



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
Deputada Federal Clarissa Garotinho – UNIÃO / RJ

**COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

**PARECER PROFERIDO EM PLENÁRIO**

**PROJETO DE LEI Nº 4000 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.”

Autor: Senado Federal – Senador Carlos Portinho

Relatora: Deputada Clarissa Garotinho

**I – RELATÓRIO**

De autoria do Senador Carlos Portinho, a proposta em questão *“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.”*

O projeto visa alterar o art. 1.351 do Código Civil, a fim de modificar o quórum necessário para 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 justificação levantada pelo autor esclarece que o quórum unânime para mudança da destinação para edifício ou unidade imobiliária foi instituída pelo Código Civil de 2002. As legislações anteriores não disciplinavam tal regra.

O projeto foi distribuído a Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania sendo necessária à apreciação do Plenário.

Contudo, a matéria foi submetida ao regime de urgência, previamente aprovada no plenário desta Casa.

É o relatório.

Gabinete - Deputada Federal **Clarissa Garotinho**  
Câmara dos Deputados – Anexo IV – Gabinete 714  
Fone: (61) 3215.5714 / (61) 3215.3714 / Fax: (61) 3215.2714



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Clarissa Garotinho  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD227781443300>





## **II –VOTO DA RELATORA**

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, acolhemos o posicionamento do autor. A exigência da unanimidade entre os condôminos para alteração da destinação do imóvel configura-se como entrave para adaptação das cidades. Com a onda pandêmica do Covid-19, o *home-office* foi adotado como alternativa de instrumento de trabalho, gerando vacância de muitos edifícios e escritórios, ao passo que as demandas por áreas residenciais aumentaram.

Atualmente, muitas empresas incorporaram o trabalho remoto e o sistema híbrido devido às inúmeras vantagens, tanto para os empregados quanto para os empregadores. A medida proposta pelo projeto em análise atende a um novo equilíbrio entre oferta e demanda e viabiliza o aproveitamento eficiente tanto da edificação quanto da infraestrutura urbana existente na região.

A legislação atual praticamente inviabiliza qualquer alteração de mudança de finalidade, contudo, as normas anteriores regulavam a matéria de forma distinta. A Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que vigorava anteriormente a este dispositivo do Código Civil, determinava apenas que a convenção do condomínio seria a responsável por determinar o quórum para os diversos tipos de votações, inclusive para a alteração de destinação de uso.

No mais, os modelos de condomínio têm passado por diversas transformações. As estruturas atuais são dinâmicas e requerem soluções adequadas e ajustes legislativos. As necessidades contemporâneas divergem da legislação condominial vigente no Código Civil.

Segundo a justificação apresentada pelo autor, a implementação de um quórum unânime pode inviabilizar também a aplicação de políticas públicas urbanas que visam o benefício coletivo. Sobre isso o autor da proposta argumenta que:

*“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*

Gabinete - Deputada Federal **Clarissa Garotinho**  
Câmara dos Deputados – Anexo IV – Gabinete 714  
Fone:(61)3215.5714 / (61) 3215.3714 / Fax: (61) 3215.2714





## CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputada Federal Clarissa Garotinho – UNIÃO / RJ

*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.”*

Assiste razão o Senador Carlos Portinho, autor da matéria, haja vista o latente esvaziamento de imóveis comerciais em diversos municípios. Procura-se, com a mudança, aproximar as funções de habitação, trabalho, consumo e lazer, de modo a promover o deslocamento a pé.

Cidades como Rio de Janeiro, São Paulo e Belo Horizonte tem oferecido incentivos fiscais para que imóveis nas regiões centrais tenham seu uso convertido para residencial ou misto. O objetivo é justamente revitalizar estes espaços, atraindo moradores para espaços que hoje ainda são predominantemente comerciais, que já possuem construções e contam com infraestrutura urbanística já implantada, mas que estão em boa parte vazios.

É fato que estas políticas públicas se tornam ineficientes, caso não seja possível encontrar o consenso condominial, atualmente com a exigência de unanimidade, para a aprovação da alteração da destinação das unidades ou do edifício.

Além disso, a Constituição Federal e o Código Civil preveem o princípio fundamental da função social da propriedade, ora prejudicado, neste contexto, pela vontade de um único condômino sobre as dos demais, caso este se divergisse contra a alteração da destinação do imóvel. Trata-se de um poder de veto que atinge não só os interesses públicos inerentes ao urbanismo, mas também a vontade particular dos condôminos.

A modificação do quórum para alteração da destinação do imóvel proposta na matéria em análise diminui a rigidez que impede a adequação da

Gabinete - Deputada Federal **Clarissa Garotinho**  
Câmara dos Deputados – Anexo IV – Gabinete 714  
Fone: (61) 3215.5714 / (61) 3215.3714 / Fax: (61) 3215.2714



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Clarissa Garotinho  
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD227781443300>



\* C D 2 2 7 7 8 1 4 4 3 3 0 0 \*



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**  
**Deputada Federal Clarissa Garotinho – UNIÃO / RJ**

edificação à função social da propriedade fixada pelo plano diretor e legislação correlata.

Nessa linha, a jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça defende que o direito de propriedade deve atender à sua função social, não consistindo mais, como anteriormente, em um direito absoluto e ilimitado (REsp n. 1.616.038/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma)

Desta forma, entendemos ser razoável o estabelecimento de um quórum qualificado de dois terços para a aprovação de alteração de mudança de destinação, sendo o mesmo admitido para as questões mais complexas da vida de um condomínio, como por exemplo demolição e construção do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos.

Por fim, conforme esclarecimentos prestados pelo Senador Carlos Portinho, qualquer alteração de destinação estaria limitada ao disposto no plano diretor e demais normas de zoneamento urbano, que restringem determinados usos para os imóveis urbanos — e vedam por exemplo, o comércio em bairros exclusivamente residenciais.

**Por todo exposto, pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, nosso voto é pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 4000, de 2021 e no mérito pela sua aprovação.**

Sala das Sessões, 15 de junho de 2022

**Deputada CLARISSA GAROTINHO**  
**UNIÃO/ RJ**

