa posição é corroborada pela doutrina de Dinamarco e Fucci (2011 *apud* Longhi, 2019, p. 189), que afirma: "não existe, tecnicamente, algo que impeça que outros entes coletivos, como o condomínio edilício, tenham personalidade jurídica. Se a lei atribuir expressamente personalidade jurídica ao condomínio edilício, isso não o descaracterizará como instituto de direito real".

Assim, o fato de os condomínios edilícios terem personalidade jurídica não altera a natureza das relações jurídicas que esses entes coletivos praticam, que podem continuar sendo reguladas por normas específicas, sem que percam seu caráter próprio e distinto de um instituto de direito real.

A proposta desses doutrinadores, portanto, é a inserção de inciso no citado artigo 44 do Código Civil no rol de pessoas jurídicas de direito privado, "o que facilitará, dentre outras situações, a presença desse ente coletivo como réu em certas demandas, como de usucapião, sem precisar da citação de todos os condôminos em litisconsórcio necessário e unitário" Dinamarco e Fucci (2011 *apud* Longhi, 2019, p. 189).

Por outro lado, uma parte da doutrina continua a sustentar que os condomínios edilícios não podem ser reconhecidos como pessoas jurídicas, uma vez que essas entidades são consideradas despersonalizadas por carecerem de requisitos essenciais para sua subjetivação, embora possam atuar ativa ou passivamente sem dificuldades (Diniz, 2014, p. 365). Esses entes, portanto, se formam independentemente da vontade dos seus membros ou por meio de um ato jurídico que vincula as pessoas físicas a bens de interesse comum, sem,

no entanto, traduzirem o *affectio societatis* (Diniz, 2014, p. 365). Outros autores apontam a falta de uma previsão legal específica que permita o reconhecimento dos condomínios edilícios como pessoas jurídicas de direito privado (Gagliano; Pamplona Filho, 2022, v. 5, p. 121).

Ressalta-se o fato de os condomínios edilícios serem representados por um administrador ou síndico, conforme o artigo 75, inciso XI, do Código de Processo Civil, não implicar, por si só, o reconhecimento de sua personalidade jurídica. Esse procedimento visa, apenas, garantir a capacidade processual necessária para a defesa dos direitos e deveres comuns dos condôminos. Contudo, para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias, a Receita Federal do Brasil (RFB) equiparou os condomínios edilícios às empresas, conferindo-lhes, nesse contexto, personalidade jurídica. Em conformidade com o artigo 2º, parágrafo único, inciso III, da Instrução Normativa RFB 2.110, de 17 de outubro de 2022, que revogou a Instrução Normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009, a norma estabelece: "Art. 2º. Parágrafo único. Equiparam-se à empresa para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias: III – a associação ou a entidade de qualquer natureza ou finalidade, inclusive o condomínio".

A vida em condomínio é uma característica da vida nas grandes cidades, neste tipo de moradia o ser humano busca segurança, lazer, tranquilidade e uma redução nos custos, desistindo de possuir uma propriedade individual e muitas vezes de privacidade (Morais, 2021, p. 13).

Os condomínios edilícios podem ser reconhecidos como pessoas jurídicas de direito privado, apesar de a legislação brasileira não prever isso de forma expressa no Código Civil, especialmente considerando a interpretação de uma parte significativa da doutrina, que compreende que o artigo 44 do Código Civil, ao listar as pessoas jurídicas de direito privado, apresenta um rol meramente exemplificativo.

O conceito jurídico de condomínio refere-se à posse ou ao direito simultâneo de duas ou mais pessoas sobre um mesmo bem, caracterizando-se como copropriedade. Ou seja, o direito de posse é exercido por um ou mais indivíduos sobre um mesmo bem.

Nesse contexto, conforme Plácido e Silva: "condomínio significa o direito simultaneamente exercido por várias pessoas sobre o mesmo objeto, não em uma parte específica, mas em uma fração ideal, atribuída conforme a força do direito individual de cada uma das partes" (Silva, 2001, p. 197). No ordenamento jurídico brasileiro, distingue-se entre o condomínio edilício e o condomínio comum. Este trabalho se concentra, especificamente, no condomínio edilício, pois seu instituto jurídico é distinto e constitui o foco da análise.

O condomínio Edifício é um espaço que reúne ambientes privados e ambientes de uso conjunto, ou seja, cada proprietário é dono da sua parte individual, mas também é dono de uma fração das áreas em comum.

Nas doutrinas, o condomínio Edifício possui outras nomenclaturas, tais como: propriedade horizontal; propriedade de planos horizontais; condomínios especiais; por andares; em edificações, por unidades autônomas e condomínio sui generis.

No Art. 1.332, institui-se o condomínio edilício como ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial.

§ 1º Ao condomínio edilício, poderá ser atribuída personalidade jurídica, para a prática de atos de seu interesse.

§2º São títulos hábeis para o registro da propriedade condominial, em relação ao ofício de registro de imóveis, a escritura de instituição firmada pelo titular único de edificação composta por unidades autônomas e a convenção de condomínio, nos termos dos arts. 1.332 a 1.334 desse Código.

A primeira mudança relevante está na inserção, pelo Anteprojeto, dos parágrafos 1º e 2º no artigo 1.332. O §1º, com sabedoria, evita a armadilha do Projeto de Lei 3.461/19, que transforma o condomínio edilício em pessoa jurídica, e seus preocupantes efeitos colaterais. A atribuição de subjetividade, ou personalidade jurídica, é suficiente para permitir que o condomínio, por exemplo, registre imóveis em seu nome.

O §2º, a seu turno, com inspiração no Enunciado 504 do CJF, esclarece que a reunião das unidades imobiliárias em nome de um titular somente não impede a instituição do condomínio edilício, tampouco a outorga da convenção, a qual não tem natureza jurídica de contrato. As duas revisões são positivas. E, ao mesmo tempo, merecem aprimoramento.

Contemporaneamente, juntamente à Lei n.º 4.591/64, aplica-se o Código Civil de 2002, que apresenta capítulo específico destinado a regulamentar esse instituto nos artigos 1331 e seguintes.

Não há consenso acerca da natureza jurídica do condomínio edilício por coexistir o Direito à Propriedade Individual e o Direito à Propriedade Coletiva. Sendo assim, o titular é, concomitantemente, proprietário singular e coproprietário. O Código Civil não considera o condomínio edilício pessoa jurídica.

De acordo com o artigo 1.333 do Código Civil, a convenção do condomínio, assinada pelo titular único ou pelos titulares de, pelo menos, dois terços das frações ideais, passa a ser

imediatamente vinculante para todos os condôminos, bem como para os possuidores e detentores de unidades ou de partes comuns.

Doutrinadores como Lima (2010), Tartuce (2015), Rodrigues (2009) e Kollet (2006) compreendem que essa não personificação dos condomínios edilícios é uma lacuna, tendo-se em vista que se trata de sujeitos de direito, dotados de personalidade jurídica e, nessa condição, devem ser havidos como pessoas jurídicas.

Para Kollet (2006), o condomínio edilício preenche os requisitos para ser qualificado como uma pessoa jurídica.

Frias (2021) segue o mesmo entendimento semelhante, considerando que o Diploma Civil desperdiçou oportunidade ímpar de reconhecer a personalidade jurídica do instituto, em relação à sua reformulação.

Outros civilistas, como Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho, embora não caracterizem o condomínio edilício como pessoa jurídica, considerem-no como ente despersonalizado (Gagliano, Pamplona Filho, 2018, p. 1105).

No entanto, apesar haver uma lacuna na lei quanto à personificação do condomínio edilício, o Enunciado 90 do Conselho da Justiça Federal admite a possibilidade de reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio, desde que em atividade de seu peculiar interesse (Brasil, 2002).

A convenção condominial, por sua vez, é um documento interno que visa determinar as normas e diretrizes a fim de regular as relações internas do Condomínio. Refere-se a um documento oriundo da vontade das partes, subsidiário e complementar a toda legislação em vigor no país, com a finalidade de normatizar situações específicas (Pinto, 2000).

O locatário e o comodatário podem ser judicialmente afastados do condomínio, e, em tais casos, o novo dispositivo impõe ao titular da unidade a obrigação expressa de não permitir a entrada deste. Mas, na prática, a mudança sugerida realmente reforçaria a eficácia da ordem judicial? Como o inciso é genérico, a obrigação se aplica a todos os demais condôminos? Aplica-se, também, ao promitente vendedor, ao nu-proprietário e ao credor fiduciário? Há uma fusão de direitos, em que o mesmo sujeito é simultaneamente titular de uma unidade autônoma e de uma copropriedade com propriedade individual e comum (Pereira, 2002. p. 92).

No Código Civil, artigo 1.331, §§ 1º ao 5º, descrevem-se quais são as áreas comuns a todos os condôminos, como também as partes de propriedade exclusiva.

Anteriormente, para que a convenção de condomínio tivesse eficácia, era imprescindível seu registro em cartório. Entretanto, a Súmula 260, do STJ, estabelece que a

convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Assim, conforme o professor Caio Mario da Silva,

dada a sua própria natureza, as regras de comportamento de cada edifício têm sentido normativo. Obrigam aos que compõem aquele condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam, ainda que eventualmente se defina como a manifestação de vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento individual (Silva, 2011, p. 194).

Apesar de tal flexibilização, as convenções devem ser elaboradas de acordo com os direitos fundamentais dos condôminos. Nesse sentido, serão ineficazes as disposições da Convenção que imponham restrições ao exercício normal de direito de propriedade sobre suas unidades autônomas, e que violem a natureza e destinação destas.

Há elementos suficientes para que os condomínios edilícios sejam reconhecidos como pessoas jurídicas de direito privado. A complexidade estrutural de certos condomínios, que em alguns casos possuem orçamentos superiores ao de municípios brasileiros, justifica esse reconhecimento, a fim de resolver os desafios cotidianos enfrentados. Um exemplo disso é a necessidade de aquisição e registro de imóveis adjudicados em ações de cobrança de inadimplência das taxas condominiais.

Frequentemente, o termo "condomínio" é confundido com "condomínio edilício", embora se trate de conceitos distintos. O termo "condomínio", de forma geral, refere-se a uma forma de propriedade conjunta ou copropriedade (Gagliano; Pamplona Filho, 2022, p. 117). O condomínio ocorre quando "o mesmo bem pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas um direito ideal sobre o todo e sobre cada uma de suas partes" (Pereira, 2022, p. 154).

O condomínio pode ser originado de duas formas: convencional ou incidente. O condomínio convencional é aquele que resulta de um contrato, pelo qual duas ou mais pessoas adquirem ou colocam um bem em comum, com o propósito de usar ou fruir deste bem em conjunto (Pereira, 2022, p. 154).

Por sua vez, o condomínio incidente, também denominado eventual, não decorre de um acordo prévio entre as partes, mas resulta de circunstâncias imprevistas, como uma sucessão hereditária, direitos de vizinhança ou qualquer outra situação que gere uma comunhão de bens sem a manifestação voluntária dos coproprietários (Pereira, 2022, p. 154).

Com base nesses conceitos, surgem duas espécies de condomínio regulamentadas no Código Civil: o condomínio voluntário e o condomínio necessário. O condomínio voluntário se caracteriza pela existência de dois ou mais direitos de propriedade sobre o mesmo bem,

seja ele móvel ou imóvel, resultante da vontade das partes envolvidas (Colani; Camilo, 2015). Este tipo de condomínio não decorre de uma imposição legal. Nesse contexto, a cada coproprietário (ou consorte) atribui-se uma quota ideal do bem, não apenas uma fração material do mesmo: “por conseguinte, todos os condôminos possuem direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade do bem, sendo limitados na proporção em que concorrem com os outros na titularidade do conjunto” (Diniz, 2014, p. 249).

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

Ainda a respeito da classificação, considerando-se a necessidade da constituição do condomínio, tem-se o condomínio transitório ou permanente. Transitório — também denominado de ordinário — é aquele resultante ou não da convenção que “vigora por tempo certo ou enquanto não se lhe ponha termo, mas que pode cessar sempre”.

Geralmente, o condomínio edilício, credor das taxas condominiais, tem de aguardar a venda do imóvel para fins de levantamento do que lhe é por direito e, em alguns casos, o valor devido supera o valor do próprio imóvel. Se fosse atribuída personalidade jurídica ao condomínio, bastaria solicitar a adjudicação do imóvel na ação de cobrança em favor do próprio condomínio, afastando qualquer controvérsia e morosidade no processo de venda do imóvel para a quitação do débito. A ausência dessa personalidade jurídica faz com que a capacidade de o condomínio edilício adquirir imóveis ainda seja controversa, como justificado pelo Senador Fernando Bezerra Coelho na proposição do Projeto de Lei n.º 3.461, de 2019, objeto de análise no tópico a seguir.

Em discussão sobre a natureza jurídica do condomínio edilício, em todos os países que reconhece esse instituto, tantas foram as teorias que tentaram explicar a sua natureza jurídica. No entanto, a principal convergência entre os estudiosos era um conceito negativo, que sustentava a ausência de personalidade jurídica do condomínio edilício.

3 A CAPACIDADE PROCESSUAL E A PERSONALIDADE JURÍDICA

Capacidade processual constitui a capacidade de a pessoa ser parte (autor ou réu) e estar em juízo, ou seja, estar em pleno gozo do exercício de seus próprios direitos na relação jurídica processual. A pessoa, jurídica ou natural, possui na relação processual a capacidade de direito (adquire direitos) e a capacidade de exercício (gere seus próprios direitos), conforme os artigos 7º do Código de Processo Civil e 1º a 5º do Código Civil — em relação à (in)capacidade.

A personalidade, no direito, corresponde, portanto, à capacidade de ser titular de direitos. Personalidade e capacidade se complementam, pois àquele que possui aptidão para adquirir direitos e contrair obrigações — ou seja, o sujeito investido de personalidade — deve-se acrescentar a possibilidade de gozá-los e exercê-los, seja de forma direta ou por meio de representação. Em consequência, classifica-se a capacidade jurídica e não se limita ao âmbito civilista.

O condomínio edilício tem sido considerado, com base nos 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 distinguem, 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.

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, tampouco os interesses dos condôminos, que, por meio da Assembleia 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.

A capacidade processual do condomínio edilício é amplamente reconhecida pelos Tribunais, especialmente no que diz respeito ao ajuizamento de ações para a cobrança de cotas condominiais inadimplidas. Além disso, quando é permitida a adjudicação de bem imóvel penhorado em processo executivo, pelo condomínio edilício, ainda que não haja uma previsão expressa no artigo 44 da Lei Material Civil, está sendo reconhecida não apenas a sua capacidade processual, mas também a sua personalidade jurídica.

O condomínio permanente, também conhecido como coativo ou forçado, distingue-se por sua natureza perene, o que implica que não pode ser extinto devido à própria essência do bem ou à relação jurídica que o originou, tampouco pela manifestação do direito correspondente (Pereira, 2022, p. 155). Esse tipo de condomínio, por ser caracterizado pela imutabilidade em relação às circunstâncias que o geram, reflete a complexidade da estrutura condominial, que, em muitos casos, requer um reconhecimento jurídico formal para a resolução de problemas práticos que surgem no seu cotidiano.

Em relação ao reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio edilício, ele abrange a possibilidade de este sofrer danos morais, conforme defendido por diversos autores. A ausência de uma previsão expressa de personalidade jurídica não deve ser um impeditivo para que o condomínio possa pleitear reparação pelos danos que lhe são causados, sob pena de configurar enriquecimento ilícito. A honra objetiva do condomínio, isto é, a sua reputação, constitui um patrimônio passível de defesa, e pode ser afetada por ações de condôminos, ocupantes ou terceiros. Exemplos disso incluem a interrupção indevida de serviços essenciais, como o fornecimento de água ou energia elétrica, paralisação de elevadores e protestos indevidos, situações que, quando configurados os elementos da responsabilidade civil, justificam a reparação por danos morais.

A sensibilidade do Poder Legislativo para essas questões, manifestada por meio de propostas legislativas, é louvável. De fato, decisões recentes do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro demonstram que ações movidas por condomínios edilícios em busca de indenização por danos morais causados pela interrupção no fornecimento de serviços essenciais têm fundamento para garantir a reparação dos danos sofridos.

O conceito de condomínio edilício se distingue do conceito de "condomínio" de uma forma mais ampla. O termo "condomínio", por si só, designa a copropriedade ou a forma de propriedade conjunta, em que várias pessoas possuem direitos sobre o mesmo bem (Gagliano; Pamplona Filho, 2022, p. 117). No caso específico do condomínio edilício, este envolve um edifício que é composto tanto por partes exclusivas (propriedades privativas de cada condômino) quanto por áreas comuns compartilhadas, como portaria, elevadores, salão de festas, entre outras.

Cada condômino, além de ser proprietário de sua parte exclusiva, possui uma fração ideal das áreas comuns, conforme estabelece o artigo 1.331 do Código Civil brasileiro. O § 1º do referido artigo dispõe que as unidades autônomas, como apartamentos, salas, lojas e sobrelojas, são de propriedade exclusiva de seus titulares, sendo passíveis de alienação, desde

que observadas algumas restrições, como no caso dos abrigos para veículos, cuja alienação só é permitida a condôminos ou com autorização expressa na convenção condominial.

O condomínio edilício surge com base na vontade dos seus membros, o que é o primeiro requisito para a formação de uma pessoa jurídica. Esse tipo de condomínio pode ser criado por um proprietário do imóvel (caso de um edifício já existente) ou por meio de uma convenção firmada entre os adquirentes das unidades autônomas, com o intuito de regular a convivência comum no edifício. Pode surgir tanto em edificações horizontais quanto verticais, sendo que a distinção entre os dois tipos de edificação é feita com base na orientação das paredes que separam as unidades — horizontalmente ou verticalmente.

As normas que regulamentam os condomínios edilícios estão dispostas nos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil, que tratam das regras gerais, da administração, da extinção e das especificidades dos condomínios em lote. Contudo, não há menção à personalidade jurídica do condomínio nesses dispositivos, nem nas legislações mais recentes de 2022 (Leis nº 14.309 e 14.382), o que leva à conclusão preliminar de que, conforme o artigo 44 do Código Civil, os condomínios edilícios ainda são considerados entes despersonalizados ou desprovidos de personalidade jurídica.

Em 2009, o Projeto de Lei n.º 4.816, que tramitou na Câmara dos Deputados, já visava conferir personalidade jurídica aos condomínios edilícios, mas foi arquivado em 2012. Posteriormente, o Projeto de Lei n.º 80, de 2011, com os mesmos objetivos, também foi arquivado em 2015. Esses projetos propunham alterações no artigo 44 do Código Civil e na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), com o intuito de incluir os condomínios edilícios como pessoas jurídicas de direito privado, como recentemente proposto no PL nº 3.461, de 2019, aprovado pelo Senado.

Os projetos de lei visavam resolver questões práticas enfrentadas pelos condomínios edilícios, como a dificuldade na adjudicação de imóveis em razão da cobrança de taxas condominiais. Caso os condomínios edilícios passem a ter personalidade jurídica, isso solucionaria diversos impasses legais, como a representação do condomínio nas ações de cobrança e execução de cotas condominiais, além de facilitar o cumprimento de formalidades processuais, como a apresentação de uma relação dos condôminos para permitir a expedição de cartas de adjudicação.

As propostas, também, sugeriam que os condomínios menores, que frequentemente não teriam interesse em obter personalidade jurídica, continuassem regulados pela legislação vigente, enquanto os condomínios de maior porte, com estrutura e atividades que se assemelham a empresas, passariam a ser tratados como pessoas jurídicas de direito privado.

Em suma argumentou-se que hodiernamente os condomínios estavam a exercer funções que iam “muito além da antiga missão de apenas arrecadar as taxas condominiais para fazer frente às despesas com a manutenção do prédio” (PL 80, de 2011).

Embora tenha sido proposta a concessão de personalidade jurídica aos condomínios edilícios, ficou claro que as unidades autônomas manteriam a autonomia necessária, não integrando o acervo coletivo ou condominial. Por outro lado, a parte comum, embora registrada em nome do condomínio, representaria frações correspondentes a cada um dos condôminos. Expôs-se, ainda, que a aquisição de personalidade jurídica pelos condomínios edilícios não acarretaria aumento de despesas de qualquer espécie.

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

Ambos os projetos de lei coincidem ao apresentar o argumento de que os condomínios edilícios poderão optar pela atribuição da personalidade jurídica de direito privado. Trata-se, portanto, de uma faculdade a ser decidida pela assembleia de condôminos. Contudo, a concessão facultativa da personalidade jurídica parece não ser uma boa técnica legislativa, considerando que os condomínios edilícios, independentemente de seu porte, podem enfrentar problemas semelhantes, embora em proporções distintas.

Inclusive, uma das emendas ao PL n.º 3.461, de 2019, buscou estabelecer que “os valores cobrados para inscrição do condomínio no Registro Civil de Pessoas Jurídicas deverão ser fixados de modo a não tornar impeditiva a inscrição dos condomínios formados por pessoas de menor poder aquisitivo” (artigo 3º do texto do PL colacionado). Essa emenda foi aprovada pelo Plenário do Senado Federal no texto final do Projeto de Lei remetido à Câmara dos Deputados. Dessa forma, era desejável que a legislação enquadrasse todos os condomínios como pessoas jurídicas, não como uma mera opção, mas como uma consequência direta do artigo 44, que os classificaria como pessoas jurídicas de direito privado.

As propostas legislativas apresentadas — tanto as arquivadas na Câmara dos Deputados, quanto a já aprovada no Senado Federal — aparentam, assim, trazer uma solução parcial ao problema. Juntamente à tese que refuta o reconhecimento da personalidade jurídica aos condomínios edilícios, e da tese que reconhece a concessão de personalidade jurídica a eles, com base nas propostas haveria a tese intermediária de que esses condomínios poderiam

enquadrar-se como pessoa jurídica de direito privado caso fosse do interesse dos condôminos que assim elegeriam o enquadramento nos termos da legislação aprovada.

Essa análise aparenta ser mais um debate acadêmico do que um acordo a ser decidido em uma assembleia de condomínio por se tratar de um assunto eminentemente técnico e restrito à esfera jurídica. A proposição legislativa deveria, portanto, contemplar que todos os condomínios edilícios, posteriormente à promulgação da lei, teriam personalidade jurídica de pessoa jurídica de direito privado, independentemente de opção.

Até mesmo os condomínios já constituídos deveriam ser submetidos a essa condição, evitando que, no ordenamento jurídico, coexistissem duas espécies de condomínios edilícios: os que possuem personalidade jurídica e os que, ao não optarem por essa personalidade, continuariam sujeitos à legislação específica. Manter duas situações jurídicas distintas não é desejável, pois poderia gerar debates intermináveis e de pouca relevância prática.

O exemplo foi a manutenção da empresa individual de responsabilidade limitada (EIRELI) como pessoa jurídica de direito privado, mesmo após o advento da Sociedade Limitada Unipessoal (SLU) pela Lei n.º 13.874, de 2019.

Conquanto haja divergências jurídicas entre esses dois institutos, pois constituem modelos distintos de limitação da responsabilidade para o exercício individual da empresa, na prática acabaram por trazer a mesma possibilidade às pessoas — em geral os pequenos empreendedores — que buscavam um meio de limitar sua responsabilidade ao desenvolver uma atividade empresarial (Favaro, 2022, p. 213).

Inclusive, em 2021, por intermédio da Medida Provisória n.º 1.085, optou-se por revogar o instituto da EIRELI que apresentava entraves em comparação com a SLU como a exigência de um capital social mínimo para sua constituição em total desacordo com o Princípio da Livre Constituição de pessoas jurídicas que não prevê, em regra, capital social mínimo para a constituição de pessoas jurídicas no Brasil (Favaro, 2022, p. 213).

No caso do tema em estudo, a possibilidade de os condomínios edilícios adotarem ou não a personalidade jurídica de pessoa jurídica de direito privado suscitará certas indagações que, com base em uma perspectiva prática, provavelmente resultarão em debates infrutíferos. Dessa forma, pode-se concluir que a melhor opção seria a atribuição de personalidade jurídica a todos os condomínios edilícios, sem a necessidade de uma escolha que parece desarrazoada.

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

Posteriormente à promulgação da Lei, em razão da decorrente aprovação do PL, outros debates jurídicos surgirão como a possibilidade de aplicação da Teoria da Desconsideração da Personalidade Jurídica no caso de abuso dessa personalidade, consoante disposto no artigo 50 do Código Civil.

Aparentemente, reconhecendo personalidade jurídica aos condomínios edilícios, implícita estará a possibilidade de aplicação dessa teoria. No entanto, o debate será necessário para verificar se os bens particulares que responderão no caso da desconsideração serão unicamente dos administradores — os denominados síndicos — ou também dos condôminos que, eventualmente, aprovaram as contas do administrador.

O entendimento somente se construirá no futuro com base na análise de casos concretos à luz da melhor interpretação de proteção dos credores.

Devido à falha do legislador no Código Civil de 2002, o tema sofre críticas de diversos doutrinadores, no sentido de que o legislador deveria ter enquadrado o condomínio edilício como ente personalizado, uma vez que seria vantajoso para a relação jurídica dos condomínios. Como o legislador foi omissos sobre o assunto, o tema apresentado, neste trabalho, foi discutido e enfrentada nas duas Jornadas de Direito Civil do CJF (Conselho Federal de Justiça).

No enunciado 90 da I Jornada, afirmaram que: “deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”. Sendo esse entendimento reafirmado pelo enunciado 246 da III, Jornada, uma vez que o legislador foi omissos sobre o assunto.

Assim, o doutrinador Flávio Tartuce assevera que, no seu entendimento, o rol presente no artigo 44 do Código Civil é meramente exemplificativo e não taxativo, permitindo a inclusão do condomínio edilício na lista do artigo 44 do CC.

Nessa linha de raciocínio, o autor explica as vantagens para o condomínio edilício caso fossem reconhecidos de como pessoa jurídica: “as reuniões seriam profissionalizadas pela eleição de condôminos dirigentes; diversos serviços poderiam ser prestados, tais como atividades de recreação e transporte; seria possível a celebração de contratos, inclusive, contratos de aquisição de imóveis”. No entanto, esse não foi o entendimento que prevaleceu no julgamento do Resp 1.736.593/SP. O entendimento majoritário dos relatores foi no sentido de que os condomínios possuem natureza jurídica de entes despersonalizados, sustentando-se o argumento de que o condomínio carece de *affectio societatis*.

Na análise do segundo ponto que fundamentou o julgado, concluiu-se que o condomínio edilício não poderia ser vítima de ofensa à honra objetiva, uma vez que,

conforme o voto dos ministros, a ofensa teria sido cometida por alguns dos condôminos, caracterizando uma ofensa subjetiva, e não atingindo o condomínio como um todo: “sofrido por alguns condôminos e jamais pela coletividade ou pelo condomínio, equiparado à pessoa jurídica” (fl. 874, e-STJ).

Os condomínios edifícios possuem CNPJ, apenas para poder contratar empregados, abrir contas bancárias, ingressar com ação em Juízo e fins fiscais. Nesse sentido, João Batista Lopes esclarece:

concede-se que o condomínio edifício deve inscrever-se no CNPJ, pode abrir contas bancárias, contratar empregados e ingressar em juízo com ações. Contudo, a inscrição no CNPJ tem caráter meramente tributário e não pode, por si só, converter o condomínio em pessoa jurídica. Por igual, a abertura de conta bancária não é privativa de pessoas jurídicas. Por último, o ingresso em juízo decorre da capacidade judiciária que a lei processual confere ao condomínio, e não de suposta personalização do patrimônio comum. (Condomínio. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. p. 190-191).

Os condomínios possuem personalidade jurídica ou devem ser tratados como pessoa jurídica somente para fins tributários como demonstra a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal:

1. cinge-se a controvérsia em saber se condomínio edifício é considerado pessoa jurídica para fins de adesão ao REFIS;
2. consoante o art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, os condomínios estão obrigados a inscrever-se no CNPJ. A seu turno, a Instrução Normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009, prevê, em seu art. 3º, § 4º, III, que os condomínios são considerados empresas para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias;
3. se os condomínios são considerados pessoas jurídicas para fins tributários, não há como negar-lhes o direito de aderir ao programa de parcelamento instituído pela Receita Federal;
4. embora o Código Civil de 2002 não atribua ao condomínio a forma de pessoa jurídica, a jurisprudência do STJ tem-lhe imputado referida personalidade jurídica, para fins tributários. Essa conclusão encontra apoio em ambas as Turmas de Direito Público: Resp 411832/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 18/10/2005, DJ 19/12/2005; Resp 1064455/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 19/08/2008, DJE 11/09/2008. Recurso especial improvido.

Embora haja regras pré-estabelecidas para diversas situações, inúmeros conflitos podem surgir, envolvendo desde a relação entre os condôminos, o condomínio e os condôminos, até questões com prestadores de serviços, regulamento interno, relações

trabalhistas, entre outras. Portanto, é comum o fato de condomínios terem processos judiciais, os quais, infelizmente, arrastam-se por meses e, dependendo do caso, por anos, buscando a reparação de danos de diversas naturezas. Além disso, há, nesse caso, os contratos temerários, os quais não passaram pelo devido crivo técnico especializado. Da mesma forma, as ações trabalhistas contra condomínios são corriqueiras e poderiam ser facilmente evitadas se as relações de trabalho fossem instruídas por profissionais competentes e conhecedores do direito. Também há execuções fiscais sofridas por condomínios que não recolhem impostos devidos, muitas vezes por falta de conhecimento da obrigação. Dessa forma, para a solução desses conflitos, é fundamental a presença de profissionais com a devida qualificação.

4 ARGUMENTOS A FAVOR E CONTRA A ATRIBUIÇÃO DE PERSONALIDADE JURÍDICA

A desconsideração da personalidade jurídica é um instituto importante no Direito. As pessoas que criam uma sociedade não respondem pelas obrigações desta, geralmente. Isso ocorre porque essa pessoa jurídica possui personalidade distinta da de seus fundadores.

Na prática, a desconsideração da personalidade jurídica é o instituto que permite relativizar a autonomia da personalidade jurídica de uma pessoa jurídica (empresa, organização etc.), com a finalidade de atribuir responsabilidade aos seus administradores e sócios.

A legislação reconhece a pessoa jurídica como um significativo instrumento para o exercício da atividade empresarial, não a transformando, porém, em uma doutrina intangível.

A personalidade jurídica das sociedades deve ser usada para propósitos legítimos e não deve ser pervertida. Entretanto, caso tais propósitos sejam desvirtuados, não se pode fazer prevalecer a doutrina da separação patrimonial entre a pessoa jurídica e os seus membros.

A desconsideração consiste, então, na forma de adequar a pessoa jurídica aos fins para os quais esta foi criada. Ressalta-se que a forma de limitar e coibir o uso indevido desse privilégio é a pessoa jurídica, sendo uma forma de reconhecer a relatividade da personalidade jurídica das sociedades. Ou seja, a desconsideração da personalidade jurídica ou (“desconsideração da autonomia patrimonial da pessoa jurídica”) é medida extrema e cirúrgica. Essa medida visa coibir a fraude e o abuso de direito, de forma simples e objetiva, ao incluir, nos dois institutos mencionados, a confusão patrimonial. Dessa forma, no caso concreto, respeitado o devido processo legal, o credor poderá acessar os bens particulares dos sócios e administradores.

Ela reforça a autonomia patrimonial da pessoa jurídica e a preservação da empresa, não devendo ser utilizada tão somente porque a pessoa jurídica não tenha mais bens para satisfazer aos seus credores.

Um dos temas que levou maior destaque na chamada Medida Provisória da Liberdade Econômica (MP n.º 881), convertida na Lei n.º 13.874/19 (Lei da Liberdade Econômica), foi a desconsideração da personalidade jurídica. Além de trazer maior clareza e objetividade na aplicação do instituto.

Anteriormente às alterações promovidas pela MP da Liberdade Econômica, a legislação apresentava uma regulamentação insatisfatória sobre a desconsideração da personalidade jurídica.

Na sua redação antiga, o Código Civil Brasileiro limitou-se a estabelecer que, em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, a justiça poderia estender os efeitos de determinadas obrigações da sociedade aos bens particulares dos sócios e dos administradores.

Diante da limitação da regra legal, o instituto passou a ser alvo de extensa interpretação judicial, que estendeu os seus efeitos para além do texto da Lei.

Nesse contexto, ao adentrar na análise das alterações trazidas pela Lei 13.874/19, sancionada pela MP 881/19, destacam-se relevantes alterações no instituto da desconsideração da personalidade jurídica, ante a inclusão de alterações na redação do Art. 50, do CC/02.

Antes de ser sancionada a MP da liberdade econômica e convertida em Lei, analisando-se Art. 50, do CC/02, percebe-se que a redação original dispunha, genericamente, sobre o abuso da personalidade jurídica.

Caracterizou-se este pelo desvio de finalidade ou confusão patrimonial, o que autoriza a desconsideração da personalidade jurídica com a finalidade de atingir o patrimônio dos sócios e/ou administradores da pessoa jurídica.

Porém, posteriormente à conversão da MP da liberdade econômica na Lei 13.874/19, pode-se observar que houve alterações no texto do Art. 50, do CC/02, de forma acertada, prevendo os conceitos de “abuso de personalidade”, “desvio de finalidade” e “confusão patrimonial”.

Diante das alterações e inovações implantadas pela Lei 13.874/19, conclui-se que a nova redação do Art. 50 é oportuna, o que fará com que se reduzam as interpretações a respeito da desconsideração da personalidade jurídica, ante o caráter objetivo das novas definições. Dessa forma, é gratificante a mudança no que diz respeito à separação do patrimônio dos sócios, associados, instituidores e administradores do patrimônio da empresa. Estes responderão pelas dívidas apenas caso haja ocorrência de falência ou execuções trabalhistas que não sejam quitadas pelo devedor principal, ou seja, a pessoa jurídica.

O condomínio edilício possui personalidade jurídica para meros fins fiscais, não podendo e entendendo os julgadores do julgado discutido, que deveria ser considerado pessoa jurídica, uma vez que o entendimento do mesmo tribunal para outras matérias considera o condomínio edilício ente despersonalizado.

O objetivo da teoria da desconsideração da personalidade jurídica é exatamente possibilitar a coibição de fraude, sem comprometer o próprio instituto da pessoa jurídica, isto é, sem questionar a regra da separação de sua personalidade e patrimônio em relação a seus membros. Em outros termos, a teoria tem o intuito de

preservar a pessoa jurídica e sua autonomia, sem deixar ao desabrigo terceiros vítimas de fraude. (Coelho, 2000 p.38).

Isto é, a desconsideração da personalidade jurídica não pode ser compreendida em oposição ao Princípio da Autonomia da Separação Patrimonial da pessoa jurídica, ao contrário disso, ela deve ser vista como um instrumento jurídico que serve para fortalecer o Princípio da Autonomia, especialmente porque o seu objetivo é evitar o abuso do direito e coibir fraude a terceiros de boa-fé.

Conforme o art. 28, “o juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social.”

A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocada por má administração. §5º. “Também poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for de alguma forma, obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores.”

Sendo assim, é de se notar que o condomínio edilício se trata de um seguimento habitacional e empresarial que beneficia seus condôminos promovendo-lhes, por exemplo, segurança, conforto, estrutura e lazer, entre outros. Tais benefícios se estendem ao aproveitamento do solo e sua função social, de forma que, uma edificação bem planejada abrigue, em um pequeno espaço, diversas pessoas de forma confortável e sustentável. Desta forma, para a convivência harmônica dos condôminos e a sustentabilidade do condomínio se faz necessário uma convenção, um conjunto de regras e princípios que visam assegurar direitos e assinalar os deveres de cada um. (Colani, 2015 p.28).

A consequência principal da despersonalização de pessoa jurídica é atingir o patrimônio dos sócios. Ainda que a dívida seja da empresa, eles serão responsáveis por satisfazê-la com seus recursos particulares.

No CPC, há, ainda, outra consequência. Se o juiz acolher o pedido de desconsideração da personalidade jurídica, a alienação ou a oneração de bens, havendo fraude de execução, será ineficaz com relação ao requerente.

A despersonalização de pessoa jurídica é um instituto que dá segurança ao mercado. O empresário deve se preocupar com o compliance para permanecer sempre conforme a lei. Por outro lado, o credor realiza negócios com mais tranquilidade. E não somente o credor. A desconsideração da personalidade jurídica se aplica às relações trabalhistas, consoante a reforma.

5 PROPOSTA DE MUDANÇA LEGISLATIVA

Após 21 anos de vigência, diversos dispositivos do Código Civil relativos aos condomínios necessitam de atualização, o que está previsto para ocorrer em 2024. O processo de revisão, em tramitação no âmbito legislativo, conta com duas propostas elaboradas por juristas encarregados dessa tarefa: uma originada da Subcomissão de Direito das Coisas e outra da Relatoria-Geral.

O atual Código Civil — Capítulo Condomínios elenca 29 artigos específicos sobre as relações condominiais (do art. 1.331 ao 1.358). A proposta de atualização contempla grande parte desses artigos. Com isso, há modificações, complementos, novos incisos, parágrafos etc. que não serão apontados nessa matéria em sua totalidade.

O objetivo deste texto é destacar os aspectos mais relevantes para os condomínios, de modo que os envolvidos na gestão condominial, assim como os moradores, estejam cientes das mudanças que estão por vir. As considerações são apresentadas por renomados especialistas no setor condominial.

De acordo com o § 1º da Lei n.º 12.607 de 2012, as unidades do condomínio que podem ser utilizadas de forma independente, como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, estão sujeitas à propriedade exclusiva e podem ser livremente alienadas ou gravadas pelos seus proprietários. No entanto, os abrigos para veículos não podem ser vendidos ou alugados a pessoas de fora do condomínio, salvo se houver autorização expressa na convenção condominial.

O § 2º define que as partes comuns do condomínio, como o solo, a estrutura do edifício, o telhado, as redes gerais de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, as calefações e sistemas de refrigeração centrais, e o acesso ao logradouro público, são de uso comum entre todos os condôminos e não podem ser alienadas ou divididas. No entanto, a convenção pode permitir que essas partes sejam cedidas em caráter precário, desde que a decisão seja aprovada em assembleia e que a cessão respeite as áreas exclusivas e a finalidade do condomínio. Adicionalmente, os abrigos para veículos podem ser alienados ou alugados entre condôminos, mesmo que a convenção não preveja tal possibilidade.

O § 3º especifica que, caso a convenção autorize a venda das vagas de garagem, os condôminos terão prioridade sobre pessoas externas ao condomínio.

O § 4º reafirma que as partes comuns, como a estrutura do prédio e as redes de distribuição de utilidades, são de uso coletivo e não podem ser alienadas ou divididas, nem utilizadas de maneira clandestina.

O novo parágrafo (§ 5º) acrescenta que, conforme decisão da assembleia, pode ser autorizada a cessão de pequenos espaços comuns para uso exclusivo de um ou mais condôminos, em caráter precário, com ou sem ônus.

Por fim, o artigo 1.332 da Lei n.º 12.607, que trata da constituição do condomínio edilício, estabelece que a criação do condomínio deve ser formalizada por ato entre vivos ou por testamento, com registro no Cartório de Registro de Imóveis. O § 1º do referido artigo também prevê a possibilidade de conferir personalidade jurídica ao condomínio, permitindo que este realize atos relacionados aos seus interesses. Esse entendimento reflete uma mudança importante na interpretação do Judiciário, que passou a reconhecer o condomínio como uma entidade com personalidade jurídica.

Afirmar que um condomínio edilício possui personalidade jurídica significa que ele é reconhecido como uma entidade legal autônoma, separada de seus proprietários individuais.

Isso é necessário para que o condomínio possa ser parte em processos judiciais, celebrar contratos, adquirir bens, assumir dívidas e realizar outras atividades legais em seu próprio nome, em seu CNPJ, separadamente dos proprietários individuais das unidades. Essa distinção é importante para garantir uma gestão eficaz e responsável do condomínio, mas também para proteger os interesses dos condôminos (Colani, 2015 p.33).

Para a convenção do condomínio ter efeitos perante terceiros, ela deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Entretanto, a convenção pode regular as relações entre os condôminos mesmo antes do registro, sendo eficaz entre eles desde a sua elaboração.

Caso a convenção não tenha sido registrada, ela continua a ser válida para regular as relações entre os condôminos, mas, para ser oponível a terceiros e a futuros adquirentes, é necessário que seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis. O entendimento consolidado no Judiciário confirma que, mesmo sem o registro, a convenção pode ser aplicada entre os condôminos, permitindo, por exemplo, a cobrança de multas por inadimplência e o envio de notificações em caso de descumprimento de regras internas.

Além disso, o artigo 1.347 do Código Civil, que anteriormente se limitava a mencionar a possibilidade de eleição de um síndico não morador, é agora interpretado de maneira mais ampla. A prática tem demonstrado que a convenção do condomínio é quem define também as condições de remuneração do síndico.

De modo geral, a modificação preenche uma lacuna do atual Código Civil que não faz referência ao modo de escolha do síndico e do conselho consultivo (primeira vez mencionado), suas atribuições impostas pela convenção, além das legais, assim como de sua eventual remuneração, tal qual prevê expressamente o artigo 9º, § 3º, e, f, e g, da ainda vigente Lei dos Condomínios n.º 4591/64.

A inclusão do inciso que diz respeito ao regimento visa esclarecer que o quórum para fins de alteração da convenção de condomínio (2/3) não se aplica, necessariamente, à alteração do regimento interno — considerado um ato jurídico de menor relevância e perenidade do que a convenção. Nesse sentido, o texto proposto pela Subcomissão e Relatoria-Geral evidencia que o regimento faz parte da convenção e o quórum para sua alteração pode ser definido por ela.

Conforme o art. 1.336 do Código Civil, são deveres do condômino:

Parágrafo único. Nos condomínios residenciais, o condômino, salvo autorização expressa na convenção de condomínio, ou deliberação assemblear fundamentada, não poderá utilizar sua unidade para fins de hospedagem atípica, seja por intermédio de plataformas digitais ou por qualquer outra modalidade de oferta.

Nos condomínios residenciais, os condôminos ou aqueles que utilizam suas unidades não poderão destiná-las a fins de hospedagem atípica, como por meio de plataformas digitais ou outras formas de oferta, a menos que haja autorização expressa na convenção ou por deliberação da assembleia.

O Código Civil também define vários deveres para os condôminos, destacando, entre eles, a obrigação de não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e das esquadrias externas, salvo se autorizado pela convenção a realizar modificações, desde que essas alterações ocorram no lado interno da unidade. Além disso, é proibido alterar a destinação das partes do imóvel, sendo vedada sua utilização de maneira prejudicial ao sossego, salubridade, segurança dos demais possuidores ou aos bons costumes.

O condômino, também, deve comunicar ao condomínio a alienação de sua unidade, caso contrário, continuará responsável pelas despesas condominiais, mesmo após a venda. Em relação ao inadimplemento, o Código Civil estipula que, caso o condômino não pague sua contribuição, ele estará sujeito a juros moratórios de 1% ao mês e multa de até 10% sobre o valor do débito. Além disso, é proibido incluir cláusulas que antecipem o pagamento com descontos que possam configurar práticas abusivas, ou que ultrapassem os limites legais. O mesmo se aplica aos valores de rateio, tanto ordinários quanto extraordinários, ou ao reembolso de valores que o condômino tenha sido condenado a pagar ao condomínio, os quais

estarão sujeitos a juros e multa de até 10%, sendo igualmente vedada a estipulação de cláusulas de desconto em razão da antecipação de pagamento.

São duas leis tratando sobre a mesma coisa, gerando vários problemas de interpretações, que ainda vão perdurar mesmo com a atualização de agora. É necessário revogar a antiga lei, removendo desta aquilo que é construtivo para, assim, consolidar tudo em documento só", ele lamenta. No final das contas, a conclusão de André é de que o trabalho de atualização falhou ao manter duas legislações que vigoram para os condomínios: atual Código Civil e Lei 4.591 - Antiga Lei dos Condomínios. (Tartuce, 2017 p.38).

A proposta final, ainda, passará por discussão dos senadores. Posteriormente, a própria Presidência encaminhará o texto, na forma de projeto de lei, para análise dos senadores, passando pelas comissões e pelo Plenário.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os condomínios edilícios constituem uma realidade cada vez mais presente nas cidades brasileiras, proporcionando aos seus moradores segurança e, frequentemente, uma série de comodidades. Para atender aos interesses de seus condôminos e alcançar seus objetivos, esses condomínios desempenham um papel significativo no cenário social: contratam funcionários, adquirem produtos e serviços, alugam espaços, processam condôminos inadimplentes, entre outras atividades com implicações jurídicas. No entanto, a maioria dos condomínios edilícios ainda não é reconhecida como pessoa jurídica, o que gera dificuldades na gestão patrimonial e na delimitação de responsabilidades. A natureza jurídica do condomínio edilício é um tema controverso, e diversos esforços têm sido feitos no sentido de aproximá-lo ou afastá-lo de outros institutos jurídicos. O entendimento adequado desses pressupostos teóricos é essencial para a análise da natureza jurídica, especialmente no que se refere aos requisitos ontológicos que envolvem a definição de personalidade.

A discussão sobre a atribuição de personalidade jurídica de direito privado aos condomínios edilícios não é recente, e existem diferentes posicionamentos doutrinários a respeito do tema. A maioria dos doutrinadores tende a defender a inexistência de personalidade jurídica para os condomínios, uma vez que não há previsão legal expressa para tal atribuição. Em razão dessas dificuldades práticas enfrentadas pelos condomínios, surgiram projetos de lei que buscam conceder personalidade jurídica a essas entidades, estabelecendo essa atribuição como uma faculdade, e não uma obrigação.

Um desses projetos foi recentemente aprovado no Senado Federal e encaminhado à Câmara dos Deputados para apreciação. A análise desse projeto reforça a hipótese de que é necessário conferir personalidade jurídica de direito privado aos condomínios edilícios, de modo a superar as dificuldades jurídicas que frequentemente enfrentam. Vale destacar que muitos desses condomínios possuem orçamentos que superam o de alguns municípios brasileiros, e tratá-los como entidades despersonalizadas é desconsiderar sua importância no contexto social, independentemente de seu porte.

A principal crítica ao projeto de lei aprovado refere-se à possibilidade de reconhecimento facultativo da personalidade jurídica, uma vez que deixar essa decisão nas mãos da assembleia do condomínio não parece uma medida razoável, dada a complexidade jurídica do tema. Seria mais apropriado que o legislador determinasse a concessão da personalidade jurídica aos condomínios, tanto os já constituídos como os que vierem a ser formados no futuro.

Este é um assunto relevante, que merece um debate aprofundado sobre as possíveis consequências jurídicas da atribuição de personalidade jurídica aos condomínios edilícios. A proposta constante no Projeto de Lei aprovado no Senado, que sugere a inserção de um inciso no artigo 44 e a criação do artigo 1.332-A no Código Civil, além de alterações na Lei de Registros Públicos, parece ser a mais adequada para regulamentar a questão.

Contudo, com base nas pesquisas realizadas ao longo deste estudo, os condomínios edilícios são, atualmente, considerados por juristas brasileiros e pelo Código Civil como entes despersonalizados, não podendo, portanto, ser indenizados por danos morais, conforme já decidido pelo Supremo Tribunal Federal.

Ao analisar a natureza jurídica e o conceito de condomínio edilício, observa-se uma falha legislativa na redação do Código Civil, uma vez que não se reconheceu expressamente a personalidade jurídica desses condomínios. Para que se possa discutir a possibilidade de indenização por danos morais, é necessário que exista um ato ilícito que viole a dignidade humana ou a honra, por exemplo. O conceito de honra objetiva, que se refere à honra de pessoas jurídicas, seria aplicável apenas por analogia, uma vez que o condomínio edilício não possui personalidade jurídica, o que impossibilita sua reparação por danos morais. O entendimento do Supremo Tribunal Federal, conforme analisado neste estudo, sustenta que a honra objetiva do condomínio edilício não pode ser violada, dado que este não é reconhecido como pessoa jurídica.

No ordenamento jurídico brasileiro, o Código Civil classifica as pessoas em naturais e jurídicas. As pessoas jurídicas de direito público incluem a União, os Estados, os Municípios, as autarquias e outras entidades criadas por lei. Já as pessoas jurídicas de direito privado englobam as associações, sociedades, fundações, organizações religiosas e partidos políticos. O condomínio edilício, no entanto, não se enquadra como pessoa jurídica, assim como o espólio ou a massa falida de uma empresa. De acordo com a legislação civil, o condomínio edilício não é reconhecido como pessoa jurídica.

Apesar disso, antes mesmo da promulgação da Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínios e Incorporações Imobiliárias), a doutrina e a jurisprudência já reconheciam que, embora o condomínio não possua personalidade jurídica, ele pode contrair obrigações e adquirir direitos. De fato, os condomínios podem admitir funcionários, celebrar contratos, assumir dívidas e ingressar com ações judiciais, mas, por não possuírem personalidade jurídica, não são obrigados a declarar e pagar impostos como uma pessoa jurídica, nem podem adquirir imóveis em seu próprio nome.

A reforma do Código Civil deveria ter dedicado maior atenção à regulamentação dos condomínios edilícios, reconhecendo-os como pessoas jurídicas, dado o tamanho e a complexidade de muitos desses empreendimentos, que possuem orçamentos superiores a de muitos municípios brasileiros.

Além disso, uma questão de grande relevância é a possibilidade de o condomínio adjudicar um bem em uma ação de cobrança, aliená-lo e usar o valor obtido para investir em benfeitorias. Caso um condomínio deseje adquirir um terreno para ampliar sua área de lazer ou estacionamento, ele teria de fazê-lo em nome de todos os condôminos, o que representa um processo burocrático oneroso. A recente legislação fiscal, que exige que os condomínios declarem as receitas de locação das áreas comuns na pessoa de cada condômino individualmente, apenas aumenta a complexidade da administração condominial.

A tendência crescente dos "supercondomínios" no Brasil, com mais de mil unidades, reforça a necessidade de o legislador definir a nova natureza jurídica do condomínio edilício, além de estabelecer normas mais rígidas para a administração desses grandes complexos, que funcionam, na prática, como pequenos municípios. A desconsideração da personalidade jurídica, prevista no artigo 50 do Código Civil, conhecida como "Teoria Maior", aplica-se apenas quando há comprovação de atos fraudulentos que visem prejudicar credores. A jurisprudência tem adotado essa teoria como medida extrema, sendo utilizada somente quando comprovados abusos da personalidade jurídica.

A análise das normas aplicáveis ao condomínio edilício revela a necessidade de uma reforma legislativa que considere as especificidades da natureza jurídica desses entes, a fim de garantir a eficácia das suas funções e a proteção dos direitos de seus condôminos. Com base nas discussões sobre a personalidade jurídica, este trabalho destacou a importância de uma redefinição do conceito de condomínio edilício, reconhecendo-o como uma entidade capaz de assumir responsabilidades e de gozar de direitos próprios, o que poderá facilitar a sua gestão e ampliar suas possibilidades de atuação jurídica.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. **Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.** Brasília, DF, dez. 1973.
- BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF, jan. 2002.
- BRASIL. **Lei n.º 10.825, de 22 de dezembro de 2003. Dá nova redação aos arts. 44 e 2.031 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil.** Brasília, DF, dez. 2003.
- BRASIL. **Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015. Institui o Código de Processo Civil.** Brasília, DF, mar. 2015.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Resp 1.256.912/AL**, rel. Min. Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 7-2-2012, DJe 132-2012.
- BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **Enunciados da I e III Jornadas de Direito Civil.**
- BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei n.º 4.816, de 2009.** Acrescenta dispositivo à Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre Registros Públicos e à Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil, conferindo aos condomínios edilícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas.
- BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei n.º 80, de 2011.** Acrescenta dispositivo à Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre Registros Públicos e à Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil, conferindo aos condomínios edilícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas.
- BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei n.º 3.461, de 2019.** Prevê a possibilidade de o condomínio edilício adquirir personalidade jurídica de direito privado mediante o registro, no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, de seu ato de instituição, de sua convenção e da ata que registra a sua constituição.
- BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Instrução Normativa n.º 2.110, de 17 de outubro de 2022.** Dispõe sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social e das contribuições devidas a terceiros, administradas pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB).
- COLANI, Camilo. **Condomínio geral e condomínio edilício.** Jus Brasil. 10 ago. 2015.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas.** 29. ed. São Paulo: Saraiva, 2014. v. 4.
- FAVARO, Luciano Monti. **Revogação do instituto da empresa individual de responsabilidade limitada pela Medida Provisória n. 1.085, de 2021.**
- GAGLIANO, Pablo, S.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mario Veiga. **Novo Curso de Direito Civil: Parte Geral. v.1. 24 ed.** São Paulo: Editora Saraiva, 2022.

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

GAGLIANO, Plabo Stolze, **Manual de direito civil**; volume único/Pablo Stalze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho. – 2. ed. São Paulo: Saraiva educação, 2018.

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

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. 336 p. ISBN 9788520333624. Disponível em: Rede Virtual de Bibliotecas. Localização: CAM, STF, STJ, STM, TJD. p. 190-191.

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

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