

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Altera o art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil), para dispor que as vagas de garagem não poderão ser alienadas ou penhoradas separadamente das unidades a que estiverem vinculadas.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei altera o art. 1331 da Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil), para dispor que as vagas de garagem não poderão ser alienadas ou penhoradas separadamente das unidades a que estiverem vinculadas.

Art. 2º O art. 1.331 da Lei nº nº 10.406, de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.331.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelotas, 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.

§ 1ºA Os abrigos para veículos não poderão ser alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio, e não poderão ser gravados, penhorados ou alienados separadamente das partes de utilização independente a que estiverem vinculados.

.....” (NR)

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



JUSTIFICAÇÃO

A legislação atual permite a alienação, a penhora ou a instituição de ônus reais sobre vagas de garagem vinculadas à apartamentos, salas, escritórios, sobrelojas ou outros tipos de unidades. A única ressalva feita pelo Código Civil é de que estas vagas de garagem não poderão ser vendidas a pessoas estranhas ao condomínio.

O presente projeto de lei pretende alterar esta regra vez que não parece harmônica nem com a Lei de Registros Públicos nem com o princípio de que a execução deve ocorrer de maneira menos gravosa ao devedor.

Imagine-se a penhora de uma vaga de garagem num processo de execução, o valor a ser obtido no posterior leilão desta vaga tende a ser artificialmente reduzido, em virtude da oferta limitada aos condôminos do prédio. Em consequência, são artificialmente restringidos o número de potenciais compradores aos condôminos de onde a vaga está localizada, reduzindo a procura.

Apesar de reconhecer que a regra atual busca conferir segurança e privacidade aos condôminos de um edifício, com a redução dos interessados, o preço tende a ser menor e, conseqüentemente, o devedor irá coercitivamente vender a vaga por valor inferior ao que poderia. A consequência parece contrariar o princípio de que a execução deve ocorrer da forma menos gravosa possível.

Por seu turno, em recente acórdão, a 1ª Turma do Tribunal Superior do Trabalho (TST) determinou a liberação da penhora das vagas de garagem vinculadas a imóveis em Londrina (PR), que seriam leiloadas para quitar uma dívida trabalhista. O entendimento foi no sentido de que as vagas, por não terem matrícula própria no registro de imóveis, estavam vinculadas aos respectivos imóveis, bens de família, e, portanto, eram também impenhoráveis. (Recurso de Revista - 1265-18.2014.5.09.0019). É a ideia de que o acessório deve seguir o principal.



Também conforme o art. 1245 do Código Civil, transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, a exemplo do registro da escritura pública do contrato de compra e venda. Ao que parece, se a vaga de garagem não possui matrícula própria, não há como transferir apenas esta para terceiros, com o respectivo registro, antes de desmembrá-la do imóvel a que está vinculada.

A proposta, portanto, tem o objetivo de tornar a regra relativa à alienação, penhora e instituição de ônus reais sobre vagas de garagem mais harmônica com o princípio da menor onerosidade possível ao executado e com a Lei de Registros Públicos.

Ante o quadro, peço o apoio dos pares para aprovar o presente projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado JONAS DONIZETTE

2024-10201

