

## PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2003

Altera os §§ 1º e 3º do art. 1.331, o inciso I do art. 1.336 e o art. 1.351, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que “Institui o Código Civil”, no que tange às disposições sobre a alienação e locação de abrigos para veículos, ao critério de fixação da fração ideal e à alteração do regimento interno, relativamente a condomínios edifícios, respectivamente.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** Os §§ 1º e 3º do art. 1.331, o inciso I do art. 1.336 e o art. 1.351, todos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passam 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.

.....

§ 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 de condomínio.

..... (NR)”

“**Art. 1.336.** .....

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

..... (NR)”

“**Art. 1.351.** Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção.

*Parágrafo único.* A mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação da unanimidade dos condôminos. (NR)”

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

## JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto visa aperfeiçoar normas do condomínio edilício relativas à alienação ou aluguel de abrigos para veículos, ao cálculo da fração ideal do terreno, à divisão das despesas de manutenção e à alteração do Regimento Interno.

Com as inovações propostas, pretende-se afastar controvérsias decorrentes da alienação e do aluguel irrestrito dos abrigos para veículos a quaisquer interessados, mesmo que não sejam condôminos. Também objetivam tais medidas evitar o desequilíbrio de contribuições financeiras entre os condôminos e, em outro aspecto, facilitar a administração condominial.

Quanto ao primeiro aspecto, relativo aos abrigos para veículos nos condomínios edilícios, faz-se mister esclarecer, inicialmente, que o novo Código Civil admitiu a sua alienação e o seu aluguel irrestrito a quaisquer interessados, mesmo que não sejam condôminos.

Ora, ante a escalada crescente de violência e a insegurança que grassa na população, não é recomendável criar mais um fator de vulnerabilidade nos condomínios edilícios, sobretudo para os tipos residenciais.

Por outro lado, entendemos que não seria conveniente que o Estado, por intermédio da lei, tolhesse a liberdade dos proprietários, de modo absoluto, proibindo incondicionalmente a alienação ou locação das vagas de garagem a não condôminos. Nesse sentido é que, aproveitando uma das recomendações dos “Enunciados aprovados na Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça

Federal, no período de 11 a 13 de setembro de 2002, sob a coordenação científica do Ministro Ruy Rosado, do Superior Tribunal de Justiça”, estamos propondo uma nova redação para o § 1º do art. 1.331, que não impeça a alienação ou locação de tais abrigos para não condôminos, desde que, porém, autorizados pela convenção do condomínio.

A propósito, faz-se mister ressaltar que a recomendação do Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, a que aludimos, é menos rígida do que aquela que estamos apresentando, uma vez que ela partia do pressuposto da autorização da locação da área de garagem como regra e dispunha que a vedação pudesse ocorrer havendo disposição nesse sentido da convenção de condomínio ou da assembléia geral.

Quanto aos demais aspectos da presente proposição, cumpre-se esclarecer que se origina de sugestão encaminhada pela Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário (Abami), por indicação do Professor Melhim Namem Chalhub, tendo em vista os inúmeros conflitos que já começam a surgir nos condomínios em razão das controvérsias a respeito da aplicação do novo Código Civil. Para tanto, a proposta é restabelecer os critérios já consagrados no direito brasileiro, que asseguravam o equilíbrio das relações condominiais.

Com efeito, os condomínios se revestem das mais variadas formas, conforme sejam sua destinação – moradia, *flats*, escritórios, *shopping centers* etc.

Dada essa diversidade, é absolutamente impossível padronizar a organização e o funcionamento dos condomínios, pois, como é elementar, cada uma das modalidades de condomínio deve estruturar-se de acordo com suas características, necessidades e finalidades.

Atenta a essa realidade, a legislação anterior relativa à matéria (Lei nº 4.591, de 1964) assegurava a cada comunidade condominial os meios para adequar suas Convenções de Condomínio a suas características e necessidades. No entanto, o novo Código Civil retirou essa autonomia, ao fixar um critério único de divisão de despesas para todos os condomínios, sejam quais forem suas características. Além disso, o Código fixou o quorum de 2/3 para alteração do Regimento Interno, que, embora seja adequado para a alteração da Convenção de Condomínio, é inteiramente injustificável para o Regimento Interno, pois este cuida apenas das rotinas internas das edificações.

Ao interferir na economia interna dos condomínios, a nova norma pode provocar graves desequilíbrios nas relações condominiais de milhões de pessoas, pois pelo novo critério não haverá correspondência entre o valor da cota de despesas e o valor dos serviços utilizados pelos condôminos.

É que, pela nova regra, a fração ideal do terreno nos condomínios deverá ser proporcional ao valor de cada unidade imobiliária do edifício e a divisão das despesas deverá ser proporcional à fração ideal. Logo, a divisão das despesas deverá ser proporcional ao valor de cada apartamento, e não ao que o condômino utilizar.

O mais grave é que, segundo interpretação já corrente, o novo critério de divisão das despesas deve prevalecer sobre os critérios estabelecidos nas convenções de condomínio já existentes, pois o art. 2.035 do Código Civil, embora reconheça a validade das convenções anteriores, manda que seus efeitos futuros se submetam ao critério do novo Código Civil e entre esses efeitos futuros estão as cotas de rateio de despesas que se vencerem após janeiro de 2003.

O critério é injusto e totalmente divorciado da realidade.

O que é razoável é que todo serviço seja retribuído pelo seu justo valor e na exata proporção em que é utilizado. Nada justifica que um condômino seja obrigado a pagar mais do que utilizou, sendo igualmente injusto privilegiar algum condômino com pagamento inferior ao valor dos serviços condominiais que utilizou.

Considere-se, por exemplo, um edifício composto de 2 apartamentos por andar, ambos com a mesma área de construção, sendo um de frente, de maior valor, e um de fundos, de menor valor. Na medida em que os apartamentos são iguais e usam os serviços condominiais na mesma proporção, devem suportar os encargos em igual proporção, mas pela nova regra o apartamento de fundos pagará uma cota menor do que o apartamento da frente, embora ambos sejam do mesmo tamanho.

Nada justifica uma tal diferença de tratamento, pois se ambos os apartamentos têm o mesmo tamanho e usam os mesmos serviços, na mesma proporção, devem pagar a mesma cota.

O novo critério rompe um estado de equilíbrio, segurança e estabilidade e cria um clima de incerteza e discórdia nas relações condominiais.

Há, em primeiro lugar, grande incerteza quanto à fixação do valor das unidades, porque o Código não dá nenhum critério de avaliação, e essa é a base de cálculo da fração. Em segundo lugar, não há nenhuma lógica entre o valor das unidades e o custo de manutenção do edifício, pois, afinal, o zelador não zela mais pelo apartamento mais caro, nem o faxineiro limpa menos a janela do apartamento mais barato.

A incerteza quanto ao valor pode dar origem a intermináveis controvérsias. Não se sabe qual o valor que haveria de servir de base para cálculo da fração ideal: seria o valor do custo da construção ou o valor de mercado? Neste último caso, o valor de mercado poderia ser atribuído por uma empresa de corretagem? Ou seria necessário um arbitramento judicial? Talvez pudesse ser o valor constante da tabela de vendas da empresa incorporadora. Ou será que seria razoável considerar o preço de aquisição da unidade? Há, também, o valor venal constante do carnê do IPTU, que também poderia ser tomado como referencial...

Ora, vincular a fração ideal ao valor comercial do apartamento e obrigar a divisão das despesas em proporção a esse valor pode causar grave desequilíbrio nas relações condominiais, colocando alguns condôminos em desvantagem em relação a outros.

Além disso, o rateio das despesas é matéria de natureza privada, exclusivamente de âmbito interno dos condomínios. Por isso, é totalmente desarrazoada qualquer interferência da lei na divisão das despesas condominiais. A matéria é, sim, de relevante interesse social, mas a lei o atenderá se não se intrometer na economia interna dos condomínios.

Aspecto igualmente relevante é o relativo ao quorum de alteração do regimento interno do condomínio.

O art. 1.333 dispõe que a convenção de condomínio deve ser subscrita por 2/3 dos condôminos e o art. 1.351 exige o quorum de 2/3 para alteração da convenção e do regimento interno. Esse quorum é razoável para aprovação e alteração da convenção de condomínio, porque essa é a regra-base do condomínio, pertinente ao exercício do direito da propriedade pelo regime condominial. Entretanto, esse mesmo quorum é extremamente exacerbado para alteração do regimento interno, pois esse tem apenas a finalidade de organizar a rotina da utilização do edifício, como, por exemplo, a utilização da área de lazer.

Em suma, convenção e regimento interno são atos distintos, com estruturas distintas e finalidades diferenciadas e, por isso mesmo, reclamam tratamentos diferenciados, compatíveis com sua natureza. Assim, a convenção, sendo o instrumento-base de organização da propriedade condominial, deve merecer apreciação por um número expressivo de condôminos, mas o regimento interno, tratando de matérias sujeitas a freqüentes alterações, deve ter sua aprovação e alteração deliberadas pela maioria simples da assembléia-geral dos condôminos.

A exigência de quorum de 2/3 para alteração do regimento interno certamente será prejudicial ao condomínio, dada a dificuldade de se reunir tão elevado número de pessoas a cada momento em que se tornar necessário adaptar a rotina do condomínio a uma nova realidade. Nesse sentido, a proposição é no sentido de que, no art. 1.351 do Código Civil, seja mantida a exigência do quorum de 2/3 para as alterações da convenção, suprimindo-se desse dispositivo a referência ao regimento interno, de modo que este fique na alçada da assembléia geral, pelo quorum normal das votações.

A presente proposição, assim, além de pretender regular de maneira satisfatória a questão da alienação e do aluguel dos abrigos para veículos, também visa assegurar a justa divisão das despesas dos condomínios, bem como garantir a autonomia dos condomínios para deliberar sobre seu próprio custeio, em respeito às características de cada condomínio, restabelecendo o clima de segurança e estabilidade social alcançado nos quase 40 anos de vigência da Lei nº 4.591, de 1964, e, ainda, permitir que o regimento interno do condomínio possa ser alterado sempre que as circunstâncias recomendarem, mediante aprovação da assembléia geral, sem quorum especial.

Sala das Sessões,

Senador MARCELO CRIVELLA