

# PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2017

*Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade.*

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** A multipropriedade ou propriedade fracionada ou fracionária constitui-se em relação jurídica que traduz o aproveitamento econômico de uma coisa, móvel ou imóvel, em unidades fixas de tempo, visando à utilização exclusiva de seu titular, cada qual a seu turno, ao longo das frações temporais que se sucedem.

§ 1º O condomínio geral e voluntário ou o condomínio edilício pode ser instituído em regime de multipropriedade em relação à parte ou à totalidade de suas unidades autônomas, também chamada de propriedade fracionária ou fracionada por período de tempo, destinada ou não a fins de lazer ou de turismo.

§ 2º O condomínio edilício poderá se dividir em algumas unidades autônomas sujeitas ao regime da multipropriedade, e outras, não.

**Art. 2º** Na multipropriedade o direito real de propriedade com todos seus atributos de cada multiproprietário em regime indiviso sobre o imóvel, prédio isolado ou unidade autônoma em condomínio edilício, se concentra na possibilidade de gozo e fruição com exclusividade, e sem concorrência dos demais, do imóvel durante um determinado período ou fração de tempo durante o ano calendário e de forma cíclica e reiterada perpetuamente.

§ 1º Na multipropriedade, há uma pluralidade de direitos de igual natureza e conteúdo sobre um mesmo imóvel, próprio pela periodicidade do direito, permitindo desta forma que os diversos multiproprietários possam alternar-se na utilização do imóvel.



§ 2º O imóvel deverá estar dotado de equipamentos e mobiliários necessários a seu gozo e fruição.

§ 3º A faculdade de gozo e fruição não permite ao multiproprietário a alteração de seus equipamentos, mobiliário e instalações.

§ 4º A titularidade de uma fração de tempo implica em renúncia ao direito de uso e gozo do imóvel em qualquer outro período.

§ 5º O período de tempo correspondente a cada fração de tempo poderá ser:

I - fixo e determinado no mesmo período de cada ano calendário;

II - flutuante, caso em que a determinação do período se fará em forma periódica, segundo disponibilidade e mediante procedimentos objetivos que respeitem o princípio de oportunidades de todos os multiproprietários, devendo ser previamente divulgado; ou

III - misto, que é uma combinação dos sistemas fixo e flutuante.

§ 6º O período correspondente a cada fração de tempo será de no mínimo sete dias seguidos ou intercalados.

§ 7º Todos os multiproprietários terão direito à mesma quantidade de dias seguidos durante o ano calendário, podendo haver a aquisição de frações maiores do que a mínima, para o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

**Art. 3º** A iniciativa e a responsabilidade da constituição da multipropriedade se darão pelas mesmas pessoas e observados os mesmos requisitos indicados no art. 31, alíneas “a”, “b” e “c”, e §1º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

*Parágrafo único.* A multipropriedade poderá ser instituída por ato entre vivos ou testamento, mediante registro no competente cartório de registro de imóveis.



**Art. 4º** Aplicar-se-ão, no que couberem e de forma supletiva e subsidiária, as disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, as da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e as da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

**Art. 5º** A matrícula objetivará o imóvel, sendo que cada fração de tempo será objeto de uma ficha auxiliar, na qual se registrarão exclusivamente todos os títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais relativos a essa fração de tempo, na forma do art. 172 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e também as averbações elencadas no inciso II do art. 167, combinado com o art. 246, ambos dessa mesma Lei.

**Art. 6º** Além das disposições inerentes ao condomínio edilício, o título constitutivo e a respectiva convenção condominial deverão conter:

- I - o início e o termo de cada período de fração de tempo;
- II - os poderes do respectivo multiproprietário, especialmente sobre as partes comuns do condomínio edilício;
- III - os deveres do respectivo multiproprietário, especialmente com os relacionados com o efetivo exercício de seu direito e com o tempo, o lugar e a forma de pagamento da contribuição condominial;
- IV - os poderes e deveres de todos os multiproprietários, especialmente em matéria de equipamento e mobiliário do imóvel, de reparações ordinárias e extraordinárias e de conservação e limpeza;
- V - 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;
- VI - as regras e disciplinas de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção do estado de conservação e limpeza;
- VII - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade quando se tratarem de empreendimentos mistos;



VIII - as regras de convivência entre os multiproprietários e os de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratarem de empreendimentos mistos;

IX - a forma de rateio das contribuições entre os multiproprietários de um imóvel e entre os multiproprietários de outros imóveis do mesmo condomínio edilício, que será de acordo com a respectiva fração de tempo, se outra não constar do título constitutivo;

X - o número de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel a cada fração de tempo;

XI - a indicação se o empreendimento conta com algum sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo ou fruição em outro local, caso em que a responsabilidade e obrigações da companhia de intercâmbio se limitam ao contido na documentação de sua contratação;

XII - sem prejuízo do fundo de reserva padrão do condomínio edilício, a criação de fundo de reserva específico do condomínio geral e voluntário para cada unidade para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliários das unidades sob o regime da multipropriedade.

§ 1º As cláusulas e disposições relativas ao regime da copropriedade na multipropriedade poderão constar de específica convenção de condomínio, que igualmente será registrável no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, na forma da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 2º No que se refere à substituição de equipamentos, instalações e mobiliários dos imóveis sujeitos à multipropriedade, sendo lícito que a respectiva convenção de condomínio regre de forma diversa ou complemente o regramento ora estabelecido:

I - caberá ao administrador do respectivo condomínio a determinação da necessidade da respectiva troca ou substituição de equipamentos e mobiliários;



II - providenciará o administrador os orçamentos necessários para a substituição ou troca;

III - finalizada a cotação, os orçamentos serão submetidos à aprovação pela maioria simples dos condôminos presentes na respectiva assembleia dos multiproprietários.

**Art. 7º** O direito real de multipropriedade é perpétuo.

**Art. 8º** O instrumento de instituição da multipropriedade e sua convenção poderão estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

*Parágrafo único.* Em caso da instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, eventual limite de frações de tempo por titular não precisará ser respeitado no momento da instituição, devendo, porém, estar plenamente atendidas após a venda das frações.

**Art. 9º** O multiproprietário poderá onerar ou alienar sua fração de tempo, bem como ceder o respectivo uso, mediante locação ou comodato.

**Art. 10.** A constituição ou transferência do direito de multipropriedade e seus efeitos perante terceiros se darão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação aos demais multiproprietários.

*Parágrafo único.* Cada fração de tempo é indivisível, na hipótese de haver condomínio voluntário e geral.

**Art. 11.** A administração do imóvel e seu mobiliário e equipamento será obrigatoriamente de responsabilidade da pessoa indicada no título constitutivo, ou, na sua falta, escolhida em assembleia geral dos condôminos, que deverá agir com rigor e eficiência indispensáveis à coordenação da utilização fracionada no tempo do imóvel.

**Art. 12.** O imóvel deverá ser mantido em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção.



**Art. 13.** As reparações no imóvel, ou no mobiliário e equipamentos, ou nas partes comuns indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade, se farão preferencialmente no período da semana de manutenção, se estiver indicado no título constitutivo, não sendo obrigatória a existência de tal semana específica, ou, em caso de emergência, em outro momento com o sacrifício temporário de algum multiproprietário.

§ 1º As reparações decorrentes do uso normal do imóvel e seu desgaste natural serão despesas de responsabilidade de todos os multiproprietários.

§ 2º As reparações decorrentes do uso anormal do imóvel ou de seus mobiliários e equipamentos serão de responsabilidade exclusiva do respectivo causador, o que inclui a eventual ocupação do imóvel com número de pessoas superior ao limite estabelecido pela convenção, devendo a respectiva convenção de condomínio prever as multas a que estará sujeito o multiproprietário infrator.

§ 3º Eventual período de tempo designado especificamente para a manutenção do imóvel sob o regime de multipropriedade poderá ter sua respectiva fração de tempo titulada por seu empreendedor, seja o incorporador ou vendedor original das frações de tempo, ou por todos os multiproprietários, proporcionalmente com suas respectivas frações. Caso a titularidade seja dos próprios multiproprietários das demais frações de tempo, tal fração de tempo adicional estará contida na ficha auxiliar da própria fração de tempo principal, inexistindo uma ficha auxiliar específica para a semana de manutenção.

**Art. 14.** Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidem sobre o imóvel.

*Parágrafo único.* A cobrança de cada multiproprietários será objeto de documento específico e individualizado.

**Art. 15.** Os multiproprietários não terão direito de preferência quando da alienação de qualquer outra fração de tempo do mesmo imóvel.

**Art. 16.** O título constitutivo e a convenção de condomínio poderão reger direito de preferência na alienação de qualquer fração de



tempo ao instituidor do condomínio ou então entre os diversos multiproprietários.

**Art. 17.** De acordo com a legislação tributária municipal, cada fração de tempo poderá ser objeto de uma individualizada inscrição imobiliária.

**Art. 18.** No direito de multipropriedade não há ação de extinção do condomínio voluntário no imóvel, nem ação de divisão.

**Art. 19.** São direitos do multiproprietário:

I - usar, gozar e desfrutar do imóvel durante sua fração de tempo, assim como os bens móveis e equipamentos instalados na unidade e nas áreas comuns;

II - alienar ou onerar, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, e com as limitações derivadas da própria natureza da multipropriedade, devendo ser cientificada à administradora a alienação ou oneração e a qualificação do respectivo sucessor;

III - participar e votar em assembleia geral do condomínio edilício e também naquelas do condomínio da multipropriedade, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, estando quite, observado que:

a) na assembleia geral do condomínio edilício, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício;

b) na assembleia geral da multipropriedade do respectivo imóvel, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel.

IV - todos os demais direitos previstos no título constitutivo.

**Art. 20.** São obrigações do multiproprietário:



I - pagar as quotas de rateio de despesas, destinadas a custear os gastos condominiais (edifício e da multipropriedade), ainda que renuncie a algum direito de uso, gozo e desfrute ou não utilize as instalações, equipamentos e áreas comuns;

II - responder por danos causados por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados, prepostos ou pessoas autorizadas, no respectivo imóvel, mobiliário, instalações e equipamentos;

III - comunicar à administradora, assim que constatadas, as avarias, vícios e defeitos no imóvel durante a utilização em sua fração de tempo;

IV - não modificar, alterar, variar ou substituir os bens, móveis e instalações do imóvel e das áreas comuns;

V - usar o imóvel, suas instalações, equipamentos e mobiliários e áreas comuns, conforme seu destino e natureza;

VI - usar o imóvel exclusivamente durante o período de sua fração de tempo;

VII - desocupar o imóvel exata e pontualmente no dia e hora fixados no contrato e no regimento interno, sob pena de incidência de multa diária fixada no contrato, na convenção ou no regimento interno;

VIII - permitir a realização de obras ou reparos urgentes;

IX – cumprir com todas as demais obrigações previstas no título constitutivo.

*Parágrafo único.* Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio, o multiproprietário inadimplente estará sujeito à multa pelo descumprimento de qualquer de seus deveres, à multa progressiva e/ou à perda temporária do direito de utilização do imóvel em sua fração de tempo em caso de reiterado descumprimento.

**Art. 21.** A administradora poderá exercer, além daquelas previstas no título constitutivo e regimento interno, as seguintes atribuições:





I - a modificação do regimento interno no que diga respeito aos aspectos estritamente operacionais do condomínio edilício;

II - a elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

III - a cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

IV - o pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, todas as despesas comuns;

V - a determinação para os multiproprietários direito fluante os períodos concretos de uso, gozo e desfrute exclusivos que lhes correspondem a cada ano calendário.

**Art. 22.** O condomínio edilício, total ou parcialmente, destinado ao regime da multipropriedade terá necessariamente um administrador profissional.

§ 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.

§ 2º O administrador do condomínio edilício ou do subcondomínio no qual estão inseridos os imóveis submetidos ao regime da multipropriedade será também o administrador de todos os condomínios de todos os imóveis destinados ao regime da multipropriedade.

§ 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários exclusivamente para os atos de gestão ordinária da multipropriedade em relação ao imóvel e respectivos equipamentos e mobiliários, sua manutenção, conservação, melhorias e reformas.

§ 4º O administrador poderá ou não ser um prestador de serviços de hospedagem.

**Art. 23.** Todo condomínio edilício ou geral e voluntário destinado, total ou parcialmente, ao regime da multipropriedade terá um regimento interno com as seguintes estipulações mínimas:



I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos multiproprietários para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio e/ou do condomínio edilício;

II - o conceito de despesas ordinárias, ou seja, aquelas cujo custeio e manutenção serão obrigatórios, independentemente de seu efetivo consumo pelos multiproprietários;

III - sua forma de administração;

IV - a competência das assembleias, forma de sua convocação e o quórum exigido para as deliberações;

V - as sanções a que estão sujeitos os multiproprietários ou possuidores;

VI - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;

VII - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário;

VIII - os órgãos de administração da multipropriedade;

IX - a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;

X - os mecanismos de participação e representação dos titulares;

XI - os procedimentos a serem observados para uso, gozo e desfrute dos imóveis e dos bens, mobiliários e equipamentos destinados ao regime da multipropriedade;

XII - o funcionamento dos sistemas de reserva e meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário, quando não exerça diretamente seu direito;



XIII - as sanções por não cumprimento das obrigações contratuais e regimentais, a competência para sua imposição e respectivo procedimento, especialmente em relação às sanções pela mora no cumprimento das obrigações de custeio e o descumprimento na desocupação do imóvel no dia e hora previstos;

XIV - as condições e regras para uso das áreas comuns;

XV - a indicação do número máximo de pessoas que podem se alojar por imóvel a cada fração de tempo;

XVI - a indicação dos dias e horas de início e término de cada fração de tempo;

XVII - a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio;

XVIII - os direitos e obrigações do administrador;

XIX - os direitos e obrigações do empreendedor;

XX - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, sem prejuízo da coexistência do fundo de reserva do condomínio edilício.

§ 1º O regimento interno poderá ser celebrado por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.

**Art. 24.** A multipropriedade não se extinguirá automaticamente, em relação a cada imóvel individualmente considerado, se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

**Art. 25.** Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.



*Parágrafo único.* O multiproprietário, por sua vez, será solidariamente responsável com o alienante da mesma, caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos sobre a mesma quando de sua aquisição.

**Art. 26.** O condomínio edilício poderá, na hipótese de inadimplemento do multiproprietário na obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, adjudicar, para si e na forma da lei processual civil, a fração de tempo correspondente.

*Parágrafo único.* Na hipótese do imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo (sistemas nos quais os titulares podem ou são obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente através de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada imóvel individualmente considerado), poderá a convenção reger que em caso de inadimplência:

I - a fração de tempo do inadimplente passa a integrar de forma obrigatória o *pool*;

II - o inadimplente fica proibido de utilizar o imóvel durante sua fração de tempo até a integral quitação da dívida;

III - a administradora do sistema de locação fica automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para quitar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício ou da multipropriedade, até sua integral quitação, disponibilizando, imediatamente, eventual saldo existente ao inadimplente.

**Art. 27.** Quando os imóveis destinados ao regime da multipropriedade se constituírem em unidades autônomas em condomínio edilício, a convenção será registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente.

**Art. 28.** O inciso II do § 1º do art. 176, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa vigorar com o acréscimo do seguinte item:



“Art. 176.....

§ 1º.....

.....

II - .....

.....

6) a indicação da existência de fichas auxiliares, uma para cada fração de tempo, quando do regime da multipropriedade.

**Art. 29.** O art. 176, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa vigorar com o acréscimo do seguinte § 2º, renumerando-se os demais parágrafos:

“Art. 176.....

§ 1º.....

.....

§ 2º *Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma ficha auxiliar para cada fração de tempo, onde se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo.*

..... (NR)”

**Art. 30.** O inciso III do art. 178 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa vigorar com a seguinte redação:

“Art. 178. ....



.....III – as convenções de condomínio edilício ou voluntário, no regime do Código Civil ou da multipropriedade.

.....(NR)”

**Art. 31.** Os condomínios edifícios que não contenham a expressa autorização para a constituição da multipropriedade nas unidades autônomas quando de sua constituição, poderão, a qualquer tempo, se adequar a este novo regime, mediante deliberação assemblear tomada por, no mínimo, maioria absoluta de seus condôminos.

**Art. 32.** As convenções de condomínio dos condomínios edifícios, bem como as limitações da utilização de lotes impostas por memoriais de loteamentos ou nos próprios instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos, poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação esta que somente poderá ser alterada por, no mínimo, a maioria absoluta dos condôminos.

**Art. 33.** O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício e se estiver em dia com as contribuições condominiais e com os tributos imobiliários e o foro ou taxa de ocupação, se houver.

**Art. 35.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

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.



Trava-se, sem dúvida, de uma visão revolucionária do direito de propriedade, com potencial enorme de dinamização da economia pelas facilidades que o instituto da multipropriedade oferece de acesso a bens que, dessa maneira, podem ser compartilhados com uma gama maior de pessoas, facilitando o aumento da oferta, como da procura, sem descaracterizar-se como direito real que é, com possibilidade de transferência *inter-vivos* ou *causa mortis*, bem como sujeita à hipoteca e à penhora.

No entanto, o tema ainda gera enorme insegurança jurídica pelo fato de carecer de regulamentação, por lei específica, que permita à sociedade melhor aquilatar as vantagens e desvantagens desse tipo de negócio, evitando assim abusos e controvérsias quanto ao delineamento desse fenômeno jurídico no direito de propriedade.

Criada nos Estados Unidos da América na década de 60, ainda carece de legislação específica no Brasil. Recorda Gustavo Tepedino que “neste sistema todos os multiproprietários são condôminos, mas este condomínio somente será exclusivo na unidade autônoma no tempo fixado no pacto”. O presente projeto de lei é fruto de um estudo com grandes doutrinadores do Direito Civil, entre eles, o Dr. Gustavo Tepedino, responsável pela tese inovadora no Direito Brasileiro denominada “Multipropriedade Imobiliária”, assim sendo, esperamos que a contribuição dos acadêmicos brasileiros e das grandes universidades possam auxiliar no debate da regulamentação desse fundamental instrumento de concretização do acesso a propriedade e de serviços fundamentais aos cidadãos.

Por tais, razões, acreditamos que a iniciativa legislativa nessa matéria é de suma importância para a consolidação desse importante instituto, em relação à qual esperamos contar com o imprescindível apoio dos ilustres pares nesta oportunidade.

Sala das Sessões,

Senador **WILDER MORAIS**

