



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**Deputado Federal FERNANDO MARANGONI**

**PROJETO DE LEI Nº , DE 2023**

(Do Sr. FERNANDO MARANGONI)

Altera o § 1º do art. 1.331, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para vedar a alienação, aluguel ou penhora de vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, salvo se expressamente autorizada.

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, para vedar a alienação, aluguel ou penhora de vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, salvo se expressamente autorizada.

Art. 2º O § 1º do art. 1.331, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, passa a vigorar nos seguintes termos:

*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 com matrícula independente no Registro de Imóveis, que não poderão ser alienados, alugados ou penhorados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (NR)*

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

**JUSTIFICATIVA**

Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um





**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**Deputado Federal FERNANDO MARANGONI**

Apresentação: 14/02/2023 18:38:53.633 - MESA

PL n.510/2023

apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de ser perfeitamente possível a penhora da vaga de garagem, independentemente da unidade habitacional ser considerada bem de família, a teor do que dispõe a Súmula n. 449 do STJ, *in verbis*: A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora.

No entanto, o art. 1.331, § 1º, do Código Civil, com a redação dada pela Lei nº 12.607/2012, trouxe uma limitação à possibilidade de alienação do bem, visto que as vagas de garagem não poderão ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo se expressamente autorizado. Mas a referida redação necessita de aprimoramento.

O objetivo principal da alteração legislativa trazida pela Lei nº 12.607/2012, que limitou a alienação ou aluguel das vagas para veículos, é de oferecer mais segurança ao condomínio, reduzindo, assim, a circulação de pessoas estranhas nos prédios residenciais e comerciais. Mas a redação inserida no Código Civil carece de completude.

Logo, independentemente de um imóvel ser considerado bem de família ou não, a vaga de garagem que tenha matrícula própria no registro de imóveis só pode ser alienada judicialmente para pessoas que morem no mesmo condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

Esta é a estreita interpretação do Superior Tribunal de Justiça no REsp n. 2.042.697/SC, Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 7/2/2023.

Assim, como forma de aprimoramento do texto legal, propomos a alteração do § 1º do art. 1.331, do Código Civil, para que se vede a alienação das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio sem autorização expressa, ainda que se mantenha a harmonia com o teor da Súmula 449/STJ, que permite a penhora da vaga de garagem com matrícula própria no registro de imóveis.





**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**Deputado Federal FERNANDO MARANGONI**

Pelas razões acima, pedimos apoio para aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em        de        de 2023.

Deputado **FERNANDO MARANGONI**  
UNIÃO/SP

Apresentação: 14/02/2023 18:38:53.633 - MESA

PL n.510/2023



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Marangoni  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD232970294000>

