



Lei 14405/22 | Lei nº 14.405, de 12 de julho de 2022

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.

O **PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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: Ver tópico

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

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

Brasília, 12 de julho de 2022; 201º da Independência e 134º da República.

JAIR MESSIAS BOLSONARO
Anderson Gustavo Torres

Este texto não substitui o publicado no DOU de 13.7.2022





“Aos síndicos, amigos e clientes da Neon Administradora,

A Mendes Advocacia vem por meio desta, em vista de publicação junto ao Diário Oficial na data de 13/07/2022, acerca da famosa lei que se vem comentando bastante na imprensa em geral, acerca da possibilidade de alteração de destinação de áreas no condomínio por meio de quórum específico e privilegiado. Em suma do propósito da nova legislação, muitas vezes os Condomínios se viam em uma situação em que verdadeiramente se encontravam de “braços engessados” diante da exigência legal de unanimidade para esta finalidade, haja vista que a situação na prática de um condomínio por esta exigência, verdadeiramente se percebia situação em que tal jamais ocorria, opondo-se a apenas #01 (uma) única unidade, direito de veto.

O propósito da legislação atual, a qual a nosso ver é bem-vinda, é fazer com que seja possível, mediante um quórum muito exigente (pois se pensarmos em um condomínio com 100 unidades, e que a exigência é que no mínimo #67 (sessenta e sete) sejam a favor do item que esteja sendo discutido, conclui-se que há segurança jurídica suficiente para que tal venha a ocorrer.

Ademais, a alteração legislativa prevista na Lei em questão (n.º 14.045/2022 cujo efeito é imediato a partir da sua publicação como já mencionado) não se apresenta a critério ilimitado, pois obviamente que esta encontra resguardos de ordem municipal e plano diretor, especificamente quanto a áreas residenciais e espaços comerciais. Finalmente, o propósito da legislação encontra sua matriz em uma necessidade pós pandemia de que espaços antes utilizados apenas e tão somente como imóveis comerciais, possam eventualmente virem a ser convertidos em espaços de residência, haja vista o notório funcionamento do regime de teletrabalho, este que instituído durante aquele período, mantido por inúmeras empresas, e por sina, sendo cada vez mais prestigiados, gerando um número excessivo de ociosidade de imóveis deste tipo. É claro que a lei teve seu “nascimento” a poucas horas, e deverá ainda causar repercussões variadas de diversos cunhos no mercado, e nos condomínios em geral, entretanto, temos que a perspectiva se revela interessante a bons termos, no médio, e longo prazo”.

