

EMENDA Nº
(à MPV nº 1.085, de 2021)

Acrescente-se o seguinte art. 36-A à Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, na forma do art. 11 da Medida Provisória (MPV) nº 1.085, de 2021:

“Art. 12.

‘Art. 36-A

§ 1º

§ 2º No caso de conduta antissocial, a entidade de que trata o *caput* deste artigo poderá infligir as sanções previstas nos artigos 1.336, § 2º, e 1.337 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), observado o seguinte:

I - o ato constitutivo da entidade deverá prever expressamente o cabimento da sanção ao morador antissocial;

II - o valor da multa corresponderá ao fixado no ato constitutivo ou, no caso de omissão, ao valor fixado por, no mínimo, dois terços dos moradores restantes, limitado, em ambas as hipóteses, ao quádruplo do valor da contribuição de que trata o § 1º deste artigo;

III - na hipótese de reiterado comportamento antissocial a gerar incompatibilidade de convivência com os demais moradores, a entidade poderá, mediante votos de três quartos dos moradores, decidir por multa correspondente ao décuplo do valor da contribuição de que trata o § 1º deste artigo, até ulterior deliberação da assembleia.’ (NR)

.....”

JUSTIFICAÇÃO

Dentro do escopo da MPV, a fim de aprimorar os procedimentos relativos ao mercado imobiliário, é fundamental solucionar um conflito normativo. O alerta para essa necessidade de se enfrentar essa questão é de um dos mais respeitados civilistas brasileiros, Flávio Tartuce, que, já há bastante tempo, chama a atenção para esse problema (TARTUCE,

Flávio. *A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade*. In: **Pensar**, v. 23, n. 3, jul./set.2018, p. 12).

No caso de loteamentos de acesso controlado (art. 2º, § 8º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), assim entendidos os que não adotaram a forma jurídica de condomínio de lotes (art. 4º, § 4º, da Lei nº 6.766, de 1979, e art. 1.358-A do Código Civil), há controvérsia sobre a possibilidade de a associação de moradores infligir sanções aos moradores antissociais.

O Supremo Tribunal Federal já decidiu pelo cabimento de cobrança de contribuições financeiras dos moradores por essas associações, a partir do advento da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que acresceu o art. 36-A à Lei de Loteamentos (Lei nº 6.766, de 1979).

Por consequência, é forçoso autorizar a essas associações a aplicação de punições a moradores antissociais, à semelhança dos condomínios edilícios e dos condomínios de lotes. Afinal de contas, os loteamentos de acesso controlado envolvem moradores que buscam o sossego e a segurança própria de locais mais reservados, à semelhança dos condomínios de lotes.

Convém, pois, estender a essas associações de moradores o poder de infligir as sanções previstas nos arts. 1.336, § 2º, e 1.337 do Código Civil aos moradores que adotarem condutas antissociais.

Sala das Sessões,

Senador ESPERIDIÃO AMIN