

**AVULSO NÃO
PUBLICADO.
PROPOSIÇÃO DE
PLENÁRIO**



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 150-A, DE 2019

(Do Sr. 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); tendo parecer da Comissão de Finanças e Tributação, pela não implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária; e, no mérito, pela aprovação (relator: DEP. PEDRO PAULO).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E

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

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Finanças e Tributação:

- Parecer do relator
- Parecer da Comissão

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 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, em 4 de junho de 2019.

Deputado Federal **Geninho Zuliani**
DEM/SP

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

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....
PARTE ESPECIAL
.....

LIVRO III
DO DIREITO DAS COISAS
.....

TÍTULO III
DA PROPRIEDADE
.....

CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO
.....

Seção III
Da Extinção do Condomínio

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

Seção IV
Do Condomínio de Lotes

(Seção acrescida pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017)

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

CAPÍTULO VII-A DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

[\(Capítulo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

Seção I

Disposições Gerais

[\(Seção acrescida pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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). [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

Seção II

Da Instituição da Multipropriedade

[\(Seção acrescida pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

Seção III

Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário

[\(Seção acrescida pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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 [\(VETADO na Lei nº 13.777, de 20/12/2018\)](#)

§ 4º [\(VETADO na Lei nº 13.777, de 20/12/2018\)](#)

§ 5º [\(VETADO na Lei nº 13.777, de 20/12/2018\) \(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

Seção IV

Da Transferência da Multipropriedade

[\(Seção acrescida pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

Seção V

Da Administração da Multipropriedade

[\(Seção acrescida pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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

§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá reger de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

Seção VI

Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edilícios

[\(Seção acrescida pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

Art. 1.358-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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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 regar 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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

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. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

CAPÍTULO VIII DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

LEI Nº 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966

Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e Institui Normas Gerais de Direito Tributário Aplicáveis à União, Estados e Municípios.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

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

LIVRO SEGUNDO NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

TÍTULO I LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

CAPÍTULO III APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

Art. 109. Os princípios gerais de direito privado utilizam-se para pesquisa da definição, do conteúdo e do alcance de seus institutos, conceitos e formas, mas não para definição dos respectivos efeitos tributários.

Art. 110. A lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado, utilizados, expressa ou implicitamente, pela Constituição Federal, pelas Constituições dos Estados, ou pelas Leis Orgânicas do Distrito Federal ou dos Municípios, para definir ou limitar competências tributárias.

TÍTULO II OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA

CAPÍTULO IV
SUJEITO PASSIVO

.....
Seção II
Solidariedade

Art. 124. São solidariamente obrigadas:

I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal;

II - as pessoas expressamente designadas por lei.

Parágrafo único. A solidariedade referida neste artigo não comporta benefício de ordem.

Art. 125. Salvo disposição de lei em contrário, são os seguintes os efeitos da solidariedade:

I - o pagamento efetuado por um dos obrigados aproveita aos demais;

II - a isenção ou remissão de crédito exonera todos os obrigados, salvo se outorgada pessoalmente a um deles, subsistindo, nesse caso, a solidariedade quanto aos demais pelo saldo;

III - a interrupção da prescrição, em favor ou contra um dos obrigados, favorece ou prejudica aos demais.

.....
LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973

Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA:

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

.....
TÍTULO V
DO REGISTRO DE IMÓVEIS

.....
CAPÍTULO II
DA ESCRITURAÇÃO

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:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: (*“Caput” do item com redação dada pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001*)

a) se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; (*Alínea acrescida pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001*)

b) se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. (*Alínea acrescida pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001*)

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência

de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo; [\(Item acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação\)](#)

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

- 1) a data;
- 2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:
 - a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
 - b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
- 3) o título da transmissão ou do ônus;
- 4) a forma do título, sua procedência e caracterização;
- 5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver. [\(Parágrafo único transformado em § 1º pela Lei nº 6.688, de 17/9/1979\)](#)

§ 2º Para a matrícula e registro das escrituras e partilhas, lavradas ou homologadas na vigência do Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939, não serão observadas as exigências deste artigo, devendo tais atos obedecer ao disposto na legislação anterior. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 6.688, de 17/9/1979\)](#)

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001\)](#)

§ 4º A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 10.267, de 28/8/2001\)](#)

§ 5º Nas hipóteses do § 3º, caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 25/6/2009\)](#)

§ 6º A certificação do memorial descritivo de glebas públicas será referente apenas ao seu perímetro originário. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 25/6/2009\)](#)

§ 7º Não se exigirá, por ocasião da efetivação do registro do imóvel destacado de glebas públicas, a retificação do memorial descritivo da área remanescente, que somente ocorrerá a cada 3 (três) anos, contados a partir do primeiro destaque, englobando todos os destaques realizados no período. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 458, de 10/2/2009, convertida na Lei nº 11.952, de 25/6/2009\)](#)

§ 8º O ente público proprietário ou imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso poderá requerer a abertura de matrícula de parte de imóvel situado em área urbana ou de expansão urbana, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior. [\(Parágrafo acrescido pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, convertida na Lei nº 12.424, de 16/6/2011\)](#)

§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.465, de 11/7/2017\)](#)

§ 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. [\(Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de](#)

21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação)

§ 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. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação)

§ 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. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.777, de 20/12/2018, publicada no DOU de 21/12/2018, em vigor 45 dias após a publicação)

§ 13. Para a identificação de que tratam os §§ 3º e 4º deste artigo, é dispensada a anuência dos confrontantes, bastando para tanto a declaração do requerente de que respeitou os limites e as confrontações. (Parágrafo acrescido pela Lei nº 13.838, de 4/6/2019)

Art. 177. O Livro nº 3 - Registro Auxiliar - será destinado ao registro dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

COMISSÃO DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO

I – RELATÓRIO

O projeto em análise, de autoria do Deputado GENINHO ZULIANI, acrescenta os §§ 3º, 4º e 5º ao art. 1.358-J, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Segundo a justificativa do autor, os parágrafos acrescidos visam substituir a solidariedade tributária pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade.

O projeto tramita em regime de prioridade (Art. 151, II, Regimento Interno da Câmara dos Deputados - RICD) e está sujeito à apreciação do Plenário, tendo sido distribuído às Comissões de Finanças e Tributação, e Constituição e Justiça e de Cidadania, nessa ordem.

O projeto vem a esta Comissão de Finanças e Tributação para manifestação quanto à compatibilidade e adequação financeira e orçamentária e quanto ao mérito.

Não foi aberto prazo de emendas nesta Comissão, por tratar-se de matéria sujeita à deliberação do Plenário (art. 120 do RICD).

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD, arts. 32, X, “h”, e 53, II) e a Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação (NI/CFT) definem que o exame de compatibilidade ou adequação far-se-á por meio da análise da conformidade da proposição com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual. Além disso, a NI/CFT prescreve que também nortearão a análise outras normas pertinentes à receita e despesa públicas. São consideradas como outras normas, especialmente, a Constituição Federal e a Lei de

Responsabilidade Fiscal - LRF (Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000).

O art. 1º, § 1º, da NI/CFT define como compatível “a proposição que não conflite com as normas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias, da lei orçamentária anual e das demais disposições legais em vigor” e como adequada “a proposição que se adapte, se ajuste ou esteja abrangida pelo plano plurianual, pela lei de diretrizes orçamentárias e pela lei orçamentária anual”.

O Projeto de Lei Complementar (PLP) nº 150, de 2019, inclui dispositivos no Código Civil para substituir a solidariedade tributária pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade.

De acordo com o Código Civil, após a aprovação da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, tendo a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Essa forma de copropriedade assemelha-se a um condomínio, em que várias pessoas são proprietárias, compartilhando os custos de aquisição e de manutenção do imóvel. No entanto, ao invés de uma fração ideal, cada coproprietário possui fração temporal do imóvel, quando poderá desfrutá-lo com exclusividade.

O Projeto de Lei nº 10.287, de 2018, que deu origem à citada Lei nº 13.777, de 2018, previa que os multiproprietários responderiam, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidissem sobre o imóvel, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.

Porém, conforme a Mensagem nº 763, de 2018, os dispositivos foram vetados, porque “*substituem a solidariedade tributária (artigo 124 do Código Tributário Nacional) pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade. No entanto, cabe à Lei Complementar dispor a respeito de normas gerais em matéria tributária (artigo 146, III, da Constituição). Ademais, geram insegurança jurídica ao criar situação de enquadramento diversa para contribuintes em razão da multipropriedade, violando o princípio da isonomia (art. 150, II, da Constituição). Por fim, poderiam afetar de forma negativa a arrecadação e o regular recolhimento de tributos*”.

O Veto nº 42/2018 foi mantido pelo Congresso Nacional na Sessão Conjunta de 05/06/2019 e o presente projeto tem por objetivo restaurar os dispositivos vetados, no sentido de garantir a individualização da cobrança de tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel, evitando assim, no que tange aos tributos, a solidariedade de que trata o art. 124 do Código Tributário Nacional.

Analisando o instituto jurídico da multipropriedade, ainda recente no nosso ordenamento, verifica-se que, na prática, funciona como um parcelamento temporal de bens imóveis. A propriedade por tempo compartilhado possui escritura

pública e matrícula imobiliária individualizadas, sendo uma unidade autônoma com registro próprio que se apresenta livre para venda.

Do ponto de vista do exame de adequação orçamentária e financeira, cumpre a esta Comissão debruçar-se sobre os possíveis impactos da proposta às finanças públicas federais.

Nesse sentido, merecem análise os efeitos das alterações propostas sobre a arrecadação tributária, iniciando pelo Imposto de Renda sobre ganho de capital, também chamado de imposto sobre o lucro imobiliário.

Nos termos de instruções normativas da Secretaria da Receita Federal do Brasil, o lucro obtido pela alienação de imóvel está sujeito à cobrança do Imposto de Renda, ocorrendo a apuração de ganho de capital na “alienação, a qualquer título, de bens ou direitos ou cessão ou promessa de cessão de direitos à sua aquisição, tais como as realizadas por compra e venda, permuta, adjudicação, desapropriação, dação em pagamento, procuração em causa própria, promessa de compra e venda, cessão de direitos ou promessa de cessão de direitos e contratos afins”.

Pelas suas características, verifica-se que a cobrança do Imposto de Renda incidente sobre eventual ganho de capital auferido em fração de tempo de imóvel submetido ao regime de multipropriedade não trará impactos que possam prejudicar a arrecadação desse tributo, em linha com o que já ocorre com a tributação da copropriedade decorrente de frações ideais do imóvel, em tudo similar à venda individualizada da fração de tempo de cada multiproprietário.

Da mesma forma, não se vislumbram problemas com a cobrança de Imposto de Renda sobre alugueis, afinal cada coproprietário será responsável pelo pagamento do tributo sobre o rendimento auferido no seu período de usufruto do imóvel.

Outro tributo federal a ser considerado é o Imposto sobre Propriedade Territorial Rural (ITR). Porém, o regime de multipropriedade parece pouco afeito à exploração de imóveis rurais, especialmente no que tange às atividades agropecuárias.

Vale lembrar que 50% da receita desse imposto, já bastante modesta, são entregues aos Municípios onde se localizam o imóvel rural, percentual elevado para 100% em caso de a prefeitura responsabilizar-se pela fiscalização e cobrança do tributo.

Dessa forma, a regulamentação do novo regime de multipropriedade não afetará negativamente a cobrança de tributos federais.

Na realidade, se houver algum ônus, este recairá sobre as administrações tributárias estaduais e municipais, as quais detêm competência para a cobrança outros impostos incidentes sobre a propriedade ou transmissão de bens imóveis, a saber:

- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU): de competência municipal;

- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI): de competência municipal;
- Imposto de Transmissão *Causa Mortis* e Doação (ITCMD): de competência estadual.

Mas isso será tratado à frente, na análise de mérito da matéria.

Por ora, observa-se que a matéria tratada no PLP não tem repercussão direta no Orçamento da União, eis que eventual ônus financeiro recairá sobre estados e municípios, não acarretando repercussão na receita ou na despesa da União.

Nesses casos, torna-se aplicável o art. 32, X, "h", do Regimento Interno desta Casa, que dispõe que somente as proposições que importem aumento ou diminuição de receita ou de despesa pública estão sujeitas ao exame de compatibilidade ou adequação financeira e orçamentária.

Em adição, o art. 1º, § 2º, da NI/CFT prescreve que se sujeitam obrigatoriamente ao exame de compatibilidade ou adequação orçamentária e financeira as proposições que impliquem aumento ou diminuição da receita ou despesa da União ou repercutam de qualquer modo sobre os respectivos Orçamentos, sua forma ou seu conteúdo. No entanto, quando a matéria não tiver implicações orçamentária e financeira, o art. 9º da NI/CFT determina que se deve concluir no voto final que à comissão não cabe afirmar se a proposição é adequada ou não.

Portanto, o PLP nº 150, de 2019, não tem implicação financeira ou orçamentária, pois não aumenta nem diminui a receita ou a despesa pública da União, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira ou orçamentária.

No mérito, o Projeto de Lei Complementar em tela merece prosperar, tendo em vista que contribui para o aperfeiçoamento da legislação que trata do instituto da multipropriedade, na medida em que define as obrigações de cada um dos multiproprietários, gerando, assim, segurança jurídica.

Ante o exposto, **voto pela não implicação financeira ou orçamentária da matéria em aumento ou diminuição da receita e da despesa pública da União, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira ou orçamentária do Projeto de Lei Complementar nº 150, de 2019, e, no mérito, pela sua aprovação.**

Sala da Comissão, em de de 2019.

Deputado PEDRO PAULO
Relator

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Finanças e Tributação, em reunião extraordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela não implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo

pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária do Projeto de Lei Complementar nº 150/2019; e, no mérito, pela aprovação, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Pedro Paulo.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Sergio Souza - Presidente, Giovani Feltes e Júlio Cesar - Vice-Presidentes, Alê Silva, Celso Sabino, Denis Bezerra, Elias Vaz, Enio Verri, Felipe Rigoni, Fernando Monteiro, Flávio Nogueira, Gil Cutrim, Hercílio Coelho Diniz, Hildo Rocha, Lucas Redecker, Luis Miranda, Mauro Benevides Filho, Osires Damaso, Otto Alencar Filho, Paes Landim, Paulo Ganime, Pedro Paulo, Rui Falcão, Ruy Carneiro, Sidney Leite, Vitor Hugo, Walter Alves, Aliel Machado, Altineu Côrtes, Assis Carvalho, Celso Maldaner, Charles Evangelista, Christiane de Souza Yared, Dr. Frederico, Edilázio Júnior, Evair Vieira de Melo, Fábio Mitidieri, Fred Costa, Laercio Oliveira, Lucas Vergilio, Marcelo Moraes, Marcelo Ramos , Márcio Labre e Paula Belmonte.

Sala da Comissão, em 20 de novembro de 2019.

Deputado SERGIO SOUZA
Presidente

FIM DO DOCUMENTO