

Duarte
Garcia

Duarte Garcia,
Serra Netto
e Terra

MULTIPROPRIEDADE

Guilherme Caffaro Terra

Maio/2019

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.”

(Art. 1.358-C da Lei Federal nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018)

Algumas Questões anteriores à Lei Federal nº 13.777/2018

- / Definição do Instituto da Multipropriedade
 - / Condomínio Voluntário
 - / Direito Real x Direito Obrigacional
- / Direito de Preferência
 - / Necessidade de se observar a preferência dos demais multiproprietários
- / Cobranças do Condomínio Edifício – solidariedade e inadimplência
 - / Rateio entre os multiproprietários conforme a proporção de cada fração de tempo
- / Tratamento no Registro de Imóveis
 - / Averbação na matrícula indicando a forma de aproveitamento do imóvel de forma compartilhada por turnos, sendo possível a abertura de matrículas auxiliares para cada turno de aproveitamento.

Projeto de Lei do
Senado Federal
nº 54/2017

Projeto de Lei da
Câmara dos Deputados
nº 10.287/2017

Sancionada a Lei
Federal nº 13.777 em 20
de dezembro de 2018,
com publicação no DOU
em 21 de dezembro de
2018

Lei Federal nº 13.777/2018

Ementa: “Altera as leis nºs 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015 de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos) para dispor sobre o regime da multipropriedade e seu registro.”

Justificação do PL nº 54/2017 do Senado Federal

“A multipropriedade reflete a dinamização do direito de propriedade, permitindo que uma multiplicidade de sujeitos detenham a titularidade de um mesmo bem, mas tendo por **diferencial em relação ao tradicional condomínio** o fator tempo, na medida em que **o titular da propriedade somente pode exercer o seu pleno direito de proprietário em determinados períodos de tempo, limitados e recorrentes**, dessa forma possibilitando o revezamento do exercício do direito de propriedade pleno com outros tantos proprietários desse mesmo bem. Em outros termos, é o **compartilhamento de propriedade no tempo e não apenas no espaço.**”

Principais definições da Lei Federal nº 13.777/2018

Divisibilidade e Prazos:

- / Cada fração de tempo é indivisível
- / Período correspondente a cada fração de no mínimo 07 (sete) dias seguidos ou intercalados, podendo ser:
 - / Fixo e determinado, para o mesmo período de cada ano
 - / Flutuante, sendo a determinação de período realizada de forma periódica, visando preservar a isonomia entre os multiproprietários
 - / Misto, combinando os sistemas fixo e flutuante
- / Isonomia entre os Multiproprietários em relação a quantidade mínima de dias seguidos durante o ano para cada fração de tempo

(continuação)

Forma de Constituição

- / Ato entre vivos
- / Testamento
 - / Indicação precisa da duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo
 - / Registro no competente Registro de Imóveis

Convenção de Condomínio

- / Deverá determinar regras sobre:
 - / Poderes e Deveres dos Multiproprietários, em especial sobre:
 - / Instalações
 - / Equipamentos
 - / Mobiliário do Imóvel
 - / Manutenções Ordinárias e Extraordinárias
 - / Conservação e Limpeza
 - / Pagamento da Contribuição Condominial

(continuação)

Limitações ao Multiproprietário

/ As limitações devem ser estabelecidas no instrumento de constituição ou na convenção de condomínio da multipropriedade

Direitos e Deveres do Multiproprietário

/ Dentre os direitos e deveres do Multiproprietário dispostos nos artigos 1.358-I e 1.358-J do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002) são alguns:

/ Direitos:

/ Usar e gozar do imóvel e todos os seus acessórios durante o período correspondente a fração de tempo

/ Ceder a fração em locação ou comodato

/ Alienar ou onerar a fração de tempo

/ Participar das assembleias gerais do condomínio em multipropriedade e assembleia geral do condomínio edilício, quando o caso.

(continuação)

Deveres:

- / Pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade, e quando for o caso do condomínio edilício, independente de renúncia total ou parcial do uso das área comuns
- / Responder pelos danos causados ao imóvel e seus acessórios durante o período de sua fração de tempo
- / Comunicar, imediatamente, ao administrador os defeitos, avarias e vícios do imóvel, de que tenha ciência durante a utilização
- / Não modificar o imóvel e seus acessórios
- / Manter o imóvel em estado de conservação e limpeza
- / Usar o imóvel e seus acessórios conforme destino e natureza
- / Usar o imóvel exclusivamente durante o período de sua fração de tempo
- / Desocupar o imóvel, impreterivelmente, no horário e dia fixados no instrumento da instituição ou convenção do condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária

(continuação)

Responsabilidade das Despesas

- / Despesas de Reparo no Imóvel
 - / Quando decorrentes do uso normal e desgaste do tempo: Responsabilidade de todos os multiproprietários
 - / Quando decorrentes do uso anormal: Responsabilidade exclusiva do multiproprietário que tenha dado causa.
- / Condomínio: Rateio das despesas condominiais a ser definido na convenção do condomínio edilício ou na convenção do condomínio em multipropriedade
- / IPTU: Cobrança solidária entre todos os multiproprietários

Transferência da Multipropriedade

- / Independe de anuência ou cientificação dos demais multiproprietários

(continuação)

Direito de Preferência

- / Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo
- / Exceção: Se previsto no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio da multipropriedade

Administração da Multipropriedade

- / Responsabilidade de pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio da multipropriedade, ou na falta, conforme indicação em assembleia geral dos condôminos.
- / Tarefas de gestão e coordenação da utilização das frações de tempo e da manutenção do imóvel
- / Possibilidade de previsão de fração de tempo destinada à manutenção e realização de reparos no imóvel, podendo ser de propriedade do instituidor da multipropriedade ou dos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações;

(continuação)

Multipropriedade no Condomínio Edilício

- / Poderá o condomínio edilício adotar a multipropriedade no todo ou em parte de suas unidades autônomas (mediante previsão na instituição ou por maioria absoluta em assembleia)
- / Necessariamente haverá um administrador profissional
- / Na hipótese de inadimplemento, por um multiproprietário, das obrigações de custeio das despesas ordinárias e extraordinárias, é cabível a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente ao devedor
- / Poderá haver a proibição da multipropriedade em condomínios edilícios e loteamentos, o que somente poderá ser alterado pela unanimidade dos condôminos/proprietários.

Veto ao Projeto de Lei

Vetados os §§ 3º, 4º e 5º do art. 1.358-J, do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002), acrescidos pelo art. 1º do Projeto de Lei.

- / "§ 3º Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel.
- / § 4º A cobrança das obrigações de que trata o § 3º deste artigo será realizada mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário.
- / § 5º Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários".

Razões do Veto Parcial ao Projeto de Lei nº 10.287/2017

Publicada na edição de 21 de dezembro de 2018 do Diário Oficial da União (DOU) o veto presidencial:

/ "Os dispositivos substituem a solidariedade tributária (artigo [124](#) do [Código Tributário Nacional](#)) pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade. No entanto, cabe à Lei Complementar dispor a respeito de normas gerais em matéria tributária (artigo [146](#), [III](#), da [Constituição](#)). Ademais, geram insegurança jurídica ao criar situação de enquadramento diversa para contribuintes em razão da multipropriedade, violando o princípio da isonomia (art. [150](#), [II](#), da [Constituição](#)). Por fim, poderiam afetar de forma negativa a arrecadação e o regular recolhimento de tributos."

Questões Finais Relevantes

A Lei de Registros Públicos:

Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa vigorar com as seguintes alterações: Ver tópico

“Art. 176.

§ 1º.....

II -

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, **haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo**, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, **cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.**

§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica.” (NR)

“Art. 178.
.....

III - as convenções de condomínio edilício, **condomínio geral voluntário** e condomínio em multipropriedade;
.....” (NR)

A renúncia à Multipropriedade:

Art. 1.358-T. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade **em favor do condomínio edilício**.

Parágrafo único. A renúncia de que trata o caput deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.

Segundo a doutrina, a renúncia é agrupada em duas espécies distintas: a abdicativa e a translativa. A renúncia abdicativa tem assento quando o declarante, de maneira simples, manifesta a não aceitação da herança ou do legado, que será devolvido ao monte hereditário, objetivando estabelecer a partilha entre os herdeiros legítimos. A renúncia translativa é aquela em que o herdeiro recebe a herança e promove a sua transferência à pessoa certa. Entende-se que essa espécie não é renúncia, mas sim uma cessão de direitos, pois necessita da aceitação do beneficiado para se aperfeiçoar.

**Duarte
Garcia**

Duarte Garcia,
Serra Netto
e Terra

Obrigado.

Guilherme Caffaro Terra
gt@duartegarcia.com.br
(11) 4200-6600 (ext. 220)

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041
WTJK - TORRE D - 6º andar – 04543-011
Vila Olímpia - São Paulo/SP - Brasil