



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 7.553-A, DE 2017 **(Da Sra. Laura Carneiro)**

Dispõe sobre a multipropriedade; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação (relator: DEP. RUBENS PEREIRA JÚNIOR).

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (MÉRITO E ART. 54, RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a multipropriedade.

Art. 2º A Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1225.....

XIV – a multipropriedade. (NR)

Art. 1225-A. Dá-se a multipropriedade quando a coisa possuir vários proprietários que a usufruem, individualmente, por tempo determinado e em períodos diversos, de modo equânime, podendo dispor de sua parte quando lhe aprouver.

Parágrafo único. Convenção aprovada pela maioria absoluta dos multiproprietários disciplinará as regras de administração, funcionamento, encargos, disposição e outras regras relacionadas à coisa comum, aplicando-se-lhe, no que couber, a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.”

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

JUSTIFICAÇÃO

Têm debatido, nos últimos tempos, a doutrina e a jurisprudência pátria com relação a esse instituto novo intitulado ‘multipropriedade’.

O fato social é dinâmico, e a cada dia surgem novas situações que o Direito deve regular de modo a que não fique sem proteção o cidadão.

O time-sharing – a multipropriedade – precisa com urgência do aval legislativo para que as dúvidas que pairam sobre o novel instituto sejam dirimidas.

Como os direitos reais, insculpidos no art. 1225 do Código Civil, têm lista fechada – numerus clausus – a jurisprudência tem-se defrontado com o dilema de julgar a multipropriedade como tal.

O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

Conforme exarado no Recurso Especial 1.546.165, o E. Superior Tribunal de Justiça afirmou que a novel relação obrigacional é *extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de numerus clausus.*

Os multiproprietários não podem sofrer prejuízos individuais quando, por ex., o imóvel for objeto de penhora por dívida de algum deles.

É necessário que a lei traga de modo peremptório o caráter de direito real a esse novo fato social, a fim de que, não mais, haja interpretações conflitantes na jurisprudência pátria.

Lembremos que até o presente momento nada há que impeça a existência desse contrato obrigacional, pois traz as características essenciais à sua viabilidade jurídica: pessoas capazes, boa-fé, objeto lícito e possível, determinado, com forma não proibida em lei (art. 108 do CC).

Deste modo, para garantir juridicidade ao instituto em tela, é necessário fazer as alterações pertinentes na legislação civil.

Assim, conto com o apoio dos nobres pares a esta proposta.

Sala das Sessões, em 3 de maio de 2017.

**Deputada Federal Laura Carneiro
(PMDB-RJ)**

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA

Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Vide Medida Provisória nº 759 de 22 de Dezembro de 2016

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

PARTE GERAL

LIVRO III
DOS FATOS JURÍDICOS

TÍTULO I
DO NEGÓCIO JURÍDICO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 104. A validade do negócio jurídico requer:

I - agente capaz;

II - objeto lícito, possível, determinado ou determinável;

III - forma prescrita ou não defesa em lei.

Art. 105. A incapacidade relativa de uma das partes não pode ser invocada pela outra em benefício próprio, nem aproveita aos co-interessados capazes, salvo se, neste caso, for indivisível o objeto do direito ou da obrigação comum.

Art. 106. A impossibilidade inicial do objeto não invalida o negócio jurídico se for relativa, ou se cessar antes de realizada a condição a que ele estiver subordinado.

Art. 107. A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir.

Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 109. No negócio jurídico celebrado com a cláusula de não valer sem instrumento público, este é da substância do ato.

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS

TÍTULO II
DOS DIREITOS REAIS

CAPÍTULO ÚNICO
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

- II - a superfície;
- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII - o penhor;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese;
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; *(Inciso acrescido pela Lei nº 11.481, de 31/5/2007)*
- XII - a concessão de direito real de uso. *(Inciso acrescido pela Lei nº 11.481, de 31/5/2007)*

Art. 1.226. Os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição.

Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

.....

.....

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Art. 1º Esta Medida Provisória dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências.

TÍTULO I DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL

Art. 2º A Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, passa a vigorar com as seguintes alterações:

.....

Art. 24. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente, quando constatado que o beneficiário não satisfazia ou deixou de satisfazer as condições estipuladas nesta Medida Provisória e em ato do Poder Executivo federal.

CAPÍTULO IV DO DIREITO REAL DE LAJE

Art. 25. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 1.225
.....
XII - a concessão de direito real de uso; e

XIII - a laje.
....." (NR)

" TÍTULO XI CAPÍTULO ÚNICO

Art. 1.510-A O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos.

§ 2º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original.

§ 3º Consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades.

§ 4º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local.

§ 6º A instituição do direito real de laje não implica atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário ou participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 7º O disposto neste artigo não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos deste Código Civil e da legislação específica de condomínios.

§ 8º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje." (NR)

Art. 26. Na Reurb, as unidades imobiliárias autônomas situadas em uma mesma área, sempre que se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos, poderão ser regularizadas por meio da instituição do direito real de laje, previsto no art. 1.510-A da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

.....

Art. 52. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-lo em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no caput será presumida quando o proprietário, cessada a sua posse sobre o imóvel, não adimplir com os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana.

§ 2º O imóvel abandonado localizado em zona urbana de Município ou do Distrito Federal será considerado bem vago e passará a domínio público, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil.

§ 3º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará o disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital.

Art. 53. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal, com fundamento no disposto nesta Medida Provisória, serão destinados prioritariamente aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, a interesse do Município ou do Distrito Federal.

.....

Art. 74. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 22 de dezembro de 2016; 195º da Independência e 128º da República.

MICHEL TEMER
Dyogo Henrique de Oliveira
Bruno Cavalcanti de Araújo
Eliseu Padilha

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)*](#)

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)*](#)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. [*\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965\)*](#)

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

I - RELATÓRIO

Através da presente Proposição, a nobre Deputada Laura Carneiro pretende inserir na legislação civil o novo instituto da “multipropriedade”.

Em sua Justificação, alega que, até o presente momento, tal instituto não foi devidamente regulamentado.

Assim, para espancar dúvidas jurisprudenciais e empecilhos jurídicos, acrescenta o art. 1225-A e modifica o artigo 1225 do atual Código Civil.

A esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania compete analisar a proposta sob os aspectos de constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, sendo a apreciação conclusiva (art. 24, II do Regimento Interno).

No prazo, não foram oferecidas emendas.

É o Relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A matéria tratada é de competência da União Federal (art. 22, I), de iniciativa desta Casa (art. 61), não atentando contra quaisquer dos incisos do § 4º do art. 60, todos da Constituição Federal, o projeto é constitucional, nestes aspectos.

A técnica legislativa é adequada, obedecendo aos ditames da Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998.

No mérito, cremos que a proposta merece aprovada, por conveniente e oportuna.

Até o presente momento, embora o Judiciário já esteja tratando os casos concretos relacionados ao tema, a verdade é que há lacunas legais que devem ser preenchidas com urgência.

Como bem lembrado pela autora:

Conforme exarado no Recurso Especial 1.546.165, o E. Superior Tribunal de Justiça afirmou que a novel relação obrigacional é extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de numerus clausus.

Os multiproprietários não podem sofrer prejuízos individuais quando, por ex., o imóvel for objeto de penhora por dívida de algum deles.

É necessário que a lei traga de modo peremptório o caráter de direito real a esse novo fato social, a fim de que, não mais, haja interpretações conflitantes na jurisprudência pátria.

Pelo exposto, nosso voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.553, de 2017.

Sala da Comissão, em 30 de agosto de 2017.

Deputado RUBENS PEREIRA JÚNIOR

Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 7.553/2017, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Rubens Pereira Júnior.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Rodrigo Pacheco - Presidente, Antonio Bulhões, Bilac Pinto, Chico Alencar, Edio Lopes, Evandro Roman, Félix Mendonça Júnior, Hildo Rocha, Hugo Leal, Júlio Delgado, Luiz Couto, Luiz Fernando Faria, Magda Mofatto, Maria do Rosário, Nelson Marquezelli, Paes Landim, Patrus Ananias, Rocha, Ronaldo Fonseca, Rubens Bueno, Rubens Pereira Júnior, Sergio Zveiter, Silvio Torres, Thiago Peixoto, Aliel Machado, Célio Silveira, Covatti Filho, Flavinho, Hiran Gonçalves, Jones Martins, Jorginho Mello, Laerte Bessa, Lincoln Portela, Moses Rodrigues, Roberto de Lucena, Soraya Santos e Toninho Pinheiro.

Sala da Comissão, em 19 de outubro de 2017.

Deputado RODRIGO PACHECO

Presidente

FIM DO DOCUMENTO