



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador CARLOS VIANA

PARECER Nº 7, DE 2022-PLEN/SF

De PLENÁRIO, sobre o Projeto de Lei nº 4.000, de 2021, do Senador Carlos Portinho, que *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.*

Relator: Senador CARLOS VIANA

I – RELATÓRIO

De autoria do Senador Carlos Portinho, o projeto em análise tem por objeto o art. 1.351 do Código Civil, para alterar o quórum de mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Atualmente, exige-se a unanimidade dos condôminos. Pela proposta, seria suficiente a aprovação de dois terços destes.

A vigência da Lei se dará imediatamente após a sua publicação.

A justificação do projeto sustenta que a fixação de quórum para a mudança da “destinação” para cada edifício ou unidade imobiliária foi instituída pelo Código Civil de 2002. Nem o Código anterior, nem a Lei nº 4.591, de 1964, que disciplinava o condomínio edilício até então, continham regra equivalente.

O Código vigente fixou a unanimidade dos votos dos condôminos como condição para sua alteração, como exceção à regra geral



SF/22942.08404-30

de dois terços dos condôminos como quórum para alterações na convenção do condomínio.

O Senador Portinho destaca, no entanto, que tanto a Constituição Federal quanto o próprio Código Civil consagram o princípio da função social da propriedade, que seria prejudicado pela prevalência da vontade de um único condômino sobre a de todos os demais, caso este se insurgisse contra a modificação.

Tal poder de veto afetaria não apenas os interesses particulares dos condôminos, mas igualmente os interesses públicos relativos ao urbanismo. A alteração de uso seria uma decorrência natural das oscilações do mercado imobiliário, permitindo que a oferta acompanhe a demanda.

Mais especificamente, a pandemia da Covid-19 teria reduzido a demanda por imóveis comerciais e aumentado a demanda por unidades residenciais, em razão da adoção do teletrabalho com meio de promoção do isolamento social. Tal fato teria gerado vacância de salas e edifícios comerciais, com graves prejuízos para a política urbana, decorrentes da ociosidade de áreas centrais.

Em resposta a esse quadro, haveria uma tendência na política urbana municipal de estímulo do *retrofit* e à conversão de imóveis comerciais ao uso residencial, sendo que leis nesse sentido já foram aprovadas em São Paulo (Programa “Requalifica Centro”) e no Rio de Janeiro (Programa “Reviver Centro”).

Nesse sentido, a alteração proposta seria indispensável para que tais políticas públicas sejam eficazes, pois é praticamente impossível obter a unanimidade dos condôminos para a alteração de uso das edificações.

Por fim, o autor esclarece que qualquer alteração de destinação estaria limitada ao disposto no plano diretor e demais normas de zoneamento urbano.

II – ANÁLISE

A matéria insere-se na competência privativa da União para legislar sobre direito civil, conforme dispõe o art. 22, I, da Constituição



Federal, não havendo reserva de iniciativa em favor de outros Poderes. Também não há ressalvas a fazer quanto à juridicidade e à técnica legislativa.

No mérito, entendemos que o autor tem razão quando aponta a exigência de unanimidade entre os condôminos para mudança de destinação de edifícios como um grave obstáculo para adaptação das cidades à pandemia da Covid-19. A adoção do *home-office* como instrumento de trabalho acabou por esvaziar muitos edifícios de escritórios, ao mesmo tempo em que aumentou a demanda por áreas residenciais. Nesse contexto a mudança de uso de edifícios como um todo, ou de determinadas unidades de um único edifício, é medida que atende a um novo equilíbrio entre oferta e demanda e viabiliza o aproveitamento eficiente tanto da edificação quanto da infraestrutura urbana existente na região.

Registre-se, ainda, que o urbanismo contemporâneo favorece a mistura de usos, em oposição à segregação que orientava a concepção modernista de cidade que prevaleceu no século passado. Procura-se, com isso, aproximar as funções de habitação, trabalho, consumo e lazer, de modo a promover o deslocamento a pé.

Para alcançar esse objetivo, tem-se buscado estimular o estabelecimento de empresas nas áreas periféricas e de residências nas áreas centrais, evitando-se tanto os chamados “bairros dormitório” quanto o esvaziamento dos centros históricos no período noturno. Em 2021, programas desse tipo foram aprovados em São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre, concedendo benefícios urbanísticos e tributários para o *retrofit* e para a conversão de usos comerciais em residenciais nas áreas centrais dessas cidades.

O sucesso dessas políticas depende da adesão dos proprietários, que precisam ter liberdade para adotar os usos permitidos pela legislação urbanísticas e que contem com demanda do mercado imobiliário. A exigência de unanimidade introduzida no Código Civil torna essa adesão praticamente inviável, no entanto, pois em geral há sempre alguns condôminos que não estão presentes ou não têm interesse nessa alteração.

Consideramos, portanto, adequada a redução de quórum contida na proposição, pois ela diminui a rigidez que impede a adequação da edificação à função social da propriedade fixada pelo plano diretor e legislação correlata.



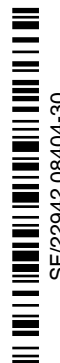
Vale registrar que a Lei de Condomínios e Incorporações já adota o quórum de dois terços dos condôminos para decisões sobre demolição e reconstrução ou alienação do prédio por motivos urbanísticos e arquitetônicos, insegurança ou insalubridade (art. 17). O *retrofit*, promovido para atendimento de planos ou políticas urbanísticas, pode ser considerado um “motivo urbanístico”, que justificaria a aplicação desse dispositivo, mas poderiam surgir questionamentos por parte dos condôminos vencidos quanto ao preenchimento desse critério no caso concreto. A redação proposta para o art. 1.351 do Código Civil é mais abrangente e dispensa qualquer motivação específica para a decisão dos condôminos, o que agilizará e aumentará a segurança jurídica das operações de retrofit.

III – VOTO

Ante o exposto, o nosso voto é pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 4.000, de 2021.

Sala das Sessões,

, Presidente



SF/22942.08404-30