



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal FERNANDO MARANGONI

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023
(Do Sr. FERNANDO MARANGONI)

Acrescenta dispositivos à Lei nº 10.046, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para prever as hipóteses em que não é cabível o arbitramento de aluguel, pelo uso exclusivo de imóvel comum por um dos condôminos, em favor do coproprietário.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta o art. 565-A à Lei nº 10.046, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para prever as hipóteses em que não é cabível o arbitramento de aluguel, pelo uso exclusivo de imóvel comum por um dos condôminos, em favor do coproprietário.

Art. 2º Acrescente-se o art. 565-A, o parágrafo único ao art. 1.319 e o parágrafo único ao art. 1.326 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), nos seguintes termos:

Art. 565-A Não é cabível o arbitramento de aluguel, pelo uso exclusivo de imóvel comum por um dos condôminos ex-consortes, em favor do coproprietário nos seguintes casos:

I – havendo filhos menores com o cônjuge morador;
II – havendo filhos incapazes com o cônjuge morador;
III – em virtude de medida protetiva por violência doméstica. (NR)

.....
Art. 1.319.....
Parágrafo único. Não é cabível indenização e arbitramento de aluguel nos casos previstos no art. 565-A. (NR)

.....
Art. 1.326.....
Parágrafo único. Observar-se-á as causas excludentes da obrigação previstas nos arts. 565-A e 1.319, parágrafo único, desta lei. (NR)





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal FERNANDO MARANGONI

Apresentação: 02/02/2023 09:09:52.887 - MESA

PL n.54/2023

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

JUSTIFICATIVA

A legislação cível dispõe acerca do direito de arbitramento de alugueis em desfavor do cônjuge que faz uso exclusivo do imóvel, após o divórcio. Efetuada a partilha dos bens, o patrimônio comum persiste sob a forma de condomínio, cabendo àquele que não está na posse do imóvel o direito de exigir aluguel correspondente ao uso da propriedade.

A partir da definição dos respectivos quinhões dos ex-consortes, havendo condomínio entre os referidos, coexiste ao coproprietário o direito de ser indenizado, a título de aluguel equivalente à sua cota parte no imóvel, pelo condômino que usufrui do bem com exclusividade.

Contudo, a doutrina e a jurisprudência vem ratificando amplamente que é defeso ao ex-consorte coproprietário requerer o arbitramento de alugueis do cônjuge que faz uso exclusivo do imóvel comum nos casos de o cônjuge usufrutário residir na companhia do(s) filho(s) menores, ou do(s) filho(s) serem incapazes, ainda que atingida a maioridade, ou na hipóteses de violência doméstica.

Em que pese o direito ao condomínio, a situação de maior vulnerabilidade se faz presente nos casos excludentes da presente proposta de alteração legislativa, haja vista o caso concreto de cada um.

Ao se analisar a circunstância da residência de filhos menores ou incapazes no imóvel, bem utilizado que possibilita a causa de pedir, se observa que o(a) genitor(a) ou responsável, encarregado do cuidado dos filhos financeiramente dependentes, absorve despesas lícitas, em maior parte, atribuídas, além do ônus do cuidado.

Nesse caso, não há uso exclusivo do bem imóvel pelo ex-consorte. Ademais, o uso do bem pelos descendentes beneficia ambos os genitores ou responsáveis, haja vista que cabe a eles o dever de sustento.



* CD 23 60 06 1 2 0 1 0 0 *
ExEdit



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal FERNANDO MARANGONI

O entendimento da alteração proposta está em conformidade com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (REsp n. 1.699.013/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 4/6/2021).

Vale ressaltar que em casos de violência doméstica, a vulnerabilidade se constata objetivamente. Embora haja condomínio entre os cônjuges, aquele que não usufrui do bem deu causa ao seu afastamento, sem do descabida a indenização por fruição exclusiva.

Impor à vítima de violência doméstica e familiar obrigação pecuniária pelo uso exclusivo e integral do bem comum, de acordo com o que preceitua o art. 1.319 do Código Civil, constitui proteção insuficiente do Estado à pessoa violentada.

É dever do Estado preservar os direitos constitucionais da dignidade humana e da igualdade, além da promoção do bem de todos.

Forçar a vítima de violência doméstica ao cumprimento de ônus financeiro traria efeito contrário à proteção da vítima, desestimulando a busca pelo amparo do Estado para repelir a violência cometida, revelando desproporcionalidade da pretensão indenizatória em tais casos. Assim é o entendimento do STJ:

RECURSO ESPECIAL. CÍVEL. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO. POSSE DIRETA E EXCLUSIVA EXERCIDA POR UM DOS CONDÔMINOS. PRIVAÇÃO DE USO E GOZO DO BEM POR COPROPRIETÁRIO EM VIRTUDE DE MEDIDA PROTETIVA CONTRA ELE DECRETADA. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DA COISA PELA VÍTIMA DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E FAMILIAR. DESCABIMENTO.

DESproporcionalidade constatada e inexistência de enriquecimento sem causa. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. O propósito recursal consiste em definir a possibilidade de arbitramento de aluguel, pelo uso exclusivo e gratuito de imóvel comum indiviso por um dos condôminos, em favor de coproprietário que foi





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal FERNANDO MARANGONI

Apresentação: 02/02/2023 09:09:52.887 - MESA

PL n.54/2023

privado do uso e gozo do bem devido à decretação judicial de medida protetiva em ação penal proveniente de suposta prática de crime de violência doméstica e familiar contra a mulher. ... 5. Outrossim, a imposição judicial de uma medida protetiva de urgência - que procure cessar a prática de violência doméstica e familiar contra a mulher e implique o afastamento do agressor do seu lar - constitui motivo legítimo a que se limite o domínio deste sobre o imóvel utilizado como moradia conjuntamente com a vítima, não se evidenciando, assim, eventual enriquecimento sem causa, que legitimasse o arbitramento de aluguel como forma de indenização pela privação do direito de propriedade do agressor. 6. Portanto, afigura-se descabido o arbitramento de aluguel, com base no disposto no art. 1.319 do CC/2002, em desfavor da coproprietária vítima de violência doméstica, que, em razão de medida protetiva de urgência decretada judicialmente, detém o uso e gozo exclusivo do imóvel de cotitularidade do agressor, seja pela desproporcionalidade constatada em cotejo com o art. 226, § 8º, da CF/1988, seja pela ausência de enriquecimento sem causa (art. 884 do CC/2002). ... (REsp n. 1.966.556/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/2/2022, DJe de 17/2/2022.)

Dessa forma, as causas de limitação do direito de propriedade devem estar expressamente previstas na lei a fim de que não haja entendimentos diversos nos tribunais, sendo indispensável a modificação do texto normativo para incluir, de forma expressa, os casos em que não é cabível o arbitramento de aluguel em favor do ex-consorte, no caso de existência de condomínio.

Diante da necessária alteração legislativa, contamos com o apoio dos nobres pares para aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado **FERNANDO MARANGONI**





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal FERNANDO MARANGONI

UNIÃO/SP

Apresentação: 02/02/2023 09:09:52.887 - MESA

PL n.54/2023



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD236006120100>

