



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.330, DE 2005

(Do Sr. João Batista)

Acrescenta os artigos 1.336 - A e 1.336 - B na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Novo Código Civil - dispondo sobre a reparabilidade pelo condomínio em caso de furto ou roubo de veículo automotor, motocicleta ou bicicleta de condômino, ocorrido na garagem ou estacionamento interno.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD) - ART. 24, II

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, fica acrescida dos seguintes artigos:

“Art. 1.336-A. Na ocorrência de furto de veículo automotor, motocicleta ou bicicleta da propriedade de condômino, ocorrido na garagem ou estacionamento interno do condomínio, pode este ser responsabilizado a indenizar o lesado na ocorrência de um dos seguintes casos:

I- quando houver concordância dos condôminos de indenizar, expressa em cláusula da convenção ou do regulamento interno do condomínio;

II- o furto ocorrer em condomínio onde existirem funcionários contratados com a finalidade exclusiva de realizar a guarda dos bens mencionados no caput.

§1º O monitoramento realizado por funcionário da portaria, mediante circuito interno de câmeras de vídeo, não pode gerar a obrigação de o condomínio indenizar.

Art. 1.336-B. Na ocorrência de roubo de veículo automotor, motocicleta ou bicicleta da propriedade de condômino, não poderá o condomínio ser responsabilizado a indenizar, ainda que neste existam funcionários contratados com o fim exclusivo de realizar a segurança desses bens, salvo o disposto no inciso I do artigo anterior.”

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

JUSTIFICAÇÃO

Na ocorrência de furtos ou roubos de veículos de condôminos estacionados na garagem ou no estacionamento interno do condomínio, surge sempre a polêmica se cabe ou não a este assumir a responsabilidade de reparar o prejuízo. Isso porque a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, não faz alusão à matéria, tampouco o faz o Novo Código Civil, de 2002, ou outra norma jurídica.

A falta de dispositivo legal tem consequência previsível: a indesejável proliferação de ações de indenização, que acabam abarrotando o Poder Judiciário e tornando a Justiça ainda mais morosa.

Para acabar com as controvérsias que vêm há longa data, pretende-se, com esta proposição, estabelecer em lei, o que já está definido pela jurisprudência.

Mesmo havendo cláusula em convenção ou regimento interno desobrigando o condomínio a indenizar no caso de furto, existem reiteradas decisões em que o condomínio é compelido a indenizar quando há funcionário específico para cuidar da garagem (como garagista ou vigia), pois se supõe que houve falha no sistema de segurança. O simples monitoramento da garagem pelo porteiro, mediante câmeras de vídeo, não tem gerado, portanto, punição ao condomínio. A orientação predominante no Superior Tribunal de Justiça – STJ caminha nesse sentido.

Já no caso de roubo, entendemos que não se pode responsabilizar o condomínio, pois mesmo havendo prepostos

contratados para realizar a segurança, dificilmente poderiam estes impedir uma ação praticada mediante violência ou uso de armas.

A proposição tão-somente vai ao encontro da jurisprudência firmada acerca da matéria, mas, apesar disso, possui o grande mérito de contribuir para o desafogamento do Poder Judiciário, que, com o aumento crescente dos índices de criminalidade, tende a receber, na mesma proporção, ações de indenização de igual teor que as em questão.

Com a aprovação deste projeto de lei, muitos dos conflitos que hoje atormentam administradores de condomínios e condôminos serão solucionados de forma mais clara e mais célere, no âmbito interno de cada condomínio. É por essa razão que peço o apoio dos nobres Pares para que esta proposição seja aprovada o mais rápido possível.

Sala das Sessões, em 31 de maio de
2005.

Deputado João Batista
PFL/SP

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI
--

LEI Nº 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 VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I
Disposições Gerais

.....

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

** Inciso I com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído

à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

.....
.....

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (Vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

** § 1º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

** § 2º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 3º Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

** § 3º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

FIM DO DOCUMENTO