

# PARECER N° , DE 2017

SF/17209.43666-09  


Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 54, de 2017, de autoria do Senador Wilder Morais, que *dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade.*

Relator: Senador **RICARDO FERRAÇO**

## I – RELATÓRIO

Vem ao exame da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), o Projeto de Lei do Senado nº 54, de 2017, de autoria do Senador Wilder Morais, que dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade.

O projeto é composto de trinta e cinco artigos.

O **art. 1º** conceitua a multipropriedade ou propriedade fracionária como sendo a “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”. Além disso, preceitua em seu § 1º que o condomínio geral ou edilício poderá ser instituído em regime de multipropriedade em relação à parte ou à totalidade de suas unidades autônomas e em seu § 2º que o condomínio edilício poderá se dividir em algumas unidades autônomas sujeitas ao regime da multipropriedade, e outras, não.

O **art. 2º** define a natureza jurídica de direito real da multipropriedade e dá seguimento à conceituação do instituto, descrevendo-o como a possibilidade de gozo e fruição com exclusividade, e sem concorrência dos demais, do imóvel durante um determinado período ou fração de tempo ao longo do ano-calendário e de forma cíclica e reiterada

SF/17209.43666-09  


perpetuamente. De acordo com o § 1º, na multipropriedade haverá uma pluralidade de direitos de igual natureza e conteúdo sobre um mesmo imóvel, sendo que a titularidade de uma fração de tempo implicará em renúncia ao direito de uso e gozo do imóvel em qualquer outro período (§ 4º). O período correspondente a cada fração de tempo será de no mínimo sete dias seguidos ou intercalados (§6º) e 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; e iii) misto, uma combinação dos sistemas fixo e flutuante (§5º).

No **art. 3º** procura-se estabelecer como responsáveis pela constituição da multipropriedade as mesmas pessoas que atualmente podem servir como incorporadores imobiliários, podendo aquela ser instituída por ato entre vivos ou testamento (parágrafo único).

O **art. 4º** prevê a aplicação supletiva e subsidiária das disposições da Lei dos condomínios em edificações e das incorporações imobiliárias, bem como do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor, ao regime da multipropriedade.

Já o **art. 5º** trata dos procedimentos cartoriais para registro da multipropriedade, enquanto os **arts. 6º e 8º** procuram definir as regras que deverão constar do título constitutivo da multipropriedade e da respectiva convenção condominial.

Estatui-se no **art. 7º** que o direito real de multipropriedade será perpétuo, sendo que, conforme proposto no **art. 9º**, o multiproprietário poderá onerar ou alienar sua fração de tempo, bem como ceder o respectivo uso, mediante locação ou comodato. De acordo com o **art. 10º**, a constituição ou transferência do direito de multipropriedade e seus efeitos perante terceiros se dará na forma da lei civil e não dependerá da anuência ou cientificação aos demais multiproprietários. Dessa forma, há expressa previsão de que os multiproprietários não terão direito de preferência quando da alienação de qualquer outra fração de tempo do mesmo imóvel (**art. 15**), ressalvada a possibilidade de se prever o direito de preferência, em favor do instituidor do condomínio ou entre os diversos multiproprietários, no título constitutivo ou na convenção de condomínio (**art. 16**).

Os demais artigos tratam, ainda, em linhas gerais: da administração do imóvel e seus mobiliários (**arts. 11, 12, 13, 21 e 22**); da responsabilidade pelo pagamento dos encargos incidentes sobre o imóvel (**arts. 14 e 25**); dos direitos (**art. 19**) e obrigações (**art. 20**) do



SF/17209.43666-09

multiproprietário; das estipulações mínimas do regimento interno do condomínio destinado ao regime de multipropriedade (**art. 23**); da adjudicação pelo condomínio da fração de tempo do condômino inadimplente e outras medidas cabíveis (**art. 26**); das alterações na Lei de Registros Públicos para prever o registro da multipropriedade (**arts. 28, 29 e 30**); da possibilidade de adequação dos condomínios já existentes ao regime previsto na lei proposta (**art. 31**); da previsão de que as convenções de condomínio poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis (**art. 32**); das condições para a renúncia translativa ao direito de propriedade em favor do condomínio (**art. 33**); e, por fim, da cláusula de vigência imediata (**art. 35**).

Na justificação, o autor argumenta que a multipropriedade representa uma “visão revolucionária do direito de propriedade, com potencial enorme de dinamização da economia” por permitir, com o compartilhamento da propriedade no tempo, o acesso dos bens a uma gama maior de pessoas, aumentando-se dessa forma tanto a oferta quanto a procura por tais bens no mercado.

Ainda de acordo com o autor, o instituto carece de regulamentação por lei específica no Brasil “que permita à sociedade melhor aquilar as vantagens e desvantagens desse tipo de negócio, evitando assim abusos e controvérsias quanto ao delineamento desse fenômeno jurídico no direito de propriedade”.

O projeto foi distribuído exclusivamente a esta Comissão, à qual cabe decisão terminativa sobre a matéria.

Foram apresentadas três emendas ao projeto. A Emenda nº 1, de autoria do Senador Airton Sandoval, busca prever expressamente a possibilidade de o regime de multipropriedade incidir sobre bens móveis, sendo que o registro dos contratos respectivos deve competir ao cartório de títulos e documentos do domicílio do devedor, relativamente à fração que lhe couber. Propõe, ainda, a respectiva alteração da Lei de Registros Públicos para permitir tais registros. As Emendas nº 2 e 3, de autoria do Senador Davi Alcolumbre, possuem, em conjunto, conteúdo idêntico à emenda nº 1, já referida.

## II – ANÁLISE

Nos termos do art. 101, inciso I, alíneas “d” e “l”, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), compete à Comissão de Constituição,

Justiça e Cidadania opinar acerca da constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade das matérias que lhe forem submetidas por despacho da Presidência, notadamente as que tratem de direito civil e de registros públicos. De resto, o PLS nº 54, de 2017, não apresenta vício de natureza regimental.

Quanto aos requisitos formais e materiais de constitucionalidade, nada há a opor ao PLS nº 54, de 2017, pois *i*) compete privativamente à União legislar sobre direito civil e registros públicos, a teor do disposto no art. 22, incisos I e XXV, da Constituição Federal (CF); *ii*) cabe ao Congresso Nacional dispor sobre todas as matérias de competência da União (CF, art. 48, *caput*); *iii*) os termos da proposição não importam em violação de cláusula pétrea; e *iv*) não há reserva temática de iniciativa, nos termos do art. 61 da Carta Magna.

No que concerne à juridicidade, o projeto afigura-se escorreito, pois *i*) o *meio* eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado; *ii*) possui o atributo da *generalidade*; *iii*) é consentâneo com os *princípios gerais do Direito*; *iv*) afigura-se dotado de potencial *coercitividade*; e *v*) a matéria nele vertida *inova* o ordenamento jurídico.

Em relação ao mérito, a proposta merece irrestrita aprovação, pois regula satisfatoriamente as principais questões relativas ao instituto da multipropriedade, que ainda se encontra sem previsão legal no Brasil.

O sistema de aproveitamento da propriedade compartilhado no tempo teve origem no exterior e seu surgimento esteve ligado ao turismo, permitindo o aproveitamento dos bens imóveis (casa, chalé, apartamento) em unidades fixas de tempo, de modo que cada co-titular possa desfrutar do imóvel por um período do ano de forma exclusiva. Essa forma de co-propriedade assemelha-se a um condomínio, em que várias pessoas são proprietárias, compartilhando os custos de aquisição e de manutenção do imóvel. No entanto, ao invés de uma fração ideal, cada co-proprietário possui fração temporal do imóvel, quando poderá desfrutá-lo com exclusividade.

Além de democratizar o acesso aos bens, beneficiando pessoas que não teriam meios econômicos, ou mesmo interesse, em adquirir e manter integralmente um imóvel para fins lazer, deve-se mencionar ainda o benefício que o uso compartilhado gera para o cumprimento da função social da propriedade, à medida que o imóvel passa a ser utilizado por tempo maior, diminuindo drasticamente a sua ociosidade. Sob a perspectiva do mercado imobiliário e turístico, diversos empreendimentos podem ser viabilizados por meio da venda de cotas de compartilhamento de tempo, ou multipropriedade, gerando empregos e renda.





SF/17209.43666-09

Apesar da ausência de regulamentação, a utilização da multipropriedade não se encontrava vedada em nosso ordenamento, podendo ser constituída como negócio atípico, com base nos princípios da liberdade contratual e da autonomia da vontade. Contudo, a multipropriedade ainda se encontra sujeita a controvérsias que geram insegurança jurídica e impedem um maior desenvolvimento de negócios baseados nesse arranjo jurídico.

A principal controvérsia jurídica reside na dificuldade de lhe reconhecer natureza jurídica de direito real em face do princípio do *numerus clausus* ou da taxatividade, constante do ordenamento jurídico brasileiro, segundo o qual somente podem constar do rol dos direitos reais aqueles reconhecidos em lei. Este princípio veda qualquer possibilidade de haver a estipulação de direitos reais entre as partes mediante o exercício da autonomia da vontade, ou mesmo por meio de analogia com os direitos reais já existentes.

A ausência do reconhecimento da multipropriedade como direito real na lei dificulta a incorporação ampla do instituto ao setor imobiliário por impossibilitar, por exemplo, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de cada fração de tempo como uma propriedade “autônoma” no registro de imóveis. O PLS 54, de 2017, propõem resolver esse problema prevendo a multipropriedade como direito real de caráter perpétuo, com disciplina, inclusive, do modo do seu registro perante o registro de imóveis.

O Superior Tribunal de Justiça, em decisão de 2016, chegou a reconhecer o caráter de direito real da multipropriedade, afastando o princípio da taxatividade, de modo a impedir a penhora sobre a integralidade de imóvel submetido ao regime de multipropriedade em razão de dívida condominial contraída por um dos multiproprietários (RESP 1.546.165, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. para acórdão Min. João Otávio de Noronha, por maioria, julgado em 26-4-2016). Em seu voto, o ministro relator para o acórdão tece considerações sobre o imbróglio causado pela ausência de lei sobre o instituto, dizendo que, “embora tenha recebido há décadas uma boa aceitação no Brasil, submete-se a elevado grau de incertezas acerca dos direitos e prerrogativas dos multiproprietários, em especial, diante do inconcebível descuido regulador de sua disciplina jurídica pela via institucional própria, o que, certamente tem proporcionado insegurança jurídica na formatação dessa nova figura”.

No que tange à responsabilidade dos multiproprietários pelas obrigações incidentes sobre o imóvel, propõe-se no PLS nº 54, de 2017, que cada multiproprietário responda individualmente, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros

encargos que incidem sobre o imóvel (art. 14), sem solidariedade entre os diversos multiproprietários (art. 25).

Com 34 artigos, o PLS define com bom grau de detalhamento o estatuto jurídico da multipropriedade, definindo claramente os direitos e obrigações dos multiproprietários e as regras mínimas que deverão estar contidas no título constitutivo da multipropriedade, na respectiva convenção condominial, bem como no regimento interno do condomínio destinado ao regime de multipropriedade.

Cumpre mencionar, ainda, que o Projeto se preocupa em criar um ambiente jurídico propício para o desenvolvimento de negócios e empreendimentos baseados no regime jurídico da multipropriedade. Assim, permitirá que as mesmas pessoas que podem servir como incorporadores imobiliários possam instituir a multipropriedade (art. 3º); prevê a figura da administradora da multipropriedade (art. 21), que no condomínio edilício deverá ser necessariamente profissional (art. 22), e que poderá ou não ser prestador de serviços de hospedagem (art. 22, § 4º); estabelece regras específicas para o imóvel objeto da multipropriedade que seja parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo (art. 26, parágrafo único); e, especialmente, prevê a aplicação supletiva e subsidiária do Código de Defesa do Consumidor, sempre que ocorrer relação de consumo nos negócios relativos à multipropriedade.

Em relação à Emenda nº 1, de autoria do Senador Airton Sandoval, e às Emendas nº 2 e 3, de autoria do Senador Davi Alcolumbre, temos que, apesar do elevado mérito que elas carregam no sentido de propor o tratamento da multipropriedade sobre bens móveis, esse tema merece ser tratado em projeto de lei autônomo, por particularidades que desaconselham o seu tratamento em conjunto com a multipropriedade sobre imóveis.

Por fim, em relação à técnica legislativa do projeto, convém que sejam feitos ajustes pontuais em alguns dispositivos: **i) art. 1º, caput** – a expressão “propriedade fracionada por período de tempo”, sinônima de multipropriedade, que aparece no § 1º, deve ser inserida no *caput*, que traz os sinônimos e conceitua a multipropriedade; **ii) art. 1º, § 1º** - deve ser excluída a expressão “também chamada de propriedade fracionária ou fracionada por período de tempo”, a fim de que conste do *caput* do dispositivo; **iii) art. 1º, § 2º** – deve ser excluído, pois o mesmo preceito encontra-se contido no § 1º do dispositivo; **iv) art. 21, inciso V** – deve ser inserida a preposição “de” antes de “direito flutuante”; **v) art. 25, parágrafo único** – deve ser substituída a expressão “multiproprietário” por “adquirente”, suprimidas as expressões “da mesma” e “a mesma”, a serem substituídas por “referente à sua fração de tempo”; **vi) art. 32** – deve ser



SF/17209.43666-09

adaptada a redação em nome da clareza e do vernáculo, eliminando “vírgulas” e substituindo uma preposição e um prenome.

### **III – VOTO**

Pelo exposto, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 54, de 2017, com as emendas abaixo relacionadas, e pela **rejeição** das Emendas nº 1, 2 e 3:

#### **EMENDA Nº - CCJ**

Dê-se a seguinte redação ao art. 1º do PLS nº 54, de 2017:

**“Art. 1º.** A multipropriedade ou propriedade fracionada, fracionária ou fracionada por período de tempo, 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 seus titulares, cada qual a seu turno, ao longo das frações temporais que se sucedem.

*Parágrafo único.* O condomínio geral e voluntário ou o condomínio edilício pode ser instituído em regime de multipropriedade, destinada ou não a fins de lazer ou de turismo, em relação à parte ou à totalidade de suas unidades autônomas.”

#### **EMENDA Nº - CCJ**

Dê-se a seguinte redação ao art. 21, inciso V, do PLS nº 54, de 2017:

**“Art. 21. ....**

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

#### **EMENDA Nº - CCJ**

Dê-se a seguinte redação ao parágrafo único do art. 25 do PLS nº 54, de 2017:

SF/17209.43666-09

**“Art. 25. ....”**

Parágrafo único. O adquirente, por sua vez, será solidariamente responsável com o alienante, caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à sua fração de tempo no momento de sua aquisição.”

**EMENDA N<sup>º</sup> - CCJ**

Dê-se a seguinte redação ao art. 32 do PLS nº 54, de 2017:

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

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

SF/17209.43666-09  
|||||