

PROJETO DE LEI Nº , DE 2011
(Do Sr. Ricardo Izar)

Acrescenta artigos à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, para permitir a aquisição de imóvel para a recuperação de cotas condominiais vencidas e não pagas ou para acrescentar benfeitorias voluptuárias ou úteis.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta artigos à Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para permitir a arrematação ou adjudicação de imóvel para a recuperação de cotas condominiais vencidas e não pagas ou para acrescentar benfeitorias voluptuárias ou úteis.

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

“Art. 1345-A. O condomínio edilício, para a recuperação das cotas condominiais vencidas e não pagas, poderá arrematar, adjudicar ou receber dação em pagamento unidades autônomas da própria estrutura edilícia ou qualquer outro bem imóvel.

§ 1º. Os bens imóveis arrematados, adjudicados e os recebidos por dação em pagamento deverão ser alienados ou locados, tão logo seja possível, pelo valor de mercado, para o retorno do valor pecuniário ao caixa condominial.

§ 2º As despesas referentes ao imóvel, enquanto não for alienado ou locado, serão distribuídas entre os condôminos, proporcionalmente às suas cotas condominiais.

“Art. 1345-B. O condomínio edilício, para fins de benfeitorias voluptuárias ou úteis, poderá adquirir unidades imobiliárias autônomas do condomínio ou imóvel contíguo, mediante autorização de dois terços dos

condôminos, se voluptuárias, ou da maioria dos condôminos se úteis.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

As leis condominiais não contemplam a hipótese de aquisição de bens imóveis pelo condomínio edilício, apesar de costumeiramente, para a recuperação dos créditos condominiais, em ações judiciais, o condomínio exercer o direito de adjudicação de unidade autônoma localizada na própria edificação.

Como o condomínio edilício não é de fato, nem de direito, pessoa jurídica, enseja recusa dos oficiais de registro de imóveis em registrar as cartas de adjudicação ou arrematação, em seu nome. Essa falta de registro da carta de adjudicação ou arrematação impede o cumprimento do princípio da continuidade imobiliária e, portanto, a alienação da unidade autônoma para o retorno do valor pecuniário ao caixa condominial. Porém, o condomínio edilício é capaz de cumprir todos os atributos para o registro da propriedade imobiliária em seu nome.

Por fim, deve se considerar, em alguns casos, o interesse do condomínio de adquirir propriedade imobiliária para seu melhor aproveitamento.

Por essas razões solicito o apoio de meus Pares para promover essa alteração do Código Civil e da Lei de Registro para contemplar esse pleito legítimo.

Sala das Sessões, em de de 2011.

Deputado Ricardo Izar