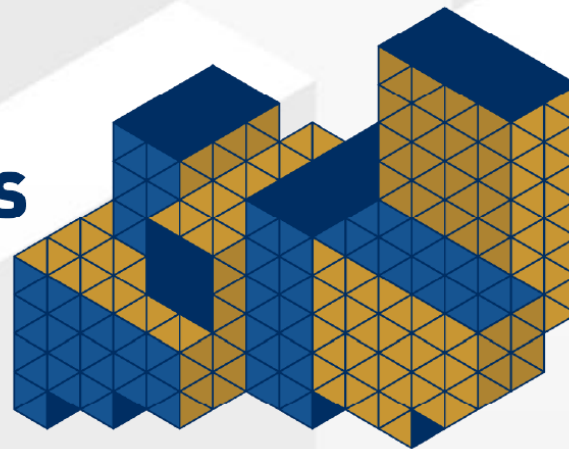


2023

**FEIRA DE
CONDOMÍNIOS
& ENCONTRO
DE SÍNDICOS**



Inovação e Estratégias de Sucesso

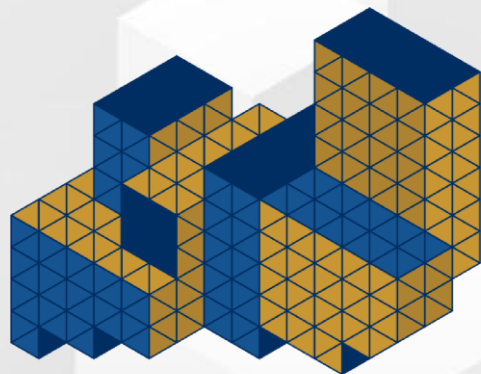
Realização:



26e27
OUTUBRO

Sequência

- 1 **Exposição do tema e palestrante**
- 2 **Introdução**
- 3 **Tema principal**
- 4 **Desenvolvimento do assunto**
- 5 **Informações adicionais**
- 6 **Considerações finais**



Direito de Propriedade e a Mudança na Destinação da Edificação e da Unidade autônoma

Roberto Bigler

Diretor Jurídico da ABADI

Realização:



Apoio Institucional:



Parceria Institucional:

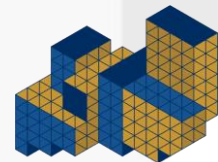


Patrocínio Master:



Patrocínio Ouro:





PALESTRANTE: ROBERTO BIGLER



CONTATO

Tel.: (21) 97112-7044

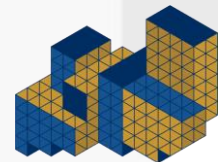
E-mail: roberto.bigler@alvesebigler.com.br



LinkedIn: Roberto Bigler

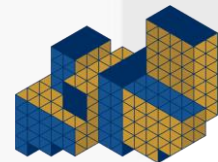


Instagram: @robertobigler



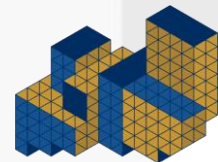
ORIGEM HISTÓRICA DO NOSSO MODELO DE PROPRIEDADE PRIVADA





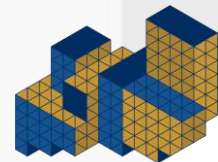
Foi a Revolução Francesa que aboliu a “propriedade privada feudal” em favor da burguesia, instituindo a “propriedade privada capitalista”. Essa revolução estava ligada às lutas dos camponeses do século XVIII, fruto da crise do sistema feudal que existia na época.

Segundo Arnoldo Wald, conceitos básicos do Direito moderno, como a propriedade, o contrato, a responsabilidade civil, assim como os princípios do Direito de Família e das sucessões decorrem da legislação francesa do início do século XIX, que Napoleão considerou como sendo a sua grande obra.



CÓDIGO NAPOLEÔNICO DE 1804





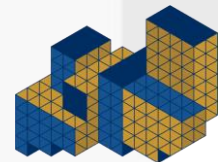
Napoleão: “*O que nada apagará, o que viverá eternamente, é o meu Código Civil*”.



No que tange a organização das matérias o código de 1916 seguiu o BGB alemão.

Já o código de 2002 seguiu o *Codice Civile* italiano.

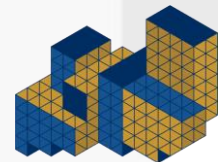




“Um outro aspecto marcante do Código Napoleão, que se refletiu no nosso, diz respeito à propriedade. Todo o arcabouço do direito de propriedade foi construído segundo a ótica da burguesia liberal, que saiu vitoriosa da Revolução Francesa, e que considerava imperioso destruir os antigos privilégios da riqueza, representada pela nobreza.”

Sylvio Capanema de Souza





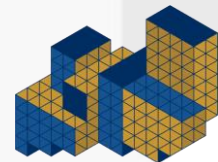
Código Civil de 1916

“Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.”

Código Civil de 2002

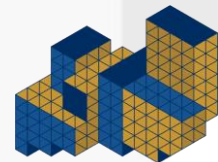
“Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”





PROPRIEDADE NO MODELO CONSTITUCIONAL





FUNDAMENTOS DA REPÚBLICA BRASILEIRA

Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

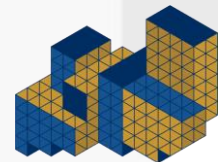
I - construir uma sociedade livre, justa e solidária;

II - garantir o desenvolvimento nacional;

III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;

V - promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.





CLÁUSULAS PÉTREAS: DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS



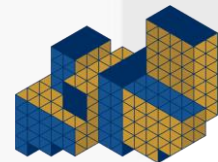
Art. 5º **Todos são iguais perante a lei**, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes:



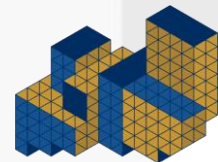
(...)

XXIII - a **propriedade atenderá a sua função social**;





**ANÁLISE DOUTRINÁRIA SOBRE
ESSA APARENTE DICOTOMIA**



“De fato, esse modelo estático impede que a funcionalização do direito de propriedade possa alcançar as inúmeras manifestações proprietárias que surgem das múltiplas formas de atuação das pessoas sobre as coisas”

Nelson Rosenvald





MUDANÇA DA DESTINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DA UNIDADE IMOBILIÁRIA





RIO • PATRIMÔNIO

Câmara dos Vereadores aprova projeto Reviver Centro, que busca revitalizar área central do Rio

No total, foram incluídas 51 emendas das 126 apresentadas ao longo da discussão na Casa, nesta terça-feira, dia 22

Ludmilla de Lima

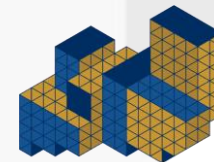
22/06/2021 - 22:01 / Atualizado em 22/06/2021 - 22:06



Projeto recebeu 126, das quais 51 foram aprovadas Foto: Brenno Carvalho / Agência O Globo



Newsletters ✉

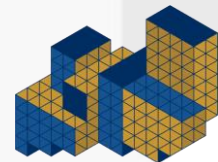


Programa de Moradia do Reviver Centro

O Decreto Rio Nº 51.134 de 12 de Julho de 2022 regulamentou os programas de redução do déficit e da inadequação habitacionais previstos na Lei Complementar Nº 229, a Lei do Reviver Centro. Um importante passo foi dado no caminho de promover políticas inclusivas no combate à desigualdade que garantam os direitos e condições para acesso à moradia adequada. Além disso, o objetivo do programa é o de aproveitar a infraestrutura urbana existente e as edificações, visando ampliar a oferta de moradia para a população em diferentes faixas de renda.

Tenha acesso a íntegra do Decreto [aqui](#)

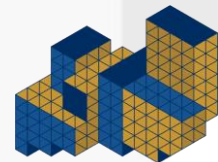




► **Art. 1.351. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação original)**

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)





“Apesar de anterior à Constituição de 1988, verdade é que já se antecipava, naquela ocasião, a aplicação **do princípio constitucional do uso da propriedade de acordo com o interesse social** e as exigências do bem comum.

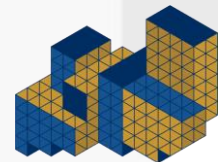
(...)

Portanto, consideramos que a **exigência da unanimidade não se compatibiliza o exercício da propriedade com a observância da sua função social**, que evidentemente não pode ser submetida a interesses individuais.”

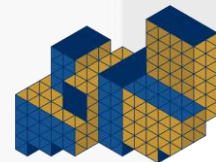


Pedro Elias Avaad



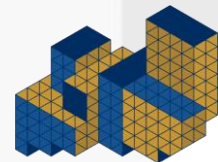


COMO RESOLVER ISSO?



SOLUÇÃO I

Lei 4591/64) - Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e **frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento)** do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por **motivos urbanísticos** ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979)

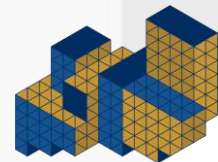


SOLUÇÃO II

I ENUNCIADO GT DO CAJ ABADI – 11/05/2021

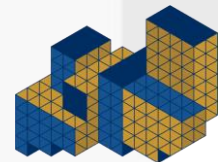
“Em caso de ruína econômica de um condomínio, **é possível admitir que o quórum para a alteração da destinação de um edifício seja o da metade das frações ideais**, considerando que a ameaça de ruína prevista no artigo 1357 do código civil, admite interpretação extensiva.”

Marcelo Borges



SOLUÇÃO III

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.** (Redação dada pela Lei nº 14.405, de 2022)



IMPORTÂNCIA DE ASSESSORIA TÉCNICA ESPECIALIZADA PARA ESSE TEMA



AGRADECIMENTOS

Realização:



Apoio Institucional:



Parceria Institucional:



Patrocínio Master:



Patrocínio Ouro:

