

PARECER N° , DE 2010

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 219, de 2003, que altera o § 1º do art. 1.331 e revoga o § 3º do mesmo artigo da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que “institui o Código Civil”, no que tange ao critério de fixação da fração ideal e às disposições sobre a alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edilícios.

RELATOR: Senador PEDRO SIMON

I – RELATÓRIO

O projeto que a Comissão passa a examinar tem por escopo alterar o § 1º e revogar o § 3º do art. 1.331 do Código Civil versado na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Consoante a proposição, o § 1º do art. 1.331 do Código Civil passará a ser assim redigido:

“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)”

A alteração direcionada ao texto visa instituir exceção à possibilidade de se alienar ou locar abrigo para veículos, se não houver previsão expressa, nesse sentido, na convenção de condomínio.

O § 3º do art. 1.331, por seu turno, que a teor da proposição será revogado, tem a seguinte redação:

“§ 3º A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual [valor] se calcula em relação ao conjunto da edificação.”

Ao justificar o projeto de lei, seu autor argui a formulação de duas questões no novo Código Civil, que são, primeiro, a vulnerabilidade dos condôminos, especialmente nos imóveis residenciais, ante a possibilidade de as vagas de garagens poderem ser locadas ou alienadas livremente. A razão da proposição é de se permitir locação e alienação somente se houver permissão na convenção de condomínio (art. 1.331, § 1º); e a segunda questão reporta-se ao cálculo da fração ideal proporcional ao valor da unidade imobiliária (art. 1.331, § 3º), que não atenta para outros valores inerentes aos imóveis.

De fato, a forma de cálculo da fração ideal foi inadequadamente alterada no novo Código Civil. Antes do Código, o cálculo da fração ideal estava disciplinado no art. 12, § 1º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e sobre incorporações imobiliárias, onde constava: *salvo disposição em contrário na convenção de condomínio, a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade*. Assim, a convenção de condomínio podia dispor de modo diferente do atual, carreado à ordem jurídica pelo novo Código Civil.

O projeto vem a reexame pelo fato de a Lei nº 10.931, de 2004, ter alterado o §3º do art. 1.331 do Código Civil, também objeto do projeto de Lei.

II – ANÁLISE

Entre os efeitos da alteração proposta ao texto do art. 1.331 do Código Civil, destaca-se a exceção que se fará em relação a vagas de garagem, com o objetivo de vedar a locação ou alienação a estranhos ao condomínio, para assegurar a segurança dos condôminos, donde o acréscimo ao § 1º de texto que devolverá ao ordenamento jurídico a previsão de vontade dos condôminos, porquanto o aditamento tem o seguinte teor: “(...) exceto os abrigos para veículos [garagens], que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, **salvo autorização expressa na convenção de condomínio**”.

Dessa maneira, poderão os condomínios locar ou vender suas propriedades a terceiros, não-proprietários de unidades no prédio, mas os abrigos para veículos dependerão de autorização contida na convenção de condomínio.

Por sua vez, manter-se-ão as regras atinentes às demais frações ideais imobiliárias, componentes das partes comuns, que continuarão a integrar a propriedade principal – sejam apartamentos, salas, escritórios, lojas ou sobrelojas – resguardados apenas os abrigos para veículos, ante a comentada possibilidade de má-utilização por terceiros.

Ao analisar o mérito, torna-se fácil intuir que a venda ou aluguel de uma unidade de garagem a pessoa estranha ao condomínio 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 assembleia, não haverá o impedimento da locação ou venda da unidade, mas a responsabilidade será por todos os condôminos compartilhada. Além disso, não haverá obstáculo a que as garagens sejam locadas ou vendidas a outros condôminos.

No que tange à revogação do § 3º do art. 1.331, assistia razão o autor da proposição, pois deveria ser corrigido o simplismo de cálculo da fração ideal imobiliária, eis que a *mera proporção* entre a área do imóvel e as áreas comuns, respectivamente principal e acessórias, não retrata o real valor destas últimas, pois deixa de considerar o valor das benfeitorias e outros fatores inerentes ao bem principal.

Como se encontrava redigido, o § 3º determinava que a fração ideal, no solo e nas outras partes comuns, fosse proporcional ao valor da unidade imobiliária, de modo que só seriam consideradas no cálculo as áreas do imóvel principal e sua proporcionalidade com as áreas comuns. Evidentemente, era imprópria a adoção exclusiva do critério de proporcionalidade da área, pois esse modo de calcular desconsiderava os preços de desapropriação, hipotecas e outros gravames, e até diferenças entre imóveis, quanto localizados e integrantes do mesmo prédio, como são os imóveis de cobertura, de ponta, voltados para o leste, ventilados, com vista panorâmica ou que experimentaram benfeitorias, em contraposição a outros desprovidos de uma ou de todas essas condições.

Ocorre que em 2004, portanto, posterior à apresentação da proposição, entrou em vigor a Lei 10.931, que alterou o §3º. Com a nova redação, o Código passou a prever a noção de fração ideal a ser definida de forma ordinária ou decimal, e não mais conforme o valor da unidade imobiliária.

A mudança, além de tornar mais objetivo e simples o cálculo da fração ideal, atende pleito da doutrina sobre o assunto.

Nesse sentido apresentamos emenda suprimindo a revogação do §3º do art. 1.331, eis que restou prejudicada.

III – VOTO

Com fundamento na análise precedente e nas razões dela resultantes, manifestamo-nos pela APROVAÇÃO Projeto de Lei do Senado nº 219, de 2003, com a seguinte emenda:

EMENDA nº /CCJ (Supressiva)

“Suprime-se o art. 3º do Projeto de Lei do Senado nº 219, de 2003”.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator