



CÂMARA DOS DEPUTADOS

## **\*PROJETO DE LEI N.º 3.498, DE 2021**

**(Do Sr. Valtenir Pereira)**

Dá nova redação ao art. 1.320 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

**DESPACHO:**

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

**APRECIAÇÃO:**

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

### **S U M Á R I O**

I - Projeto inicial

II - Projeto apensado: 54/23

**(\*) Avulso atualizado em 15/3/23, para incluir apensado.**

## PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. VALTENIR PEREIRA)

Dá nova redação ao art. 1.320 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe que não haverá arbitramento de aluguel proporcional contra ex-cônjuge que mora com filho comum no imóvel adquirido por ambos.

Art. 2º O art. 1.320 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.320 .....

.....  
§ 4º O uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-cônjuges, após a separação ou o divórcio e ainda que não tenha sido formalizada a partilha, não autoriza que aquele privado da fruição do bem reivindique, a título de indenização, a parcela proporcional a sua quota-parte sobre a renda de um aluguel presumido, quando aquele residir com filho comum do casal (NR). “

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

## JUSTIFICAÇÃO

A regra geral é a de que o uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-cônjuges — após a separação ou o divórcio e ainda que não tenha sido formalizada a partilha — autoriza que aquele privado da fruição do bem reivindique, a título de indenização, a parcela proporcional a sua quota-parte sobre a renda de um aluguel presumido, nos termos do disposto nos artigos 1.319 e 1.326 do Código Civil.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Valtenir Pereira  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216540496700>



Tal obrigação reparatória — que tem por objetivo afastar o enriquecimento sem causa do coproprietário — apresenta como fato gerador o uso exclusivo do imóvel comum por um dos ex-consortes, a partir da inequívoca oposição daquele que se encontra destituído da fruição do bem, notadamente quando ausentes os requisitos ensejadores da chamada "usucapião familiar" prevista no artigo 1.240-A do citado Código.

No entanto, apesar da mencionada regra geral, há uma hipótese em que o ex-cônjuge que tenha o uso exclusivo do imóvel comum não deve ser compelido a pagar aluguel ao outro: quando reside com filho comum do casal. É que, nesse caso, o ex-cônjuge já tem responsabilidades e despesas maiores em relação ao outro, não se justificando que tenha, ainda, que pagar uma quantia relativa a uma parcela proporcional de um aluguel.

Por essa razão, conclamo os ilustres Pares a apoiarem a presente proposição.

Sala das Sessões, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

Deputado VALTENIR PEREIRA

2021-11249



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Valtenir Pereira  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD216540496700>



\* C D 2 1 6 5 4 0 4 9 6 7 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 N° 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 II  
DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL**

**Seção I  
Da Usucapião**

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito previsto no parágrafo antecedente não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

Art. 1.240-A Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O direito previsto no *caput* não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 2º (VETADO) ([Artigo acrescido pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#))

Art. 1.241. Poderá o possuidor requerer ao juiz seja declarada adquirida, mediante usucapião, a propriedade imóvel.

Parágrafo único. A declaração obtida na forma deste artigo constituirá título hábil para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

---

## CAPÍTULO VI DO CONDOMÍNIO GERAL

### Seção I Do Condomínio Voluntário

#### Subseção I Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

---

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

#### Subseção II Da Administração do Condomínio

Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

Art. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

## **Seção II Do Condomínio Necessário**

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

.....

.....

# **PROJETO DE LEI N.º 54, DE 2023**

**(Do Sr. 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.

**DESPACHO:**  
APENSE-SE AO PL-3498/2021.



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

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

PL n.54/2023

**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 09:52:887 - 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 lhe são, 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.





## 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

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

PL n.54/2023





**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



LexEdit



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

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA**

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG  
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL  
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEGISLAÇÃO	ENDEREÇO ELETRÔNICO
<b>LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002</b>	<a href="https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2002-01-10:10406!art565">https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2002-01-10:10406!art565</a>
<b>LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002</b>	<a href="https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2002-01-10:10406!art1319">https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2002-01-10:10406!art1319</a>
<b>LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002</b>	<a href="https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2002-01-10:10406!art1326">https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2002-01-10:10406!art1326</a>

**FIM DO DOCUMENTO**