

Marcos teóricos para a personificação jurídica dos condomínios edilícios*

Frederico Henrique Viegas de Lima**

1. Colocação do Tema

No limiar do Século XXI, o direito civil brasileiro experimenta profundas transformações. Desde a entrada em vigor da Constituição Republicana de 1988, passamos a idealizar um *sistema civilista* fundado em uma possível constitucionalização do mesmo, cobrando do intérprete uma nova postura metodológica, tendo a matriz de todo este *estatuto* voltada para a Constituição.

Desde 2002, a partir da vigência do novo Código Civil, a moderna doutrina civilista tem reconhecido um sentido *despatrimonializante e repersonalizante* no novo texto, muitos desconhecendo o verdadeiro sentido destas expressões e as mudanças de perspectiva e de enfoque existentes na atualidade, imanentes a todo o *sistema* do direito civil, que, sem dúvida alguma, foram iniciadas no decorrer do século passado. Transformações que, desde logo, foram tão bem observadas por ORLANDO GOMES já no início da segunda metade do século XX e presentes em toda sua obra, quando aponta os novos destinos do direito civil fundamentado em três pilares básicos: *a família, a responsabilidade civil e a propriedade*. Estas ganharam corpo com o estudo da Constituição Federal como marco inicial da visualização do *direito civil constitucional*, trazida ao nosso País da doutrina italiana, principalmente por PIETRO PERLINGIERI e desenvolvido por GUSTAVO TEPEDINO.

* Conferência proferida no XIII Congresso Internacional de Direito Comparado, Rio de Janeiro, de 25 a 27 de setembro de 2006.

** Professor Adjunto de Direito Civil na UnB — Universidade de Brasília; Doutor em Direito pela Universidad de Valladolid — Espanha; Pós-Doutorando pela Université de Genève — Suíça; Advogado.

Este deve ser entendido como a transformação e as mudanças de paradigma por que passou e passa o direito civil, com a inserção, sempre crescente, dos valores constitucionais como fundamento de validade das relações jurídicas.¹ Portanto, como adverte CLAUS-WILHELM CANARIS², dentro de uma estrutura hierarquizada na ordem jurídica, o direito civil está *sob* o plano constitucional, sendo diante de uma lógica normativa, vinculada aos direitos fundamentais, em maior ou menor medida.

De sua parte, NATALINO IRTI³ indica que o conteúdo constitucional é o direito por excelência, marcando o princípio da propriedade privada e da livre circulação dos bens.

Estas mudanças demonstram que o direito civil continua vivo através dos tempos, amoldando-se às novas realidades sociais, derrubando as barreiras da dicotomia *publico-privado*, em um sentido unificador de toda a doutrina do Direito atual, considerando-se que tais transposições são indispensáveis para a compreensão de todo o *sistema* civilista fundado em seu núcleo central, ou seja, o próprio Código Civil e seus *micro-sistemas* ou *estatutos*, sem descuidar das bases ou pilares que lhes servem de sustentação.

Portanto, não é correto se pensar que com a entrada do novo Código Civil tudo foi modificado, abandonando-se o *direito posto* e vislumbrando-se unicamente o *direito pressuposto*, duas felizes conceituações de EROS GRAU. É certo que o direito civil modificou-se, transformou-se e amoldou-se no limiar desta nova época. Entretanto, mais certo ainda é que as *instituições* do direito civil, que podemos chamar de *tradicionais*, continuam vi-

1 LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Constitucionalização do Direito Civil*. In: Revista de Informação Legislativa, nº 141, jan/março, 1999, p. 108

2 CANARIS, Claus-Wilhelm. *Direitos Fundamentais e Direito Privado*, Tradução Portuguesa, Coimbra, Livraria Almedina, 1999, pp. 27/28

3 IRTI, Natalino — *Introduzioni allo Studio del Diritto Privato*, Padova, CEDAM — Casa Editrice Dott. Antonio Milani, 1990, p. 2

