



## Boletim Jurídico da CBIC

### **PUBLICADA LEI QUE DISPÕE SOBRE O REGIME JURÍDICO DA MULTIPROPRIEDADE**



Publicada hoje (21/12) a **Lei 13.777/2018** que altera o Código Civil Brasileiro e a Lei de Registros Públicos para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.

#### Conceito

A Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. O imóvel objeto da multipropriedade será tido como indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio e inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

#### Da fração de tempo

Cada fração de tempo será indivisível e de, no **mínimo, 7 (sete) dias**, seguidos ou intercalados, podendo ser **fixa e determinada**, no mesmo período de cada ano; **flutuante**, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia; **ou mista**, combinando os sistemas fixo e flutuante.

Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

### Da Instituição da Multipropriedade

A multipropriedade pode ser instituída por **ato entre vivos ou por testamento**, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

### Da Convenção de Condomínio em Multipropriedade

A convenção de condomínio em multipropriedade determinará os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial; o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário; o regime

aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante; as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres, entre outras regras que os multiproprietários decidam estipular.

### Direitos e Deveres do multiproprietário

São **direitos do multiproprietário**, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: I - **usar e gozar**, durante o período correspondente à **sua fração de tempo**, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário; II - **ceder** a fração de tempo **em locação ou comodato**; III - **alienar a fração de tempo**, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador; IV - **participar e votar**, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, **em assembleia geral do condomínio em multipropriedade e assembleia geral do condomínio edilício**.

Em contrapartida, são consideradas **obrigações do multiproprietário**, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: I - **pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício**, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário; II - **responder por danos causados ao imóvel**, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas; III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos,

avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização; IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel; V - **manter o imóvel em estado de conservação e limpeza** condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção; VI - **usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza** e durante o período correspondente à sua fração de tempo, entre outros.

No caso de **descumprimento de suas obrigações**, multiproprietário estará sujeito a **multa**, que poderá inclusive ser progressiva e à **perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo**, no caso de descumprimento reiterado de deveres.

### Da Transferência da Multipropriedade

A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, nem tampouco haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento pertinente.

### Da Administração da Multipropriedade

A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

### Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edifícios

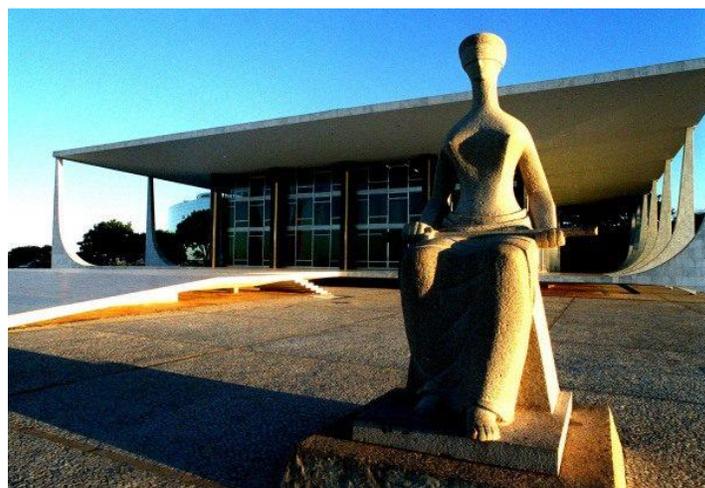
O condomínio edifício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante previsão no instrumento de instituição ou por deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edifício reger que em caso de inadimplência.

As convenções dos condomínios edifícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos.

*Informações da assessoria jurídica da CBIC*

## NOTÍCIAS STF



## STF DEFINE PAUTA DE JULGAMENTOS PARA O PRIMEIRO SEMESTRE DE 2019

O Supremo Tribunal Federal divulgou nesta terça-feira (18) a pauta de votações a serem realizadas pela Corte no primeiro semestre de 2019. Entre os casos a serem decididos pelo Plenário estão processos que tratam da Reforma Trabalhista, como a constitucionalidade do contrato de trabalho intermitente (ADI 5826) e outros sobre Direito do Trabalho, como o RE 635546, que trata da equiparação de direitos entre terceirizados e empregados contratados pela tomadora de serviços, e a ADC 48 que discute a existência de vínculo de emprego de motoristas de cargas, todos previstos para julgamento no dia 12/06.

*Informações do STF.*

### NOTÍCIAS STJ

## SEGUNDA SEÇÃO FIXA TESES SOBRE CONTRATOS BANCÁRIOS EM REPETITIVO



Em julgamento de recursos especiais submetidos ao rito dos repetitivos (Tema 958), a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixou tese no sentido de considerar abusiva, em contratos bancários, a cláusula que prevê ressarcimento de serviços prestados por terceiros sem a especificação do serviço a ser efetivamente executado.

O colegiado também julgou abusiva a cláusula que prevê ressarcimento, pelo consumidor, da comissão do correspondente bancário, nos casos de contratos celebrados a partir de 25 de fevereiro de 2011 – data de entrada em vigor da Resolução CMN 3.954/2011 –, sendo válida a cláusula no período anterior à resolução, ressalvado o controle da onerosidade excessiva.

Por fim, a seção também fixou tese no sentido da validade da tarifa de avaliação do bem dado em garantia, bem como da cláusula que prevê o ressarcimento de despesa com registro do contrato, ressalvadas as hipóteses de reconhecimento de abuso por cobrança de serviço não efetivamente prestado e a possibilidade de controle da onerosidade excessiva em cada caso concreto.

### Delimitação

Relator dos recursos repetitivos, o ministro Paulo de Tarso Sanseverino destacou que a análise das controvérsias jurídicas seria **delimitada aos contratos bancários firmados no âmbito das relações de consumo, com instituições financeiras ou equiparadas, ainda que por intermédio de correspondente bancário, celebrados a partir de 30 de março de 2008, data do início da vigência da Resolução CMN 3.518/2007, que disciplinou a cobrança de tarifas pela prestação de serviços financeiros. O normativo foi posteriormente revogado.**

Para os contratos celebrados em data anterior, explicou o ministro, não foi identificada multiplicidade de recursos capaz de justificar a fixação de tese pelo rito dos recursos repetitivos.

### Serviços de terceiros

Em relação às despesas de serviços de terceiros, o relator apontou que o ressarcimento era autorizado expressamente pela Resolução 3.518/2007 do Conselho Monetário Nacional (CMN). Apesar dessa norma, o Banco Central entendia que não poderia haver cobrança pelo serviço de correspondente bancário, pois ele atua como preposto da instituição financeira, e não como terceiro.

Mesmo assim, disse o ministro, o mercado de serviços bancários adotou a prática de cobrar do consumidor a comissão do correspondente bancário, como se fosse um serviço autônomo. Por isso, o CMN instituiu, por meio da Resolução 3.954/2011, vedação expressa à cobrança de tarifa, comissão, ressarcimento ou qualquer forma de remuneração pelo fornecimento de produtos ou serviços por meio de correspondente bancário.

Dentro desse cenário normativo, no caso das cobranças genéricas de ressarcimento de serviços prestados por terceiro, Paulo de Tarso Sanseverino afirmou que a prática afronta o Código de Defesa do Consumidor (CDC), uma vez que não descreve o serviço especificamente prestado por terceiro.

O ministro também ressaltou que a especificação do serviço contratado é direito previsto no artigo 6º do CDC, assim como o direito à informação adequada sobre eventuais acréscimos no financiamento.

**“Com base nesses enunciados normativos, verifica-se que a cobrança genérica por serviços prestados por terceiros, além de não encontrar**

**amparo na regulação bancária, malferir o Código de Defesa do Consumidor”,** apontou o ministro.

### Correspondentes bancários

Segundo Sanseverino, o Banco Central reconheceu que, antes de 2011 (quando a Resolução CMN 3.954 vedou a cobrança pelo serviço do correspondente bancário), havia certa “ambiguidade” ou “zona cinzenta” em relação a esse tipo de cobrança, fato que justificou a não aplicação de sanções administrativas às instituições financeiras.

Por esse motivo – e com base em julgamento da Segunda Seção que, ao analisar o Tema 618, entendeu serem válidas a Tarifa de Abertura de Crédito e a Tarifa de Cadastro no período em que não estavam vedadas –, o ministro concluiu que o ressarcimento por serviço de correspondente bancário deveria ser considerado abusivo nos contratos celebrados a partir de 25 de fevereiro de 2011.

Todavia, mesmo antes dessa data, apesar de ser considerada válida a pactuação da cobrança, ainda permanece a possibilidade de controle no caso da configuração de ônus excessivo para o consumidor.

### Registro e avaliação

No caso das despesas de registro do contrato e da tarifa de avaliação do bem, o ministro Sanseverino apontou que tais cobranças, em tese, não conflitam com a regulação bancária. Entretanto, fez ressalvas sob a ótica do consumidor, como a hipótese de abuso na cobrança por serviço não prestado.

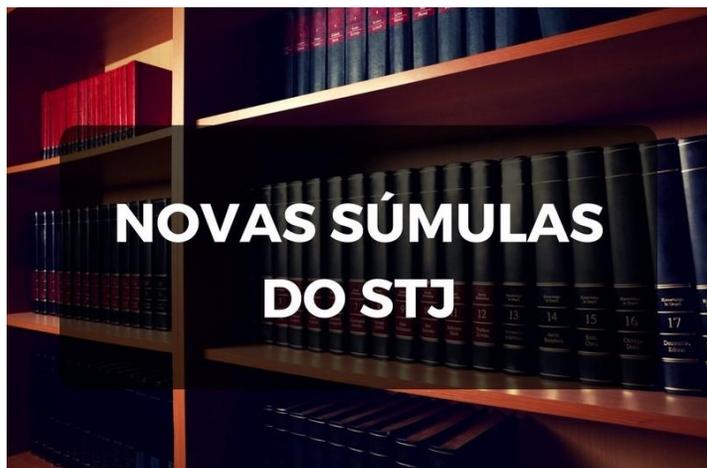
Segundo o relator, essa questão é frequente em relação à tarifa de avaliação do bem dado em garantia, pois muitas vezes os consumidores são cobrados pela avaliação sem que tenha havido comprovação desse serviço.

“Ressalvada a efetiva avaliação do bem dado em garantia, é abusiva a cláusula que prevê a cobrança desse tipo de tarifa sem a efetiva prestação do serviço, pois equivale a uma disposição antecipada de direito pelo consumidor (o direito de somente pagar por serviço efetivamente prestado). É dizer que o consumidor paga antecipadamente por um serviço (avaliação do veículo) que não será necessariamente prestado”, afirmou o relator, que também aplicou o mesmo entendimento à tarifa de registro de contrato.

Leia o acórdão.

*Informações do STJ.*

## STJ APROVA NOVAS SÚMULAS



Durante a última sessão de julgamentos de 2018, a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) aprovou oito novas súmulas sobre temas variados no campo do direito público.

As súmulas são o resumo de entendimentos consolidados nos julgamentos e servem para a orientação da comunidade jurídica a respeito da jurisprudência do tribunal.

Confira as novas súmulas de interesse do setor:

**Súmula 622:** A notificação do auto de infração faz cessar a contagem da decadência para a constituição do crédito tributário; exaurida a instância administrativa com o decurso do prazo para a impugnação ou com a notificação de seu julgamento definitivo e esgotado o prazo concedido pela administração para o pagamento voluntário, inicia-se o prazo prescricional para a cobrança judicial.

**Súmula 623:** As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor.

**Súmula 625:** O pedido administrativo de compensação ou de restituição não interrompe o prazo prescricional para a ação de repetição de indébito tributário de que trata o artigo 168 do CTN nem o da execução de título judicial contra a Fazenda Pública.

**Súmula 626:** A incidência do IPTU sobre imóvel situado em área considerada pela lei local como urbanizável ou de expansão urbana não está condicionada à existência dos melhoramentos elencados no artigo 32, parágrafo 1º, do CTN.

**Súmula 629:** Quanto ao dano ambiental, é admitida a condenação do réu à obrigação de fazer ou à de não fazer cumulada com a de indenizar.

*Informações do STJ.*

### NOTÍCIAS TST

## É INVÁLIDA RENÚNCIA A AVISO-PRÉVIO ESTABELECIDADA POR NORMA COLETIVA

A Sétima Turma do Tribunal Superior do Trabalho restabeleceu a sentença em que se determinara

empresa ao pagamento do aviso-prévio a empregado, apesar de cláusula de Convenção Coletiva de Trabalho (CCT) afastar essa obrigação. Na decisão, a **Turma ressaltou ser inválida norma coletiva que exclua o aviso-prévio, por implicar renúncia a direito trabalhista constitucionalmente assegurado.**

#### Aviso-prévio: renúncia

No recurso para o TST, o empregado sustentou ser inválida a renúncia ao aviso-prévio, pois o direito de receber a parcela se mantém apesar de ter sido imediatamente admitido em outro emprego. O relator do recurso, ministro Vieira de Mello Filho, entendeu que, na decisão do TRT, foram violados os artigos 7º, XXI e XXVI, da Constituição da República e 487, parágrafo 1º, da CLT, pois validou-se norma coletiva que renuncia ao aviso-prévio sem que o empregado o faça.

O ministro afirmou que a Constituição da República não autoriza a flexibilização ampla nas relações de trabalho, mas somente nas hipóteses previstas pelo próprio legislador constituinte. A renúncia ao aviso-prévio não está entre elas. Após citar diversas decisões do TST nesse sentido, ele concluiu que, “nos termos da Súmula 276 do TST, o direito ao aviso-prévio é irrenunciável pelo empregado”, destacou.

Nessa perspectiva, “a circunstância de se ter obtido novo emprego, após a dispensa, não exonera o empregador do pagamento do aviso-prévio, o que se admitiria apenas na hipótese de renúncia expressa pelo empregado, premissa não registrada no acórdão do Tribunal Regional”, explicou o ministro. Com essa fundamentação, a Sétima Turma deu provimento ao recurso e restabeleceu a sentença em que foi determinado à empresa o pagamento do aviso-prévio. A decisão foi unânime.

Processo: [RR - 131-79.2014.5.09.0657](#)

Informações do TST.

## PRINCIPAIS PUBLICAÇÕES NO DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO de 17/12 a 21/12/2018

### Portaria MTb nº 1.083, de 18 de dezembro de 2018

*“Altera a Norma Regulamentadora n.º 12 (NR-12) - Segurança no Trabalho em Máquinas e Equipamentos.”*

**Explicação:** dentre outras medidas, a portaria altera os seguintes itens da NR 12:

- Item 12.37: dispõe sobre circuito elétrico da chave de partida de motores de máquinas;
- Conteúdo Programático da Capacitação; e
- Anexo XII: equipamentos de guindar para elevação de pessoas e realização de **trabalho em altura**.

Para ter acesso [clique aqui](#).

### Resolução CCFGTS nº 914, de 18 de dezembro de 2018

*Referendar a Resolução nº 909, de 27 de novembro de 2018, editada ad referendum do Conselho Curador do FGTS.”*

**Explicação:** referenda a **Resolução** que cria o **Programa de Crédito destinado às entidades hospitalares filantrópicas** e sem fins lucrativos que participem de forma complementar do SUS (FGTS-Saúde).

Para ter acesso [clique aqui](#).

### Lei nº 13.767, de 18 de dezembro de 2018

*Altera o art. 473 da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, a fim de permitir a **ausência ao serviço para realização de exame preventivo de câncer**.”*

**Explicação:** dispõe que o empregado poderá deixar de comparecer ao serviço sem prejuízo do salário até 3 dias, em cada 12 meses de trabalho, em caso de realização de exames preventivos de câncer devidamente comprovada

### Solução de Consulta RFB nº 189, de 30 de outubro de 2018

Dentre outros assuntos, dispõe sobre a operação de compra e venda de terreno seguida de confissão de dívida e promessa de dação em pagamento, com ou sem recebimento de torna, de unidade imobiliária a construir, realizada por pessoa jurídica que apura o imposto sobre a renda com base no lucro presumido e que tenha como objeto social atividades relativas a loteamento de terrenos, incorporação imobiliária, construção de prédios destinados à venda, ou a venda de imóveis construídos ou adquiridos para a revenda:

1. a base de cálculo do IRPJ deve ser calculada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta;
2. constituem receita bruta tanto o valor do imóvel recebido em permuta, quanto o montante recebido a título de torna tanto no caso de permuta tendo por objeto unidades imobiliárias prontas, quanto no caso de unidades imobiliárias a construir;
3. o valor do imóvel recebido em permuta, seja unidade pronta ou a construir, é o valor discriminado no instrumento representativo da operação de permuta ou compra e venda de imóveis;
4. no caso de empresas que apuram o lucro presumido segundo o regime de Caixa, para que a aquisição dessas unidades imobiliárias reste configurada e, por conseguinte, para que a receita bruta correspondente seja realizada, para fins de incidência tributária, não é necessário que seja lavrada a escritura de dação em pagamento. Basta que a posse dessas unidades imobiliárias esteja amparada em contrato preexistente de promessa de dação em pagamento.

#### LUCRO PRESUMIDO. REGIME DE CAIXA. MORA NA ENTREGA DE IMÓVEL. RECEITA BRUTA. PERCENTUAL DE PRESUNÇÃO DE LUCRO.

Para fins de apuração da base de cálculo do IRPJ pelo regime do lucro presumido, será aplicado o percentual de 8% (oito por cento), às receitas de multa auferidas em razão de mora no cumprimento de obrigação contratual de entrega de unidades a serem construídas, desde que tais receitas não sejam estranhas ao objeto social de quem as aufere.

Para ter acesso a Solução de Consulta na íntegra [clique aqui](#).



Informamos que o departamento jurídico da CBIC estará em recesso no período de 24 de dezembro de 2018 a 14 de janeiro de 2019, retomando as suas atividades regulares no dia 15 de janeiro de 2019.

