

**PROJETO DE LEI Nº           , DE 2021**

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Altera § 1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e lhe acrescenta o art. 1.331-A, para proibir a alienação de vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio residencial.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o § 1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e lhe acrescenta o art. 1.331-A, para proibir a alienação de vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio residencial.

Art. 2º O art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.331. ....

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

..... (NR)”

Art. 3º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 1.331-A:

“Art. 1.331-A. Os abrigos para veículos não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio exclusivamente residencial.

Parágrafo único. Nos demais condomínios, a alienação ou locação a pessoas estranhas depende de autorização expressa na convenção.”



Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

A Lei nº 12.607, de 4 de abril de 2012, deu nova redação ao § 1º do art. 1.331 do Código Civil para autorizar a alienação e a locação de vagas de garagem, desde que exista expressa autorização na convenção de condomínio.

Essa modificação, embora se amolde perfeitamente a condomínios empresariais, pode acarretar riscos à segurança dos moradores nos edifícios exclusivamente residenciais. A circulação de terceiros na garagem e conseqüentemente em parte das áreas comuns desvirtua sua finalidade e prejudica o recato dos moradores.

É conveniente, portanto, o estabelecimento de preceito de ordem pública, inderrogável pelas partes, que afaste a possibilidade de que se preveja em convenção cláusula que autorize a exploração comercial das vagas de garagem desvinculada do uso da unidade principal a pessoas estranhas ao condomínio. Se é certo que se cuida da fruição de bem exclusivo do condômino, os ônus de contratações desta natureza recaem sobre todos os moradores.

Aos habitantes do condomínio deve ser franqueada tutela jurídica mais robusta do que àquele que pretende fruir de sua vaga de garagem cedendo-a onerosamente: a busca de rendimentos adicionais do proprietário não pode se realizar em prejuízo dos interesses da coletividade.

A medida que submetemos a esta Casa Legislativa visa a aperfeiçoar o ordenamento jurídico que, injustificadamente, trata da mesma maneira condomínios residenciais e empresariais. Parece-nos que a redação proposta concilia adequadamente os interesses do proprietário e os residentes das unidades habitacionais. O primeiro poderá alugar ou alienar sua vaga de garagem, mesmo nos condomínios residenciais, desde que a outros



condôminos: a restrição, como a estabelecida pela Lei nº 12.607, continua limitada a terceiros.

Certo de que a alteração legislativa constitui medida de justiça na relação condominial, rogo aos ilustres pares o indispensável apoio para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões, em            de            de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2020-11544

