

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2016

Acrescenta os Capítulos VII-A e VII-B e o art. 578-A à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar o condomínio multiproprietário e a locação por turno de aproveitamento em móveis e imóveis.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) passa a vigorar acrescido do seguinte Capítulo VII-A:

“CAPÍTULO VII-A

DO CONDOMÍNIO MULTIPROPRIETÁRIO EM IMÓVEIS

Art. 1.358-A. Pode haver, em imóveis, unidades imobiliárias periódicas de propriedade exclusiva de cada um dos condôminos multiproprietários.

§ 1º A cada unidade imobiliária periódica caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no imóvel, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio multiproprietário.

§ 2º O condômino multiproprietário somente poderá exercer a faculdade de usar a coisa durante o período certo de cada ano relativo à sua unidade periódica, vedado período inferior a um dia.

§ 3º Independentemente de registro no Cartório de Imóveis e de homologação judicial, recai hipoteca legal sobre todas as unidades imobiliárias periódicas como garantia dos créditos provenientes de:

I - danos por fato da coisa, com inclusão das hipóteses dos arts. 937 e 938 deste Código;



SF/16210.48357-50

II - obrigações de natureza *propter rem* de qualquer unidade imóvel imobiliária.

§ 4º Na hipótese do § 3º, é assegurado aos condôminos multiproprietários o direito de regresso contra o condômino titular da unidade imobiliária periódica em razão da qual surgiu o crédito, independentemente de culpa deste.

§ 5º Excetuada a hipótese do § 3º, o condômino multiproprietário não responderá por obrigações civis, tributárias e administrativas decorrentes das demais unidades imobiliárias periódicas ou do uso da coisa pelo respectivo condômino multiproprietário.

§ 6º Considera-se bem imóvel a unidade imobiliária periódica, os direitos reais sobre ela e as respectivas ações.

Art. 1.358-B. Institui-se o condomínio multiproprietário sobre imóveis por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato:

I – a discriminação e a individualização do imóvel ao qual estão vinculadas as unidades imobiliárias periódicas;

II – a indicação do período certo de tempo de cada ano durante o qual a unidade imobiliária periódica pode ser usada pelo condômino multiproprietário;

III – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade periódica relativamente ao imóvel;

IV – o fim a que as unidades periódicas se destinam.

Art. 1.358-C. A convenção que constitui o condomínio multiproprietário sobre imóveis deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para todos os condôminos multiproprietários ou para quantos tenham posse ou detenção sobre as unidades periódicas.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção de condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.358-D. Além das cláusulas referidas no art. 1.358-C e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:



I – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos multiproprietários para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio multiproprietário;

II – a sua forma de administração, respeitado o direito de cada condômino multiproprietário ao uso de sua unidade periódica durante o respectivo período certo de cada ano;

III – a competência das assembleias, forma de sua convocação e *quorum* exigido para as deliberações;

IV – as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou os possuidores;

V – o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os titulares de direitos de aquisição e os cessionários de direitos relativos à unidade imobiliária periódica.

Art. 1.358-E. Por voto da maioria dos condôminos na proporção da respectiva fração ideal, é lícito ao condomínio multiproprietário transferir, pelo prazo que lhes aprouver, a administração da coisa a terceiro, que será considerado síndico para todos os efeitos jurídicos.

§ 1º O terceiro administrador pode ser um condômino multiproprietário, ainda que ele seja o único titular de todas as unidades imobiliárias periódicas.

§ 2º O contrato de administração multiproprietária de que trata o *caput* deste artigo deverá ser averbado na matrícula na qual se registrou a instituição do condomínio multiproprietário no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º O terceiro administrador deverá assegurar o direito de cada condômino multiproprietário nos termos do § 2º do art. 1.358-A do Código Civil, salvo pacto em contrário com o respectivo titular.

Art. 1.358-F. Cada condômino multiproprietário pode instituir direito real de usufruto da sua unidade imobiliária periódica em proveito de terceiro, que pode ser o terceiro administrador de que trata o art. 1.358-D, outorgando-lhe o direito de explorar livremente



a unidade imobiliária periódica em troca de qualquer prestação de dar, fazer ou não fazer.

§ 1º É nula a cláusula que proíbe ao condômino multiproprietário alienar o seu direito real de propriedade na hipótese do *caput* deste artigo ou que condicione essa alienação ao prévio consentimento do usufrutuário.

§ 2º Na hipótese de alienação da unidade imobiliária periódica onerada por usufruto, o adquirente se sub-roga, de pleno direito, nos direitos e deveres do alienante.

§ 3º Na hipótese deste artigo, se o usufrutuário for pessoa jurídica, é admissível pacto expresse que afaste a vedação prevista no art. 1.393 e a hipótese de extinção de que trata o inciso III do art. 1.410, exigida, de qualquer forma, a notícia desse pacto no registro do direito real de usufruto no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 4º Sem prejuízo das hipóteses do art. 1.410 e vedado pacto em contrário, o usufruto de que trata este artigo extingue-se nos seguintes casos:

I – inadimplemento das obrigação por parte do usufrutuário, se assim preferir o condômino multiproprietário na forma do art. 395, parágrafo único, deste Código;

II – dois anos após o recebimento, pelo usufrutuário, de interpelação judicial ou extrajudicial de resilição unilateral, caso em que o condômino multiproprietário deverá arcar com a cláusula penal estipulada e indenizar o usufrutuário pelas perdas e danos.

Art. 1.358-G. O condomínio multiproprietário será representado em juízo ou extrajudicialmente, ativa e passivamente, pelo síndico, que, se for o caso, poderá ser o terceiro indicado no art. 1.358-E.

§ 1º O condomínio multiproprietário possui, de modo irrenunciável, poderes para representar judicial e extrajudicialmente os condôminos multiproprietários em demandas envolvendo cobrança dos créditos indicados no § 3º do art. 1.358-A bem como a execução da correspondente hipoteca legal.

§ 2º O condomínio multiproprietário deve notificar os condôminos interessados, mas a falta dessa notificação não prejudicará, de modo algum, os credores que demandarem o condomínio multiproprietário com base nos poderes de que trata o § 1º do art. 1.358-G.

§ 3º A notificação de que trata o § 2º deste artigo não é condição para o exercício do mandato previsto no § 1º deste artigo, mas a sua



falta poderá ensejar a responsabilização pessoal do síndico pelos prejuízos sofridos pelo condômino multiproprietário responsabilizado.

Art. 1.358-H. A extinção do condomínio multiproprietário sobre imóveis por vontade dos condôminos depende de voto da unanimidade.

Parágrafo único. No caso de renúncia à unidade imobiliária periódica, a titularidade desta será transmitida ao condomínio multiproprietário; se, porém, não remanescer nenhum condômino, extingue-se o condomínio multiproprietário.

Art. 1.358-I. Aplica-se, no que couber, ao condomínio multiproprietário sobre imóveis o disposto sobre condomínio edilício neste Código e em leis especiais, equiparando-se, para esse efeito, as unidades imobiliárias periódicas às unidades imobiliárias.

Parágrafo único. As regras vigentes para o registro ou a averbação de atos relativos ao condomínio edilício no Cartório de Registro de Imóveis, aplicam-se, no que couber, ao condomínio multiproprietário imobiliário.

Art. 2º O art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte § 9º:

“**Art. 176.**

.....

§ 9º No caso de matrícula relativas às unidades imobiliárias periódicas decorrentes da instituição do condomínio multiproprietário, o seu número de ordem deverá ser formado pelo número de ordem da matrícula na qual se registrou a instituição desse condomínio, com o acréscimo de um hífen e de uma numeração cardinal sequencial ascendente iniciada com o algarismo um. Por exemplo, se for instituída duas unidades imobiliárias periódicas a partir de um imóvel de matrícula nº X, os números das matrículas dessas unidades serão respectivamente X-1 e X-2.”

Art. 3º O Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) passa a vigorar acrescido do seguinte Capítulo VII-B:



“CAPÍTULO VII-B

DO CONDOMÍNIO MULTIPROPRIETÁRIO EM MÓVEIS

Art. 1.358-J. Aplica-se, no que couber, o disposto sobre condomínio multiproprietário imobiliário para o condomínio multiproprietário em móveis, observado o disposto neste Capítulo.

§ 1º A instituição do condomínio multiproprietário em móveis e a oponibilidade da convenção perante terceiros se aperfeiçoam por meio do registro no Cartório de Títulos e Documentos do domicílio de cada um dos condôminos ou, em se tratando de veículos ou de embarcações, na repartição competente para o licenciamento ou a inscrição, fazendo-se a anotação no certificado de registro.

§ 2º Independentemente de registro e de homologação judicial, recai penhor legal sobre todas as unidades mobiliárias periódicas como garantia dos créditos provenientes de:

I - danos por fato da coisa;

II - obrigações de natureza *propter rem* de qualquer unidade imóvel mobiliária.

§ 3º Na hipótese do § 2º, é assegurado aos condôminos multiproprietários o direito de regresso contra o condômino multiproprietário titular da unidade mobiliária periódica em razão da qual surgiu o crédito, independentemente de culpa deste.

§ 4º Excetuada a hipótese do § 2º, o condômino multiproprietário não responderá por obrigações civis, tributárias e administrativas decorrentes das demais unidades mobiliárias periódicas ou do uso da coisa pelo respectivo condômino multiproprietário.

§ 5º No caso de danos provocados a terceiros em razão do uso da coisa, é vedada a responsabilização dos condôminos multiproprietários cujo período de uso não coincida com a data do dano, respeitado, porém, o penhor legal de que trata o § 2º deste artigo.

§ 6º Considera-se bem móvel a unidade mobiliária periódica, os direitos reais sobre ela e as respectivas ações.

§ 7º A averbação do contrato de administração multiproprietária de que trata o § 2º do art. 1.358-E na hipótese de condomínio multiproprietário mobiliário deverá ser feito na forma indicada no § 1º deste artigo.”

Art. 4º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) passa a vigorar acrescida do seguinte art. 578-A:



“**Art. 578-A.** A locação poderá envolver a obrigação de o locador ceder ao locatário o uso e gozo de coisa não fungível em períodos certo de cada ano mediante retribuição.

§ 1º O disposto no art. 576 deste Código aplica-se à locação por turno de aproveitamento de que trata o *caput* deste artigo.

§ 2º Salvo pacto contrário, independentemente de consentimento do locador, o locatário por turno de aproveitamento poderá ceder o seu direito a outrem gratuitamente ou em troca de qualquer prestação de dar, fazer ou não fazer.

§ 3º A inadimplência por parte do locatário por turno de aproveitamento não autorizará o locador a servir-se da faculdade do art. 476 deste Código, salvo se não houver purga da mora no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento de notificação.

§ 4º A notificação de que trata o § 3º poderá ocorrer por qualquer meio eletrônico expressamente disciplinado no contrato de locação por turno de aproveitamento, caso em que as partes se obrigarão a comunicar, pela mesma via eletrônica, as mudanças do seu contato, sob pena de se presumirem válidas as expedidas para o contato antigo.

§ 5º A multa para o caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário ou de resolução por inadimplência deste não poderá exceder a vinte e cinco por cento da soma dos valores pagos.”

Art. 5º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 76-A:

“**Art. 76-A.** Nas locações residencial e não residencial por turno de aproveitamento, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação bem como a estipulação do pagamento em prestação única ou fracionada.

§ 2º Salvo pacto contrário, não se aplica à locação por turno de aproveitamento o disposto nos arts. 27 ao 34 desta Lei.

§ 3º Salvo pacto contrário, independentemente de consentimento do locador, o locatário por turno de aproveitamento poderá ceder o seu direito a outrem gratuitamente ou em troca de qualquer prestação de dar, fazer ou não fazer.



§ 4º A inadimplência por parte do locatário por turno de aproveitamento não autorizará o locador a servir-se da faculdade do art. 476 deste Código, salvo se não houver purga da mora no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento de notificação.

§ 5º A notificação de que trata o § 3º poderá ocorrer por qualquer meio eletrônico expressamente disciplinado no contrato de locação por turno de aproveitamento, caso em que as partes se obrigarão a comunicar, pela mesma via eletrônica, as mudanças do seu contato, sob pena de se presumirem válidas as expedidas para o contato antigo.

§ 6º A multa para o caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário ou de resolução por inadimplência deste não poderá exceder a vinte e cinco por cento da soma dos valores pagos.”

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Roberto Mangabeira Unger costuma criticar a veneração a concepções tradicionais quando isso importa em frustrar a realização de direitos dos indivíduos e o desenvolvimento de uma nação. O catedrático brasileiro com assento na Universidade de Havard ironizou esse culto batizando-o de fetichismo institucional e estrutural.

Com as adaptações necessárias, as advertências de Unger têm grande serventia quando tratamos de novas formas de exploração da propriedade mobiliária e imobiliária. Muitos institutos tradicionais de direitos reais não conseguem respaldar adequadamente os novos modelos negociais que a criatividade do mercado vem criando. Isso exige que o Parlamento esteja atento para modificar a legislação num ambiente de equilíbrio que concilie a ousadia de inovar com a estabilidade da tradição.

A presente proposição encaixa-se nesse ponto de equilíbrio, disciplinando o fenômeno mundial conhecido como Multipropriedade, *Time-Sharing* ou Propriedade Compartilhada, que vem se alastrando no território brasileiro sem o respaldo jurídico adequado. Não ignoramos que há quem vincule a *Time-Sharing* a um sistema contratual para a distinguir da *Fractional Ownership*, que diria respeito a um direito real, mas essas



distinções terminológicas não revelam grande relevância para este projeto de lei.

Em resumo, a multipropriedade consiste em uma forma de permitir que um único bem seja repartido em unidades fixas de tempo de titularidade de pessoas diversas com a possibilidade de usar a coisa com exclusividade e perenidade. A ideia é permitir que várias pessoas possam agir como proprietária de uma fração de tempo do bem, de maneira que, por exemplo, um indivíduo seja proprietário do bem em janeiro, outro em fevereiro, outro em março e assim sucessivamente.

A regulamentação da matéria impõe desafios teóricos diante da diversidade de visões imperantes na doutrina e na experiência de ordenamentos jurídicos estrangeiros.

Na Espanha, por exemplo, a multipropriedade não foi vista como uma fragmentação do direito real de propriedade, conforme ensina Luis Díez-Picazo, um dos maiores civilistas do mundo que nos deixou em 2015. A terra de Dom Quixote de La Mancha preferiu disciplinar o instituto como um contrato de aproveitamento por turno de bens imóveis, negando uma fragmentação do direito real de propriedade. É o que se lê na Lei espanhola nº 42/1998, de 15 de dezembro, que foi posteriormente substituída pelo Real Decreto-Lei nº 8/2012, de 16 de março.

Em Portugal, a multipropriedade recebeu respaldo legal como um direito real de habitação periódico em imóvel ou em conjunto imobiliário, conforme o Decreto-lei português nº 355/81, de 31 de dezembro de 1981.

Na França, a operacionalização da multipropriedade se perfaz pela via societária, vinculando o direito de cada titular a uma quota em uma sociedade titular do bem.

A Comunidade Europeia não ousou disciplinar o modo de constituição da multipropriedade, deixando essa tarefa para a legislação doméstica de cada País. Ela, porém, disciplinou direitos de natureza consumeristas relativas à multipropriedade por meio da Directiva nº



94/47/CE, de 26 de outubro de 1994, que foi posteriormente substituída pela Directiva nº 2008/122/CE, de 14 de janeiro de 2009.

Diante dessa heterogeneidade de visões acerca da arquitetura jurídica a ser assumida pela multipropriedade, cabe ao Congresso Nacional fixar um modelo jurídico compatível com o ordenamento jurídico brasileiro para garantir segurança jurídica a essa forma de exploração.

A presente proposição caminha nesse sentido, restringindo-se a cuidar do modo de constituição da multipropriedade e deixando, para outra oportunidade, discussões acerca de direitos de índole consumerista. Há três motivos para esse corte temático. O primeiro é o de que a urgência na obtenção de uma arquitetura jurídica para a multipropriedade é notável diante do fato de que inúmeros brasileiros vêm adquirindo bens em regime de multipropriedade sem o devido respaldo jurídico. O segundo é o de que a legislação brasileira já é uma das mais avançadas do mundo em tutela do consumidor, o que já garante os adquirentes de multipropriedade. O terceiro é o de que ainda reina uma certa prematuridade que impede a nítida visualização de particularidades do modelo de negócios da multipropriedade no Brasil, de modo que não há ainda como justificar normas consumeristas específicas e diversas do bloco geral de normas de proteção do consumidor.

A presente proposição se recusou a restringir a disciplina da multipropriedade às situações de aproveitamento turístico do bem, ao contrário do que fez a Europa Ibérica e a Comunidade Europeia. Embora a finalidade turística seja a mais popular no uso da multipropriedade, o fato é que a multipropriedade é utilizada também para outros fins, inclusive para fins de residência temporária. Pessoas que, por exemplo, costumam trabalhar em uma cidade durante determinados meses do ano poderiam adquirir a propriedade do bem apenas durante esse período, de modo a permitir que o restante do ano seja titularizado por outros interessados.

Além do mais, a proposição também avançou para indicar as estruturas jurídicas disponíveis para confortar a multipropriedade sobre bens móveis, o que já é bem comum no Brasil, especialmente quando se trata de móveis de alto valor de aquisição e de manutenção, como as embarcações.



Em resumo, a proposição entende, como adequado, disponibilizar duas ferramentas jurídicas para escolha do mercado.

A primeira é a de enquadrar a multipropriedade em um novo regime de condomínio, ora batizado de Condomínio Multiproprietário. Esse novo modelo de condomínio segue, por analogia, o regime do condomínio edilício, que está disciplinado no Código Civil a partir do art. 1.331 e na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Na doutrina, havia quem defendesse o enquadramento da multipropriedade no regime do do condomínio edilício, a exemplo de Gustavo Tepedino, um dos mais respeitados civilistas brasileiros. A proposição em pauta avança no trato dessa ideia, criando uma nova espécie de condomínio.

Por esse modelo, a noção de imóvel e móvel passará a abranger também uma concepção corpóreo-temporal, de maneira que uma mesma coisa corpórea será o foco de diferentes direitos reais de propriedade autônomos vinculados a uma fração de tempo. Cada condômino será titular de um direito real de propriedade que assegurará a faculdade de usar uma coisa corpórea apenas durante uma unidade fixa de tempo. Em princípio, cada condômino multiproprietário será titular de uma unidade imobiliária periódica, que possuirá uma matrícula própria no Cartório de Imóveis e que formalizará a nova concepção corpóreo-temporal do imóvel. O próprio princípio da unitariedade matricial, que preconiza que a cada imóvel deve corresponder uma única matrícula, sofrerá uma releitura, para considerar que também se deverá incluir no conceito de imóvel a sua feição corpóreo-temporal. Assim, o princípio da unitariedade será mais bem enunciado como sendo que, a cada imóvel (incluindo as unidades imobiliárias periódicas), deve corresponder uma matrícula.

A segunda ferramenta é de índole contratual, disciplinando um contrato de locação por turno de aproveitamento que poderá garantir aos consumidores um direito com eficácia contra terceiros mediante o registro da cláusula de vigência nos termos do art. 576 do Código Civil ou do art. 8º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

O mercado poderá escolher a ferramenta que se afigurar mais compatível com as suas necessidades, seja o condomínio multiproprietário, seja o contrato de locação por turno de aproveitamento.



A normatização da multipropriedade é urgente. Há inúmeros empreendimentos imobiliários brasileiros que estão adotando esse modelo de negócio sem a devida segurança jurídica. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) chegou a ser recentemente provocado a discutir a natureza jurídica da multipropriedade e, sem exibir muitos detalhes desse instituto (até porque a tarefa de normatização é do Congresso), afirmou que a multipropriedade é direito real com o objetivo de proteger um titular de multipropriedade diante de uma tentativa de penhora feita por conta de dívida pessoal da pessoa jurídica proprietária do empreendimento imobiliário. Trata-se do julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165, da Terceira Turma do STJ em 26 de abril de 2016.

Sabendo da enorme importância da disciplina dessa matéria para o nosso País, conclamamos os nobres Pares à aprovação célere da matéria.

Sala das Sessões,

Senador **JORGE VIANA**

