REVISTA DE DIREITO E ABORDAGENS CONTEMPORÂNEAS

A PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: O PROJETO DE LEI 4/2025 À LUZ DO DIREITO COMPARADO

THE LEGAL PERSONALITY OF THE CONDOMINIUM BUILDING: BILL 4/2025 IN LIGHT OF COMPARATIVE LAE

Pablo Carvalho Moreno[1]

Submissão em: 10/06/2026
Aprovado em: 03/07/2026
Publicado em: 08/07/2026

RESUMO: O condomínio edilício brasileiro é, desde a Lei 4.591/1964 e o Código Civil de 2002, um ente despersonalizado de natureza controvertida: a doutrina e a jurisprudência lhe reconhecem capacidade processual e negocial, mas não personalidade jurídica, o que arrasta para construções pretorianas questões de titularidade patrimonial e de responsabilidade que outros sistemas resolvem por um único dispositivo. O Projeto de Lei 4/2025, de reforma do Código Civil, propõe atribuir ao condomínio personalidade jurídica, mas em caráter facultativo. Este artigo submete essa opção legislativa ao teste do direito comparado, tomando por termo fixo de comparação (tertium comparationis) os arts. 1.331 a 1.358-A do Código Civil e confrontando-os com ordenamentos dos cinco continentes. Demonstra-se que a personalidade jurídica do ente condominial distribui-se, no mundo, por quatro modelos — despersonalização, personalidade facultativa, personalidade imperfeita e personalidade plena e automática — e que os sistemas de melhor governança condominial (Argentina, Quebec, Singapura, África do Sul, Austrália, Tchéquia) convergem, sem exceção relevante, para o modelo da personalidade automática ex lege. Conclui-se que a facultatividade proposta pelo PL 4/2025 posicionaria o Brasil no modelo mais frágil da amostra de Japão, Hong Kong e Rússia, criando o risco de uma dualidade normativa entre condomínios personificados e não personificados, e sustenta-se, de lege ferenda, a atribuição automática da personalidade.

Palavras-chave: Condomínio Edilício; Personalidade Jurídica; Direito Comparado; Reforma do Código Civil; Projeto de Lei 4/2025.

ABSTRACT: The Brazilian condominium building has, since Law No. 4.591/1964 and the 2002 Civil Code, been a non-personified entity of controversial character: doctrine and case law recognize its capacity to sue and to enter into transactions, but not legal personality, which has led courts to develop ad hoc solutions on issues of asset ownership and liability that other legal systems resolve by a single statutory provision. Bill 4/2025, a reform proposal for the Civil Code, seeks to confer legal personality on the condominium, but on an optional basis. This article subjects that legislative choice to the test of comparative law, taking Articles 1,331

[1] Advogado. Filósofo pelo IFRS. Doutorando em Direito Universidad de Ciencias Empresariales Y Sociales/Uces (2026). Presidente da Comissão de Direito Registral e Notarial da OAB Guarujá, Vice-Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB Guarujá e Vice-Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB Guarujá. Membro efetivo da Comissão de Direito da Família e Sucessões da OAB Guarujá. Diretor Regional Baixada Santista da ANACON e Secretário da Diretoria Estadual de São Paulo da ANACON. E-mail: pabloadv@terra.com.br

to 1,358-A of the Civil Code as the fixed point of comparison (tertium comparationis) and confronting them with legal systems from the five continents. It is shown that the legal personality of the condominium entity is distributed worldwide across four models — depersonalization, optional personality, imperfect personality, and full automatic personality — and that the systems exhibiting the best condominium governance (Argentina, Quebec, Singapore, South Africa, Australia, Czechia) converge, without relevant exception, on the model of automatic ex lege personality. The conclusion is that the optionality proposed by Bill 4/2025 would place Brazil in the weakest model of the sample (Japan, Hong Kong and Russia), creating the risk of a normative duality between personified and non-personified condominiums; accordingly, the article argues, de lege ferenda, in favor of automatic attribution of legal personality.

Keywords: Condominium; Legal Personality; Comparative Law; Civil Code Reform; Bill 4/2025.

INTRODUÇÃO

O condomínio edilício é uma das figuras mais frequentes e economicamente relevantes do direito privado brasileiro e, ao mesmo tempo, uma das de identidade jurídica mais imprecisa. Milhões de edifícios são geridos, contratam, empregam, litigam e adquirem bens por meio de um ente a que o ordenamento nega, formalmente, a qualidade de pessoa. Dessa recusa nasce um paradoxo prático: o condomínio age no mundo jurídico com quase todos os poderes de um sujeito de direito, mas sem o estatuto que os sustentaria de modo coerente. A pergunta — tem, ou não, o condomínio personalidade jurídica? — atravessa a doutrina brasileira desde a vigência da Lei 4.591/1964 e permanece, mais de meio século depois, sem resposta legislativa clara.

A relevância prática da questão é proporcional à ubiquidade da figura. O condomínio edilício é a forma jurídica sob a qual vive a maior parte da população urbana brasileira e por meio da qual se administra parcela expressiva do patrimônio imobiliário do país. Cada indefinição sobre a sua natureza, se pode ou não ser titular de bens, em que medida responde por suas obrigações, como se separa o seu patrimônio do dos condôminos — repercute sobre milhões de relações jurídicas cotidianas. Não se trata, portanto, de controvérsia acadêmica de interesse restrito, mas de um problema estrutural de segurança jurídica cuja solução o legislador da reforma não pode continuar a adiar.

Essa lacuna está agora no centro do debate legislativo. O Projeto de Lei 4/2025, que veicula a mais ampla reforma do Código Civil desde 2002, propõe enfrentar a questão de frente, acrescentando ao art. 1.332 previsão expressa de que ao condomínio edilício "poderá ser atribuída personalidade jurídica para a prática de ato de seu interesse". A iniciativa é bem-vinda no propósito, mas problemática na técnica: ao empregar o verbo "poderá", a reforma faz da personalidade uma faculdade, e não um atributo. É precisamente essa escolha — personificar, mas de modo opcional — que este artigo se propõe a examinar.

O método é o comparado. Sustenta-se aqui que a melhor forma de avaliar a opção brasileira é medi-la contra o que fez o resto do mundo diante do mesmo problema. Para

tanto, tomam-se por termo fixo de comparação (*tertium comparationis*) os arts. 1.331 a 1.358-A do Código Civil, o regime brasileiro do condomínio edilício e confrontam-se, no eixo específico da personalidade jurídica do ente condominial, ordenamentos representativos dos cinco continentes.[2] Não se trata de tomar qualquer sistema como modelo ideal, mas de usar a comparação como régua: onde o Código brasileiro deixa o condomínio despersonalizado, o que fazem os demais?

A hipótese que orienta a investigação, e que os resultados confirmam, é dupla. Primeiro, a de que a personalidade jurídica do condomínio não é uma questão de família jurídica *civil law* contra *common law*, mas de opção de política legislativa, o mundo distribui-se por um espectro de quatro modelos. Segundo a de que existe forte correlação entre a personificação automática do ente e a qualidade da governança condominial: os sistemas mais admirados nesse campo personificam o condomínio de pleno direito, ao passo que os que o deixam despersonalizado — ou o personificam apenas por opção — arrastam as mesmas fragilidades do modelo brasileiro.

O caminho é o seguinte: a seção 2 reconstrói o estatuto do condomínio no direito brasileiro e expõe a proposta do PL 4/2025; a seção 3 dá a volta ao mundo e mostra como cada família de ordenamentos resolveu a questão da personalidade; a seção 4 condensa o panorama em quatro modelos e situa o Brasil nesse mapa; a seção 5, enfim, devolve o olhar comparado ao projeto brasileiro — é ali que se concentram a crítica à facultatividade e a proposta de *lege ferenda*.

O CONDOMÍNIO EDILÍCIO BRASILEIRO: UM ENTE SEM PERSONALIDADE

A OPÇÃO HISTÓRICA PELA DESPERSONALIZAÇÃO

O condomínio edilício brasileiro nasceu, como categoria autônoma, com a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que disciplinou conjuntamente o condomínio e as incorporações imobiliárias. Quando o Código Civil de 2002 absorveu a matéria nos arts. 1.331 a 1.358-A, incorporou também a concepção então dominante: a de que o condomínio é uma modalidade especial de comunhão, a propriedade horizontale não um sujeito de direito distinto dos condôminos. O edifício reparte-se em unidades autônomas, objeto de propriedade exclusiva, e em partes comuns, objeto de compropriedade indivisível vinculada a cada unidade por uma fração ideal. O condomínio, nessa arquitetura, é a relação, não a pessoa.

[2] O presente estudo apoia-se, na dimensão de direito estrangeiro, no corpus comparado de vinte e cinco ordenamentos e sete regiões sistematizado a partir dos arts. 1.331 a 1.358-U do Código Civil brasileiro, cujos dados normativos, salvo indicação diversa, foram por ele coligidos e conferidos com as fontes primárias respectivas.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

A opção não foi descuido: foi o horizonte da época. Nas décadas em que o instituto se sedimentou no Brasil, a personalidade jurídica automática do ente condominial, o tribunal especializado e a certidão de quitação de despesas sequer haviam amadurecido no direito comparado. O legislador brasileiro fixou o regime num momento em que a maior parte das ferramentas contemporâneas de governança condominial ainda não existia como modelo disponível. Daí a persistência, no Código de 2002, de uma concepção que o próprio desenvolvimento do direito comparado tornaria, depois, datada.

Coube à doutrina e à jurisprudência mitigar as consequências dessa escolha. Reconheceu-se ao condomínio capacidade processual ele pode demandar e ser demandado, representado pelo síndico[3], capacidade negocial para os atos de sua administração, capacidade tributária e trabalhista, e mesmo a possibilidade de adquirir bens, sobretudo unidades do próprio edifício em hasta pública por dívidas condominiais. Construiu-se, assim, um ente que tem quase todos os predicados de um sujeito de direito sem ostentar o estatuto correspondente, uma capacidade sem personalidade, engenhosa, mas instável.

AS CONSEQUÊNCIAS DA DESPERSONALIZAÇÃO

A ausência de personalidade não é preciosismo teórico; cobra seu preço, e em pelo menos três planos. No plano patrimonial, discute-se de quem é o patrimônio afetado à administração do condomínio, o fundo de reserva, as quantias arrecadadas, os bens adquiridos e como esse patrimônio se separa do dos condôminos. No plano da responsabilidade, a falta de uma pessoa titular obriga a construir, por via interpretativa, os limites da responsabilidade do ente e a eventual responsabilidade subsidiária dos condôminos pelas obrigações contraídas em nome da coletividade. No plano registral, a titularidade de imóveis pelo condomínio despersonalizado gera dificuldades práticas que os ofícios resolvem com soluções heterogêneas.

Tome-se o exemplo mais corriqueiro. Quando o condomínio arremata, em hasta pública, a unidade de um condômino inadimplente, hipótese que a jurisprudência admite, quem é o proprietário do bem arrematado? Um ente sem personalidade não pode, em rigor dogmático, ser titular do domínio; e, no entanto, o registro precisa apontar um titular. A prática resolve o impasse, mas ao custo de uma ficção: reconhece-se ao condomínio, para aquele ato, a aptidão de adquirir que a teoria simultaneamente lhe nega. O mesmo

[3] Código de Processo Civil (Lei n. 13.105/2015), art. 75, XI: o condomínio é representado em juízo, ativa e passivamente, pelo administrador ou pelo síndico — reconhecimento de capacidade processual que a doutrina classicamente dissociou da personalidade jurídica.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

desconforto reaparece na contratação de empréstimos, na constituição de garantias e na responsabilidade por danos causados a terceiros nas áreas comuns, em que a falta de um sujeito titular obriga a distribuir, por construção, ônus e responsabilidades entre o ente e os condôminos.

A própria doutrina, ciente dessas dificuldades, há muito propõe o reconhecimento da personalidade. É o que registram os enunciados das Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: o Enunciado 90 da I Jornada afirmou dever-se reconhecer personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações inerentes às suas atividades de peculiar interesse, e o Enunciado 246 da III Jornada ampliou a fórmula, afirmando, sem ressalvas, que "deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício".[4] A doutrina especializada, de Caio Mário da Silva Pereira a Melhim Namem Chalhub, acompanha, em graus variados, a tese personificadora. O que faltava, e falta, é a consagração legislativa.

Enquanto essa consagração não vem, o Brasil convive com uma anomalia: um dos entes economicamente mais ativos do direito privado opera sob um estatuto que a doutrina majoritária considera insuficiente e que a jurisprudência remenda caso a caso. A insegurança recai sobre terceiros que contratam com o condomínio, sobre os próprios condôminos e sobre a estabilidade das relações patrimoniais do edifício. É esse o cenário que o PL 4/2025 se propõe a alterar.

A PROPOSTA DO PL 4/2025: A PERSONALIDADE FACULTATIVA

O Projeto de Lei 4/2025 resulta dos trabalhos da comissão de juristas encarregada de rever o Código Civil e representa a mais ambiciosa tentativa de atualização do diploma desde a sua promulgação. No que toca ao condomínio edilício, a reforma propõe, entre outras alterações, acrescentar ao art. 1.332 um § 1º com a seguinte diretriz: ao condomínio edilício poderá ser atribuída personalidade jurídica para a prática de ato de seu interesse.[5] A fórmula tem virtudes evidentes. Enfrenta um problema real, alinha o texto legal a um entendimento doutrinário consolidado e oferece cobertura normativa expressa a uma prática já disseminada.

[4] Enunciado 90 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: "Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse". A restrição final foi suprimida pelo Enunciado 246 da III Jornada, que passou a afirmar, sem ressalvas, que "deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício".

[5] Redação noticiada do § 1º que se pretende acrescer ao art. 1.332 do Código Civil: "Ao condomínio edilício poderá ser atribuída personalidade jurídica para a prática de ato de seu interesse". A conferência da redação final deve ser feita contra o autógrafo do Projeto de Lei n. 4/2025 em tramitação no Senado Federal, aqui utilizado a partir de fontes secundárias especializadas.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

O ponto sensível está no modo. Ao dizer que a personalidade "poderá ser atribuída", o projeto a converte em faculdade, dependente de deliberação dos condôminos: haverá condomínios que optem por adquiri-la e condomínios que permaneçam despersonalizados. Note-se, de passagem, que a redação proposta — "para a prática de ato de seu interesse" — ecoa quase literalmente a do Enunciado 90 da I Jornada, o que sugere que a reforma acolheu a formulação doutrinária mais antiga, e não a mais ampla do Enunciado 246. Personifica-se, mas com reservas, e por opção.

Convém situar a proposta em sua linhagem legislativa. A personificação do condomínio não é ideia nova no Congresso: o Projeto de Lei 3.461/2019 já pretendia, de modo autônomo, atribuir personalidade jurídica aos condomínios edilícios, sinal de que a insatisfação com o regime vigente é anterior à reforma global do Código. O PL 4/2025 recolhe esse acúmulo, mas, ao convertê-lo em faculdade, adota solução mais tímida do que a que parte da doutrina e da própria tramitação anterior sugeria. A pergunta que a comparação permite responder é se essa timidez se justifica.

Essa escolha suscita a crítica que este artigo desenvolve. A facultatividade preserva, em vez de superar, a ambiguidade que se pretendia eliminar: em lugar de um estatuto único, o ordenamento passaria a conviver com duas classes de condomínios, com insegurança para os terceiros que com eles contratam e sem qualquer padrão nas relações jurídicas. Antes de desenvolver a crítica, porém, é preciso medir a opção brasileira contra o que fez o mundo.

CAPACIDADE SEM PERSONALIDADE: O NÓ DOGMÁTICO

O regime brasileiro pode ser descrito, em síntese, como um arranjo de capacidade sem personalidade. Ao condomínio se reconhecem, isoladamente, quase todos os atributos que costumam decorrer da personalidade jurídica, a aptidão para estar em juízo, para contratar, para empregar, para responder por tributos e, em certos casos, para adquirir bens, mas se lhe recusa o predicado unificador que os fundamentaria em conjunto. É como se o ordenamento concedesse, a varejo, os efeitos da personalidade enquanto nega, no atacado, a sua causa. Essa dissociação entre efeitos e fundamento é a fonte última da insegurança: cada atributo precisa ser justificado por si, e o que se admite num contexto pode ser questionado noutro.

Não é acaso, aliás, que a categoria que melhor descreve tecnicamente essa situação tenha sido cunhada alhures. Como se verá adiante, a Polônia teorizou expressamente a figura da *ułomna osoba prawna* — a "pessoa jurídica imperfeita" —, exatamente para nomear entes que, sem personalidade plena, recebem da lei capacidade jurídica. O

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

condomínio brasileiro vive, de fato, nesse limbo; falta-lhe apenas o reconhecimento normativo de que ali se encontra. A reforma tem, portanto, a oportunidade de fazer uma de duas coisas: ou consolidar dogmaticamente essa capacidade imperfeita, ou dar o passo seguinte e conceder a personalidade plena. O que não se recomenda, como se argumentará, é deixar a escolha ao arbítrio de cada assembleia.

A PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO NO CENÁRIO MUNDIAL

Antes de percorrer os continentes, cabe uma nota sobre o recorte. Num estudo abrangente da governança condominial, a personalidade jurídica é o primeiro de vários eixos estruturais — ao lado do fundo de reserva legal, do seguro obrigatório, da cobrança reforçada dos débitos, da gestão profissional regulada, do tribunal especializado e dos mecanismos de renovação forçada do edifício. Este artigo isola deliberadamente esse primeiro eixo, não porque os demais sejam secundários, mas porque, como se demonstrará, é sobre ele que os outros se assentam e é ele o objeto da inovação central do PL 4/2025. O recorte é, pois, metodológico: comparar o mundo pela pergunta única da personalidade, para depois devolver a resposta ao texto brasileiro em reforma.

A comparação que se segue percorre os cinco continentes, selecionando, em cada um, os ordenamentos mais ilustrativos do tratamento dado à personalidade jurídica do ente condominial. O critério de escolha foi a representatividade das soluções, não a geografia: reuniram-se sistemas de *civil law* românico-germânica, de *common law*, de tradição ibérica e latino-americana e da linhagem híbrida do *strata title*, de modo que a comparação atravesse fronteiras de família jurídica, e não apenas de país. O eixo é sempre o mesmo: onde o Código brasileiro deixa o condomínio despersonalizado, esse sistema o personifica? E, se o faz, de que maneira — automática ou por opção?

EUROPA: UM CONTINENTE DIVIDIDO

A Europa é o continente que melhor desmente a intuição de que a personalidade jurídica do condomínio depende da família jurídica. Sistemas de *civil law* igualmente clássicos fazem escolhas opostas. Na Europa Ocidental predomina a despersonalização: a Itália trata o condominio *degli edifici* como um *ente di gestione*, desprovido de personalidade jurídica distinta da dos condôminos e gerido pelo *amministratore*,[6] e Portugal mantém a propriedade horizontal sem personificar a administração. Nesse ponto, Itália e

[6] Codice Civile italiano, arts. 1.117 e seguintes: o *condomínio degli edifici* é tratado como *ente di gestione*, sem personalidade jurídica distinta da dos condôminos, gerido pelo *amministratore*.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

Portugal são, como o Brasil, sistemas de condomínio despersonalizado — a matriz de que o direito brasileiro é herdeiro.

A Espanha confirma a tendência ocidental: a *Ley de Propiedad Horizontal* organiza a comunidade de proprietários com órgãos próprios — a junta, o presidente, o administrador — e reconhece-lhe ampla capacidade de atuação, sem, contudo, atribuir-lhe personalidade jurídica formal. A França, ao contrário, rompeu cedo com esse padrão: desde a Lei de 1965, o *syndicat des copropriétaires* é dotado de personalidade civil (*personnalité civile*) — solução que, como se verá, se irradiou para as antigas áreas de influência francesa, do Marrocos ao Quebec. A Europa Ocidental, portanto, não é monolítica; mas a sua corrente romano-germânica clássica, à qual o Brasil se filia, tendeu à despersonalização, ao passo que a vertente francesa optou pela personificação.

A Europa Oriental, porém, seguiu caminho inverso, e é aí que a comparação se torna instrutiva. A República Tcheca, num Código Civil recente (Lei 89/2012), fez a escolha oposta à do Brasil sobre a mesma questão: a *společenství vlastníků jednotek* (SVJ) é pessoa jurídica plena, cuja constituição é obrigatória quando o edifício tem ao menos cinco unidades pertencentes a três proprietários distintos.[7] Dois códigos civis contemporâneos, duas decisões contrárias sobre a natureza do condomínio: a Tchéquia é o espelho invertido do Brasil, e a prova de que a codificação civilista não impõe a despersonalização.

Entre os dois extremos, a Europa Oriental oferece ainda os casos intermediários mais interessantes da amostra. A Rússia admite a personalidade jurídica do condomínio (TSZh) em caráter opcional, por constituição superveniente. A Polônia construiu uma figura própria: a comunidade de proprietários é uma *ułomna osoba prawna*, literalmente uma "pessoa jurídica imperfeita", unidade organizacional que não é pessoa jurídica plena, mas à qual o art. 33¹ do Código Civil atribui capacidade para adquirir direitos, contrair obrigações e estar em juízo.[8] É, note-se, a categoria que melhor descreve o próprio condomínio brasileiro atual: capacidade sem personalidade. A diferença é que a Polônia a teorizou e nomeou; o Brasil convive com ela sem nome.

AMÉRICA: DA DESPERSONALIZAÇÃO À CORPORAÇÃO

As Américas exibem o espectro quase completo. Na América do Sul, ao lado de sistemas que, como o Brasil, mantêm o condomínio despersonalizado (Peru, Paraguai,

[7] República Tcheca, Código Civil (Lei n. 89/2012 Coll., vigente desde 2014), § 1198: a *společenství vlastníků jednotek* (SVJ) é pessoa jurídica cuja constituição é obrigatória quando o edifício tem ao menos cinco unidades pertencentes a pelo menos três proprietários distintos.

[8] Rússia: a associação de proprietários (TSZh) é pessoa jurídica de constituição opcional. Polônia: a *wspólnota mieszkaniowa* é qualificada como *ułomna osoba prawna* ("pessoa jurídica imperfeita"), unidade organizacional sem personalidade plena à qual o art. 33¹ do Código Civil atribui capacidade jurídica para adquirir direitos, contrair obrigações e estar em juízo.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

Chile), destacam-se dois que o personificaram por lei. A Argentina é o exemplo mais direto: o Código Civil y Comercial de 2014 declara, no art. 2044, que "o conjunto dos proprietários das unidades funcionais constitui a pessoa jurídica consorcio", dotada de três órgãos — assembleia, conselho de proprietários e administrador.[9] Trata-se de um código civil latino-americano, dez anos mais novo que o brasileiro, que resolveu por um único dispositivo aquilo que no Brasil se arrasta por construção pretoriana. A Colômbia seguiu rota análoga: pela Ley 675 de 2001, o registro do regulamento de propriedade horizontal faz nascer uma pessoa jurídica sem fins lucrativos, com administração orgânica própria.[10]

O México oferece um matiz intermediário: as leis estaduais de propriedade em condomínio conferem à assembleia e ao administrador ampla capacidade de gestão e preveem o registro do administrador perante autoridade pública, aproximando-se de uma subjetividade administrativa reforçada, sem, contudo, a personificação plena dos vizinhos do sul. Ainda assim, considerada a região no seu conjunto, a América caminha claramente no sentido da personificação: dos grandes sistemas do continente, apenas os andinos menores (Peru, Paraguai, Chile) permanecem, como o Brasil, no modelo despersonalizado.

A América do Norte radicaliza a personificação. Nos Estados Unidos, onde a matéria é estadual e se articula sobre a técnica dos *covenants* de *common law*, a lei-modelo (*Uniform Common Interest Ownership Act*) constitui os proprietários em uma *unit owners association*, tipicamente organizada como corporação sem fins lucrativos, governada por um conselho de administração eleito.[11] O condomínio norte-americano é, por natureza, uma *corporation*: pode ser titular de bens, contratar, processar e ser processado — o oposto do ente despersonalizado brasileiro.

O caso canadense merece relevo especial por sua proximidade genética com o Brasil. Ontário, de *common law*, constitui o condomínio como *condominium corporation*. Mas é o Quebec, província de *civil law*, com um código de direitos reais da mesma linhagem romano-germânica do brasileiro, que fornece o contraste mais eloquente: o art. 1039 do Código Civil do Quebec dispõe que, publicada a declaração de c*opropriété*, a coletividade dos coproprietários constitui uma pessoa jurídica (*personne morale*) denominada

[9] Código Civil y Comercial de la Nación (Ley n. 26.994/2014, vigente desde 2015), art. 2044: "O conjunto dos proprietários das unidades funcionais constitui a pessoa jurídica consorcio. Tem seu domicílio no imóvel. Seus órgãos são a assembleia, o conselho de proprietários e o administrador".

[10] Colômbia, Ley 675 de 2001 (*Régimen de Propiedad Horizontal*), arts. 32 e 33: o registro do regulamento de propriedade horizontal faz nascer uma pessoa jurídica sem fins lucrativos (*sin ánimo de lucro*), com órgãos de administração próprios.

[11] Estados Unidos, *Uniform Common Interest Ownership Act* (UCIOA), §§ 3-101 e 3-103: o conjunto dos proprietários constitui a *unit owners association*, pessoa jurídica tipicamente organizada como *nonprofit corporation*, governada por um executive board eleito. Inexiste lei federal: a matéria é estadual, servindo o UCIOA de lei-modelo.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

syndicat.[12] Dentro de uma moldura jurídica familiar ao Brasil, o Quebec fez a escolha que ao Brasil falta. É, em síntese, o Brasil como poderia ser: mesma genética, decisão oposta.

ÁSIA: O ESPECTRO INTEIRO NUM SÓ CONTINENTE

A Ásia é notável por conter, sozinha, todos os graus do espectro, e por isso ilumina de modo particular a proposta brasileira. Num extremo, a China mantém o condomínio despersonalizado, atuante por meio da assembleia de proprietários e de um comitê, sem personalidade jurídica clara, configuração próxima da brasileira. No outro, Singapura personifica o ente de modo automático e obrigatório: a Management Corporation (MCST) nasce, por força de lei, como pessoa jurídica (*body corporate*) desde o registro do *strata title plan*, sem necessidade de qualquer ato posterior.[13] Entre a China e Singapura estão, precisamente, os modelos de personalidade facultativa.

O Japão e Hong Kong são os dois exemplos mais importantes para o argumento deste artigo, porque adotam exatamente a solução que o PL 4/2025 propõe ao Brasil. No Japão, a associação de gestão do condomínio (*kanri kumiai*) existe de pleno direito, mas só adquire personalidade jurídica se optar por incorporar-se como *kanri kumiai hōjin*, na forma do art. 47 da Lei da Propriedade em Condomínio.[14] Em Hong Kong, os proprietários podem, mas não são obrigados a constituir, por registro, uma *Owners' Corporation* dotada de personalidade jurídica.[15] São, os dois, sistemas de personalidade opcional: convivem, dentro de cada um, condomínios personificados e não personificados, ao sabor da deliberação dos proprietários. É o modelo intermediário e, como se verá, o menos recomendável.

Para o Brasil, nenhum caso estrangeiro é mais instrutivo que o asiático. Japão e Hong Kong não são sistemas atrasados: são economias sofisticadas que adotaram, deliberadamente, a personalidade opcional. E, no entanto, é justamente essa opcionalidade que se aponta como fonte de heterogeneidade, ao permitir que edifícios vizinhos, sujeitos às mesmas necessidades de gestão, operem sob estatutos jurídicos distintos. Adotar, no Brasil, o mesmo desenho é importar, com ele, o mesmo problema, num país com um parque

[12] Code civil du Québec, art. 1039: publicada a declaração de *copropriété*, a coletividade dos coproprietários constitui uma pessoa jurídica (*personne morale*) denominada *syndicat*. Em Ontário, o registro da *Declaration* cria a *condominium corporation* (*Condominium Act*, 1998, S.O. 1998, c. 19, s. 5-8).

[13] Singapura, *Building Maintenance and Strata Management Act* 2004 (BMSMA) e Land Titles (*Strata*) Act (Cap. 158, 1967): a Management Corporation (MCST) nasce automaticamente e é, por força de lei, pessoa jurídica (body corporate) desde o registro do strata title plan.

[14] Japão, Lei da Propriedade em Condomínio (*Kubun-shoyū-hō*, Lei n. 69/1962), art. 47: a associação de gestão (kanri kumiai) pode adquirir personalidade jurídica, constituindo-se como *kanri kumiai hōjin* — incorporação de caráter facultativo.

[15] Hong Kong, *Building Management Ordinance* (Cap. 344): os proprietários podem constituir, por registro, uma Owners' Corporation, dotada de personalidade jurídica (*body corporate*) e passível de dissolução — modelo de personificação de adesão opcional.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

condominial incomparavelmente maior e mais pulverizado, no qual a coexistência de regimes tende a multiplicar-se em vez de estabilizar-se.

ÁFRICA: A PERSONIFICAÇÃO AUTOMÁTICA DE MATRIZ INGLESA E FRANCESA

A África reproduz, na questão da personalidade, a divisão de suas heranças coloniais, mas converge para a personificação automática. O caso paradigmático é a África do Sul, um dos ordenamentos mais completos da amostra mundial. Sob o *Sectional Titles Act* de 1986 e o *Sectional Titles Schemes Management Act* de 2011, o condomínio é a *Body Corporate* — uma pessoa jurídica (*juristic person*) que nasce automaticamente com a transmissão da primeira unidade e é gerida por *trustees eleitos*.[16] A personificação vem acompanhada de um pacote de governança que o Brasil não tem: fundo de reserva obrigatório ancorado num plano de manutenção de dez anos, certidão de quitação de contribuições exigida para o registro da transmissão da unidade e um tribunal/ombud especializado (o CSOS).

O norte da África, de matriz francófona, chega ao mesmo destino por outra estrada. O Marrocos, pela Lei 18-00, reconhece *ao syndicat des copropriétaires* personalidade jurídica (*personnalité morale*),[17] transplante direto do modelo francês do syndicat como pessoa jurídica. Um sistema de tradição inglesa (África do Sul) e outro de tradição francesa (Marrocos) coincidem, assim, no ponto essencial: o condomínio é, de nascença, uma pessoa — exatamente o que o Brasil ainda recusa.

O Egito, de tradição jurídica árabe influenciada pela obra de *Al-Sanhuri*, adota solução mais próxima do modelo despersonalizado com capacidade, o que mostra que também no mundo árabe convivem escolhas distintas. Mas o vetor africano dominante, tanto na herança inglesa quanto na francesa, é o da personificação automática, de modo que, também neste continente, o Brasil chegaria atrasado.

OCEANIA: O BERÇO DO MODELO QUE O MUNDO COPIOU

A Oceania encerra o percurso porque é a sua origem. A *Conveyancing* (Strata Titles) Act de Nova Gales do Sul, de 1961, foi a primeira lei de *strata title* do mundo, e dela descendem, por transplante deliberado, os regimes admirados em Singapura, na África do Sul, no Canadá e alhures. No modelo australiano vigente (*Strata Schemes Management*

[16] África do Sul, *Sectional Titles Act* 95 de 1986 e *Sectional Titles Schemes Management Act* 8 de 2011 (vigente desde 2016): a Body Corporate é pessoa jurídica (*juristic person*) que nasce automaticamente com a transmissão da primeira unidade. O Community Schemes Ombud Service Act 9 de 2011 criou *tribunal/ombud* especializado (CSOS).

[17] Marrocos, Lei n. 18-00 relativa ao estatuto da *copropriété,* art. 19: reconhece ao *syndicat des copropriétaires* personalidade jurídica (*personnalité morale*) — herança direta do modelo francês.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

Act 2015), a *Owners Corporation* é pessoa jurídica que nasce automaticamente com o registro do *strata plan*, gerida por um comitê eleito e por um administrador profissional licenciado, com fundos e seguro obrigatórios e um tribunal especializado (o NCAT).[18] A Nova Zelândia replica o modelo: pelo *Unit Titles Act* 2010, o *body corporate* nasce automaticamente e é pessoa jurídica.[19]

O dado histórico é decisivo para o argumento comparado. O modelo de condomínio como *scheme* gerido por uma corporação personificada de pleno direito, hoje comum aos sistemas de melhor governança de quatro continentes, não nasceu de um grande código civilista, mas de uma lei de engenharia jurídica australiana que circulou pela Comunidade das Nações. As boas soluções viajam; e a que o Brasil ainda não adotou é, precisamente, a que o mundo mais copiou.

Esse pedigree tem valor probatório. Um desenho institucional que atravessou mais de sessenta anos e meia dúzia de transplantes, entre tradições jurídicas, mercados imobiliários e culturas registrais muito diferentes, passou no teste mais exigente que o direito comparado conhece. A despersonalização brasileira não passou por teste algum: sobrevive por inércia, herdada de um tempo em que a alternativa sequer existia.

SÍNTESE POR CONTINENTE

Reunidos os dados, o mapa por continente pode ser condensado no quadro seguinte, que classifica os ordenamentos examinados segundo o modelo de personalidade adotado. Ressalte-se que a coluna do “modelo predominante” indica a tendência regional, e não uma uniformidade, a Europa, em particular, contém o espectro inteiro.

QUADRO 1 — A PERSONALIDADE DO CONDOMÍNIO POR CONTINENTE.

Continente	Ordenamentos examinados	Modelo predominante
Europa	Itália, Portugal, Espanha (despersonalização); França, Tchéquia (plena); Rússia (facultativa); Polônia (imperfeita)	Dividido — do I ao IV
América	Peru, Paraguai, Chile (despersonalização); México (intermediário); Argentina, Colômbia, EUA, Canadá (plena)	IV (personificação)
Ásia	China (despersonalização); Japão, Hong Kong (facultativa); Singapura (plena)	II–IV (espectro completo)
África	Egito (intermediário); África do Sul, Marrocos (plena)	IV (personificação)
Oceania	Austrália, Nova Zelândia (plena)	IV (personificação)

Fonte: elaborado pelo autor, a partir do *corpus* comparado descrito na nota 1.

[18] Austrália (Nova Gales do Sul), Strata Schemes Management Act 2015, ss. 8-9: a *Owners Corporation* é pessoa jurídica que nasce automaticamente com o registro do strata plan. O modelo remonta ao Conveyancing (Strata Titles) Act 1961, a primeira lei de strata title do mundo.

[19] Nova Zelândia, Unit Titles Act 2010: o *body corporate* nasce automaticamente com o depósito do *unit plan*, é pessoa jurídica e mantém plano de manutenção de longo prazo e fundo obrigatórios.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

SÍNTESE: QUATRO MODELOS E O LUGAR DO BRASIL

Percorridos os cinco continentes, o material heterogêneo reduz-se a quatro modelos de tratamento da personalidade jurídica do condomínio, que se podem dispor numa escala crescente de subjetivação do ente: a) **Modelo I — Despersonalização:** O condomínio não é pessoa; sua capacidade de agir é construída, quando necessário, por doutrina e jurisprudência. É o modelo do Brasil atual, da Itália, de Portugal, da China, do Peru e do Paraguai; b) **Modelo II — Personalidade facultativa:** O condomínio existe despersonalizado, mas pode adquirir personalidade por opção, mediante incorporação ou deliberação superveniente. É o modelo do Japão, de Hong Kong e da Rússia — e o que o PL 4/2025 propõe para o Brasil; c) **Modelo III — Personalidade imperfeita:** A lei atribui ao ente capacidade jurídica para adquirir direitos e obrigações, mas sem qualificá-lo como pessoa jurídica plena. É a solução teorizada pela Polônia (a "pessoa jurídica imperfeita") — e, na prática, a situação de fato do condomínio brasileiro de hoje; d) **Modelo IV — Personalidade plena e automática (*ex lege*):** O condomínio nasce pessoa jurídica de pleno direito, no ato mesmo do registro ou da instituição, sem necessidade de deliberação. É o modelo da Argentina, da Colômbia, dos Estados Unidos, do Canadá, de Singapura, da África do Sul, do Marrocos, da Austrália, da Nova Zelândia e da República Tcheca.

QUADRO 2 — OS QUATRO MODELOS DE PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO

Modelo	Vínculo temporal	Ordenamentos representativos (por continente)
I. Despersonalização	Ente sem personalidade; capacidade construída caso a caso	Brasil, Itália, Portugal (Europa); China (Ásia); Peru, Paraguai, Chile (América)
II. Personalidade facultativa	Adquirida por opção/incorporação superveniente	Japão, Hong Kong (Ásia); Rússia (Europa Oriental) — e o Brasil do PL 4/2025
III. Personalidade imperfeita	Capacidade jurídica atribuída por lei sem personalidade plena	Polônia (Europa Oriental)
IV. Personalidade plena e automática (ex lege)	Nasce de pleno direito com o registro/instituição	Argentina, Colômbia, EUA, Canadá (América); Singapura (Ásia); África do Sul, Marrocos (África); Austrália, Nova Zelândia (Oceania); Tchéquia (Europa)

Fonte: elaborado pelo autor, a partir do corpus comparado descrito na nota 1.

Duas conclusões destacam-se do quadro. A primeira é que a personalidade jurídica do condomínio é o divisor de águas da governança condominial. Os ordenamentos que personificam o ente resolvem de um só golpe três questões que os demais arrastam por

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

construções casuísticas: a capacidade processual, a titularidade patrimonial e a responsabilidade. Não é coincidência que os sistemas de governança mais sólida da amostra mundial — Singapura, África do Sul, Austrália, Quebec, Argentina, Tchéquia — estejam todos no Modelo IV. A personificação automática é o alicerce sobre o qual se constroem o fundo de reserva legal, a cobrança reforçada e o tribunal especializado.

A segunda conclusão é metodológica: a qualidade da solução não decorre da família jurídica. No topo da governança convivem sistemas de *common law* (Austrália, Singapura, Estados Unidos), de *civil law* codificado (Argentina, Quebec, Tchéquia) e de tradição mista (África do Sul). A personificação plena atravessou o *common law* e enxertou-se em códigos civis recentes. Se a família jurídica não determina a solução, então a despersonalização brasileira não é um destino imposto pela tradição romano-germânica — é uma escolha, e uma escolha revisável. O Quebec e a Tchéquia, civilistas como o Brasil, o demonstram.

A PERSONALIDADE COMO ALICERCE DOS DEMAIS EIXOS DE GOVERNANÇA

A centralidade da personalidade jurídica fica mais nítida quando se observa que dela dependem, tecnicamente, os demais institutos que distinguem os sistemas de boa governança. Um fundo de reserva legal consistente pressupõe um titular claro do patrimônio afetado — e é a personificação que o fornece, pois corta pela raiz a discussão sobre a quem pertencem as quantias acumuladas. A cobrança reforçada dos débitos, na forma do *lien* ou *charge* estatutário que torna a inadimplência autoliquidável, pressupõe um credor com aptidão para titularizar a garantia real sobre a unidade: nos Estados Unidos, na África do Sul e em Singapura, é a corporação condominial personificada que detém esse ônus. O tribunal especializado, por sua vez, opera com muito mais fluidez quando a parte no processo é uma pessoa jurídica com legitimidade inequívoca, e não um ente de capacidade discutível.

A personalidade não é, portanto, um eixo de governança ao lado dos demais: é a base sobre a qual os outros se assentam. Personificar o condomínio não resolve, por si só, todos os problemas de sua administração, mas é a condição que torna coerentes as soluções para cada um deles. Essa observação tem uma consequência direta para a avaliação do PL 4/2025: uma reforma que trate a personalidade como faculdade descarta, para os condomínios que não optarem por ela, a própria base sobre a qual se construiriam os demais aperfeiçoamentos. A facultatividade, nesse sentido, não fragiliza apenas o eixo da personalidade; fragiliza, por tabela, toda a agenda de modernização da governança condominial.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

O PL 4/2025 À LUZ DO DIREITO COMPARADO

Com o mapa comparado à frente, a proposta do PL 4/2025 deixa-se avaliar com precisão. O diagnóstico é ambivalente: a reforma acerta no princípio e erra na dose. Acerta ao reconhecer, enfim, que o condomínio pode ser pessoa jurídica e com isso encerra uma recusa de sessenta anos que separava o Brasil dos sistemas mais desenvolvidos. Erra ao fazê-lo por opção: de todos os modelos disponíveis, escolheu justamente o mais frágil.

O ponto merece ser dito com todas as letras. Ao propor que ao condomínio "poderá ser atribuída" personalidade jurídica, o PL 4/2025 posiciona o Brasil no Modelo II, o da personalidade facultativa, isto é, ao lado do Japão, de Hong Kong e da Rússia. Ora, esse não é o modelo dos sistemas de melhor governança. Nenhum dos ordenamentos que a comparação identificou como referência: Argentina, Quebec, Singapura, África do Sul, Austrália, Tchéquia personifica o condomínio por opção; todos o fazem de pleno direito, no ato do registro. A reforma brasileira, tendo diante de si o modelo que o mundo copiou (a personificação automática de matriz *strata*), escolhe o modelo intermediário que quase ninguém recomenda.

Não convence, aqui, o argumento de que a fórmula facultativa se justificaria por apenas "consolidar entendimento jurisprudencial já pacificado". Se a jurisprudência e a doutrina esta última expressa no Enunciado 246 da III Jornada já caminham para reconhecer, sem ressalvas, a personalidade do condomínio, então a lei que a torna meramente facultativa fica aquém do próprio estado da arte que diz codificar. Codificar um entendimento consolidado significa convertê-lo em regra geral, não em opção. Ao empregar o verbo "poderá", o PL 4/2025 recua diante daquilo que a prática jurídica brasileira já vinha, com dificuldade, construindo — e transforma em escolha o que a evolução doutrinária tratava como atributo. Nesse sentido, a facultatividade não apenas destoa do direito comparado; destoa também da trajetória interna do próprio direito brasileiro.

O custo dessa escolha é a dualidade normativa, e a crítica não é meramente conceitual. Se a personalidade é facultativa, o ordenamento passa a abrigar duas classes de condomínios: os que deliberaram adquiri-la e os que não o fizeram. Para o terceiro que contrata com um condomínio, o fornecedor, o prestador de serviços, o banco, o empregado, torna-se necessário verificar, caso a caso, se aquele condomínio específico é ou não pessoa jurídica, com quais efeitos sobre a titularidade dos bens e sobre a responsabilidade pelas obrigações. Em vez de um estatuto único e previsível, cria-se um regime bifronte que reintroduz, pela porta da facultatividade, a mesma insegurança que a personificação deveria eliminar. Personificar por opção é resolver o problema apenas para quem optar. Os

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

demais ficam exatamente onde estavam, com o agravante de que quem lida com um condomínio precisa, antes de tudo, descobrir em qual dos dois regimes ele se encontra.

Poder-se-ia objetar, em defesa da facultatividade, que a atribuição automática de personalidade a todos os milhões de condomínios brasileiros geraria custos de adaptação e sobrecarga operacional. A objeção, contudo, não resiste ao exame comparado. Singapura, a África do Sul e a Austrália atribuem a personalidade no próprio ato de registro do empreendimento, sem custo adicional relevante e sem "caos" de mercado, ao contrário, é dessa automaticidade que extraem a robustez de sua governança. A personificação ex lege não é um ônus a ser evitado; é a economia processual de resolver, por um dispositivo, o que de outro modo se litiga indefinidamente. O receio dos custos confunde a transição com o regime: um bom direito transitório para os condomínios existentes resolve a primeira sem comprometer o segundo.

É certo, e a doutrina crítica o assinala com razão, que a mera cláusula de personalidade, isolada, não basta. Atribuir personalidade sem disciplinar o patrimônio, o tratamento fiscal, a responsabilidade e o direito transitório seria criar uma casca sem conteúdo. Mas esse argumento milita a favor de mais reforma, e não de menos: reforça a necessidade de um estatuto completo e único, não a de uma personalidade meramente opcional. A resposta à incompletude é completar, não facultar. A personificação plena, acompanhada de um regime próprio de patrimônio e de responsabilidade, é precisamente o que os ordenamentos de referência oferecem e o que a reforma brasileira, se quiser ser coerente com o seu propósito, deveria buscar.

O direito transitório é a chave para dissolver o receio dos custos. Não é preciso, nem seria prudente, impor uma personificação instantânea e uniforme a todo o parque condominial existente da noite para o dia. Basta que a lei estabeleça que os condomínios constituídos a partir da sua vigência nasçam personificados com o registro, e que os já existentes migrem para o novo regime em prazo razoável, com regras claras de transição patrimonial. É assim, aliás, que operam os sistemas que atribuem personalidade automática: a automaticidade vale para o ato de instituição, e as situações pretéritas são acomodadas por disposições transitórias. Confundir o regime permanente com o custo pontual da transição é o equívoco que sustenta, indevidamente, a defesa da facultatividade.

A lição comparada é, portanto, unívoca. Se o objetivo do PL 4/2025 é dar segurança jurídica ao condomínio e à sua governança, e é esse o objetivo declarado, o caminho tecnicamente coerente é o da personalidade plena e automática, e não o da faculdade. Sustenta-se, de lege ferenda, que a redação do art. 1.332 substitua a fórmula "poderá ser atribuída" por atribuição direta, fazendo o condomínio nascer pessoa jurídica com o registro

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

do ato de instituição, à maneira do art. 2044 do Código argentino, do art. 1039 do Código do Quebec ou do § 1198 do Código tcheco. Assim se alcançaria o estatuto único que a reforma persegue, e se colocaria o Brasil, nesse ponto, no grupo dos ordenamentos de melhor governança condominial e não no dos que hesitam.

> **Proposta de redação (de *lege ferenda*) para o art. 1.332:**
> § 1º Com o registro do ato de instituição, o condomínio edilício adquire personalidade jurídica de direito privado, restrita à consecução das finalidades relativas à sua administração e à conservação do edifício, respondendo pelas obrigações assim contraídas o patrimônio a ele afetado.
> § 2º Aos condomínios instituídos antes da vigência desta Lei aplica-se o disposto no parágrafo anterior a partir de [prazo], observadas as normas de transição patrimonial.

Uma ressalva final: a personalidade jurídica é condição necessária, mas não suficiente, de uma boa governança. Os sistemas de referência acoplam à personificação um conjunto de institutos que o Brasil também não tem: o fundo de reserva legal (e não meramente convencional), a cobrança reforçada por certidão de quitação, a gestão profissional regulada e o tribunal especializado. A reforma do condomínio, para ser completa, deveria enfrentar igualmente esses eixos. Mas a personalidade é o primeiro deles, o alicerce, e é sobre ela que a opção do PL 4/2025 precisa ser corrigida antes das demais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O condomínio edilício brasileiro é, há mais de meio século, um ente que age como pessoa sem sê-lo. A Lei 4.591/1964 e o Código Civil de 2002 fixaram um regime de despersonalização que a doutrina e a jurisprudência vêm, desde então, remendando com construções de capacidade sem personalidade, a mesma figura que a Polônia teorizou como “pessoa jurídica imperfeita” e que o Brasil vive sem nome. O PL 4/2025 propõe superar essa condição, e nisso reside o seu mérito histórico.

A comparação com os cinco continentes, porém, revela que a superação proposta é apenas parcial. A personalidade jurídica do condomínio distribui-se, no mundo, por quatro modelos, e os sistemas de melhor governança, sem exceção relevante, convergem para o da personalidade plena e automática, que nasce de pleno direito com o registro. Ao optar pela personalidade facultativa, o PL 4/2025 alinharia o Brasil não a esse grupo, mas ao dos sistemas intermediários de personificação opcional: Japão, Hong Kong, Rússia. Reintroduziria, assim, sob a forma de dualidade normativa, a insegurança que pretendia eliminar.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

O achado central deste estudo pode enunciar-se numa frase: a personalidade jurídica do condomínio não é uma questão de família jurídica, mas de decisão legislativa, e a decisão tecnicamente superior, comprovada pela convergência dos ordenamentos mais avançados é a da atribuição automática. O Quebec e a Tchéquia, civilistas como o Brasil, demonstram que essa escolha é compatível com a tradição romano-germânica; a Argentina e a Colômbia, vizinhas latino-americanas, demonstram que é compatível com o próprio contexto regional. Falta ao Brasil apenas fazê-la por inteiro.

Convém, por fim, não perder de vista o horizonte mais amplo. A personalidade jurídica é o primeiro eixo de uma agenda de modernização que os sistemas de referência exibem por inteiro e que inclui o fundo de reserva legal, a cobrança reforçada por certidão de quitação, a gestão profissional regulada e o tribunal especializado de condomínios. A reforma que se anuncia é a ocasião histórica para enfrentar esses pontos em conjunto. Mas, entre todos, a personalidade é o alicerce: sem ela, os demais aperfeiçoamentos carecem de base dogmática segura. Corrigir a opção do PL 4/2025 nesse ponto é, portanto, condição de coerência de toda a reforma condominial.

Recomenda-se, por isso, que a reforma do Código Civil abandone a facultatividade e consagre a personalidade jurídica do condomínio como atributo automático, decorrente do registro do ato de instituição. Seria o modo de honrar o propósito declarado do PL 4/2025, dar segurança jurídica ao condomínio e de situar o direito brasileiro, nesse ponto específico, à altura dos sistemas que, dos cinco continentes, há muito resolveram a questão que o Brasil ainda hesita em encerrar.

REFERÊNCIAS

ÁFRICA DO SUL. Sectional Titles Act 95 of 1986. Pretoria: **Government Gazette**, 1986.

ÁFRICA DO SUL. Sectional Titles Schemes Management Act 8 of 2011. Pretoria: **Government Gazette**, 2011.

ÁFRICA DO SUL. Community Schemes Ombud Service Act 9 of 2011. Pretoria: **Government Gazette**, 2011.

ARGENTINA. Ley n. 26.994, de 1 de octubre de 2014. Código Civil y Comercial de la Nación. Buenos Aires: **Boletín Oficial de la República Argentina**, 2014.

AUSTRÁLIA. New South Wales. Conveyancing (Strata Titles) Act 1961. Sydney: NSW Legislation, 1961.

AUSTRÁLIA. New South Wales. Strata Schemes Management Act 2015. Sydney: NSW Legislation, 2015.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820

AUSTRÁLIA. New South Wales. Strata Schemes Development Act 2015. Sydney: NSW Legislation, 2015.

BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 1964.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Arts. 1.331 a 1.358-A e 1.358-B a 1.358-U. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 2002.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Art. 75, XI. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 2015.

BRASIL. Lei n. 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 2018.

BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei n. 4, de 2025. Dispõe sobre a atualização da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e da legislação correlata. Brasília, DF: Senado Federal, 2025.

CANADÁ. Ontário. Condominium Act, 1998, S.O. 1998, c. 19. Toronto: Government of Ontario, 1998.

CANADÁ. Québec. Code civil du Québec. Art. 1039. Québec: Éditeur officiel du Québec, 1991.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

COLÔMBIA. Ley 675 de 2001. Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Arts. 32 e 33. Bogotá: **Diario Oficial**, 2001.

CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL (Brasil). Enunciados das Jornadas de Direito Civil. Enunciados n. 90 e 246. Brasília, DF: CJF, [s.d.]. Disponível em: https://www.cjf.jus.br/enunciados. Acesso em: 4 jul. 2026.

ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. Uniform Law Commission. Uniform Common Interest Ownership Act (UCIOA). §§ 3-101 e 3-103. Chicago: Uniform Law Commission, [s.d.].

ITÁLIA. Codice civile. Arts. 1.117 e seguintes. Roma: **Gazzetta Ufficiale**, 1942.

JAPÃO. Lei n. 69, de 1962. Lei da propriedade em condomínio (Kubun-shoyū-hō). Art. 47. Tóquio: [s.n.], 1962.

MARROCOS. Loi n. 18-00 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Art. 19. Rabat: **Bulletin Officiel**, 2002.

NOVA ZELÂNDIA. Unit Titles Act 2010. Wellington: New Zealand Legislation, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2025.

POLÔNIA. Kodeks cywilny. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Art. 33¹. Warszawa: **Dziennik Ustaw**, 1964.

POLÔNIA. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Warszawa: **Dziennik Ustaw**, 1994.

SINGAPURA. Building Maintenance and Strata Management Act 2004. Singapore: Singapore Statutes Online, 2004.

SINGAPURA. Land Titles (Strata) Act 1967, Cap. 158. Singapore: Singapore Statutes Online, 1967.

TCHÉQUIA. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. § 1198. Praga: **Sbírka zákonů**, 2012.

UNIÃO EUROPEIA. Diretiva 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de janeiro de 2009, relativa à proteção do consumidor quanto a certos aspectos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca. **Jornal Oficial da União Europeia**: Luxemburgo, 2009.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 1, 2026, ISSN 3086-4216 | DOI: 10.56579/redac.v2i1.3820