

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Acresce artigo à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor que a posse de imóvel decorrente de comodato, mesmo quando celebrado entre coproprietários do bem objeto do contrato, jamais será computada para o fim de aquisição da propriedade mediante usucapião sob qualquer de suas espécies.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigor acrescida do seguinte art. 1.244-A:

“Art. 1.244-A. A posse de imóvel decorrente de comodato, mesmo quando celebrado entre coproprietários do bem objeto do contrato, jamais será computada para o fim de aquisição da propriedade mediante usucapião sob qualquer de suas espécies.

Parágrafo único. Exceto na hipótese específica de que trata o art. 1.240-A relacionada ao ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, presume-se ajustado o comodato, por prazo indeterminado, do imóvel utilizado para moradia de ex-cônjuge, ex-companheiro ou parente do respectivo proprietário.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A Constituição Federal de 1988, em seu Art. 183, e o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), nos artigos 1.238 a 1.244, conjuntamente estabelecem diversas modalidades de aquisição da propriedade de bem imóvel mediante usucapião.



No art. 1.240-A desse referido diploma legal, há até mesmo a previsão de usucapião, para aquisição de domínio integral, pelo exercício por alguém, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, da posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (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, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Ao lado disso, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar, em 2022, recurso especial (REsp nº 1.840.561 – SP), de modo mais amplo, reconheceu, em favor de condômino que exerce a posse do imóvel por si mesmo, sem nenhuma oposição dos demais coproprietários, o direito de usucapião em nome próprio. Na referida ocasião, o entendimento foi firmado pelo colegiado ao confirmar o do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), que considerou o ex-cônjuge parte legítima para ajuizar a ação de usucapião em nome próprio, após a dissolução da sociedade conjugal, desde que exerça a posse exclusiva com e sejam atendidos os outros requisitos legais.

Diante desse cenário posto, vislumbramos a necessidade de que o direito civil passe a socorrer minimamente aqueles proprietários que não querem assumir riscos elevados relacionados à possibilidade de usucapião quando permitirem ou tolerarem o uso ou a posse, sem ânimo de dono, de imóvel por outra pessoa, especialmente quando se tratar de mero favor concedido a fim de propiciar moradia, por exemplo, a ex-cônjuge, ex-companheiro ou algum parente seu.

Nessa linha, afigura-se de bom alvitre, em harmonia com a melhor jurisprudência e doutrina, explicitar, no âmbito da disciplina do Código Civil relativa à usucapião, que não será cabível a aquisição da propriedade mediante qualquer de suas modalidades quando a posse do imóvel decorrer de comodato.

Isso se justifica, na hipótese em questão, porque a posse originada em comodato é precária, até por mera tolerância do proprietário, o qual apenas admitiria o uso do imóvel, sem, contudo, dispor de seu domínio.



Assim, com o intuito de oferecer maior proteção aos proprietários de imóveis, ora propomos o presente projeto de lei para estabelecer, em artigo a ser acrescentado ao Código Civil (qual seja, o art. 1.244-A), que a posse de imóvel decorrente de comodato, mesmo quando esse for celebrado entre coproprietários do bem objeto do contrato, não deverá ser computada para o fim de aquisição da propriedade mediante usucapião sob qualquer de suas espécies.

É adicionalmente aqui proposta, em parágrafo único ao novo artigo a ser erigido, norma segundo a qual, exceto na hipótese específica mencionada de que trata o art. 1.240-A do Código Civil relacionada ao ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, presumir-se-á ajustado o comodato, por prazo indeterminado, do imóvel utilizado para moradia de ex-cônjuge, ex-companheiro ou parente do respectivo proprietário.

Certo de que a relevância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir serão percebidos pelos meus ilustres Pares para o aprimoramento do ordenamento jurídico, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em de de 2023.

Deputado JONAS DONIZETTE

2023-13344

