

Geraldo Beire Simões, advogados
Rua do Carmo n° 17, 9° andar - Centro - Rio de Janeiro – RJ
CEP 20.011-020 – Tel/fax (21) 2222-9457
e-mail: geraldobeire@globo.com

Alienação e locação de vagas a pessoas estranhas ao Condomínio

Geraldo Beire Simões

O **art. 1338** do Código Civil dispõe que “*Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.*”

Tal dispositivo regula a **locação** da “área no abrigo para veículos”, vale dizer as denominadas “vagas de garagens”, e sabidamente os “*possuidores*” a que se refere esse dispositivo são os **locatários, usufrutuários e os comodatários**.

Por sua vez, o **§ 2º do art. 1339** do Código Civil dispõe que “*É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral*”

Essa regra versa sobre a **alienação** da “*parte acessória*” da unidade imobiliária, ou seja as chamadas “vagas de garagens”.

Ambas essas hipóteses **locação** ou **alienação** sempre foram pontos de discórdias entre os condôminos, cujos atritos aumentaram após a vigência do Código Civil, a partir de 2003.

Os doutrinadores e os tribunais debruçaram-se sobre o tema na procura de solução para o problema, uma vez que tanto a **locação** quanto a **alienação** de vagas de garagens a estranhos pode importar em insegurança para os demais comunheiros.

Hamilton Quirino Câmara - na sua festejada obra “CONDOMÍNIO EDILÍCIO”, 2ª. edição, 2007, Lúmen Júris Editora, registra a preocupação dos doutrinadores ao apontar o disposto no ENUNCIADO 91, do Conselho da Justiça Federal: “*A convenção de condomínio, ou a assembléia geral, podem vedar a locação de área de garagem ou abrigo para veículos a estranhos ao condomínio.*”

Não alheio a esse problema o legislador procurou regular a matéria.

Com efeito, através do **Projeto de Lei do Senado PLS nº 219, de 2003**, de autoria do **Senador Marcelo Crivella**, pretendia-se **alterar** a redação do § 1º e **revogar** o § 3º ambos do **art 1331 do Código Civil**.

A **alteração** da redação do § 1º do **art. 1331 do Código Civil** visava instituir exceção à possibilidade de se alienar ou locar abrigo para veículos, se não houvesse previsão expressa, nesse sentido, na convenção do condomínio.

Já a **revogação** do § 3º do **art. 1331 do Código Civil** prevista no **PLS 219,2003** perdeu a razão de ser, uma vez que durante a sua tramitação veio a ser sancionada a Lei nº 10.931 que alterou o dito § 3º, o qual, com a nova redação, 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.

Por esse motivo, através da Emenda Supressiva nº 1, da Comissão de Constituição e Justiça, do Senado Federal, tal pretensão de revogação foi escoimada **PLS 219, 203**

E como ficou, então, a questão da **locação** de “*abrigo para veículos*” e da **alienação** de “*parte acessória*” no Código Civil ?

A LEI Nº 12.607, de 04 de abril de 2012, publicada no dia 05 de abril de 2012, a nosso sentir deu adequada solução ao tema.

Com efeito, o **§ 1º do art. 1.331 do Código Civil** passará a vigorar com a seguinte redação:

“§ 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.”

Registre-se o contido no **Parecer nº 1.246, de 2010**, do Relator **Senador Pedro Simon**: *“Dessa maneira, poderão os condôminos locar ou vender suas propriedades a terceiros, não-proprietários de unidades no prédio, mas os abrigos para veículos dependerão de autorização contida na convenção do condomínio”*

E acrescenta: *“(…) 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 de todos os condôminos compartilhada. Além disso, não haverá obstáculo a que as garagens sejam locadas ou vendidas a outros condôminos.”*

Anote-se, por fim, que acertadamente a Presidência da República VETOU integralmente a redação do **art. 2º da LEI Nº 12.607, de 04 de abril de 2012**, o qual dispunha que a nova lei entraria *“em vigor na data de sua publicação”*.

Nas razões do VETO alinhou-se que *“a entrada em vigor imediata somente deve ser admitida em se tratando de normas de pequena repercussão, o que não é o caso do Presente Projeto de Lei.”*

“Assim, - continua - de modo a garantir tempo ideal para que os destinatários da norma examinem o conteúdo e estudem os efeitos da alteração legislativa, o veto à cláusula de vigência faz com que o ato entre em vigor em quarenta e cinco dias, nos termos do Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942 – Lei de Introdução à normas do Direito Brasileiro.”

A publicação da LEI Nº 12.607 foi efetuada no Diário Oficial da União do dia 05 de abril de 2012. Logo, ela entrará em vigência no dia 20 de maio de 2012.

Pontofinalizando, diante da nova redação dada à **segunda parte do art. 1.331 do Código Civil**, caberão aos Condomínios modificarem, ou não, as suas Convenções, para permitirem, ou não, as **locações** das áreas no abrigo para veículos (**art. 1,338 CC**), bem como as **alienações** das partes acessórias de suas unidades imobiliárias (§ 2º do **art. 1.339 CC**), a **pessoas estranhas ao Condomínio**, cientes de que se forem permitidas ditas **locações ou alienações** assumirão, em conjunto, por força da nova Lei 12.607, 2010, a **total responsabilidade decorrente dessas permissões**.

Rio de Janeiro, abril de 2012

Geraldo Beire Simões

Geraldo Beire Simões é advogado especializado em Direito imobiliário, fundador e Sócio Benemérito da ABAMI – Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário