



Câmara dos Deputados

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR ____/2019
(Do Senhor Geninho Zuliani)

Acrescenta os § 3º, § 4º e § 5º, do inc. II, do art. 1.558-J, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º - Esta Lei Complementar tem por objetivo acrescentar os § 3º, § 4º e § 5º, no inciso II, do art. 1.558-J, para disciplinar sobre o regime jurídico do condomínio em multipropriedade.

Art. 2º - O inciso II, do art. 1.558 – J, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

Art. 1.558-J.....

II -

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

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

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

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

JUSTIFICAÇÃO

É cediço que cabe à Lei Complementar dispor a respeito de normas gerais em matéria tributária. Nesse sentido, os parágrafos acrescidos visam substituir a solidariedade tributária pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e



Câmara dos Deputados

pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade.

Nos tributos reais, cada unidade periódica é um fato gerador próprio, de maneira que cada multiproprietário é obrigado a pagar o tributo real relativo à sua unidade periódica.

É, portanto, totalmente descabido que o Fisco pretenda responsabilizar um multiproprietário por débito de tributo real relativo a unidades periódicas dos demais.

A lei tributária tem de respeitar os conceitos de direito privado para a definição do fato gerador (art. 109, CTN). Sob essa ótica, haveria equívoco na argumentação da possibilidade de responsabilidade solidária entre os multiproprietários pelos débitos de tributos reais de todas as unidades com base no art. 124 do CTN.

Essa solidariedade não existe na multipropriedade (cada unidade periódica é um fato gerador distinto), assim como não existe no condomínio edilício (cada unidade autônoma é um fato gerador distinto).

É que não há interesse comum entre os multiproprietários sobre os vários fatos geradores: se um dos multiproprietários não pagar o IPTU, os demais serão indiferentes à eventual penhora e expropriação da unidade periódica do inadimplente.

A propósito, reconhecendo que cada unidade periódica é um fato gerador próprio de tributos reais, o § 11 do art. 176 da LRP estabelece que cada unidade periódica pode ter uma inscrição imobiliária individualizada, o que é importante para efeito de controle fiscal.

Justifica-se, portanto, a apresentação do seguinte projeto de lei complementar a fim de esclarecer, na legislação, a incidência do pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros aos multiproprietários.

Sala das Sessões, de de 2019.

Deputado Federal **Geninho Zuliani**

DEM/SP