

Resumo das alterações sugeridas – PLS 54/2017

Topologia: A disciplina do condomínio está contida no Código Civil (CC). Em se tratando de novo regime condominial, portanto, é adequado que o regramento da multipropriedade constitua um novo Capítulo (Do Condomínio em Multipropriedade) do Título III (Da Propriedade) do Livro III (Do Direito das Coisas) da Parte Especial desse Código.

Sistemática: O texto aprovado prevê a adoção do regime de condomínio em multipropriedade tanto no condomínio geral voluntário quanto no condomínio edilício (art. 1º, parágrafo único). No entanto, grande parte das disposições somente é aplicável ao condomínio edilício – como as que fazem referência a unidades autônomas e partes comuns, a exemplo do *caput* do art. 3º e dos incisos VI, IX e XI do art. 6º. Sugere-se, assim, separar as disposições aplicáveis a qualquer imóvel em regime de multipropriedade daquelas aplicáveis somente aos imóveis que façam parte de condomínios edilícios, sendo estas veiculadas em seção própria (Seção VI – Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edilícios).

Definição de multipropriedade: Sugere-se a adoção de definição condensando o conteúdo do *caput* do art. 1º e do *caput* e § 1º do art. 2º, reunindo os seguintes elementos: (i) a natureza jurídica de regime de condomínio, (ii) a faculdade de uso e gozo da totalidade de imóvel decorrente da titularidade de fração de tempo, (iii) a exclusividade de exercício dessa faculdade, durante período de tempo determinado e (iv) a alternância no exercício dessa faculdade pelos multiproprietários.

Padronizações e nomenclatura: Para a obtenção de precisão, sugere-se unificar a nomenclatura de alguns institutos, evitando sinônimos (conforme determinado pela alínea “a” do inciso I do art. 11 da Lei Complementar 95, de 1998), e delinear alguns institutos de modo que sempre designem o mesmo objeto:

1 – “Uso e gozo”: usado no § 4º do art. 2º do texto aprovado, substitui as expressões “aproveitamento econômico” (art. 1º, *caput*, do texto aprovado), “gozo e fruição” (art. 2º, *caput*, § 2º e § 3º) e “uso, gozo e desfrute” (art. 20, I, art. 21, V e art. 23, XI), seguindo a opção adotada pelo legislador do CC ao tratar do direito de propriedade (art. 1.228) e em casos análogos (arts. 565 e 581).

2 – “Instrumento de instituição”: usado no art. 8º do texto aprovado, substitui a expressão “título constitutivo” (art. 6º, *caput* e IX e art. 11), seguindo a opção adotada pelo legislador do CC em caso análogo (art. 1.332).

3 – “Convenção do condomínio em multipropriedade”: designa o estatuto que regula as relações entre os condôminos da multipropriedade, de modo a diferenciá-lo da convenção de condomínio edilício, de que trata o art. 1.334 do CC.

4 – “Fração de tempo”: designa somente o bem do multiproprietário – como no art. 6º, IX e no art. 9º do texto aprovado –, e não o período de uso e gozo correspondente – como ocorre no art. 6º, X e no art. 19, I do texto aprovado. As referências a esse período de uso e gozo são feitas com a expressão “período correspondente à fração de tempo”.

5 – “Instalações, equipamentos e mobiliário”: unifica as referências às pertenças do imóvel objeto da multipropriedade.

6 – “Administrador”: substitui a expressão “administradora”, uma vez que não há previsão de que necessariamente se trate de pessoa jurídica.

Disciplina das relações entre os multiproprietários: Sugere-se a adoção da sistemática aplicável à instituição (art. 1.332, CC) e à constituição (art. 1.334, CC) do condomínio edilício também no condomínio de multipropriedade. Assim, o instrumento de instituição preveria somente a duração das frações de tempo (art. 1.358-F da sugestão), enquanto a convenção do condomínio em multipropriedade conteria o regramento das relações entre os multiproprietários (art. 1.358-G da sugestão).

Disciplina da multipropriedade no condomínio edilício: Também nesse caso é sugerida a adoção da sistemática adotada no Código Civil: o regramento das normas aplicáveis ao condomínio edilício que preveja a adoção de multipropriedade em suas unidades autônomas é distribuído entre as normas a serem incluídas na convenção do condomínio (art. 1.358-Q da sugestão) e aquelas a serem incluídas no regimento interno (art. 1.358-U da sugestão). A distribuição foi realizada com base nos incisos do art. 1.334 do Código Civil: as previsões sobre matérias relacionadas àqueles incisos devem ser incluídas na convenção – isto é, normas sobre a forma de pagamento da contribuição condoninal (inciso I), administração do condomínio (inciso II), assembleias condominiais (inciso III) e sanções (inciso IV). As demais devem ser veiculadas no regimento interno.

Disposições sobre o registro da multipropriedade: Sugere-se que sejam incluídas exclusivamente na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015 de 1973), nos termos do art. 2º da sugestão, sendo desnecessária a duplicação da previsão na legislação material, como resultava dos arts. 5º e 27 do texto aprovado.

Possibilidade de conflito entre a convenção do condomínio em multipropriedade e a convenção do condomínio edilício: Sugere-se a adoção de dispositivo (art. 1.358-S) que regule a situação de conflito entre a convenção do condomínio em multipropriedade e, conforme o caso, a convenção do condomínio edilício ou o regimento interno.



SENADO FEDERAL

QUADRO DE CORRESPONDÊNCIA TEXTO DA COMISSÃO x TEXTO SUGERIDO

PROJETO DE LEI DO SENADO N° 54, DE 2017

Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Art. 1.358-C, <i>caput</i>
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Art. 1.358-P, <i>caput</i>



Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-C, <i>caput</i>
<p>§ 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-C, <i>caput</i>
<p>§ 2º O imóvel deverá estar dotado de equipamentos e mobiliários necessários a seu gozo e fruição.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-D, II
<p>§ 3º A faculdade de gozo e fruição não permite ao multiproprietário a alteração de seus equipamentos, mobiliário e instalações.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-J, IV
<p>§ 4º A titularidade de uma fração de tempo implica em renúncia ao direito de uso e gozo do imóvel em qualquer outro período.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-C, <i>caput</i> • Art. 1.358-J, VII
<p>§ 5º O período de tempo correspondente a cada fração de tempo poderá ser:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-E, § 1º
<p>I – fixo e determinado no mesmo período de cada ano calendário;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-E, § 1º, I
<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-E, § 1º, II • Repercussão em Q, II
<p>III – misto, que é uma combinação dos sistemas fixo e flutuante.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-E, § 1º, III
<p>§ 6º O período correspondente a cada fração de tempo será de no mínimo sete dias seguidos ou intercalados.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-E, § 1º
<p>§ 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-E, § 2º



Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
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.	• Art. 1.358-P, p.u.
Parágrafo único. A multipropriedade poderá ser instituída por ato entre vivos ou testamento, mediante registro no competente cartório de registro de imóveis.	• Art. 1.358-F, <i>caput</i>
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. 1.358-B
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. 2ª, Lei 6.015/1973, art. 176, § 10
Art. 6º Além das disposições inerentes ao condomínio edilício, o título constitutivo e a respectiva convenção condominial deverão conter:	• Art. 1.358-F
I – o início e o termo de cada período de fração de tempo;	• Art. 1.358-F
II – os poderes do respectivo multiproprietário, especialmente sobre as partes comuns do condomínio edilício;	• Art. 1.358-G, I Art. 1.358-R, I
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;	• Art. 1.358-G, I
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;	• Art. 1.358-G, I • Art. 1.358-R, IV
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;	• Art. 1.358-G, V



Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
VI – as regras e disciplinas de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção do estado de conservação e limpeza;	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-G, III • Art. 1.358-N, § 1º, III • Art. 1.358-R, II
VII – a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade quando se tratarem de empreendimentos mistos;	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-Q, I
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;	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-R, VI
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;	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-Q, III
X – o número de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel a cada fração de tempo;	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-G, II
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;	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-Q, VI
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.	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-G, IV • Art. 1.358-R, VII
§ 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.	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-G, <i>caput</i> • Art. 2º, Lei 6.015/1973, art. 178, III
§ 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:	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-N, § 1º, IV • Art. 1.358-N, § 2º

Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
I – caberá ao administrador do respectivo condomínio a determinação da necessidade da respectiva troca ou substituição de equipamentos e mobiliários;	• Art. 1.358-N, § 1º, IV, a
II – providenciará o administrador os orçamentos necessários para a substituição ou troca;	• Art. 1.358-N, § 1º, IV, b
III – finalizada a cotação, os orçamentos serão submetidos à aprovação pela maioria simples dos condôminos presentes na respectiva assembleia dos multiproprietários.	• Art. 1.358-N, § 1º, IV, c
Art. 7º O direito real de multipropriedade é perpétuo.	• Suprimido por a perpetuidade já ser inerente ao direito de propriedade
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.	• Art. 1.358-H, <i>caput</i>
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. 1.358-H, p.u.
Art. 9º O multiproprietário poderá onerar ou alienar sua fração de tempo, bem como ceder o respectivo uso, mediante locação ou comodato.	• Art. 1.358-I, II • Art. 1.358-I, III
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 anuênciam ou cientificação aos demais multiproprietários.	• Art. 1.358-M, <i>caput</i>
Parágrafo único. Cada fração de tempo é indivisível, na hipótese de haver condomínio voluntário e geral.	• Art. 1.358-E, <i>caput</i>
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. 1.358-N, <i>caput</i> • Art. 1.358-N, § 1º, I
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. 1.358-J, V



Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-O, <i>caput</i> • Art. 1.358-O, § 2º
<p>§ 1º As reparações decorrentes do uso normal do imóvel e seu desgaste natural serão despesas de responsabilidade de todos os multiproprietários.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-J, § 2º
<p>§ 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-G, VI • Art. 1.358-J, § 2º, I e II
<p>§ 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-O, § 1º • Art. 2º, Lei 6.015/1973, art. 176, § 12
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-J, § 3º
<p>Parágrafo único. A cobrança de cada multiproprietário será objeto de documento específico e individualizado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-J, § 4º
<p>Art. 15. Os multiproprietários não terão direito de preferência quando da alienação de qualquer outra fração de tempo do mesmo imóvel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-M, § 1º
<p>Art. 16. O título constitutivo e a convenção de condomínio poderão regrar direito de preferência na alienação de qualquer fração de tempo ao instituidor do condomínio ou então entre os diversos multiproprietários.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-M, § 1º

Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
Art. 17. De acordo com a legislação tributária municipal, cada fração de tempo poderá ser objeto de uma individualizada inscrição imobiliária.	• Art. 2º, Lei 6.015/1973, art. 176, § 11
Art. 18. No direito de multipropriedade não há ação de extinção do condomínio voluntário no imóvel, nem ação de divisão.	• Art. 1.358-D, <i>caput</i> • Art. 1.358-D, I
Art. 19. São direitos do multiproprietário:	• Art. 1.358-I, <i>caput</i>
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;	• Art. 1.358-I, I
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 científica à administradora a alienação ou oneração e a qualificação do respectivo sucessor;	• Art. 1.358-I, III
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:	• Art. 1.358-I, IV
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;	• Art. 1.358-I, IV, b
b) na assembleia geral da multipropriedade do respectivo imóvel, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel.	• Art. 1.358-I, IV, a
IV – todos os demais direitos previstos no título constitutivo.	• Art. 1.358-I, <i>caput</i>
Art. 20. São obrigações do multiproprietário:	• Art. 1.358-J, <i>caput</i>
I – pagar as quotas de rateio de despesas, destinadas a custear os gastos condominiais (edilício e da multipropriedade), ainda que renuncie a algum direito de uso, gozo e desfrute ou não utilize as instalações, equipamentos e áreas comuns;	• Art. 1.358-J, I
II – responder por danos causados por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados, prepostos ou pessoas autorizadas, no respectivo imóvel, mobiliário, instalações e equipamentos;	• Art. 1.358-J, II
III – comunicar à administradora, assim que constatadas, as avarias, víscos e defeitos no imóvel durante a utilização em sua fração de tempo;	• Art. 1.358-J, III



Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
IV – não modificar, alterar, variar ou substituir os bens, móveis e instalações do imóvel e das áreas comuns;	• Art. 1.358-J, IV
V – usar o imóvel, suas instalações, equipamentos e mobiliários e áreas comuns, conforme seu destino e natureza;	• Art. 1.358-J, VI
VI – usar o imóvel exclusivamente durante o período de sua fração de tempo;	• Art. 1.358-J, VII
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;	• Art. 1.358-G, VI • Art. 1.358-J, VIII
VIII – permitir a realização de obras ou reparos urgentes;	• Art. 1.358-J, IX
IX – cumprir com todas as demais obrigações previstas no título constitutivo.	• Art. 1.358-J, <i>caput</i>
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. 1.358-G, VI • Art. 1.358-J, § 1º
Art. 21. A administradora poderá exercer, além daquelas previstas no título constitutivo e regimento interno, as seguintes atribuições:	• Art. 1.358-N, § 1º
I – a modificação do regimento interno no que diga respeito aos aspectos estritamente operacionais do condomínio edilício;	• Art. 1.358-T, § 4º
II – a elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;	• Art. 1.358-N, § 1º, V
III – a cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;	• Art. 1.358-N, § 1º, VI
IV – o pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, todas as despesas comuns;	• Art. 1.358-N, § 1º, VII
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. 1.358-N, § 1º, II
Art. 22. O condomínio edilício, total ou parcialmente, destinado ao regime da multipropriedade terá necessariamente um administrador profissional.	• Art. 1.358-T, <i>caput</i>
§ 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.	• Art. 1.358-T, § 1º



Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
§ 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.	• Art. 1.358-T, § 2º
§ 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.	• Art. 1.358-T, § 3º
§ 4º O administrador poderá ou não ser um prestador de serviços de hospedagem.	• Art. 1.358-T, § 5º
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:	• Art. 1.358-Q, <i>caput</i>
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;	• Suprimido por estar contemplado no art. 1.334, I, do Código Civil
II – o conceito de despesas ordinárias, ou seja, aquelas cujo custeio e manutenção serão obrigatórios, independentemente de seu efetivo consumo pelos multiproprietários;	• Art. 1.358-Q, IV
III – sua forma de administração;	• Suprimido por estar contemplado no art. 1.334, II, do Código Civil
IV – a competência das assembleias, forma de sua convocação e o quórum exigido para as deliberações;	• Suprimido por estar contemplado no art. 1.334, III, do Código Civil
V – as sanções a que estão sujeitos os multiproprietários ou possuidores;	• Suprimido por estar contemplado no art. 1.334, IV, do Código Civil
VI – o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;	• Art. 1.358-Q, VIII
VII – o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário;	• Art. 1.358-Q, IX
VIII – os órgãos de administração da multipropriedade;	• Art. 1.358-Q, V
IX – a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;	• Art. 1.358-R, VIII



Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
X – os mecanismos de participação e representação dos titulares;	• Art. 1.358-R, IX
XI – os procedimentos a serem observados para uso, gozo e desfrute dos imóveis e dos bens, mobiliários e equipamentos destinados ao regime da multipropriedade;	• Art. 1.358-R, IV
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;	• Art. 1.358-R, X
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;	• Art. 1.358-Q, VII
XIV – as condições e regras para uso das áreas comuns;	• Art. 1.358-R, III
XV – a indicação do número máximo de pessoas que podem se alojar por imóvel a cada fração de tempo;	• Art. 1.358-R, V
XVI – a indicação dos dias e horas de início e término de cada fração de tempo;	• Art. 1.358-Q, II
XVII – a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio;	• Art. 1.358-R, XI
XVIII – os direitos e obrigações do administrador;	• Art. 1.358-R, II
XIX – os direitos e obrigações do empreendedor;	• Suprimido por ausência de disposição que descreva o papel do empreendedor na multipropriedade afora o de eventual instituidor
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.	• Art. 1.358-R, VII
§ 1º O regimento interno poderá ser celebrado por escritura pública ou por instrumento particular.	• Art. 1.358-R, p.u.
§ 2º São equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.	• Art. 1.358-K
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. 1.358-C, p.u.



Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
<p>Art. 25. Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-J, § 5º
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-M, § 2º
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-U, <i>caput</i>
<p>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 regrar que em caso de inadimplência:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-U, p.u.
<p>I – a fração de tempo do inadimplente passa a integrar de forma obrigatória o pool;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-U, p.u., II
<p>II – o inadimplente fica proibido de utilizar o imóvel durante sua fração de tempo até a integral quitação da dívida;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-U, p.u., I
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-U, p.u., III
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 2º, Lei 6.015/1973, art. 178, III

Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
<p>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:</p> <p>“Art. 176.....</p> <p>§ 1º.....</p> <p>.....</p> <p>II –</p> <p>.....</p> <p>6) a indicação da existência de fichas auxiliares, uma para cada fração de tempo, quando do regime da multipropriedade.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 2º, Lei 6.015/1973, art. 176, § 1º, II, 6
<p>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:</p> <p>“Art. 176.....</p> <p>§ 1º.....</p> <p>.....</p> <p>§ 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 registraro e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo.</p> <p>..... (NR)”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 2º, Lei 6.015/1973, art. 176, § 10
<p>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:</p> <p>“Art. 178.</p> <p>.....</p> <p>III – as convenções de condomínio edilício ou voluntário, no regime do Código Civil ou da multipropriedade.</p> <p>..... (NR)”</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 2º, Lei 6.015/1973, art. 178, III
<p>Art. 31. Os condomínios edilícios 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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-P, II



Texto Final da Comissão	Correspondência no Texto Final Sugerido
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-W
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1.358-V
<p>Art. 34. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 3º





SENADO FEDERAL

QUADRO DE CORRESPONDÊNCIA TEXTO SUGERIDO x TEXTO DA COMISSÃO

PROJETO DE LEI DO SENADO N° 54, DE 2017

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.

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 EM MULTIPROPRIEDADE

Seção I Disposições Gerais

Dispositivo Original Art-parágrafo-inciso	Texto Final Sugerido
04-00-00 Ex.: Art. 4º, <i>caput</i>	Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições desta Lei e pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).



Dispositivo Original Art-parágrafo-inciso	Texto Final Sugerido
01-00-00	Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.
02-00-00	
02-01-00	
02-04-00	
24-00-00	Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.
18-00-00	Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade: I – é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;
02-02-00	II – inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.
10-01-00	Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.
02-06-00	§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de no mínimo 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:
02-05-00	
02-05-01	I – fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;
02-05-02	II – flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou
02-05-03	III – misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.
02-07-00	§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.
	Seção II Da Instituição da Multipropriedade
03-01-00	Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.
06-00-00	
06-00-01	
06-01-00	Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários houverem por bem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:
06-00-02	I – os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condonial;
06-00-03	
06-00-04	



Dispositivo Original Art-parágrafo-inciso	Texto Final Sugerido
06-00-10	II – o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;
06-00-06	III – as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;
06-00-12	IV – a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;
06-00-05	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;
20-00-07 20-01-00 13-02-00	VI – as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.
08-00-00	Art. 1.358-H. O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderão estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.
08-01-00	Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.
	Seção III Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário
19-00-00 19-00-04	Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:
19-00-01	I – usar e gozar, durante o período correspondente a sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;
09-00-00	II – ceder a fração de tempo em locação ou comodato;
19-00-02 09-00-00	III – alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;



Dispositivo Original Art-parágrafo-inciso	Texto Final Sugerido
19-00-03	IV – participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais: a) em assembleia geral do condomínio em multipropriedade, sendo que o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel; b) em assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, sendo que 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.
20-00-00 20-00-09	Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade:
20-00-01	I – pagar a contribuição condominal do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;
20-00-02	II – responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;
20-00-03	III – comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;
20-00-04 02-03-00	IV – não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;
12-00-00	V – manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;
20-00-05	VI – usar o imóvel, incluindo suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;
20-00-06 02-04-00	VII – usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente a sua fração de tempo;
20-00-07	VIII – desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição, na convenção de condomínio em multipropriedade ou na convenção de condomínio edilício, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;
20-00-08	IX – permitir a realização de obras ou reparos urgentes.



Dispositivo Original Art-parágrafo-inciso	Texto Final Sugerido
20-01-00	<p>§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito:</p> <p>I – no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres, a multa;</p> <p>II – no caso de descumprimento reiterado de deveres, a multa progressiva e à perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente a sua fração de tempo.</p>
13-01-00	<p>§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, incluindo suas instalações, equipamentos e mobiliário:</p> <p>I – quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel, será de todos os multiproprietários;</p> <p>II – quando decorrentes de uso anormal do imóvel, será exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa.</p>
14-00-00	<p>§ 3º Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel.</p>
14-01-00	<p>§ 4º A cobrança das obrigações de que trata o § 3º será realizada mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário.</p>
25-00-00	<p>§ 5º Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.</p>
23-02-00	<p>Art. 1.358-K. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.</p>
Sugestão	<p>Art. 1.358-L. No caso de multipropriedade instituída em unidade autônoma de condomínio edilício, os direitos e obrigações relativos ao imóvel previstos nesta Seção aplicam-se igualmente às áreas comuns, incluindo suas instalações, equipamentos e mobiliário.</p>
	<p>Seção IV Da Transferência da Multipropriedade</p>
10-00-00	<p>Art. 1.358-M. A transferência do direito de multipropriedade e sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuênciam ou cientificação dos demais multiproprietários.</p>



Dispositivo Original Art-parágrafo-inciso	Texto Final Sugerido
15-00-00 16-00-00	§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.
25-01-00	§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.
	Seção V Da Administração da Multipropriedade
11-00-00	Art. 1.358-N. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.
21-00-00	§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:
11-00-00	I – coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;
21-00-05	II – determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;
06-00-06	III – manutenção, conservação e limpeza do imóvel;
06-02-00	IV – troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, incluindo:
06-02-01	a) determinar a necessidade da troca ou substituição;
06-02-02	b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;
06-02-03	c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;
21-00-02	V – elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;
21-00-03	VI – cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;
21-00-04	VII – pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.



Dispositivo Original Art-parágrafo-inciso	Texto Final Sugerido
06-02-00	§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regrar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º.
13-00-00	Art. 1.358-O. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, equipamentos e mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.
13-03-00	§ 1º A fração de tempo de que trata o <i>caput</i> poderá ser atribuída: I – ao instituidor da multipropriedade; ou II – aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.
13-00-00	§ 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o <i>caput</i> poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.
	Seção VI Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edilícios
01-01-00	Art. 1.358-P. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:
	I – previsão no instrumento de instituição; ou
31-00-00	II – deliberação da maioria absoluta dos condôminos.
03-00-00	Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do <i>caput</i> , a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas “a”, “b” e “c” e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
23-00-00	Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-P, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G:
06-00-07	I – a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos;
23-00-16 Cf. 02-05-02	II – a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade;
06-00-09	III – a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário;



Dispositivo Original Art-parágrafo-inciso	Texto Final Sugerido
23-00-02	IV – a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;
23-00-08	V – os órgãos de administração da multipropriedade;
06-00-11	VI – a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com 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, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação;
23-00-13 Cf. art. 1.334, IV, do Código Civil	VII – a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente em relação às sanções pela mora no cumprimento das obrigações de custeio e o descumprimento na desocupação do imóvel até o dia e hora previstos;
23-00-06	VIII – o <i>quorum</i> exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;
23-00-07	IX – o <i>quorum</i> exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário.
	Art. 1.358-R. Na hipótese do art. 1.358-P, o regimento interno do condomínio edilício deve prever:
06-00-02	I – os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício;
23-00-18 06-00-06	II – os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;
23-00-14	III – as condições e regras para uso das áreas comuns;
23-00-11 06-00-04	IV – os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade;
23-00-15	V – o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;
06-00-08	VI – as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos;



Dispositivo Original Art-parágrafo-inciso	Texto Final Sugerido
23-00-20 06-00-12	VII – a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício;
23-00-09	VIII – a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;
23-00-10	IX – os mecanismos de participação e representação dos titulares;
23-00-12	X – o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exerça diretamente sua faculdade de uso;
23-00-17	XI – a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio;
23-01-00	Parágrafo único. O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular.
Sugestão	Art. 1.358-S. As disposições da convenção de condomínio em multipropriedade das unidades autônomas sobre matérias previstas nos arts. 1.358-Q e 1.358-R serão ineficazes no que contrariarem o disposto na convenção de condomínio ou no regimento interno do condomínio edilício.
22-00-00	Art. 1.358-T. O condomínio edilício em cuja instituição tenha sido prevista a adoção do regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional.
22-01-00	§ 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.
22-02-00	§ 2º O administrador do condomínio referido no <i>caput</i> será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.
22-03-00	§ 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.
21-00-01	§ 4º O administrador poderá modificar o regimento interno no que diga respeito aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício.
22-04-00	§ 5º O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem.



Dispositivo Original Art-parágrafo-inciso	Texto Final Sugerido
26-00-00	Art. 1.358-U. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação, ao condomínio edilício, da fração de tempo correspondente.
26-01-00	Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício regrar que em caso de inadimplência:
26-01-02	I – o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;
26-01-01	II – a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o <i>pool</i> da administradora;
26-01-03	III – a administradora do sistema de locação fique 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 amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.
33-00-00	Art. 1.358-V. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício. Parágrafo único. A renúncia de que trata o <i>caput</i> só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.
32-00-00	Art. 1.358-W. As convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os 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 pela maioria absoluta dos condôminos.



Dispositivo Original Art-parágrafo-inciso	Texto Final Sugerido
28-00-00	<p>Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa vigorar com as seguintes alterações:</p> <p>“Art. 176.</p> <p>§ 1º</p> <p>.....</p> <p>II –</p> <p>.....</p> <p>6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de fichas auxiliares, nos termos do § 10;</p> <p>.....</p>
29-00-00	<p>§ 10. 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, ressalvado o disposto no § 11.</p>
05-00-00	
17-00-00	<p>§ 11. Na hipótese prevista no § 10, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.</p>
13-03-00	<p>§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-O da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da ficha auxiliar referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário, não sendo objeto de ficha auxiliar específica.” (NR)</p>
30-00-00	<p>“Art. 178.</p> <p>.....</p>
06-01-00	
27-00-00	<p>III – as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade;</p> <p>.....” (NR)</p>
34-00-00	<p>Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.</p>





SENADO FEDERAL

TEXTO FINAL SUGERIDO

PROJETO DE LEI DO SENADO N° 54, DE 2017

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.

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 EM MULTIPROPRIEDADE

Seção I Disposições Gerais

Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições desta Lei e pelas disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.



Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

I – é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

II – inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de no mínimo 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

I – fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

II – flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

III – misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

Seção II **Da Instituição da Multipropriedade**

Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários houverem por bem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:

I – os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condonial;

II – o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

III – as regras de acesso do administrador condonial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;



IV – a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

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 multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

Art. 1.358-H. O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade 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 de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.

Seção III Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I – usar e gozar, durante o período correspondente a sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;

II – ceder a fração de tempo em locação ou comodato;

III – alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;

IV – participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais:

a) em assembleia geral do condomínio em multipropriedade, sendo que o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;

b) em assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, sendo que 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.

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade:



I – pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

II – responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III – comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV – não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

V – manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI – usar o imóvel, incluindo suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII – usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente a sua fração de tempo;

VIII – desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição, na convenção de condomínio em multipropriedade ou na convenção de condomínio edilício, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX – permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito:

I – no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres, a multa;

II – no caso de descumprimento reiterado de deveres, a multa progressiva e à perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente a sua fração de tempo.

§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, incluindo suas instalações, equipamentos e mobiliário:

I – quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel, será de todos os multiproprietários;

II – quando decorrentes de uso anormal do imóvel, será exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa.



§ 3º Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel.

§ 4º A cobrança das obrigações de que trata o § 3º será realizada mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário.

§ 5º Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.

Art. 1.358-K. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.

Art. 1.358-L. No caso de multipropriedade instituída em unidade autônoma de condomínio edilício, os direitos e obrigações relativos ao imóvel previstos nesta Seção aplicam-se igualmente às áreas comuns, incluindo suas instalações, equipamentos e mobiliário.

Seção IV Da Transferência da Multipropriedade

Art. 1.358-M. A transferência do direito de multipropriedade e sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuênciam ou científicacão dos demais multiproprietários.

§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

Seção V Da Administração da Multipropriedade

Art. 1.358-N. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:



I – coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;

II – determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;

III – manutenção, conservação e limpeza do imóvel;

IV – troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, incluindo:

a) determinar a necessidade da troca ou substituição;

b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;

c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;

V – elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

VI – cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

VII – pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regrar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º.

Art. 1.358-O. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, equipamentos e mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.

§ 1º A fração de tempo de que trata o *caput* poderá ser atribuída:

I – ao instituidor da multipropriedade; ou

II – aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

§ 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o *caput* poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

Seção VI

Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edilícios

Art. 1.358-P. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:

I – previsão no instrumento de instituição; ou



II – deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do *caput*, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas “a”, “b” e “c” e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-P, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G:

I – a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos;

II – a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade;

III – a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário;

IV – a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;

V – os órgãos de administração da multipropriedade;

VI – a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com 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, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação;

VII – a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente em relação às sanções pela mora no cumprimento das obrigações de custeio e o descumprimento na desocupação do imóvel até o dia e hora previstos;

VIII – o *quorum* exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;

IX – o *quorum* exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário.

Art. 1.358-R. Na hipótese do art. 1.358-P, o regimento interno do condomínio edilício deve prever:

I – os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício;



II – os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

III – as condições e regras para uso das áreas comuns;

IV – os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade;

V – o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

VI – as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos;

VII – a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício;

VIII – a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;

IX – os mecanismos de participação e representação dos titulares;

X – o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exerça diretamente sua faculdade de uso;

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

Parágrafo único. O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular.

Art. 1.358-S. As disposições da convenção de condomínio em multipropriedade das unidades autônomas sobre matérias previstas nos arts. 1.358-Q e 1.358-R serão ineficazes no que contrariarem o disposto na convenção de condomínio ou no regimento interno do condomínio edilício.

Art. 1.358-T. O condomínio edilício em cuja instituição tenha sido prevista a adoção do regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional.

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

§ 2º O administrador do condomínio referido no *caput* será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.



§ 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

§ 4º O administrador poderá modificar o regimento interno no que diga respeito aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício.

§ 5º O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem.

Art. 1.358-U. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação, ao condomínio edilício, da fração de tempo correspondente.

Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício regrar que em caso de inadimplência:

I – o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;

II – a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o *pool* da administradora;

III – a administradora do sistema de locação fique 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 amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

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

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

Art. 1.358-W. As convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os 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 pela maioria absoluta dos condôminos.”

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

“Art. 176.

§ 1º

.....
II –

.....
6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de fichas auxiliares, nos termos do § 10;

.....
§ 10. 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, ressalvado o disposto no § 11.

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

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

“Art. 178.

.....
III – as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade;

.....” (NR)

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

