



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

### PROJETO DE LEI N° 4.000, DE 2021

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para tornar exigível, em condomínios edilícios, a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

#### EMENDA DE PLENÁRIO N° (Do Sr. Bira do Pindaré)

Acrescente-se ao art. 1.351 da Lei nº 10.406, de 04 de janeiro de 2002, na redação dada pelo art. 1º do Projeto de Lei nº 4.000, de 2021, dispositivo com a seguinte redação:

“Art.

1.351 .....

.....  
Parágrafo único. Quando uma mesma pessoa física ou jurídica for proprietária de pelo menos 2/3 das unidades autônomas do condomínio edilício, a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária dependerá da aprovação pela unanimidade dos condôminos.” (NR)

#### JUSTIFICAÇÃO

O parágrafo único do art. 1352 do Código Civil dispõe que, não dispondo de modo diverso a convenção de condomínio, os votos das deliberações em assembleia geral serão proporcionais às frações ideais pertencentes a cada condômino. Essa regra



Assinado eletronicamente, por delegação do(a) Dep. Bira do Pindaré e outros  
Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225178408700>



\* C D 2 2 5 1 7 8 4 0 8 7 0 0 \*

alcança, inclusive, as incorporadoras que ainda possuem unidades imobiliárias nos empreendimentos.

Com a alteração promovida pelo Projeto de Lei, as incorporadoras que detiverem mais de 2/3 das unidades imobiliárias de um mesmo condomínio edilício poderão tomar as decisões sobre a destinação do edifício ou das respectivas unidades de forma isolada, à revelia da manifestação de vontade dos demais condôminos, podendo dar margem ao abuso de voto. Entendemos, contudo, que a redução do quórum de deliberação das decisões destinadas à alteração da destinação de imóveis em condomínio edilício não deve servir para atender pura e exclusivamente a interesses econômicos de grandes incorporadoras. Afinal, a assembleia geral é expressão de vontade que define os rumos de tudo que diz respeito à coletividade, repercutindo diretamente sobre o direito de propriedade de cada um dos condôminos.

Assim, busca-se com a presente emenda adotar a mesma lógica já contida no Projeto de Lei ora em análise, que se propõe justamente a impedir que titular único possa impor a destinação do imóvel que atenda tão somente aos seus próprios interesses.

Observa-se que não se trata aqui de impor dificuldades às incorporadoras, mas de manter em termos a regra já vigente no art. 1351 do Código Civil, que exige unanimidade dos condôminos para fins de alteração da destinação do edifício ou das respectivas unidades imobiliárias, preservando o direito de todos dos condôminos de anuir com decisões que podem afetar significativamente o seu direito de propriedade, inclusive quando se revestem de natureza especulativa, em ofensa ao princípio da função social da propriedade.

Diante do exposto, solicitamos apoio dos nobres Deputados para a aprovação desta emenda.

Sala das sessões, em 1º de junho de 2022.

**Deputado Bira do Pindaré**

**PSB/MA**



Assinado eletronicamente, por delegação do(a) Dep. Bira do Pindaré e outros  
Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225178408700>



\* C D 2 2 5 1 7 8 4 0 8 7 0 0 \*



Assinado eletronicamente, por delegação do(a) Dep. Bira do Pindaré e outros  
Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225178408700>



\* C D 2 2 5 1 7 8 4 0 8 7 0 0 \*



## **Emenda de Plenário a Projeto com Urgência (Do Sr. Bira do Pindaré )**

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para tornar exigível, em condomínios edilícios, a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

Assinaram eletronicamente o documento CD225178408700, nesta ordem:

- 1 Dep. Bira do Pindaré (PSB/MA) - LÍDER do PSB \*-(P\_7834)
- 2 Dep. Renildo Calheiros (PCdoB/PE) - LÍDER do PCdoB
- 3 Dep. André Figueiredo (PDT/CE) - LÍDER do PDT \*-(P\_112403)
- 4 Dep. Reginaldo Lopes (PT/MG) - LÍDER do PT \*-(p\_7800)

\* Chancela eletrônica do(a) deputado(a), nos termos de delegação regulamentada no Ato da mesa n. 25 de 2015.



Assinado eletronicamente, por delegação do(a) Dep. Bira do Pindaré e outros  
Para verificar as assinaturas, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD225178408700>