

**UNIVERSIDADE REGIONAL INTEGRADA DO ALTO URUGUAI E DAS MISSÕES
PRÓ-REITORIA DE ENSINO, PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
CAMPUS DE ERECHIM
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE DIREITO**

DIEGO SCHWENDLER

REGULAMENTAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE

ERECHIM

2020

DIEGO SCHWENDLER

REGULAMENTAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharel em Direito, Departamento das Ciências Sociais Aplicadas da Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões – Câmpus de Erechim.

Orientador: Prof. ROGÉRIO GARCIA MESQUITA

ERECHIM

2020

DIEGO SCHWENDLER

REGULAMENTAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE

**Trabalho de conclusão de curso
apresentado como requisito parcial à
obtenção do grau de Bacharel em Direito,
Departamento de Ciências Sociais
Aplicadas da Universidade Regional
Integrada do Alto Uruguai e das Missões –
Erechim.**

Erechim, 29 de junho de 2020.

BANCA EXAMINADORA

Prof. ROGÉRIO GARCIA MESQUITA
Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões

Prof. LUIS ALBERTO ESPOSITO
Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões

Prof. RAFAEL SOTTILI TESTA
Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Deus, por me dar força, sabedoria e saúde e estar junto comigo nesta caminhada, o que me ajudou a vencer esta etapa tão importante da minha vida.

A minha família, por me dar o apoio necessário em todos os momentos difíceis que enfrentei nesta jornada, não medindo esforços para que eu alcança-se o objetivo final.

A Universidade pela oportunidade de ensino que proporcionou o conhecimento necessário para a elaboração desse trabalho, assim como os professores que dela fazem parte, responsáveis pela disseminação da sabedoria através de aulas e trabalhos aplicados com muita competência e seriedade.

Ao Professor Rogério Garcia Mesquita que me orientou durante essa caminhada e no qual apresentou muita dedicação e empenho para me auxiliar, agregando valor no desenvolver das atividades através de suas sugestões construtivas, demonstrando responsabilidade e ética em todas as etapas.

Fica meu agradecimento a todos meus colegas e amigos que presenciaram esta minha jornada e puderam cada um da sua maneira contribuir para o alcance deste objetivo.

“O mundo, assim como a gente, nunca tá pronto. Vive mudando. Muda pra viver. Ser contra todas as transformações faz tão pouco sentido quanto ser a favor de todas elas.”

(Humberto Gessinger)

RESUMO

O presente trabalho monográfico tem como objetivo analisar a nova Lei da Multipropriedade Imobiliária (Lei nº 13.777/18), a qual inseriu novas disposições ao Código Civil e à Lei de Registros Públicos, conceituando suas inovações a fim de interpretar a norma de modo que permita a melhor adequação ao mundo jurídico prático. Para a pesquisa, utilizou-se o procedimento bibliográfico. Resultou do estudo deste trabalho uma análise interpretativa da nova Lei de Multipropriedade Imobiliária, a qual se mostrou bem-intencionada em grande parte do texto legal. Assim, foram realizadas pesquisas e estudos em diversas áreas da doutrina, com foco nos direitos reais, simultaneamente ao texto constitucional, civil e processual civil, para o melhor entendimento e explanação dos modos de aplicação do instituto. Multipropriedade é um novo regramento legal que tem como finalidade o desenvolvimento econômico imobiliário e social, com enfoque nas áreas turísticas e hoteleiras.

Palavras-chave: Multipropriedade. Direito Civil. Propriedade. Condomínios. Legislação.

RIASSUNTO

Questo lavoro monografico mira ad analizzare la nuova legge sulla multiproprietà immobiliare (legge n. 13.777 / 18), che ha inserito nuove disposizioni nel codice civile e nella legge sui registri pubblici, concettualizzando le sue innovazioni al fine di interpretare la norma in modo da consentire la soluzione migliore per il pratico mondo legale. Per la ricerca è stata utilizzata la procedura bibliografica. Questo studio ha portato a un'analisi interpretativa della nuova legge sulla multiproprietà immobiliare, che si è dimostrata ben intenzionata nella maggior parte del testo legale, pertanto ricerche e studi sono stati condotti in diverse aree della dottrina, concentrandosi sui diritti reali, contemporaneamente a testo procedurale costituzionale, civile e civile, per una migliore comprensione e spiegazione delle modalità di applicazione dell'istituto. La multiproprietà è una nuova regolamentazione legale che mira allo sviluppo economico immobiliare e sociale, con particolare attenzione alle aree turistiche e alberghiere.

Parole chiave: multiproprietà. Diritti civili. Proprietà. Condomini. Legislazione.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 NOÇÕES GERAIS ACERCA DA PROPRIEDADE	11
2.1 Propriedade	11
2.2 Exclusividade	13
2.3 Elasticidade	14
2.4 Perpetuidade	15
2.5 Absolutismo	16
3 NOÇÃO HISTÓRICA DA MULTIPROPRIEDADE	17
3.1 Multipropriedade na Espanha	18
3.2 Multipropriedade em Portugal	20
3.3 Multipropriedade na França	21
3.4 Multipropriedade na Itália	23
3.5 A multipropriedade no Brasil anteriormente à Lei nº 13.777/18	24
4 ESPÉCIES DE MULTIPROPRIEDADE	24
4.1 Imobiliária	24
4.2 Acionária	25
4.3 Hoteleira	25
5 CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE	26
5.1 Indivisibilidade	26
5.2 Extinção não automática	26
5.3 Da convenção de condomínio	27
5.4 Direitos e deveres do Multiproprietário	27
5.5 Transferência da cota	29
5.6 A administração do imóvel	29
6 CONDOMÍNIO EDÍLIO E MULTIPROPRIEDADE	31
6.1 Inadimplemento das despesas	32
6.2 Renúncia do direito	33
6.3 Proibição de instituição	34
7 ALTERAÇÃO NA LEI DE REGISTRO PÚBLICOS	34
8 CONCLUSÃO	36
9 REFERÊNCIAS	37

ANEXOS	40
Anexo A - Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018	41

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho monográfico abordará a recente Lei nº 13.777/2018, a qual regula o instituto da Multipropriedade Imobiliária no Brasil, que adicionou novas disposições ao Código Civil e à Lei de Registros Públicos.

Este estudo busca mostrar os conceitos acerca das disposições do novo texto civil, e destacar os pontos de maior relevância do instituto.

Multipropriedade Imobiliária, novo instituto do direito civil brasileiro é objeto deste estudo, se define em uma espécie de condomínio, entretanto, o que ocorre aqui, é a divisão da fração do tempo de utilização e não de uma quota ou parte ideal do imóvel. O tempo de uso do imóvel é, assim, regulado, de modo que cada proprietário o usará nas respectivas datas adquiridas ou convencionadas, conforme definição do artigo 1.358-B do Código Civil, introduzido pela Lei nº 13.777/18.

Esta modalidade de negócio já existia no âmbito social brasileiro, porém de forma atípica, por meio de contratos particulares que não garantiam segurança aos proprietários. Desta forma, o legislador decidiu por normatizar o instituto, visando a maior segurança jurídica daqueles que optarem por adquirir o imóvel neste regime.

A normatização se deu por intermédio da Lei nº 13.777, de dezembro de 2018, a qual adicionou novos artigos ao Código Civil. Ao novo instituto será aplicado, na ausência de previsão específica, as disposições da Lei de Condomínio e Incorporações, bem como do Código do Consumidor e do Código Civil, conforme previsão constante no artigo 1.358-B deste último Código, introduzido pela Lei objeto de estudo.

Assim multipropriedade imobiliária é um sistema de divisão do tempo de determinado imóvel, em que cada divisão temporal representará uma unidade autônoma, com propriedade exclusiva, a ser utilizada alternada de acordo com pactuação dos multiproprietários em convenção de condomínio.

Com essas breves considerações acerca do tema, se força destacar que a nova lei tem o objetivo de trazer segurança jurídica ao ramo turístico, imobiliário, econômico e social, fixando a natureza jurídica da multipropriedade.

2 NOÇÕES GERAIS ACERCA DA PROPRIEDADE

Um breve conceito de propriedade, seus atributos, finalidade social e características, identificando em alguns pontos, a relação com a multipropriedade imobiliária, a fim de que se possa compreender melhor o instituto.

O direito de propriedade é aquele que garante aos proprietários o exercício de uso, gozo e disposição de seu bem, bem como de reavê-lo caso seja impedido de qualquer uma das situações citadas.

Quando o proprietário mantém todos os poderes que lhe são conferidos, se tem a propriedade plena e irrestrita. Já na hipótese de ter transmitido para terceiro, qualquer desses direitos, a propriedade é limitada e restrita.

2.1 Propriedade

Podemos garantir que a propriedade é um dos direitos mais importantes que o ser humano possui. Ser dono é de suma relevância na sociedade atual, visto que se busca demasiadamente a aquisição de objetos para o lazer, sobrevivência, saúde, segurança, conforto, entre outras motivações que visam suprir as vontades pessoais ou coletivas. Porém, o conceito de propriedade é muito evasivo, podendo parecer de fácil compreensão em uma via, sendo de alta complexidade por outra. (FARIAS; ROSENVALD, 2019).

Com necessidade de obter algo para o benefício individual ou geral, os Estados são impulsionados a promoverem a proteção e regulamentação deste direito tão fundamental, como bem trouxe a Constituição Federal Brasileira de 1988, em seu artigo 5º, caput, o qual dispõe ser:

Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade. (BRASIL, 1988).

Atualmente, o que podemos perceber é que há incertezas quanto a definição da propriedade, tendo em que vista que a doutrina, a lei debatem sobre o tema.

Propriedade seria tudo aquilo que pertence a alguém, sendo injusto a obtenção do objeto por terceiros, sem autorização do suposto dono. Talvez haja sentido em tal explanação, embora a propriedade se exponha demasiadamente

complexa. O conceito de propriedade advém de uma historicidade e, como tudo no direito, percorre por constante evolução, o que impede que o significado jurídico de propriedade seja estacionado perpetuamente (VENOSA, 2018).

Existe propriedade antes mesmo do seu regulamento jurídico, assim o instinto humano sempre caminhou para as aquisições, mesmo sem quaisquer normas, e após este período natural, foram surgindo os primeiros entendimentos de propriedade, que se modificaram de acordo com as exigências sociais, econômicas, religiosas e até mesmo políticas dos vários povos existentes até a contemporaneidade (RIZZARDO, 2016).

Neste sentido, Venosa (2018, p. 175) argumenta que “o conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influências no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade”.

Ainda neste sentido os doutrinadores Farias e Rosenvald, observam a cultura como uma fonte na qual pode se extrair um conceito da propriedade, explicam que:

todas essas transformações no conceito da propriedade, demonstram que ela é fruto da cultura. O significado da propriedade muda de acordo com a mudança que se verifica nos propósitos que a sociedade (ou suas classes dominantes) tenha perante a instituição. (Farias; Rosenvald, 2019, p. 275).

Podemos afirmar que a cultura são os costumes sociais existentes em cada população, transferível entre as antigas e novas gerações. Que a propriedade nasce da vontade social, adaptando-se da melhor maneira diante das necessidades ou vontades atuais.

Obter o sentimento de propriedade demonstra a idéia de literalmente sentir a coisa, ter aquilo que se pode tocar de forma física (bem corpóreo) ou um conteúdo abstrato (bem incorpóreo), como as idéias, por exemplo. O sujeito compreende e possui o sentimento de estar em posição de soberania em relação a coisa, sendo sua e de mais ninguém. (PEREIRA, 2018)

Neste sentido, em busca da definição, observa-se então, o conceito de Beviláqua (2003, p. 127), o qual ensina que “podemos, pois, definir, juridicamente, a propriedade como sendo o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida física e moral”. Em consonância, para Tartuce (2016), “a propriedade se trata de uma relação de direitos do sujeito perante a coisa determinada”.

Extrai-se, assim, dos conceitos supra, que a propriedade se trata, então, da combinação das pessoas com o bem, estabelecendo os atributos que elas possuem perante este, aquilo que demonstra qual a liberdade ou limite que o dono da coisa possuirá.

De acordo com os ensinamentos de propriedade

É um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio. Este como substância econômica da propriedade, possibilita ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto. (Farias e Rosenvald, 2019, p. 277)

A definição de domínio, desta forma, se define como o instrumento da propriedade para que se exerçam os poderes derivados desta.

Destaca-se que o artigo 524 do Código Civil de 1916 apresentava em seu texto regulamentador que “a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor se seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua” (BRASIL, 1916). No Código atual, mais especificamente em seu artigo 1.228, vê a repetição da ideia de usar, gozar, dispor e reaver (BRASIL, 2002). Com isto, resta claro que o legislador considerou a complexidade do instituto ao elaborar os artigos, pois não trouxe o que seria a propriedade, mas sim quais poderes emanavam do seu núcleo.

À vista disso, se extrai das normas brasileiras os poderes inerentes à propriedade, possibilitando, subjetivamente, o surgimento de uma ideia inicial de que a propriedade seria, então, a faculdade que um sujeito tem de usar um determinado bem, gozando de seus frutos, dispondo da maneira que lhe couber, com o direito de reaver de quem injustamente tenha lhe possuído.

2.2 Exclusividade

O proprietário pode proibir que terceiros se sirvam do seu bem, a presunção é a de que cada bem só tem um dono exclusivo, mas nosso ordenamento admite o condomínio.

Tal atributo garante ao proprietário o poder exclusivo sobre seu bem, determinando que não haverá outro proprietário no mesmo lapso de tempo, salvo os

casos de condomínio, pois cada condômino possui exclusividade sobre a sua fração ideal (GONÇALVES, 2018).

De acordo com Rizzardo (2016, p. 218), no instituto da propriedade:

O caráter da exclusividade, no sentido de que um bem não pertence simultaneamente a duas ou mais pessoas, visto que o direito de alguém sobre uma determinada coisa exclui o direito de terceira pessoa. (Rizzardo 2016, p. 218).

Farias e Rosenvald (2019, p. 315) confirmam que “só uma pessoa pode usar, fruir e dispor o objeto, na medida em que o domínio é uno e indivisível”.

Novamente pode-se citar a lição de Farias e Rosenvald (2019, 316), os quais sustentam que “de fato, ainda que a propriedade seja plural – pois houve a partição do direito, todos poderão usar, fruir, dispor e reivindicar na integralidade, desde que o exercício dos poderes seja compatível com o estado de indivisão”.

Assim, dizer que o proprietário terá poder exclusivo sobre o imóvel não significa que irá exercê-lo de maneira solitária, mas sim de que possui autonomia para defender o bem contra terceiros sem a necessidade de que outros proprietários se façam presente.

2.3 Elasticidade

A propriedade é elástica como uma sanfona; por exemplo, tenho uma fazenda e cedo em usufruto para José; eu perco as faculdades de uso e de fruição, minha propriedade antes plena (completa) vai diminuir para apenas disposição e posse indireta; mas ao término do usufruto, minha propriedade se dilata e torna-se plena novamente. (Menezes, 2019, aula 07).

A propriedade poderá ser modificada, alterada, sem que haja a perda de sua natureza, o que irá distinguir a propriedade plena de propriedade limitada, caso resulte em cisão dos poderes dominiais em favor de terceiro (FARIAS; ROSENVALD, 2019).

O doutrinador Tartuce (2016), lecionando acerca do que é a propriedade plena (ou alodial) e limitada (ou restrita), explica que na primeira o proprietário obtém todos os atributos da propriedade em seu poder, sem que terceiros possam limitar esse exercício com seus direitos alheios. Por sua vez, de modo contrário, a

propriedade limitada se daria quando direitos alheios recaíssem sobre o bem, perdendo então o proprietário o livre exercício, devendo sempre se atentar aos ônus que estão gravados no bem previamente a qualquer ato que modifique o imóvel juridicamente.

Podem incidir na propriedade ônus que limitam o poder do proprietário são chamados de direitos reais sobre coisa alheia (usufruto, hipoteca, etc.), previstos no rol dos direitos reais do artigo 1.225 do Código Civil (BRASIL, 2002). São direitos terceiros sobre o objeto, garantindo alguns benefícios de acordo com direito alheio gravado no bem, transformando-o em uma propriedade limitada ou restrita, com base no princípio da elasticidade (FARIAS; ROSENVALD, 2019).

Assim, é necessário expor que:

Apesar de o direito de propriedade perseverar com titularidade exclusiva, a elasticidade poderá resultar em cisão dos poderes dominiais em favor de outras pessoas. Se a propriedade plena corresponde ao domínio consolidado em seu titular, a propriedade limitada se prende a uma fragmentação de parcelas do domínio. (FARIAS; ROSENVALD, 2019, p. 319).

Para sedimentar a idéia que a característica da elasticidade provém à propriedade, Gomes (2012, p. 105) afirma que o direito à esta “pode ser distendido ou contraído, no seu exercício, conforme se lhe agreguem ou retirem faculdades destacáveis”.

Embora conhecendo a característica de elasticidade, a propriedade presumidamente será plena, estando os limites gravados nela sujeitos a comprovações, conforme observação extraída do artigo 1.231 do Código Civil (BRASIL, 2002).

2.4 Perpetuidade

A propriedade dura para sempre, passa inclusive para nossos filhos através do direito das sucessões. Quanto mais o dono usa a coisa, mais o direito de propriedade se fortalece. A propriedade não se extingue pelo não-uso do dono, mas sim pelo uso de terceiros. Eu posso passar décadas sem ir ao meu terreno na praia. Mas se alguém começar a usá-lo, poderá adquiri-lo pela usucapião. (Menezes, 2019, aula 07).

O direito de propriedade, segundo Rizzardo (2016), é perpetuo ou irrevogável, não se extinguindo pelo não uso. Isso significa dizer que, em regra, o domínio permanecerá com o proprietário por toda sua vida, até que por ato voluntário, não tenha mais a intenção de se configurar nesta posição jurídica, transferindo todos os direitos ao próximo, inclusive a própria perpetuidade.

Assim explica Gomes (2012, p. 109): “A perpetuidade é um dos caracteres do direito de propriedade. Daí se dizer que a propriedade é irrevogável: “semel dominus semper dominus.” Normalmente, a propriedade tem duração ilimitada. É perpétua”.

Explica Azevedo, ainda, como pode ocorrer à extinção da perpetuidade, perdendo o caráter de duração ilimitada:

A propriedade é, ainda, perpétua, no sentido de sua durabilidade ou permanência. Ela pode extinguir-se pela vontade do titular, como por exemplo pela alienação do bem; por determinação da lei, quando ocorre o perecimento do objeto, a desapropriação, a usucapião etc. ou pela morte, que tudo resolve (mors omnia solvit). (Azevedo , 2014, p. 43).

Percebe-se que além da vontade do proprietário em se desfazer desta condição, a perpetuidade irá perecer pelo não uso do bem, porém não de imediato, mas sim ao ponto de que permita que terceiros adquiram o direito sobre ele (via usucapião) ou quando o bem estiver na mira do interesse coletivo. (Rosa, 2019, p. 20).

Novamente demonstra a lição de Tartuce (2016, p. 959) expõe que “o direito de propriedade permanece independentemente do seu exercício, enquanto não houver causa modificativa ou extintiva, sejam elas de origem legal ou convencional”.

Lôbo (2018) afirma que somente a propriedade resolúvel se distância deste caráter perpétuo, vez que a relação do proprietário com o bem se dissolve ao atingir determinada condição imposta contratualmente, como o que ocorre na alienação fiduciária, na qual o título de propriedade se transfere com o pagamento da última parcela e o registro da carta de quitação no registro de imóveis competente, transferindo a propriedade para aquele que era o devedor fiduciário.

2.5 Absolutismo

A propriedade tem a característica de ser absoluta devido a sua oponibilidade erga omnes (todas as pessoas têm o dever de respeitar o direito do proprietário) (TARTUCE, 2016).

No entanto, Rizzardo entende que o absolutismo da propriedade não pode mais ser aceito, visto que:

leis constitucionais e mesmo ordinárias impõe limitações, ora em favor do interesse público, ora da coletividade, e mesmo de outros valores mais preponderantes, como o relativo à própria subsistência humana e ao direito de moradia. (Rizzardo, 2016, p. 218)

Busca-se esclarecer que quando o direito de propriedade encontrar conflitos com um direito fundamental de maior relevância perderá parcialmente esse caráter absoluto, visando o atendimento da demanda social.

existem claras limitações dispostas no interesse coletivo, caso da função social e socioambiental da propriedade [...] A propriedade deve ser relatividade se encontrar pela frente um outro direito fundamental protegido pelo Texto Maior. (Tartuce 2016, p. 958).

O caráter absoluto restrito aos cumprimentos de cunho social.

Se manifesta mais nitidamente no aspecto real de poder direto sobre a coisa com o qual se distingue das outras relações jurídicas. Mitiga-se no novo Código Civil o caráter irrestrito do direito real de propriedade com a adoção de um condicionamento finalístico, cuja teleologia é dada pela ordem econômica e social, e pela tutela do meio ambiente e do patrimônio histórico e artístico. (Gomes, 2012, p. 104)

O proprietário tem o absoluto poder para se utilizar dos atributos da propriedade com oponibilidade erga omnes, porém devendo sempre se utilizar dessas prerrogativas com a intenção final de atender e respeitar as requisições ou determinações do interesse coletivo.

3 NOÇÃO HISTÓRICA DA MULTIPROPRIEDADE

Este instituto foi aplicado pioneiramente em países estrangeiros como França, Itália, Espanha, Estados Unidos, entre outros (MELO, 2011). Entretanto, mesmo sendo uma matéria tão antiga, obteve a sua regulamentação no atual Código Civil Brasileiro apenas em dezembro de 2018, por intermédio da Lei nº 13.777/2018.

Com o novo regramento surgiu novos artigos no Código Civil Brasileiro e na Lei de Registros Públicos, surgindo um novo tipo de condomínio especial, qual seja multipropriedade imobiliária, vindo a regulamentar seu regime jurídico e seus aspectos registraes, assim como as relações de direitos e deveres daqueles que optarem por constituir o condomínio em frações de tempo compartilhadas do mesmo imóvel, entre outras disposições (LOUREIRO, 2019).

Em que pese existirem algumas outras espécies de multipropriedade, como a mobiliária, acionária e hoteleira (TEPEDINO, 1993), o legislador pátrio optou por regular, de forma exclusiva, a multipropriedade imobiliária. Somente o regime do compartilhamento da fração temporal de imóveis foi objeto de normatização, restando pendente o regulamento da matéria relativo aos outros tipos existentes.

A multipropriedade imobiliária, como o próprio nome apresenta, demonstra a situação de várias pessoas em propriedade de um imóvel, porém, destaca-se que não se confunde com o condomínio ordinário, pois aqui há o fracionamento do tempo e não do objeto ou porcentagem em si (TEPEDINO, 1993).

Muito poderá se utilizar as regras da propriedade ao condomínio de compartilhamento de tempo, visto que a multipropriedade, como as outras espécies de condomínios, emana da propriedade. Entretanto, embora a norma seja juridicamente inovadora, alguns aspectos aduzem a questões controversas, visto que, como a maioria das leis, não esgota o instituto em suas minuciosas possibilidades de exercícios.

3.1 Multipropriedade na Espanha

A Espanha apresenta como modalidade imobiliária, instituída economicamente sob o domínio de co-proprietários. O qual é criado uma espécie de condomínio horizontal no complexo imobiliário que é formado por unidades individuais cada qual atribuída a um grupo de multiproprietários, sendo que o uso pleno do imóvel será exercido por turnos periódicos, conforme pactuado foi. Vale ressaltar, que este instituto cabe para os bens móveis, como por exemplo, em embarcações. (TEPEDINO, 1993)

Importante dizer que as regras da convenção condominial e o condomínio são estabelecidas pela sociedade promotora da multipropriedade. Como também, esta disciplina o cumprimento das cláusulas que foram estabelecidas, que foram

registradas em cartório para que houvesse a eficácia das mesmas. (TEPEDINO, 1993)

Assim, podemos enfatizar que a Lei Espanhola tem uma certa inclinação em dar uma tratativa de direitos reais a este instituto, apesar de que tenha características de direito pessoal. Tecnicamente, é um instituto que predomina o direito pessoal do que o direito real. (INSTITUTO DE REGISTRO DE IMOBILIARIO DO BRASIL, 2007)

Contrariamente, José Manuel Ruiz-Rico Ruiz e Ana Cañizares Laso, civilistas espanhóis, preceituam que:

Se os serviços se erigem em componente essencial do direito de aproveitamento do turno, como parece querer nosso legislador, dogmaticamente se está configurando um direito real cujo conteúdo seria primordialmente um facere, o que lhe converte em um direito real insólito, e sim que possa encaixar-se tampouco nas figuras doutrinárias de direitos reais in faciendo, de características muito diversas do direito que agora se analisa. (RUIZ-rico, José Manuel; LASO, Ana Cañizares. 2000. Página 73.)

Nota-se que houve forte crítica dos doutrinadores quanto a tratativa de direito real dada para a relação dos multiproprietários, por ser instituído anteriormente como direito pessoal.

Marcelo Augusto Santana de Melo em seu artigo publicado no Instituto de Registro Imobiliário Brasileiro explicita que:

Atualmente quem decide sobre a natureza jurídica do direito são as partes na elaboração do contrato, inclusive se os direitos se transmitem ou não aos herdeiros em caso de falecimento, o que caracterizaria o contrato como real. Assim, pela Lei 42, de 15 de dezembro de 1988, ou se estabelece um direito real anômalo ou apenas um direito pessoal de aluguel. (SANTANA, apud INSTITUTO DE REGISTRO DE IMOVEIS IMOBILIARIOS DO BRASIL, 2007.)

Deste modo, o civilista Manuel Peña Bernaldo de Quirós, com muito entendimento, analisa a natureza jurídica do aproveitamento por turno espanhol, sendo:

- a) Trata-se, com a propriedade por planos horizontais, de um conjunto imobiliário urbano. Existe uma “propriedade” separada sobre cada uma dessas unidades autônomas de um mesmo edifício, delimitadas espacial e temporariamente, do mesmo modo, e cada uma das “propriedades distintas” leva um direito de co-propriedade especial sobre as áreas comuns.
- b) Diferencia-se da propriedade por planos horizontais ou dos complexos urbanos, porque a delimitação das unidades econômicas não é puramente física (o apartamento, a casa), senão que se fixam limites temporais. O resultado é que não existe nada no objeto físico dessas “propriedades

distintas” que não seja elemento comum (ainda que não seja dos elementos comuns gerais). Por isso resulta excessivo e enganoso chamar a cada cotitular proprietário e a figura multipropriedade. Trata-se, pelo contrário, de uma especial comunidade articulada em direitos parciais qualitativamente distintos de um direito de propriedade. (QUIRÓS, apud INSTITUTO DE REGISTRO DE IMOBILIARIO DO BRASIL, 2007)

Dessa maneira, entende-se que a aplicabilidade da natureza jurídica de direito real ao aproveitamento por turno dependerá do ato de vontade bilateral das partes de modo expresso no contrato. Prevalecendo a autonomia das partes.

3.2 Multipropriedade em Portugal

A multipropriedade portuguesa se instalou no mercado como “títulos de férias”, era um direito adquirido estabelecido entre o comprador e o vendedor das instalações, sendo que o cumprimento da obrigação das prestações correspondia ao direito de uso periódico do imóvel, de modo pré-estabelecido, geralmente no período de um mês. (TEPEDINO, 1993, p.35)

O legislador português editou o Decreto-Lei nº 335 de 31 de dezembro de 1981 e, posteriormente, o Decreto-Lei nº 368 de 04 de outubro 1983, considerando a multipropriedade como “direito real de habitação periódica”, como também, abordou as características fundamentais para a execução desse novo regime jurídico. (JUNIOR; CRISTOFARIA 2000, p. 22)

Tais normas foram criadas a fim de normatizar uma realidade vivida no país, onde a multipropriedade se mostrou como um canal para o investimento imobiliário, que se enquadraria na “pequena poupança e com a sólida demanda em torno da casa de férias. (TEPEDINO, 1993, p.35)

Trata-se de um direito real sobre a coisa alheia, em que a pessoa física ou jurídica que promove o negócio é o proprietário do “conjunto imobiliário”, sobre o qual incidem os direitos limitados que asseguram aos respectivos titulares a utilização de uma fração de tempo correspondente a uma semana por ano, reiteradamente, em caráter limitado ou perpétuo. (TEPEDINO, 1993, p.37)

Desta forma o direito português atendeu, às exigências do mercado imobiliário, tal normatização não se assemelha ao direito real de habitação tradicional, mas, trata-se de direito real limitado que veio proteger o consumidor

português da imputação de responsabilidade. (INSTITUTO DE REGISTRO DE IMOVEIS, 2007)

E a administração caberá exclusivamente ao proprietário do empreendimento e não aos titulares dos direitos de habitação periódica. (TEPEDINO, 1993, p.38)

Tendo como destaque a transmissibilidade do imóvel inter vivos e causa mortis, como dispõe o art. 7 do Decreto-Lei nº 355/81, que “O titular do direito de habitação pode onerá-lo ou aliená-lo, bem como ceder o respectivo uso, mediante locação ou comodato.” (TEPEDINO, 1993, p.41)

Esses são os elementos do instituto da multipropriedade que foram acolhidas em Portugal, a respeito dos benefícios e das inconveniências da construção civil no mercado imobiliário, na roupagem de direito real sobre o imóvel. Vale ressaltar que o entendimento jurisprudencial confere a este instituto uma base sólida em relação “aos acertos e às imperfeições desta original opção legislativa”. (TEPEDINO, 1993, p.42)

3.3 Multipropriedade na França

O conceito de multipropriedade se distancia por completo da noção de propriedade, inclinando-se a ideia de sociedade e obrigação, não interagindo com o campo dos direitos reais. (JUNIOR; CRISTOFARIA 2000, p. 18)

Importante frisar que as primeiras experiências francesas de grandes construções civis foram em meados dos anos vinte, onde eram erguidos edifícios de grande porte, e era estabelecida uma relação condominial entre os proprietários das unidades habitacionais, sobe uma ausência de legislação específica, respaldadas pela legislação comum. (JUNIOR; CRISTOFARIA 2000, p. 19)

Deste modo, com a grande contingência dos empreendimentos imobiliários franceses, originaram-se dois sistemas de construções, o Grénoble e o Paris. (JUNIOR; CRISTOFARIA 2000, p. 19)

Assim, por meio do método de Grénoble, predomina a construção coletiva, através da compra do terreno repartia-se a devida porção aos proprietários condôminos para iniciar as construções particularizadas, frisa-se que havia um amparo deste método na legislação, sendo o Código Civil francês. (JUNIOR; CRISTOFARIA 2000, p. 19)

Por outro lado, fala-se no método Paris, no qual se constituía uma sociedade com a finalidade para a construção das unidades habitacionais, cuja transferência do imóvel social se dava entre os co-proprietários (titulares). (JUNIOR; CRISTOFARIA 2000, p. 19)

Portanto, apenas em 28 de junho de 1938, foi criada uma lei específica para amparar essas relações condominiais, cujo objetivo eram os empreendimentos imobiliários através da sociedade pecuniária, o que se assemelhava ao método Paris, já que eram entregues aos sócios proprietários os títulos das unidades habitacionais após o término da construção. (JUNIOR; CRISTOFARIA 2000, p. 19)

Assim, inicia-se para a propriedade em condomínio um direito de natureza jurídica pessoal, que consolida o instituto da multipropriedade na França, não como direito real, mas tipicamente societário.

Como explana Dario da Silva Oliveira Júnior e Victor Emanuel Christofari:

A Lei nº 71.579, de 16 de julho de 1971, passou a exigir, já na constituição da sociedade de atribuição, uma perfeita discriminação das partes comuns e de uso exclusivo, a fração correspondente a cada participação social, bem como a prévia fixação da destinação do imóvel, tanto de suas partes comuns como as de uso exclusivo. Nada alterou, contudo, quanto ao modelo societário. (JUNIOR; CRISTOFARIA 2000, p. 19)

Podemos concluir, no entanto, que o operador francês desconfiou com este novo cenário dado à propriedade no mercado imobiliário, pois acreditava que os agentes envolvidos no negócio estariam vulneráveis a divisão traçada pelo por qualquer dos co-titulares. É notório essa percepção quando se analisa os julgados dos tribunais e o entendimento dos doutrinadores franceses, em que foram contrários à divisibilidade do imóvel. (TEPEDINO, 1993, p.28)

Além do pacto de indivisibilidade da propriedade instituído pelo operador francês, há outra hipótese quanto a designação da multipropriedade no aspecto societário, em que está presente no negócio jurídico o elemento da *affectio societatis*, o qual se identificou a finalidade lucrativa da multipropriedade. (TEPEDINO, 1993, p.31)

3.4 Multipropriedade na Itália

Sem dúvida alguma, é na Itália que a multipropriedade encontra-se melhor representada. Não só pelo sucesso da fórmula naquele país, mas pelo interesse da doutrina em estudá-la.

Atualmente, o fenômeno está regulado no *Codice del Consumo*, entre os arts. 69 e 81, já em completa conformidade com a Diretiva 2008/122/CE. Assim como em muitos outros países, o legislador italiano não definiu sua natureza jurídica, embora tenha adotado o termo “multipropriedade” (*multiproprietà*) para identificá-lo, conceituando-o da seguinte forma:

Un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione (art. 69.1, a).

Mesmo que se refira a contrato, o dispositivo não impõe caráter obrigacional à multipropriedade tampouco real. Esse contrato é o título jurídico pelo qual se transmite o direito de gozo por um período de ocupação, o qual poderá ser de natureza real ou pessoal. Na verdade, o legislador - que apenas reproduziu o disposto no art. 2º da Diretiva 2008/122/CE- quis proteger o consumidor de forma ampla, em todas as tipologias de multipropriedade praticadas no mercado italiano (SOLDÀ, 2010, p.114), razão por que o ordenamento jurídico daquele país ainda não conhece uma definição clara e precisa do fenômeno. (JURISCOPE, 2007-C, p. 3).

A prática italiana acabou por consagrar três tipologias de multipropriedade, quais sejam, a real, a acionária e a hoteleira. Na multipropriedade real, o adquirente torna-se proprietário de uma fração do bem, tendo o exercício de seu direito limitado no tempo por um regulamento de comunhão. Já na multipropriedade acionária, o imóvel é de propriedade de uma sociedade anônima. Os titulares de ações preferenciais passam a ter direito ao uso *turnario* do bem por determinado período do ano. A multipropriedade hoteleira, por sua vez, é uma variante daqueles dois outros modelos, caracterizando-se pelo fato de o imóvel compor uma estrutura hoteleira, inclusive com a prestação de serviços de hotelaria, como o de reservas, de que também depende o multiproprietário. (FRANCESCHELLI, 2010, p. 487-488)

3.5 A multipropriedade no Brasil anteriormente à Lei nº 13.777/18

A inexistência de norma que regulasse a multipropriedade imobiliária não significava a impossibilidade de aplicação deste sistema no Brasil. Deste modo, a prática era realizada por forma de contratos atípicos, ausentes de normas juridicamente específicas, mas não vedados pela lei. (MELO, 2011).

A multipropriedade imobiliária se instrumentalizava por contratos particulares aquisitivos, mediante a venda de frações ideais de prédios hoteleiros, relacionadas a utilização exclusiva dos apartamentos pelo período de 7 dias, totalizando 52 períodos anuais por unidade, constituindo um condomínio ordinário no imóvel turístico, em que um pacto por instrumento público, regulava a divisão temporal do imóvel, surtindo efeitos apenas entre os condôminos, cabendo a administração do condomínio às empresas vendedoras. (TEPEDINO, 1993).

Existia a situação de condomínio geral, em que a divisão temporal do imóvel era definida apenas entre os condôminos, não surtindo efeitos perante terceiros. Assim, sem regulação e sem definição da sua natureza jurídica, a multipropriedade não era vista com bons olhos perante consumidores, sendo pouco utilizada.

4 ESPÉCIES DE MULTIPROPRIEDADE

Como demonstrado o sistema da multipropriedade é compartilhamento do tempo, então, da utilização do imóvel em datas específicas, de acordo com o que foi convencionado, existem outros tipos de multipropriedade, sendo elas as chamadas de imobiliária, acionária e hoteleira.

4.1 Imobiliária

Surgindo na Europa, mais precisamente na França, e aplicadas posteriormente em outros países como Itália, Espanha, Portugal e Estados Unidos, criar-se-ia uma modalidade de condomínio que facilitasse a aquisição e transmissão de períodos de utilização de imóveis destinados a interesses turísticos (MELO, 2011).

Assim explica Melo:

A idéia é simples: o mesmo imóvel é compartilhado e desfrutado por múltiplos usuários por turnos, de maneira que seu preço sempre será mais barato; ao mesmo tempo, pressupõe uma operação rentável para empreendimentos imobiliários. (Melo 2011, p. 424)

O que diferencia a multipropriedade dos outros tipos de condomínio, é que o objeto não é utilizado simultaneamente por todos os multiproprietários. Assim, cada um exercerá tal direito conforme o período da sua fração temporal adquirida e registrada no fôlio real imobiliário (MACHADO; CHINELLATO, 2019).

4.1 Acionária

Esta espécie teve início na Itália, onde cria uma sociedade anônima, a qual será a proprietária do imóvel. A divisão do tempo é representada por frações específicas em ações da sociedade para que os detentores as adquiram e utilizem o bem. Não se trata de direito real, a natureza jurídica é dependente da condução da empresa e do estatuto, em que os acionistas ficam vinculados ao destino da sociedade. Sua aplicação é dificultada ainda mais ao passo que a sociedade pode sofrer alterações, dissoluções, fusões, cisões, tornando essa espécie de pouca utilização (MELO, 2011).

Assim se entende que o principal aspecto o qual identifica a multipropriedade acionária é a existência de uma sociedade empresarial na qual, pela divisão de quotas societárias, é identificada a fração temporal que cada sócio possui perante o objeto.

4.2 Hoteleira

A espécie hoteleira de multipropriedade propriamente dita, resumidamente é uma fusão entre a multipropriedade imobiliária e societária, com a disponibilidade de prestação de serviços hoteleiros pelas empresas turísticas (MELO, 2011).

Tepedino (1993, p. 18):

O imóvel, de propriedade dos multiproprietários ou de uma sociedade da qual participam, é oferecido em arrendamento a uma empresa hoteleira, que assegura contratualmente aos multiproprietários o direito de aproveitamento por turnos de um apartamento em certo período do ano, com significativo desconto no valor da diária, reduzida a uma taxa de administração. (Tepedino, 1993, p. 18).

Assim haverá a fruição da unidade ou das unidades hoteleiras, respeitando o intervalo de tempo, assim como ocorre na multipropriedade imobiliária, sendo administrada pela empresa hoteleira arrendatária.

5 CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Existe a multipropriedade quando um imóvel é dividido entre vários proprietários sendo que cada um deles utilizará a coisa, em caráter exclusivo, durante certo(s) período(s) de tempo por ano, em um sistema de revezamento.

Um exemplo que temos são as casas de praia, onde se instituiu sistema de cotas e cada pessoa que adquire uma cota pode gozar de um período determinado de tempo, com exclusividade.

5.1 Indivisibilidade

É indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio e inclui as instalações.

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. (BRASIL, 2018).

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. (BRASIL, 2018)

Fração de tempo de, no mínimo, 7 dias, podendo ser fixa em todos os anos, ou flutuante, onde em cada ano o período é determinado de forma diferente.

5.2 Extinção não Automática

Assim Cada multiproprietário terá direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, no entanto a mesma pessoa pode ter mais de uma cota, tendo assim direito há mais dias. Interessante que no caso de a mesma pessoa adquirir todas as frações de tempo o instituto não se extingue de forma automática.

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. (BRASIL, 2018).

Poderá ser previstos no instrumento de instituição um limite máximo de fração de tempo para o mesmo titular.

5.3 Da Convenção de Condomínio

A convenção de condomínio deverá conter alguns itens essenciais, como os poderes e deveres dos proprietários, lotação máxima por período de tempo, fundo de reserva, multas, dentre outras.

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem 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 condominial;

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 condominial 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. (BRASIL, 2018).

5.4 Direitos e Deveres do Multiproprietário

Dentre os direitos do proprietário se inclui a possibilidade de locar ou ceder seu período de gozo, alienar, votar, dentre outras.

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 à 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, em:

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

b) assembléia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e 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. (BRASIL, 2018)

Em relação aos deveres a lei dispõe sobre as obrigações mínimas, podendo na instituição ou na convenção serem impostos outros deveres.

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e 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, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, 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 a:

I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

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

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

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

II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel. (BRASIL, 2018).

Dentre os já estabelecidos se inclui a de arcar com a contribuição condominial, de responder pelos danos advindos de seu período de gozo, não modificar as instalações, manter o imóvel limpo e conservado, usar o imóvel apenas no período estipulado.

Em relação as penalidades, caso não cumpra com os deveres será passível de multa e até a perda temporária do direito de usufruir do imóvel.

Os reparos, se do uso normal serão de responsabilidade de todos arcar com o dispêndio, e se originar de uso anormal será de responsabilidade daquele que usufruía naquele período em que ocorreu a avaria.

5.5 Transferência da Cota

Em regra não há direito de preferência, a ser que aja previsão no ato da instituição ou na convenção.

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cienteificação 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 deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição. (BRASIL, 2018).

Quando o indivíduo for adquirir a fração de tempo, ele deverá exigir do alienante uma declaração de que não há débitos, pois caso não obtenha essa declaração, o adquirente será considerado solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações do multiproprietário.

5.6 A Administração do Imóvel

Será de responsabilidade da pessoa que for indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio. Em não havendo a indicação nos instrumentos antes citados a Assembléia Geral que irá escolher.

O administrador exercerá várias funções, como coordenar a utilização do imóvel, determinando os períodos de gozo, elaborar o orçamento anual, pagar as despesas comuns.

Art. 1.358-M. 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 assembléia 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 fluante 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, inclusive:

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 assembléia;

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 deste artigo. (BRASIL, 2018)

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

§ 1º A fração de tempo de que trata o caput deste artigo 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 deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários. (BRASIL, 2018).

Possibilidade de previsão de que em determinada época do ano serão feitos reparos de rotina.

6 CONDOMÍNIO EDILÍCIO E MULTIPROPRIEDADE

Quando existir a multipropriedade em um edifício, haverá a junção de dois condomínios. Um deles envolve as unidades em relação ao edifício e o outro condomínio será entre os vários co-proprietários da mesma unidade. Isso significa que cada apartamento formará um condomínio.

Art. 1.358-O. 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 deste artigo, 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. (BRASIL, 2018).

A convenção de condomínio deverá prever algumas disposições específicas como a indicação de quais unidades estão sujeitas ao regime, indicação do tempo de cada fração, despesas ordinárias, sanções, órgãos de administração, quórum para deliberação, dentre outras.

Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, 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 deste Código:

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 nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos;

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

IX - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário. (BRASIL,2018).

O regimento interno também possui características peculiares como a previsão sobre as partes comuns e as regras para seu uso, direitos e obrigações do administrador, regras de convivência, número máximo de ocupação por fração de tempo, contribuição, etc.

Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, 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 exercer 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. (BRASIL, 2018)

Tal instrumento poderá ser formalizado por escritura ou documento particular.

6.1 Inadimplemento das Despesas

Caso ocorra o inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas, é possível adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

Art. 1.358-S. 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 regram 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. (BRASIL,2018)

Poderá também haver sanções como proibição de utilizar ou receber os frutos do imóvel até sanar o débito, dentre outras.

6.2 Renúncia do Direito

Caso queira renunciar, só poderá em prol do condomínio edilício. A renúncia consiste no abandono da propriedade e não se confunde com a cessão, gratuita ou onerosa.

Art. 1.358-T. 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 deste artigo 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. (BRASIL, 2018)

A interpretação adequada do art. 1.358-T do CC é a de que ele não impede a renúncia abdicativa do art. 1.275, II, do CC e sim que restringe ao caso da renúncia translativa em favor do condomínio edilício, o qual só poderá recusar assumir a propriedade da coisa renunciada na hipótese do parágrafo único do art. 1.358-T do CC, ou seja, na hipótese de pendência de dívidas. Em suma, a renúncia translativa é um direito subjetivo do multiproprietário adimplente em transferir a coisa para o condomínio edilício.

6.3 Proibição de Instituição

Na formulação dos empreendimentos poderá ser proibido o regime da multipropriedade.

Art. 1.358-U. As convenções dos condomínios edifícios, 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 que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos. (BRASIL,2018).

A instituição da multipropriedade nos imóveis poderá ser proibida ou limitada, pelas convenções dos condomínios edifícios, pelos memoriais de loteamentos; e pelos instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos.

7 ALTERAÇÕES NA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

A lei de multipropriedade estabeleceu que quando o imóvel se destinar a esse tipo de regime, além da matrícula mãe do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva unidade de tempo.

Para instituição do regime de multipropriedade, é necessário o procedimento de registro no Cartório de Registro de Imóveis, de modo a conferir eficácia ao instituto e a publicidade devida.

A primeira mudança foi acrescentar um novo requisito do Livro nº 2:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

II - são requisitos da matrícula:

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N 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 matrícula referente à fração

de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica. (BRASIL, 73)

As convenções de condomínio em multipropriedade deverão ser registradas, também, no livro 3.

Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar:
III - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade;

A maior vantagem desse novo registro de imóveis é a segurança jurídica, anteriormente já existia a possibilidade da relação de multiproprietários ser ajustada em um contrato firmado entre as partes, entretanto, não era possível recorrer ao seu registro, tornando o negócio jurídico vulnerável. Com a nova legislação, esse formato de propriedade passará a contar com maior segurança jurídica, permitindo a aplicação do instituto quando levado ao cartório de registro de imóveis competente.

8 CONCLUSÃO

A multipropriedade pode ser apresentada como uma solução para os tempos atuais, em que as pessoas optam pela aquisição compartilhada da propriedade, por não dispor de muitos recursos para investir.

Fruto da autonomia privada, o instituto vinha sendo aplicado no Brasil, no entanto, gerando resistência e insegurança jurídica, em face daqueles que não reconheciam natureza real à avença, por ausência de regulamentação legislativa.

Assim, com o objetivo de dinamizar do direito de propriedade e extirpar a insegurança jurídica que girava em torno do instituto, em 20 dezembro de 2018, foi promulgada a Lei 13.777, que regulamenta a multipropriedade imobiliária, dando nova redação ao artigo 1.358 do Código Civil e aos artigos 176 e 178 da Lei 6.015/73, a Lei de Registros Públicos.

O modelo de propriedade compartilhada permite o acesso a empreendimentos de grande porte, sem alto custo financeiro, destinando-se, principalmente, ao público interessado em manter uma casa de veraneio sem arcar sozinho com os custos pós-compra: manutenção, segurança, impostos.

Estes imóveis, casas ou apartamentos em condomínios ou resorts, com acesso a praia ou parque aquático, possuem alguns serviços de hotelaria e a unidade autônoma é fracionada entre os donos. Em outros termos, trata-se de modelo de compartilhamento de propriedade no tempo e não apenas no espaço, que alavanca a economia do país, permitindo, num só ato, que pessoas de classes menos abastadas realizem o sonho de aquisição de um imóvel de alto valor, com investimento de menor custo.

Por outro lado, viabilizam empreendimentos de alto investimento, como flats e hotéis, beneficiando o turismo interno e conferindo dinamismo aos empreendimentos imobiliários, pela manutenção de investimentos diversificados e fragmentados no setor.

Buscou-se, nesse estudo, apresentar o conceito, a origem da multipropriedade, demonstrando a sua natureza real e os efeitos jurídicos do compartilhamento imobiliário. É um marco importante para o mercado imobiliário brasileiro.

9 REFERÊNCIAS

1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Ilhéus – BA. **CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE- Lei 13.777/2018**, Disponível em: <<https://1registrodeimoveisilheus.com.br/condominio-multipropriedade>> Acesso em 10 de maio de 2020.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das Coisas**. São Paulo: Atlas, 2014.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**: Senado Federal, 2003. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/496210>. Acesso em: 25 de outubro de 2019.

BRASIL. **LEI N º 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm Acesso em 15 de maio de 2020.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 25 outubro. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018/A**. Altera as Leis n º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 5 de novembro de 2019.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/. Acesso em: 23 de outubro de 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019.

FRANCESCHELLI, Vincenzo. **Diritto Privato**. v. 1. Milano: Giuffrè, 2010.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **Multipropriedade imobiliária e o registro de imóveis. 2007**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/660>> Acesso em: 01 de novembro 2019.

IVANOV, Caio. **Multipropriedade imobiliária: inovação no registro de imóveis**. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/2019/03/19/artigo-multipropriedade-imobiliaria-inovacao-no-registro-de-imoveis-por-caio-ivanov/>>, acesso em: 25 de maio de 2020.

JURISCOPE. **Contrat de jouissance à temps partagé – Italie**. Ministère de la Justice. 2007-C.

JÚNIOR, Dario da Silva Oliveira; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade Timesharing. Aspectos Cíveis e Tributários**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000.

QUIRÓS, Manuel Peña Bernaldo de, **Derechos reales, derecho hipotecário**. 4ª edição. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 2001. Página 596 apud INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **Multipropriedade imobiliária e o registro de imóveis**. 2007. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/660>> Acesso em: 01 de novembro 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10. ed., rev., atual. E ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

MACHADO, Costa; CHINELLATO, Silmara Juny . **Código Civil Interpretado**. 12. ed. 2019.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária**. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MOTTA, Eduarda Victoria; MORAES, Isabela. **É garantido o direito de propriedade**. PUBLICADO EM: 8 de outubro de 2019. Disponível em: <https://www.politize.com.br/artigo-5/direito-depropriedade/?gclid=EAIaIQobChMIwZG90-f25QIVjwyRCh1zgAGDEAAAYASAAEgL1lfD_BwE.>: Acesso em 19 de novembro de 2019.

MENEZES, Rafael de. **Direitos Reais- Aula 7**. Disponível em: <http://rafaeldemenezes.adv.br/aula/direitos-reais/aula-74/>. Acesso em 19 de novembro de 2019.

RIZZARDO, **Arnaldo. Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

ROSA, Marcos Vinicius da. **MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: ASPECTOS CONTROVERSOS**. Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina, Tubarão, 2019.

RUIZ-rico, José Manuel Ruiz; LASO, Ana Cañizares. **Multipropriedad y Aprovechamiento por turno**. Madrid: Civita, 2000. Página 73 apud INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL. **Multipropriedade imobiliária e o registro de imóveis**. 2007. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/660>> Acesso em: 01 de novembro 2019.

SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, G. **La proprietà immobiliare**. v. 14 de Sappere Diredtto, Padova: CEDAM, 2010.

TARTUCE, Flavio. **Manual de Direito Civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: reais. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018

VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. **A multipropriedade imobiliária**. In: Revista trimestral de direito civil. - v.32 (outubro/dezembro 2007). - Rio de Janeiro: Padma, 2000.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA À LUZ DA LEI 13.777/2018**. Disponível em file:///D:/Desktop/9%20semestre/Monografia/Mono%20II%20pronta/2029-3817-1-SM.pdf> acesso em: 15 de maio de 2020.

ANEXOS

Anexo A – Lei da Multipropriedade (Lei nº 13.777/18)

Presidência da República

Secretaria-Geral

Subchefia para Assuntos Jurídicos

LEI Nº 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.

Mensagem de veto

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

Vigência

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

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 deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 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 decidirem 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 condominial;

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 condominial 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 poderá 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 à 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, em:

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

b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e 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 e 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, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, 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 a:

I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

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

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

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

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

§ 3º (VETADO).

§ 4º (VETADO).

§ 5º (VETADO).

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.

Seção IV

Da Transferência da Multipropriedade

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação 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 deste Código 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-M. 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, inclusive:

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 edifício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

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

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

§ 1º A fração de tempo de que trata o **caput** deste artigo 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** deste artigo 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 Edifícios

Art. 1.358-O. O condomínio edifício 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** deste artigo, 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-P. Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edifício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código:

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 nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos;

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

IX - 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. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, 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 exercer 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-R. O condomínio edilício em que tenha sido instituído o 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** deste artigo 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 quanto 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-S. 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 regram 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-T. 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** deste artigo 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-U. 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 que somente poderá ser alterada no mínimo 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 matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

.....

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, 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-N 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 matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica.” (NR)

“Art. 178.

.....

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

.....” (NR)

Art. 3º (VETADO).

Brasília, 20 de dezembro de 2018; 197º da Independência e 130º da República.

MICHEL

Torquato

Eduardo Refinetti Guardia

TEMER

Jardim

Este texto não substitui o publicado no DOU de 21.12.2018