

**Voltaire Marensi.**  
Advogado e Professor

Quer na Lei nº 4.591 como no nosso Código Civil se normatiza a obrigatoriedade da contratação de seguro, que acoberte toda a edificação contra o risco de incêndio ou outro evento imbricado nesta apólice de seguro, que possa causar destruição total ou parcial nas instalações seguradas.

Na lei que disciplina sobre o condomínio em edificações e nas incorporações imobiliárias, com suas diversas alterações, o artigo 13 prevê sua obrigatoriedade, ao passo que no Código Civil a matéria está contemplada no artigo 1.346, dentro do Capítulo do Condomínio Edifício, sem correspondente no Código anterior.

Pois bem. Foi sancionada no dia 12 de julho de 2022, a **Lei número 14.405/22**, que altera o Código Civil e permite modificar a destinação de um edifício pelo voto de dois terços dos condôminos. Anteriormente, era exigida a aprovação da unanimidade dos condôminos para essa modalidade de alteração.

O conteúdo inserido no PL 4.000/21, objeto desta Lei foi no sentido de facilitar a mudança de destinação para que imóveis comerciais, por exemplo, pudessem ter seu uso alterado para residenciais. Segundo registrava os meios de comunicação tal alteração adveio de uma demanda que eclodiu no contexto da pandemia da Covid-19, que reduziu significativamente a procura por imóveis comerciais, notadamente com a expansão do teletrabalho, ou home office, aumentando a busca por unidades residenciais.

Nesse contexto, segundo a Secretaria-Geral da Presidência da República, a exigência de aprovação unânime requereu um grau de harmonização e convergência de vontades - unanimidade de todos os proprietários - que tornou praticamente inviável a tomada de decisão no âmbito condominial.

Vale destacar que a Ordem dos Advogados do Brasil, Seção de São Paulo, em ofício encaminhado à presidência da república, externou preocupação em relação à aprovação desta Lei. Neste sentido, concluiu pela inconstitucionalidade da Lei aprovada, com base no direito de propriedade previsto no artigo 5º, XXII, da Constituição Federal.

Em seu petição a OAB, Seção São Paulo, se vale, entre outros doutrinadores e razões exaradas naquele Ofício, dos ensinamentos do saudoso jurista **Caio Mário da Silva Pereira**, no sentido de que “a coexistência simultânea e orgânica do condomínio com o domínio exclusivo há de gerar um princípio diferente. Não somente diverso, mas oposto, sendo que a unidade autônoma no edifício constitui uma propriedade individual e exclusiva, que se esvaziaria de conteúdo se perdesse a faculdade de uso e de gozo”. (**Silva Pereira, Caio Mário da - Condomínio e Incorporações - página 136 - 11ª edição - atualizada por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub - Rio de Janeiro. Gen-Forense. 2014**).

Ademais, salvante melhor juízo sobre o tema posto, penso que a destinação do edifício ou da unidade imobiliária, como passou a vigor atualmente o artigo 1.351 do nosso Código Civil, poderá repercutir com severidade na alteração do risco vigente no contrato de seguro que é obrigatório para toda a edificação, tal como preceituam os artigos 1.346 e 13º da Lei de Condomínio.

Cuidam-se, de fato, de riscos distintos. Na unidade residencial o custo do valor do seguro, rectius, prêmio, via de regra, é menor. Isso já não acontece com o seguro de uma unidade comercial que pode, por exemplo, explorar atividades de alto risco. Pense-se no seguro, se aceito pela seguradora, de uma fábrica que comercialize fogos de artifício aonde o manejo de explosivos sempre estará presente. Ainda em setores comerciais aonde atividades de riscos são exploradas com maior assiduidade.

Calha ainda o registro de que no artigo 1.351 do Código Civil com sua nova redação, a aprovação

de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para alteração da convenção já estava presente no atual normativo.

O que alterou, na realidade, foi na parte final deste dispositivo que modificou o quórum da aprovação dos condôminos no que tange a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária que, antes, era efetivada pela unanimidade dos condôminos e hoje se requer apenas 2/3 (dois terços) dos votos.

Em síntese. Deverá haver quando da mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária uma vistoria minuciosa quando da ocasião da contratação do seguro de incêndio, mormente na renovação da apólice de seguro se houver **alteração substancial do risco segurado**.

É um primeiro e suscinto enfoque que registro neste breve comentário trazido à lume pelo advento da Lei 14.405 de 12 de julho de 2022.

Porto Alegre, 14/07/2022.