

Leonardo Leite: Redução de quórum para mudar destinação de imóvel

16/08/2022

No último dia 13 de julho, foi publicada no *Diário Oficial da União* a Lei 14.405/22, que alterou a redação do artigo 1.351 do Código Civil, reduzindo para 2/3 o quórum necessário para aprovação de mudança de destinação de edifícios ou de unidades imobiliárias: "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*".



Antes, qualquer mudança só poderia ser implementada

se aprovada por unanimidade. Segundo as notas publicadas na mídia, a intenção do legislador seria de facilitar decisões condominiais sobre questões envolvendo destinação e ocupação de imóveis, como forma de privilegiar o princípio constitucional da função social da propriedade. De fato, é possível estimar que a lei facilitará a solução de questões cotidianas, como, por exemplo, modificação da destinação de determinada área comum, ou de determinada unidade que deixou de estar formatada com base nos ideais que norteiam aquele tipo de condomínio.

Ou seja, o texto da nova lei se amolda aos condomínios que abrigam unidades com destinações residenciais (condomínio residencial) ou os destinados a domicílios empresariais/corporativos (condomínio de salas/conjuntos comerciais), na medida em que a redução do quórum pode vir a significar um facilitador, dinamizando as tomadas de decisões entre condôminos, desde que observados todos os direitos constitucionais e legais relacionados à propriedade, vizinhança, dentre outros.

Nota-se, porém, que a norma não abarca qualquer tipo de condição, e não estipulou a necessidade de se observar motivação ou circunstância para a modificação de convenção, ou de destinação de imóveis, via quórum reduzido. Essas ausências de especificidades deverão ser atenciosamente sopesadas em relação a alguns tipos específicos de condomínios. Por exemplo, os condomínios nos quais são desenvolvidas atividades de hospedagem, organizados e geridos com observação às diretrizes da Lei 11.771/2008 (política nacional de turismo).



De acordo com a lei especial, as atividades de hospedagem devem ser oferecidas por unidade padronizada, com administração única e exploração organizada, de modo a conferir segurança a todos os proprietários/condôminos e, principalmente, aos frequentadores/clientes do empreendimento. Ou seja, é de suma importância que haja harmonia entre a destinação e a administração de todas as unidades que compõem o condomínio. E para tanto, as unidades são agrupadas em um único pool, gerido de forma única e padronizada, sendo que os respectivos proprietários rateiam entre si e com o administrador todos os custos operacionais e despesas condominiais inerentes. Não há, por exemplo, possibilidade de instalação de um pool paralelo, com organização distinta, ou, então, de modelos diferentes de serviços de hospedagens.

Alternativamente, algumas unidades podem ser convertidas para moradia, desde que tal operação esteja prevista em convenção, e cuja implementação ocorra de forma harmoniosa em relação ao pool no qual estão as unidades destinadas para turismo. Para tanto basta o proprietário retirá-la do pool, assumindo os deveres relacionados à manutenção do condômino (despesas, encargos, custos, etc). Esse tipo de condomínio é permeado por elementos bastante específicos, que, bem modulados e geridos, oportunizam o equilíbrio entre os elementos e conceitos que norteiam a atividade empresarial desenvolvida no condomínio, e também os interesses dos respectivos proprietários.

Portanto, a alteração de convenção ou de destinação de unidades nesse tipo de condomínio deve ser pautada em questões específicas. E neste ponto, notamos que a nova lei poderia estabelecer algumas condições, ou elementos que pudessem nortear a interpretação de especificidades quanto a motivação dos condôminos para o pleito de modificação de convenção ou de destinação. Aquela motivação dita social pelo legislador ao divulgar a nova lei na mídia, não está representada no texto legal, e mesmo que estivesse, tal motivação pode ser verificada em condomínios destinados a residências ou domicílios, mas não necessariamente aos condomínios formatados para desenvolvimento de atividades de turismo, empresariais, dentre outros.

Assim sendo, compreendemos que a nova regra poderá facilitar decisões em alguns tipos condomínios, mas, por outro lado, as lacunas deverão ser atentamente consideradas e sopesadas a partir de interpretações sistemáticas de outros textos legais, para fins de se evitar a desestabilização de condomínios voltados para desenvolvimento de atividades empresariais.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2022-ago-16/leonardo-leite-reducao-quorum-mudar-destinacao-imovel/>