



SENADO FEDERAL

PARECER (SF) Nº 38, DE 2018

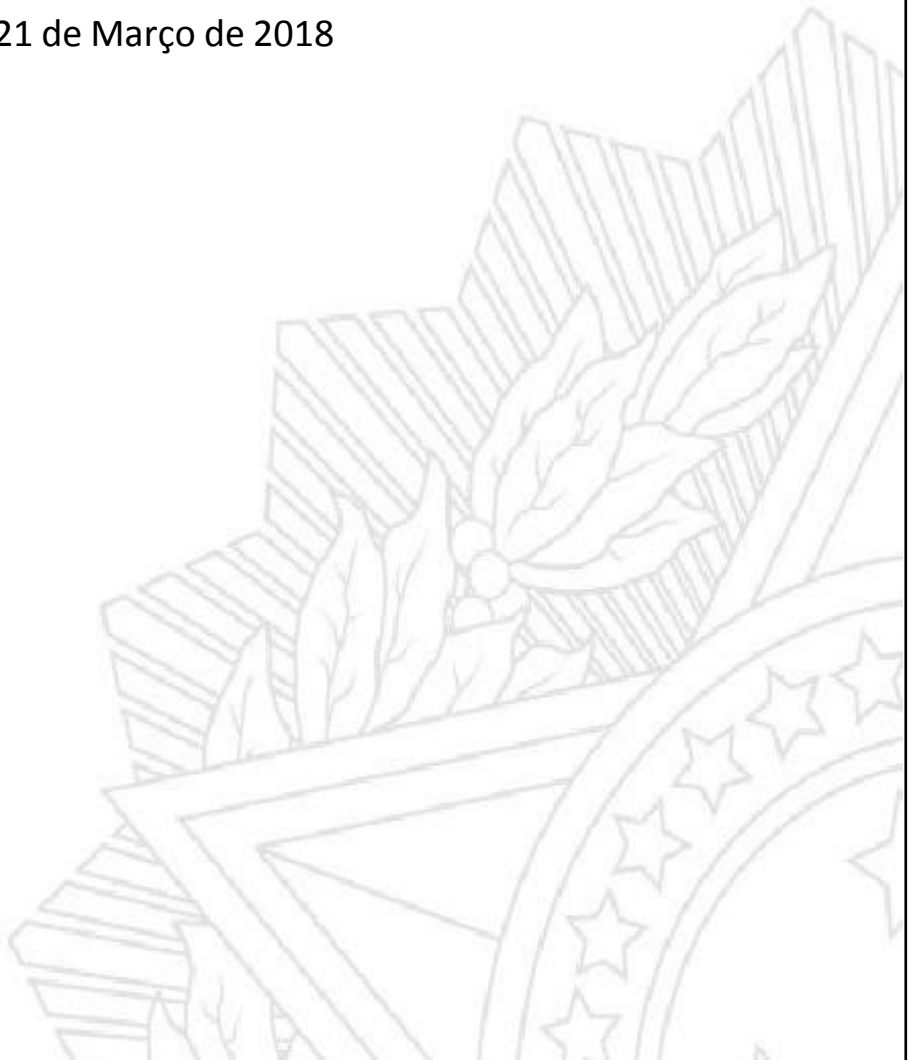
Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei do Senado nº54, de 2017, do Senador Wilder Moraes, que Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade.

PRESIDENTE EVENTUAL: Senador Antonio Anastasia

RELATOR: Senador Ricardo Ferraço

RELATOR ADHOC: Senador Cidinho Santos

21 de Março de 2018



PARECER Nº , DE 2017

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



Relator: Senador **CIDINHO SANTOS**

I – RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 54, de 2017, de autoria do Senador Wilder Moraes, que dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade em trinta e cinco artigos.

A proposição foi distribuída apenas à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) com competência terminativa.

A relatoria foi outorgada ao Senador Ricardo Ferraço, que, por meio de robusto e detalhado parecer, apresentou relatório pela aprovação da proposição com quatro emendas e pela rejeição da Emenda nº 1, do Senador Aírton Sandoval, e das Emendas nºs 2 e 3, do Senador Davi Alcolumbre.

Na 49ª Reunião Ordinária da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), ocorrida no dia 8 de novembro de 2017, teve a honra de ser nomeado Relator “Ad hoc” da proposição, em substituição ao Senador Ricardo Ferraço. Na ocasião, foi concedida vista coletiva aos Senadores Antonio Anastasia e à Senadora Gleisi Hoffmann.

O Senador Lindbergh Farias, no dia 22 de novembro de 2017, ofereceu a Emenda nº 4, sugerindo acrescentar à proposição um art. 31, mediante o qual seria previsto o acréscimo do art. 1.225-B ao Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), criando a “propriedade coletiva”,

assim considerada a situação em que mais de um indivíduo é dono de um mesmo imóvel de modo indiviso e em que cada um deles tem “plenitude dominial e uso comum da coisa”. Nessa espécie nova espécie de propriedade, as deliberações dos proprietários ocorreria por maioria dos presentes. Não se admitiria, porém, a aplicação dessa nova espécie de propriedade para terras tradicionalmente ocupadas por indígenas.

II – ANÁLISE

O relatório do Senador Ricardo Ferraço, com louvor, demonstrou a adequação da proposição aos parâmetros de regimentalidade, constitucionalidade, juridicidade e de mérito. As próprias emendas sugeridas pelo relator lograram sofisticar mais ainda o projeto.

Não há dúvidas de que a disciplina da multipropriedade é urgente. Vários países já disciplinaram esse instituto, como Portugal, Espanha, Estados Unidos etc. Já é tempo de esse tipo de arranjo proprietário receber assento em lei, especialmente diante do notável aumento desses modelos de negócios no Brasil.

O Senador Lindbergh Farias ofereceu a Emenda nº 4 com o objetivo de estabelecer a disciplina de uma nova espécie de propriedade, batizada como “propriedade coletiva”. Acontece que, apesar da grande preocupação social que inspirou o nobre parlamentar, não há como acolher a emenda no presente momento, especialmente porque se trata de tema sem conexão com o objeto da presente proposição. A multipropriedade trata de unidades periódicas, tema que não se conecta com a nova espécie de propriedade desenhada pela Emenda nº 4.

Além do mais, o tema despertado na Emenda nº 4 acerca de uma nova espécie de propriedade despertaria reflexões mais aprofundadas, pois, por se aproximar à noção germana de condomínio (conhecida como condomínio de mãos juntas), entra em aparente conflito com a concepção romana de condomínio que foi adotada pelo Código Civil (o chamado condomínio de frações ideais). A ocasião não é propícia para iniciar uma discussão complexa como a proposta na referida Emenda, razão pela qual a sua rejeição se impõe.

Dito isso, tendo em vista que a fundamentação adotada no relatório do Senador Ricardo Ferraço foi muito consistente, tomamos a liberdade de, doravante, passar a transcrevê-la a seguir no que é relevante ao presente momento.

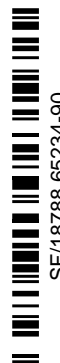
Conforme o Senador Ricardo Ferraço, o sistema de aproveitamento da propriedade compartilhado no tempo teve origem no exterior e seu surgimento esteve ligado ao turismo, permitindo o aproveitamento dos bens imóveis (casa, chalé, apartamento) em unidades fixas de tempo, de modo que cada co-titular possa 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.

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.

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

III – VOTO

Pelo exposto, endossando o relatório anteriormente apresentado pelo Senador Ricardo Ferraço e acrescentando os argumentos acima, 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, 3 e 4:

EMENDA Nº 5 - 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 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 6 - 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 fluante, dos períodos concretos de uso, gozo e desfrute exclusivos que lhes correspondem a cada ano-calendário.”

EMENDA Nº 7 - CCJ

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

“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 Nº 8 - CCJ

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

“Art. 32. As convenções dos condomínios edifícios 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/18788.65234-90



Relatório de Registro de Presença
CCJ, 21/03/2018 às 10h - 9ª, Ordinária
Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania

Maioria (PMDB) (PMDB, PSD)	
TITULARES	SUPLENTE
JADER BARBALHO	1. ROBERTO REQUIÃO
EDISON LOBÃO	2. ROMERO JUCÁ PRESENTE
EDUARDO BRAGA PRESENTE	3. RENAN CALHEIROS
SIMONE TEBET PRESENTE	4. GARIBALDI ALVES FILHO PRESENTE
VALDIR RAUPP PRESENTE	5. WALDEMIR MOKA PRESENTE
MARTA SUPPLY PRESENTE	6. ROSE DE FREITAS PRESENTE
JOSÉ MARANHÃO	7. RAIMUNDO LIRA

Bloco Parlamentar da Resistência Democrática (PDT, PT)	
TITULARES	SUPLENTE
JORGE VIANA	1. HUMBERTO COSTA PRESENTE
JOSÉ PIMENTEL PRESENTE	2. LINDBERGH FARIAS PRESENTE
FÁTIMA BEZERRA PRESENTE	3. REGINA SOUSA PRESENTE
GLEISI HOFFMANN	4. HÉLIO JOSÉ PRESENTE
PAULO PAIM PRESENTE	5. ÂNGELA PORTELA PRESENTE
ACIR GURGACZ	6. SÉRGIO PETECÃO PRESENTE

Bloco Social Democrata (PSDB, DEM)	
TITULARES	SUPLENTE
AÉCIO NEVES PRESENTE	1. RICARDO FERRAÇO PRESENTE
ANTONIO ANASTASIA PRESENTE	2. CÁSSIO CUNHA LIMA PRESENTE
FLEXA RIBEIRO PRESENTE	3. EDUARDO AMORIM PRESENTE
RONALDO CAIADO PRESENTE	4. DAVI ALCOLUMBRE
MARIA DO CARMO ALVES PRESENTE	5. JOSÉ SERRA

Bloco Parlamentar Democracia Progressista (PP, PSD)	
TITULARES	SUPLENTE
LASIER MARTINS PRESENTE	1. IVO CASSOL
BENEDITO DE LIRA	2. ANA AMÉLIA PRESENTE
CIRO NOGUEIRA	3. OMAR AZIZ

Bloco Parlamentar Democracia e Cidadania (PPS, PSB, PCdoB, REDE, PODE)	
TITULARES	SUPLENTE
LÚCIA VÂNIA PRESENTE	1. ALVARO DIAS
LÍDICE DA MATA PRESENTE	2. JOÃO CAPIBERIBE
RANDOLFE RODRIGUES PRESENTE	3. VANESSA GRAZZIOTIN PRESENTE

Bloco Moderador (PTB, PSC, PRB, PR)	
TITULARES	SUPLENTE
ARMANDO MONTEIRO PRESENTE	1. CIDINHO SANTOS PRESENTE
EDUARDO LOPES PRESENTE	2. VICENTINHO ALVES PRESENTE
MAGNO MALTA	3. WELLINGTON FAGUNDES



Relatório de Registro de Presença

Não Membros Presentes

DÁRIO BERGER
ATAÍDES OLIVEIRA
PAULO ROCHA
JOSÉ MEDEIROS

Senado Federal - Lista de Votação Nominal - PLS 54/2017 (nos termos do Parecer)

Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania - Senadores

TITULARES - Maioria (PMDB) (PMDB, PSD)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Maioria (PMDB) (PMDB, PSD)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
JADER BARBALHO				1. ROBERTO REQUIÃO			
EDISON LOBÃO				2. ROMERO JUCÁ	X		
EDUARDO BRAGA				3. RENAN CALHEIROS			
SIMONE TEBET	X			4. GARIBALDI ALVES FILHO	X		
VALDIR RAUPP	X			5. WALDEMIR MOKA			
MARTA SUPLICY	X			6. ROSE DE FREITAS	X		
JOSÉ MARANHÃO				7. RAIMUNDO LIRA			
TITULARES - Bloco Parlamentar da Resistência Democrática (PDT, PT)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Bloco Parlamentar da Resistência Democrática (PDT, PT)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
JORGE VIANA				1. HUMBERTO COSTA			
JOSÉ PIMENTEL	X			2. LINDBERGH FARIAS			
FÁTIMA BEZERRA	X			3. REGINA SOUSA			
GLEISI HOFFMANN				4. HÉLIO JOSÉ			
PAULO PAIM	X			5. ÂNGELA PORTELA			
ACIR GURGACZ				6. SÉRGIO PETECÃO			
TITULARES - Bloco Social Democrata (PSDB, DEM)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Bloco Social Democrata (PSDB, DEM)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
AÉCIO NEVES				1. RICARDO FERRAÇO			
ANTONIO ANASTASIA				2. CÁSSIO CUNHA LIMA			
FLEXA RIBEIRO				3. EDUARDO AMORIM			
RONALDO CAIADO				4. DAVI ALCOLUMBRE			
MARIA DO CARMO ALVES				5. JOSÉ SERRA			
TITULARES - Bloco Parlamentar Democracia Progressista (PP, PSD)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Bloco Parlamentar Democracia Progressista (PP, PSD)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
LASIER MARTINS	X			1. IVO CASSOL			
BENEDITO DE LIRA				2. ANA AMÉLIA	X		
CIRO NOGUEIRA				3. OMAR AZIZ			
TITULARES - Bloco Parlamentar Democracia e Cidadania (PPS, PSB, PCdoB, REDE, PODE)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Bloco Parlamentar Democracia e Cidadania (PPS, PSB, PCdoB, REDE, PODE)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
LÚCIA VÂNIA	X			1. ALVARO DIAS			
LÍDICE DA MATA				2. JOÃO CAPIBERIBE			
RANDOLFE RODRIGUES				3. VANESSA GRAZZIOTIN	X		
TITULARES - Bloco Moderador (PTB, PSC, PRB, PR)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO	SUPLENTE - Bloco Moderador (PTB, PSC, PRB, PR)	SIM	NÃO	ABSTENÇÃO
ARMANDO MONTEIRO	X			1. CÍDILIO SANTOS	X		
EDUARDO LOPES				2. VICENTINHO ALVES			
MAGNO MALTA				3. WELLINGTON FAGUNDES			

Quórum: TOTAL 16

Votação: TOTAL 15 SIM 15 NÃO 0 ABSTENÇÃO 0

* Presidente não votou

Senador Antonio Anastasia
Presidente

ANEXO II, ALA SENADOR ALEXANDRE COSTA, PLENÁRIO Nº 3, EM 21/03/2018

OBS: COMPETE AO PRESIDENTE DESEMPATAR AS VOTAÇÕES QUANDO OSTENSIVAS (RISF, art. 89, XI)



SENADO FEDERAL
SECRETARIA-GERAL DA MESA
SECRETARIA DE COMISSÕES
COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA

TEXTO FINAL
Do PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 54, DE 2017
Na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania que:

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.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

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 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.

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 edifício 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 edifício, 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 edifício;

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 de direito flutuante, dos 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 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.

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 regram 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 dos condomínios edifícios 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.

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. 34. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Senador **ANTONIO ANASTASIA**, Vice-Presidente

DECISÃO DA COMISSÃO

(PLS 54/2017)

NA 9ª REUNIÃO ORDINÁRIA, REALIZADA NESTA DATA, A COMISSÃO APROVA O PROJETO E AS EMENDAS N° 5-CCJ A N° 8-CCJ E REJEITA AS EMENDAS N° 1-T, E N° 2 A N° 4, RELATADOS PELO SENADOR CIDINHO SANTOS.

21 de Março de 2018

Senador ANTONIO ANASTASIA

Vice-Presidente da Comissão de Constituição, Justiça e
Cidadania