



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.073-A, DE 2005 **(Do Senado Federal)**

PLS Nº 421/2003
OFÍCIO Nº 2511/2005

Altera o § 1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, para restringir o poder de disposição dos proprietários de abrigos para veículos, ressalvado o disposto em convenção de condomínio; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. ADEMIR CAMILO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:
DESENVOLVIMENTO URBANO; E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24, II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

O **Congresso Nacional** decreta:

Art. 1º O § 1º do art. 1.331, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro 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 sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

.....”

(NR)

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

Senado Federal, em 18 de outubro de 2005

Senador **Renan Calheiros**
Presidente do Senado Federal

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

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

.....
PARTE ESPECIAL
.....

**LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS**
.....

**TÍTULO III
DA PROPRIEDADE**
.....

**CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Seção I Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, 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.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

** § 3º com redação dada pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.*

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

I - RELATÓRIO

O presente projeto de lei intenta alterar o §1º do art. 1.331, do Código Civil, para determinar que os abrigos para veículos, ao contrário de outras partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios e lojas, não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo por autorização expressa na respectiva convenção. A proposta teve sua origem no Senado Federal, onde foi apresentada pelo Senador Marcelo Crivella, que a justificou, entre outros argumentos, pela necessidade de restringir a liberdade que os proprietários têm, atualmente, de alugá-los a qualquer interessado, o que pode constituir fator de vulnerabilidade à segurança do condomínio, particularmente os residenciais.

Aprovada na Casa de origem, a proposição vem à Câmara dos Deputados para revisão, nos termos do art. 65 da Constituição Federal.

Durante o prazo regimental, não foram apresentadas emendas neste Órgão Técnico. Nos termos do art. 32, inciso VII, do Regimento Interno, cabemos, nesta instância, analisar a matéria do ponto de vista do urbanismo e da arquitetura e do direito edilício.

É o nosso relatório.

II – VOTO DO RELATOR

Verdadeiramente, a questão da segurança é um dos principais desafios com que se defronta a sociedade brasileira, particularmente nos grandes centros urbanos. A situação de fragilidade em que se encontram os moradores dessas grandes cidades faz com que sejam tomadas medidas restritivas até pouco tempo atrás impensáveis. Assim, estabelecimentos comerciais, bancos e prédios públicos passaram a ter controle de acesso e câmeras de vigilância espalhadas por todas as partes. Mesmo edificações residenciais estão adotando medidas de identificação dos visitantes, de forma a proteger os moradores.

Da maneira como está redigido o texto em vigor do dispositivo que se pretende alterar, os proprietários de abrigos de veículos têm, como todos os proprietários de unidades autônomas em condomínios, liberdade para dispor deles como bem lhes convier, inclusive alienando ou alugando os referidos abrigos para pessoas estranhas ao condomínio. Como bem observou o nobre Autor da proposta, isso pode vir a se tornar um fator de vulnerabilidade à segurança dos demais condôminos. Por outro lado, restringir por completo a prerrogativa do proprietário de dispor do bem seria um equívoco jurídico que, certamente, não encontraria abrigo nesta Casa de Leis.

Assim, parece que o Autor encontrou o ponto de equilíbrio necessário à solução do problema. Com a alteração proposta, os proprietários ficam impedidos de alienar ou alugar os abrigos de veículos a pessoas estranhas ao condomínio, salvo se a convenção de condomínio expressamente autorizar tal negócio. Com isso, aperfeiçoa-se a regra, remetendo à convenção que rege o conjunto dos proprietários o poder de decisão sobre a matéria.

Diante do exposto, naquilo que compete a esta Comissão analisar, somos pela aprovação do Projeto de Lei nº 6.073, de 2005.

Sala da Comissão, em 03 de agosto de 2006.

Deputado **Ademir Camilo**
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou, por unanimidade, o Projeto de Lei nº 6.073/2005, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Ademir Camilo.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

João Leão - Presidente, Romel Anizio, Custódio Mattos e Laura Carneiro - Vice-Presidentes, Benedito de Lira, Inácio Arruda, João Tota, Maria do Carmo Lara, Pedro Fernandes, Walter Feldman, Ademir Camilo, Nelson Meurer, Pastor Frankembergen, Rose de Freitas, Vitorassi e Wellington Roberto.

Sala da Comissão, em 22 de novembro de 2006.

Deputado **JOÃO LEÃO**
Presidente

FIM DO DOCUMENTO
