



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

# **PROJETO DE LEI N.º 7.803-B, DE 2010**

**(Do Senado Federal)**

**PLS 219/03**  
**OFÍCIO Nº 1.790/10 – SF**

Altera o § 1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), no que tange ao critério de fixação da fração ideal e às disposições sobre alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edilícios; tendo pareceres: da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. GENECIAS NORONHA); e da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação (relator: DEP. ANTONIO BULHÕES).

**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

## **SUMÁRIO**

I – Projeto inicial

II – Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

III – Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- 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 a 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 1º de setembro de 2010.

Senador José Sarney  
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.

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA**

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....  
**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. [\(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)](#)

§ 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 projeto em apreço visa modificar dispositivo do Código Civil para impedir a possibilidade irrestrita de alienação ou aluguel de abrigos para veículos nos condomínios edilícios.

O autor justifica sua proposição sustentando que mediante a escalada crescente de violência e a insegurança que grassa na população, não é recomendável criar mais um ponto de vulnerabilidade nos condomínios edilícios, sobretudo, nos residenciais.

Cabe a esta Comissão o exame de mérito, nos termos do art. 24, II, e 32, VII.

É o relatório.

## **II – VOTO DO RELATOR**

Como visto do relatório, o objetivo da proposição analisada é o de proceder à alteração no Código Civil a fim de que as vagas de garagem não possam ser vendidas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo determinação expressa em contrário do próprio condomínio.

O PL dispõe, com sabedoria, sobre a polêmica questão da alienação das vagas de garagem a pessoas estranhas ao condomínio.

Como bem ressaltou o Senado Federal, ao aprovar a presente proposição, “torna-se fácil intuir que a venda ou aluguel de uma unidade de garagem a pessoa estranha ao condomínio”, que passou a ser permitida com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, “é motivo de vulnerabilidade para todo o grupo, que assim poderá estar recebendo, em seu meio, pessoa inconveniente. Por outro lado, se esta for a vontade assentada em assembléia, não haverá o impedimento da locação ou venda da unidade, mas a responsabilidade será por todos os condôminos compartilhada”.

Pelo exposto, voto pela aprovação do PL 7.803 de 2010.

Sala da Comissão, em 24 de maio de 2011.

Deputado GENECIAS NORONHA  
Relator

## **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião ordinária realizada hoje, aprovou unanimemente o Projeto de Lei nº 7.803/10, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Genecias Noronha.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Manoel Junior - Presidente, Roberto Britto, José de Filippi e Leopoldo Meyer - Vice-Presidentes, Bruna Furlan, Edivaldo Holanda Junior, Eliane Rolim, Fernando Marroni, Genecias Noronha, João Arruda, Mauro Mariani, Roberto Dornier, Rosane Ferreira, Vilalba, William Dib, Zoinho, José Chaves e Luciana Santos.

Sala da Comissão, em 15 de junho de 2011.

Deputado MANOEL JUNIOR  
Presidente

## **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

### **I - RELATÓRIO**

A presente proposição, de origem do Senado Federal, visava inicialmente dispor sobre critério de fixação da fração ideal e às disposições sobre alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edifícios.

Porém, ainda no Senado Federal, do projeto de lei originário foram excluídas as disposições sobre os critérios de fixação de fração ideal, tendo sido aprovada tão somente as disposições sobre alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edifícios.

Na Câmara dos Deputados, a proposição foi distribuída às Comissões de Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania (RICD, mérito e art. 54). A proposição está sujeita à apreciação conclusiva pelas comissões (RICD, art. 24, II) e tramita sob o regime de prioridade.

Na Comissão de Desenvolvimento Urbano foi aprovada por unanimidade.

Não foram apresentadas emendas ao projeto no prazo regimental.

### **II - VOTO DO RELATOR**

A matéria em apreço, de alteração da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) é de competência da União, por meio do Congresso Nacional, sem reserva de iniciativa.

A alteração proposta não conflita com nenhum princípio constitucional expresso ou implícito. Logo, é formal e materialmente constitucional.

É jurídica, pois inova o ordenamento jurídico, regulamento conflitos de interesse frequentes.

A técnica legislativa está de acordo com a interpretação dada pela Casa de origem quando se trata de lei simplesmente alteradora de outra, cujo objeto e campo de aplicação estão perfeitamente definidos. Portanto, é adequada a técnica legislativa.

No mérito, a parte do projeto aprovado pelo Senado somente merece aplausos. A matéria, fonte de conflitos frequentes entre condôminos, quer por não haver uma adesão efetiva do usuário externo aos preceitos do regimento interno, quer por vulnerar a segurança mediante acesso direto à garagem por parte do usuário externo, expondo os demais condôminos à violência urbana.

Considerando que tanto uma como outra razão difere de condomínio para condomínio, a proposição sabiamente transfere para a Convenção de Condomínio a discussão da matéria. Assim, havendo previsão na Convenção de Condomínio, autorizada está a venda e a locação para usuários externos de vagas de garagem.

Por todo exposto, voto pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei n.º 7.803, de 2010.

Sala da Comissão, em 26 de setembro de 2011.

Deputado ANTONIO BULHÕES  
Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.803-A/2010, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Antonio Bulhões.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

João Paulo Cunha - Presidente, Arthur Oliveira Maia, Vicente Candido e Cesar Colnago - Vice-Presidentes, Alessandro Molon, Anthony Garotinho, Antonio Bulhões, Arnaldo Faria de Sá, Bonifácio de Andrada, Brizola Neto, Cabo Juliano Rabelo, Danilo Forte, Delegado Protógenes, Dimas Fabiano, Dr. Grilo, Edson Silva, Eduardo Cunha, Efraim Filho, Eliseu Padilha, Esperidião Amin, Evandro Milhomen, Félix Mendonça Júnior, Jilmar Tatto, João Campos, João Paulo Lima, Jorginho Mello, José Mentor, Luiz Carlos, Luiz Couto, Marçal Filho, Maurício Quintella Lessa, Mauro Benevides, Mendonça Filho, Mendonça Prado, Odair Cunha, Onyx Lorenzoni, Osmar Serraglio, Paes Landim, Paulo Maluf, Ricardo Berzoini, Roberto Freire, Ronaldo Fonseca, Vicente Arruda, Vieira da Cunha, Vilson Covatti, Wilson Filho, Cleber Verde, Gabriel Chalita, Gonzaga Patriota, Hugo Leal, João Magalhães, Luiz Fernando Machado, Márcio Reinaldo Moreira, Marcos Rogério, Marina Santanna, Nelson Marchezan Junior, Ricardo Tripoli, Sandro Alex e Sérgio Barradas Carneiro.

Sala da Comissão, em 13 de dezembro de 2011.

Deputado JOÃO PAULO CUNHA  
Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**