



# SENADO FEDERAL

## PARECER Nº 1.246, DE 2010

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 219, de 2003, de autoria do Senador Marcelo Crivella, 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 argúi 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 assembléia, 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 descon siderava os preços de desapropriação, hipotecas e outros gravames, e até diferenças entre imóveis, con 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 1/CCJ (Supressiva)

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

Sala da Comissão, 4 de agosto de 2010.

**Senador DEMÓSTENES TORRES**

, Presidente



, Relator

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

PROPOSIÇÃO: PKS Nº 219 DE 2003

ASSINAM O PARECER NA REUNIÃO DE 04/08/2010, OS SENHORES(AS) SENADORES(AS):

PRESIDENTE: <b>Senador DEMÓSTENES TORRES</b>	
RELATOR: <i>Senador Pedro Simon</i>	
BLOCO DE APOIO AO GOVERNO (PT, PR, PSB, PCdoB, PRB)	
SERYS SLHESSARENKO	1. RENATO CASAGRANDE
ALOIZIO MERCADANTE	2. AUGUSTO BOTELHO
EDUARDO SUPPLY	3. MARCELO CRIVELLA
ANTONIO CARLOS VALADARES	4. INÁCIO ARRUDA
BELINI MEURER	5. CÉSAR BORGES
TIÃO VIANA	6. MARINA SILVA (PV)
MAIORIA (PMDB, PP)	
PEDRO SIMON	1. ROMERO JUCÁ
ALMEIDA LIMA	2. RENAN CALHEIROS
GILVAM BORGES	3. GERALDO MESQUITA JÚNIOR
FRANCISCO DORNELLES	4. HÉLIO COSTA
VALTER PEREIRA	5. VALDIR RAUPP
EDISON LOBÃO	6. NEUTO DE CONTO
BLOCO DA MINORIA (DEM, PSDB)	
KÁTIA ABREU	1. EFRAIM MORAIS
DEMÓSTENES TORRES	2. ADELMIR SANTANA
JAYME CAMPOS	3. RAIMUNDO COLOMEO
MARCO MACIEL	4. JOSÉ BEZERRA
ANTONIO CARLOS JÚNIOR	5. ELISEU RESENDE
ALVARO DIAS	6. EDUARDO AZEREDO
JARBAS VASCONCELOS	7. MARCONI PERILLO
LÚCIA VÂNIA	8. ARTHUR VIRGÍLIO
TASSO JEREISSATI	9. FLEXA RIBEIRO
PTB	
ROMEU TUMA	1. GIM ARGELLO
PDT	
OSMAR DIAS	1. PATRÍCIA SABOYA

Atualizada em: 04/08/2010

**PROPOSIÇÃO: *PLS* Nº 219, DE 2003**

## AL

TOTAL:	13	SIM:	11	NÃO:	—	ABSTENÇÃO:	—	AUTOR:	—	<del>PRESIDENTE</del>	1
--------	----	------	----	------	---	------------	---	--------	---	-----------------------	---

**SALA DAS REUNIÕES, EM 04 / 08 / 2010**

**Senador DEMOSTENES TORRES**

**~~Presidente~~**

O VOTO DO AUTOR DA PROPOSIÇÃO NÃO SERÁ COMPUTADO, CONSIGNANDO-SE SUA PRESENÇA PARA EFEITO DE QUÓRUM (art. 132, § 8º, do RISE)

U:\CCJ\2009\Reunião\Votação nominal.doc (atualizado em 04/08/2010).

## LISTA DE VOTAÇÃO NOMINAL

PROPOSIÇÃO: PLS Nº 219, DE 2003

Comenda n. 1. CCX

Nome	Sexo	Idade	Estado	Partido	Assinatura	Assinatura
SERY'S SLHESARENKO	X					
ALOIZIO MERCADANTE						
EDUARDO SUPLYC	X					
ANTONIO CARLOS VALADARES	X					
BELINI MEURER	X					
TIAO VIANA						
PEDRO SIMON						
ALMEIDA LIMA						
GILVAM BORGES						
FRANCISCO DORNELLES	X					
VALTER PEREIRA	X					
EDISON LOBÃO						
KATIA ABREU						
DEMOSTENES TORRES						
JAYME CAMPOS						
MARCO MACIEL	X					
ANTONIO CARLOS JÚNIOR						
ALVARO DIAS						
JARBAS VASCONCELOS						
LÚCIA VÂNIA						
TASSO JEREISSATI						
ROMEU TUMA	X					
OSMAR DIAS						

TOTAL:	<u>13</u>	SIM:	<u>11</u>	NÃO:	<u>—</u>	ABSTENÇÃO:	<u>—</u>	AUTOR:	<u>1</u>	PRESIDENTE	<u>1</u>
--------	-----------	------	-----------	------	----------	------------	----------	--------	----------	------------	----------

SALA DAS REUNIÕES, EM 04/08/2010

**Senador DEMÓSTENES TORRES**

~~Presidente~~

O VOTO DO AUTOR DA PROPOSIÇÃO NÃO SERÁ COMPUTADO, CONSIGNANDO-SE SUA PRESENÇA PARA EFEITO DE QUORUM (art. 132, § 8º, do RISF)

**SENADO FEDERAL**  
**SECRETARIA-GERAL DA MESA**  
**SECRETARIA DE COMISSÕES**  
**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA**

**TEXTO FINAL**

**Do PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 219, DE 2003**  
**Na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania 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 edifícios.

**O CONGRESSO NACIONAL decreta:**

**Art. 1º** Dê-se a seguinte redação ao § 1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil:

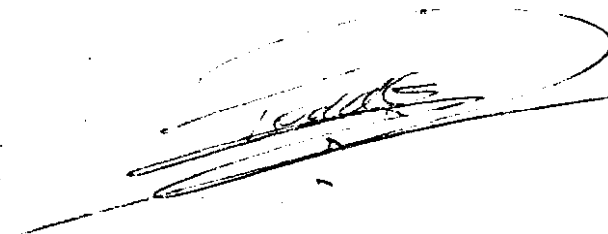
“Art. 1.331.....

§ 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.

Sala da Comissão, 4 de agosto de 2010,



, Presidente

## LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA SECRETARIA-GERAL DA MESA

---

### **LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.**

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

#### CAPITULO III

##### Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

---

### **LEI Nº 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004.**

Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

---



**LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002.**

Institui o Código Civil.

**CAPÍTULO VII**  
**Do Condomínio Edifício**

**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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 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.

Ofício nº 268/10-PRESIDÊNCIA/CCJ

Brasília, 4 de agosto de 2010.

A Sua Excelência o Senhor  
Senador **JOSÉ SARNEY**  
Presidente do Senado Federal

**Assunto:** decisão terminativa.

**Senhor Presidente,**

Em cumprimento ao disposto no artigo 91, § 2º, do Regimento Interno desta Casa, comunico a Vossa Excelência que, em Reunião Ordinária realizada nesta data, esta Comissão deliberou, em caráter terminativo, pela **aprovação**, com a Emenda nº 1-CCJ, do Projeto de Lei do Senado nº 219, de 2003, que "Altera o § 1º do artigo 1331 e revoga o § 3º do mesmo artigo da Lei nº 10406, 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", de autoria do Senador Marcelo Crivella.

Aproveito a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração.

Cordialmente,



Senador **DEMOSTENES TORRES**  
Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania

## RELATÓRIO

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 argúi 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.

## 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 assembléia, 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, novamente assiste razão ao autor da proposição, pois deve-se corrigir 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.

Com efeito, a complexidade da matéria não pode ser reduzida ao cálculo do valor da fração ideal entre dividendo e divisor da metragem de áreas, pois aí chega-se a quociente simples, sem considerar encargos de condomínio e valores das unidades consideradas individualmente.

Como se encontra redigido, o § 3º quer que a fração ideal, no solo e nas outras partes comuns, seja proporcional ao valor da unidade imobiliária, de modo que só são consideradas no cálculo as áreas do imóvel principal e sua proporcionalidade com as áreas comuns. Evidentemente, é imprópria a adoção exclusiva do critério de proporcionalidade da área, pois esse modo de calcular desconsidera os preços de desapropriação, hipotecas e outros gravames, e até diferenças entre imóveis, conquanto 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.

Essas razões recomendam a revogação § 3º do art. 1.331 do Código Civil, para que as próprias convenções de condomínios estabeleçam os valores que julgarem mais pertinentes em cada caso, sem sofrerem a restrição da norma codificada.

### **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, porque atende aos requisitos constitucionais, jurídicos e regimentais e, no mérito, aperfeiçoará o tema tratado no art. 1.331 do Código Civil.

Sala da Comissão,

, Presidente



, Relator