



SENADO FEDERAL
Gabinete Senador Carlos Portinho

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fim de tornar exigível a aprovação de dois terços dos votos dos condôminos para a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, em condomínios edilícios.



SF/21716.88381-75

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 1.351 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 1.351.** Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.” (NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

De uma leitura conjugada dos artigos 1.332, inciso III, 1.334, *caput*, e 1.336, inciso IV, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), depreende-se que a destinação das unidades imobiliárias e do edifício tem de constar tanto do ato registral de instituição do condomínio edilício quanto da respectiva convenção.

Ainda, constata-se que, no art. 1.351 do mesmo Código, estabeleceram-se quocientes diversos dos votos dos condôminos para a alteração da convenção condominial e para a mudança de destinação, exigindo-



SENADO FEDERAL
Gabinete Senador Carlos Portinho

se, para a primeira, uma maioria qualificada de dois terços dos votos e, para a última, a manifestação unânime dos condôminos pela aprovação da matéria.

Vale destacar que, na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 – que regulava integralmente a matéria previamente ao advento do Código Civil de 2002 –, não havia dispositivo com nenhuma exigência análoga, estando a alteração de destinação sujeita apenas às disposições estabelecidas na convenção do edifício (art. 9º, § 3º, alíneas ‘b’ e ‘l’). Desse modo, até a plena vigência do Código Civil, em 2003, o quórum e a forma de votação indispensáveis à alteração da destinação do edifício e das unidades imobiliárias deveriam ser aqueles fixados na própria convenção.

No ordenamento vigente, das matérias atinentes ao âmbito condominial, consoante o Código Civil e a Lei nº 4.591, de 1964, são apenas cinco que dependem da aprovação unânime dos membros da correspondente assembleia geral para sofrerem alteração. Em regra, a justificativa para tanto rigor reside no fato de que tais alterações trarão consequências direta ou indiretamente incidentes sobre o direito de propriedade dos condôminos.

Não se pode perder de vista, porém, que a própria Carta Magna, ao tempo que salvaguarda a propriedade, exige concomitante observância à sua função social (art. 5º, XXIII) e que, no mesmo artigo do Código Civil em que se repercute a garantia constitucional do direito à propriedade, é erigida uma série de condicionantes e ressalvas ao exercício desse direito (art. 1.228, §§ 1º a 5º).

Nessa linha, é preciso ter em vista que a previsão de aprovação unânime pelos condôminos de determinada matéria, que exige uma convergência simultânea e integral de vontades, praticamente inviabiliza a tomada das respectivas decisões no âmbito condominial e não privilegia a vontade da maioria. Desse modo, um único condômino, por menor que seja a sua fração, e por maior que seja a quantidade das unidades restantes, detém a prerrogativa de vetar uma mudança posta em votação. Sem a concordância expressa de todos os condôminos, a mudança de destinação das unidades, por exemplo, não pode ser implementada, o que significa, em última análise, fica prejudica função social da propriedade e não prevalece o interesse coletivo.





SENADO FEDERAL
Gabinete Senador Carlos Portinho

Em complemento à relevância da função social da propriedade na esfera condominial, faz-se importante discorrer acerca das perspectivas do mercado imobiliário no País, notadamente nos centros urbanos.

O mercado imobiliário, quando ordenado, gera o desenvolvimento do espaço urbano das cidades e possibilita maior qualidade de vida para a sociedade. Como se trata de uma atividade dinâmica, é possível afirmar que está em constante interrelação com demanda da população e com os déficits habitacionais ou comerciais das regiões. Desse modo, o setor experimenta forte oscilação relacionada a fatores fáticos, econômicos e geográficos, ensejando uma alternância de lançamentos de imóveis comerciais e residenciais.

As últimas pesquisas no setor indicam que a demanda por espaços comerciais vem caindo ao longo dos anos e, conseqüentemente, gerando vacância em salas e edifícios com essa destinação. Esse cenário foi especialmente agravado pela pandemia de covid-19, à medida que o teletrabalho foi implementado e mantido, com êxito, por diversas empresas, escritórios e órgãos públicos.

Diante disso, advém uma tendência à flexibilização, pelos municípios, de regras e posturas, visando à revitalização (*retrofit*) de imóveis comerciais e à sua conversão em imóveis de uso residencial, dado também o déficit habitacional no país, o trabalho remoto e as novas relações de trabalho advindas da tecnologia.

Cita-se como exemplo o programa carioca denominado “Reviver Centro”, que prevê incentivos fiscais, estímulo à locação social, à construção de novas moradias e à conversão do uso de prédios comerciais para transformá-los, após reforma, em edifícios de uso residencial ou misto. Na mesma linha, foi sancionada a Lei Municipal paulista nº 17.577, de 20 de julho de 2021, dispondo sobre o Programa Requalifica Centro, que também prevê incentivos a fim de atrair investimentos para a região.

Em Belo Horizonte encontra-se em estudo lei que estabelece mudança nas regras dos imóveis ociosos — como hotéis e prédios de escritórios — para que possam ser convertidos em residências.





SENADO FEDERAL
Gabinete Senador Carlos Portinho

Todavia, é certo que tais políticas públicas se tornarão ineficazes e inférteis, caso não seja possível o seu alinhamento com o consenso condominial – atualmente de exigência unânime – para a aprovação da alteração da destinação das unidades ou do edifício, quando esta se fizer útil ou necessária.

Por evidente, que a votação de 2/3 dos condôminos também encontra limite nas regras de postura municipal e no plano diretor das cidades, notadamente no que toca as áreas residenciais e espaços comerciais.

É, pois, com a finalidade de atualizar a legislação cível no que concerne a esse específico aspecto do direito condominial pátrio que ora apresentamos este projeto de lei e contamos com o apoio dos nobres Pares para sua aprovação.

Sala das Sessões,

Senador CARLOS PORTINHO



SF/21716.88381-75