



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 1.274, 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.

**DESPACHO:**

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA  
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

**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 sobrelotas, 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



\* C D 2 1 3 3 7 2 9 9 0 5 0 0 \*

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**  
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
 Seção de Legislação Citada - SELEC

**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

PARTE ESPECIAL

.....

LIVRO III  
DO DIREITO DAS COISAS

.....

TÍTULO III  
DA PROPRIEDADE

.....

CAPÍTULO VII  
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

**Seção I**  
**Disposições Gerais**

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 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, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. [\*\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.607, de 4/4/2012, publicada no DOU de 5/4/2012, em vigor 45 dias após a publicação\)\*](#)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. [\*\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)\*](#)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

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

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

.....  
 .....  
**LEI Nº 12.607, DE 4 DE ABRIL DE 2012**

Altera o § 1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, no que tange ao critério de fixação da fração ideal e às disposições sobre alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edilícios.

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º O § 1º do 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, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

....." (NR)

Art. 2º ( VETADO).

Brasília, 4 de abril de 2012; 191º da Independência e 124º da República

DILMA ROUSSEFF  
 José Eduardo Cardozo  
 Aguinaldo Ribeiro

**FIM DO DOCUMENTO**