



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.801, DE 2020

(Do Sr. Eli Corrêa Filho)

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens moveis e seu registro.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-2419/2019.

APRECIAÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, *caput* - RICD

Projeto de Lei nº , de 2020
(Eli Corrêa Filho)

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens moveis e seu registro.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º- A Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar acrescida dos seguintes artigos:

CAPÍTULO VI-A
Do Condomínio Especial sobre Bens Móveis- Multipropriedade Mobiliária

Seção I
Disposições Gerais

Art. 1.330-A. A multipropriedade mobiliária, na forma de condomínio especial sobre bens móveis corpóreos, reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições da Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 1.330-B. Multipropriedade mobiliária é o regime de condomínio especial em que cada um dos coproprietários de um mesmo bem móvel é titular de uma fração de tempo, definida como direito real de propriedade sobre o bem, à qual corresponde a faculdade de uso, gozo e fruição de sua totalidade, com exclusividade, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada, em conformidade com o previsto no memorial de instituição e na convenção de condomínio.

§ 1º. Denomina-se multipropriedade mobiliária sobre conjunto de bens a reunião de várias multipropriedades sobre bens móveis de mesma espécie, com mesmos multiproprietários, cada qual detendo a mesma fração de tempo sobre cada um dos bens, submetidas a igual regramento, e agrupadas de modo a constituir unidade com maior flexibilidade e capacidade para prover a utilidade desejada.

§ 2º. Tratando-se de multipropriedade mobiliária sobre conjunto de bens, estes deverão estar descritos em seu instrumento de constituição, e poderão ser excluídos, incluídos novos ou substituídos por outros de mesma espécie, com objetivo de melhor eficiência na produção dos resultados objetivados, conforme normas estabelecidas no ato de instituição e detalhadas na convenção do condomínio.

§ 3º. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo de uso, gozo ou fruição do bem ou conjunto de bens forem do mesmo multiproprietário, nem se os bens objeto do condomínio vierem a perecer, podendo se reconstituir ou renovar pela aquisição de novos bens, autorizada pelos multiproprietários em conformidade com o disposto no instrumento de instituição do condomínio e na respectiva convenção.

§ 4º. As decisões sobre oneração, redução, reconstituição ou aumento de bens integrantes do condomínio dependerão de deliberação em assembleia geral extraordinária, as quais serão obtidas pelo voto de condôminos detentores da maioria absoluta das frações ideais sobre a totalidade do patrimônio condoninal, salvo quórum mais elevado que seja exigido pela Convenção de Condomínio, ficando autorizado o síndico a, de posse da certidão de registro da respectiva ata, representar pessoalmente o condomínio, como ente de representação de todos os condôminos.

§ 5º. Deliberada a reconstituição, renovação ou ampliação do patrimônio condoninal, poderá o condômino se eximir do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos, preferencialmente a outros multiproprietários, podendo ser solicitada avaliação judicial ou arbitral.

§ 6º. 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 frações ideais sobre o patrimônio condoninal.

§ 7º. Toda restrição judicial ou administrativa que incida sobre bem móvel sujeito a regime de multipropriedade mobiliária deverá ser registrada no órgão competente para o registro, e comunicada, pela autoridade que a determinar, ao condomínio multiproprietário, para o fim de ser anotada, *ex officio*, na matrícula do condomínio e na ficha de controle relativa ao bem.

§ 8º. Havendo restrições judiciais ou administrativas, bem como direitos reais em favor de terceiros, incidentes sobre fração de tempo multiproprietária, o produto da venda de quaisquer bens componentes do patrimônio condoninal só poderá ser aplicado na aquisição de patrimônio de igual ou superior valor ou na quitação de obrigações preexistentes, excluídas as ordinárias de manutenção do condomínio, sendo o administrador pessoalmente responsável pelo respeito à presente norma.

§ 9º. O condomínio especial em multipropriedade sobre bens móveis ostenta capacidade processual ativa e passiva, podendo figurar como titular de obrigações e direitos, inclusive de propriedade, sobre bens vinculados a seus objetivos, devendo ser representado, judicial ou extrajudicialmente, conforme previsto na legislação processual civil.

§ 10º. No condomínio especial multiproprietário sobre bens móveis, além dos bens objeto de direito real de propriedade temporal exclusiva, sobre os quais os condôminos detêm uma fração de tempo de uso, gozo ou fruição exclusivo, outros poderão



Câmara dos Deputados

Eli CORRÊA Filho
Deputado

existir, necessários ou úteis à consecução dos seus objetivos, de uso comum simultâneo ou compartilhado por todos os condôminos.

§ 11º. Todo condômino multiproprietário terá direito de ação autônomo e independente, em face de terceiros ou do condomínio, na defesa dos seus direitos como titular de uma fração de tempo multiproprietária exclusiva, sem necessidade de litisconsórcio ou anuêncio dos demais coproprietários, no entanto, nas causas que afetem direitos de todos os condôminos, somente estes, deliberando em assembleia, poderão decidir agir ou não, sempre através do seu representante comum, o síndico do condomínio.

Art. 1.330-C. O patrimônio objeto da multipropriedade, definido no instrumento de sua constituição:

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

II- inclui os bens destinados a aumentar sua utilidade ou melhorar seu uso, gozo e fruição.

Art. 1.330-D. Cada fração de tempo multiproprietária é indivisível e à mesma corresponde uma fração ideal na totalidade do patrimônio condonial, incluídos os bens objeto de propriedade temporal exclusiva e aqueles necessários ou úteis aos fins condonariais, de uso comum simultâneo ou compartilhado por todos os condôminos, a qual deverá ser expressa em forma decimal ou ordinária, no instrumento de instituição do condomínio.

§ 1º. Conforme a natureza do bem, a toda fração de tempo multiproprietária deverá ser atribuído o direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações temporais maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso contínuo por períodos também maiores, sendo permitido o uso intercalado, podendo o período 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.

Art. 1330-F. Os multiproprietários deverão exercer a faculdade vinculada a sua fração de tempo dentro do ciclo temporal de referência, anual ou de outro lapso temporal, com respeito às seguintes regras mínimas, que deverão estar previstas no memorial de instituição da multipropriedade e detalhadas na respectiva convenção:



I) usar, gozar e fruir do bem condonial único, com exclusividade, pelo lapso temporal que corresponda a seu direito, segundo os critérios e procedimentos previstos na Convenção do Condomínio em Multipropriedade;

II) tratando-se de conjunto de bens, o direito à fração de tempo de uso, gozo e fruição exclusivo deste não poderá ser exercido pela utilização simultânea de todos os bens pelo multiproprietário, devendo ser exercido, até o limite do seu direito, pelo uso exclusivo de um ou mais bens, por unidades dias-bem, ou horas-bem;

III) o número máximo de bens que poderá ser utilizado simultaneamente por um só multiproprietário deverá ser o previsto na convenção do condomínio multiproprietário;

IV) O direito de uso, gozo e fruição, exclusivos, sobre o conjunto de bens, correspondente a cada fração de tempo, deverá ser exercido segundo o seu equivalente por bem, em "unidades de tempo-bem", a ser obtido como resultado da multiplicação da referida "fração de tempo de uso exclusivo de todos os bens do conjunto" pelo "número de bens", conforme normas que deverão estar previstas no memorial de instituição do condomínio e detalhadas na respectiva convenção;

V) conforme a natureza dos bens, o direito correspondente à fração temporal multiproprietária, de exclusivo uso, gozo e fruição do conjunto de bens, deverá ser exercido pelo equivalente desfrute, exclusivo e continuado, de uma fração da capacidade ou potência máximas, relativas ao conjunto de bens, conforme cálculo de conversão e normas que deverão estar previstas no memorial de instituição do condomínio e detalhadas na respectiva convenção.

Seção II Da Instituição da Multipropriedade Mobiliária

Art. 1.330-G. Constitui-se a multipropriedade mobiliária por ato entre vivos de memorial de instituição de condomínio especial multiproprietário sobre bens móveis, mediante instrumento particular ou público, do qual deverão constar sua denominação e os elementos definidores a que se referem os artigos anteriores, a ser registrado no cartório de Registro de Títulos e Documentos do domicílio do instituidor ou dos instituidores detentores da maior parcela do direito de propriedade sobre o bem.

§ 1º. Na definição do domicílio e local de registro do condomínio multiproprietário, havendo duas ou mais comarcas concorrentes, onde domiciliados grupos de proprietários detentores de mesmo montante percentual do bem ou conjunto de bens, o domicílio do condomínio será naquela, dentre estas, escolhida por maioria simples das frações ideais, em voto proporcional dos multiproprietários.

§ 2º. Os órgãos públicos que, por decorrência legal, tenham a incumbência de registrar bens móveis em seus cadastros só poderão efetuar o registro do bem como propriedade de condomínio em multipropriedade, se comprovada a regularidade da sua constituição, pela apresentação da certidão de registro do memorial referido no caput.



Art. 1.330-H. O instituidor da multipropriedade mobiliária deverá apresentar para registro:

I – Memorial de Instituição de Condomínio Especial de Multipropriedade Mobiliária, no qual deverá ser:

a) descrita a espécie e demais elementos definidores do bem a ser submetido a regime de multipropriedade, e seu quantitativo, quando se tratar de conjunto de bens;

b) informada a quantidade de frações de tempo de propriedade exclusiva em que subdividido o direito de propriedade sobre o bem ou conjunto de bens multiproprietários;

c) informada a expressão numérica de cada fração de tempo de propriedade exclusiva;

d) no caso de conjunto de bens, informada, além da expressão numérica de cada fração de tempo de uso, gozo ou fruição, exclusivos, sobre a totalidade de bens do conjunto, o seu equivalente por bem, em “unidades de tempo-bem”, a ser obtido como resultado da multiplicação da referida “fração de tempo de uso exclusivo de todos os bens do conjunto” pelo “número de bens”;

e) conforme a natureza dos bens, informada, além da expressão numérica de cada fração de tempo de uso, gozo e fruição, exclusivos, do bem ou conjunto de bens, a equivalente fração de desfrute, exclusivo e continuado, da capacidade ou potência máximas, relativas ao bem ou conjunto de bens;

f) a fração ideal sobre a totalidade do patrimônio condonial, a que vinculada cada fração de propriedade de tempo de uso exclusivo, conforme previsto no artigo 1330-D;

g) outros dados de interesse à definição do uso, gozo ou fruição dos bens.

II – Minuta da Convenção de Condomínio que estabelecerá as regras para sua administração, *quorum* para eleições de síndico, conselho fiscal, decisões administrativas e sobre disposição do patrimônio, bem como as normas, critérios e cálculos relativos ao uso, gozo e fruição dos bens multiproprietários, sua manutenção, seguro e outros, a qual obrigará a todos os multiproprietários até que outra seja aprovada, em sua substituição.

Parágrafo único. A convenção de condomínio deve ser subscrita por titulares de multipropriedades a que correspondam, no mínimo, dois terços das frações ideais no patrimônio condonial, e torna-se, desde logo, obrigatória para todos multiproprietários, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, devendo ser registrada no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, para que seja oponível a terceiros.

Art. 1.330-I. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção do condomínio especial mobiliário determinará:

I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações e acessórios, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominal, definição do síndico administrador, condômino ou não, seus poderes e modo de eleição, aplicando-se, subsidiariamente, as normas legais existentes para o condomínio edilício, com as necessárias adaptações;

II – normas e restrições de uso do bem, como tempo máximo de uso contínuo sem desligamento, número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o bem, no período correspondente a cada fração de tempo de multipropriedade, e outras;

III- as regras de acesso e disponibilização do bem ao administrador condominal, para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

IV- a criação de fundo de reserva para reposição de peças, manutenção dos equipamentos e reposição ou aumento do patrimônio multiproprietário;

V- o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total de bem, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, na indenização ou na parte restante;

VI - as sanções aplicáveis ao multiproprietário, nas hipóteses de descumprimento de deveres;

VII- sua forma de administração;

VIII - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IX- a definição do que sejam bens de pequeno valor, para o fim de dispensa da sua anotação na matrícula do condomínio multiproprietário.

Parágrafo único. A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

Art. 1.330-J. O instrumento de instituição de condomínio especial em multipropriedade mobiliária ou a respectiva convenção poderão estabelecer o limite máximo de frações de tempo multiproprietárias que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

Parágrafo único. Em caso de instituição do condomínio especial em multipropriedade para posterior venda a terceiros das frações de tempo multiproprietárias, o atendimento à limitação referida no *caput* será obrigatório somente após a venda das frações.

Seção III Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário



Art. 1.330-K. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I – usar, gozar e fruir do seu direito;

II - ceder a sua fração de tempo multiproprietária em locação ou comodato;

III- alienar a sua fração de tempo multiproprietária, 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, serem informadas ao administrador;

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em assembleia geral do condomínio em regime de multipropriedade mobiliária, e o voto do multiproprietário corresponderá à fração ideal no patrimônio condominial, vinculada a sua fração de tempo multiproprietária.

Art. 1.330-L. 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, bem como os tributos incidentes sobre sua fração de tempo de propriedade exclusiva, seguros e outros, ainda que renuncie ao uso, gozo e fruição, total ou parcial, dos bens;

II- responder por danos causados aos bens e equipamentos acessórios, por si, por qualquer preposto ou por pessoas por ele autorizadas a deles se utilizar;

III- comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios de bem integrante do condomínio, dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV- não modificar, alterar ou substituir peças ou partes de bem;

V- manter os bens em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com sua a natureza;

VI – usar, gozar e fruir dos bens conforme seu destino e natureza;

VII – usar, gozar e fruir dos bens condominiais exclusivamente até o limite do direito que esteja afeto à sua fração de tempo multiproprietária;

VIII – cessar o uso do bens condominiais e devolvê-los, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou se utilizar de sua capacidade ou potência até os limites previstos nos referidos documentos, sob pena de cobrança pelo adicional utilizado e, se o uso



Câmara dos Deputados

Eli CORRÊA Filho
Deputado

não tiver sido previamente autorizado, multa, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX- permitir a realização de manutenção e reparos urgentes.

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

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

II- multa progressiva e perda temporária do exercício do direito sobre os bens, no caso de descumprimento reiterado de deveres.

§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a manutenções e reparos nos bens, será:

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

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

§ 3º Cada condômino multiproprietário responderá apenas pelas obrigações civis, tributárias e administrativas, bem como por danos causados a terceiros, que sejam de responsabilidade da sua fração de tempo de multipropriedade.

Art. 1.330-M. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de frações de tempo multiproprietárias;

Seção IV Da Transferência da Multipropriedade

Art. 1.330-N. A transferência da fração de tempo de direito de multipropriedade dar-se-á mediante instrumento público ou particular, que só produzirá efeitos perante o condomínio e terceiros a partir do seu registro no cartório de Registro de Títulos e Documentos onde registrada a multipropriedade, e não dependerá da anuência ou científicação dos demais multiproprietários.

§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de frações de tempo multiproprietárias, 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 inciso I, do art. 1.330-L deste Código, caso não obtenha a



Câmara dos Deputados

Eli CORRÊA Filho
Deputado

declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo multiproprietária, no momento de sua aquisição.

§ 3º Ao adquirente de fração de tempo multiproprietária serão oponíveis todos os ônus ou restrições, de qualquer natureza, então incidentes, tanto sobre a fração multiproprietária adquirida, quanto sobre os bens do patrimônio multiproprietário, desde que os respectivos instrumentos tenham sido registrados nos órgãos competentes, junto aos respectivos registros.

Seção V Da Administração da Multipropriedade

Art. 1.330-O. A administração do bem ou conjunto de bens multiproprietários e de seus acessórios 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, as seguintes atribuições:

I- coordenação da utilização dos bens pelos multiproprietários:

a) durante o período correspondente a suas referidas frações de tempo multiproprietárias;

b) até a fração do direito de cada condômino, relativamente à capacidade ou potência do bem ou conjunto de bens, no caso previsto no inciso V, do artigo 1330-F.

II – determinação, quanto à alínea “a” do inciso anterior, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ciclo temporal;

III- manutenção, conservação e limpeza dos bens;

IV – consertos e substituições de peças e equipamentos, 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 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.

Art. 1.330-P. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, nos bens e acessórios, 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.

Art. 1.330-Q. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, de sua quota relativa a tributos ou obrigações de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio da fração de tempo multiproprietária correspondente.

Parágrafo único. Na hipótese de bens em regime de multipropriedade, em que haja sistema de locação de bens, no qual os titulares sejam obrigados a locar seus direitos sobre os bens exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações, independentemente da efetiva locação de cada direito de propriedade autônomo sobre o bem, poderá a convenção do condomínio regrar que, em caso de inadimplência:

I- o inadimplente fique proibido de utilizar o seu direito sobre os bens até a integral quitação da dívida;

II- a fração de tempo multiproprietária 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 este tiver direito, para amortizar suas dívidas condominiais, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

Art. 2º- A Lei 6,015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescida do item 10, do artigo 129, e do artigo 129-A, com a seguinte redação:

“Art.129. (...)

(...)

10 – A multipropriedade, na forma de condomínio especial, quando incidir exclusivamente sobre bens móveis.”

Art. 129-A. Objetivando submeter bens móveis a regime de condomínio especial de multipropriedade mobiliária, os instituidores deverão promover o registro do respectivo memorial, acompanhado de minuta de convenção de condomínio, no cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, no qual os bens que integrarão o patrimônio multiproprietário deverão estar descritos quanto a espécie, quantidade e outros elementos definidores.

§ 2º Estando em ordem a documentação referida no parágrafo anterior, a matrícula do Condomínio Especial de Multipropriedade Mobiliária será aberta e o memorial respectivo registrado, ficando instituído o condomínio, sob condição suspensiva da aquisição e respectivos registros, em nome do condomínio, dos bens a serem submetidos a regime de multipropriedade, o que deverá ser devidamente comprovado, para fins de anotação, *ex officio*, pelo Registrador de Títulos e Documentos, junto à matrícula condoninal.

§ 3º Registrado o condomínio multiproprietário, a respectiva certidão de registro será o documento hábil a instruir a compra, diretamente em nome do condomínio ou por transferência dos seus instituidores, dos bens que serão submetidos a regime de multipropriedade, bem como a realização dos respectivos registros nos órgãos competentes, funcionando o instituidor definido no memorial do condomínio como representante do condomínio em constituição.

§ 4º Uma vez registrados nos órgãos competentes, e anotados os respectivos comprovantes de registro na matrícula condoninal, os bens estarão submetidos a regime de condomínio especial multiproprietário, na forma de frações de tempo de direito exclusivo de propriedade, devendo ser abertas as respectivas matrículas, em conformidade com os dados do memorial de instituição do condomínio.

§ 5º A serventia de Registro de Títulos e Documentos onde registrado o Condomínio Especial Multiproprietário é a competente para a abertura das matrículas, registro e elaboração de indicadores reais e pessoais dos bens móveis submetidos a regime de multipropriedade, exceto daqueles cujo registro, por decorrência legal, seja da competência de órgãos públicos de cadastro.

§ 6º Nenhuma transação envolvendo frações multiproprietárias poderá ser negociada ou registrada, até que todos os procedimentos de registro, referidos nos



Câmara dos Deputados

Eli CORRÊA Filho
Deputado

parágrafos anteriores, tenham sido concluídos perante os competentes órgãos, e anotados na matrícula condominial, mediante apresentação de documento comprobatório.

§ 7º Na matrícula dos condomínios especiais de multipropriedade mobiliária, deverão ser anotadas, *ex officio*, todas as especificações, constantes dos documentos de aquisição e de registro, de todos os bens submetidos a multipropriedade temporal, suas futuras alterações e eventos que os afetem ou às pessoas dos seus proprietários, o quantitativo, o número da matrícula e as especificações de cada fração de tempo multiproprietária; devendo ser anotados, ainda, também *ex officio*, os bens condominiais de uso comum simultâneo ou compartilhado, não submetidos a regime de propriedade temporal exclusiva, exceto os de consumo e os de pequeno valor, assim definidos na convenção do condomínio.

§ 8º Cada fração multiproprietária deverá ser objeto de matrícula própria, onde será indicado o condomínio e respectiva matrícula a que vinculada, seguindo-se sua denominação e especificação, com a descrição do direito temporal exclusivo a ela associado, bem como informada sua correspondente fração ideal na totalidade do patrimônio condominial, abaixo do que serão lançados anotações, registros relativos às suas transmissões, onerações, penhora, arresto, sequestro e outras restrições, bem como averbadas locações, comodato e outras ocorrências que de algum modo afetem referido direito ou as pessoas dos seus titulares.

§ 9º A numeração da matrícula de bens móveis registrados em títulos e documentos será composta pelos dígitos relativos à data na forma aaaamdd, onde as letras significam os quatro dígitos do ano, seguidos dos dois dígitos do mês e daqueles relativos ao dia, vindo, em sequência, os dígitos relativos ao número CNS – Cadastro Nacional de Serventias, do cartório que a abrir, e os relativos ao seu número de ordem na serventia.

§ 10º Tratando-se de multipropriedade, a numeração da matrícula condominial e das frações de tempo em multipropriedade serão compostas conforme previsto no parágrafo anterior, mas com a numeração sendo precedida das letras “MP” e “FMP”, respectivamente.

§ 11º Será constituído, no âmbito da Central Nacional dos cartórios da especialidade de registro de títulos e documentos, o Cadastro Nacional de Bens Móveis, onde deverão ser publicizados todos os bens móveis registrados nos referidos cartórios, bem como, em seção própria, a multipropriedade constituída como condomínio especial.

§ 12º Uma vez aberta a matrícula de um bem móvel, de uma multipropriedade mobiliária ou de uma fração de tempo em multipropriedade, as matrículas, os futuros registros, averbações e anotações deverão ser informados, em até vinte e quatro (24) horas, à Central referida no parágrafo anterior.

§ 13º As normas relativas a matrícula, prenotação, prioridade ao registro decorrente da prenotação, procedimento de dúvida e retificação de matrícula e registro, contidas nesta lei, com as adaptações necessárias, aplicam-se ao Registro de Títulos e Documentos.

§ 14º Todos os cartórios que exerçam a especialidade de registro de títulos e documentos deverão filiar-se à centralizadora e coordenadora do Sistema de Registro Eletrônico de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas – SRTDPJ, a Central Nacional dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas – Central RTDPJBrasil, a que se refere o § 11º.

§ 15º – Deverão ser disponibilizadas consultas eletrônicas, sem emissão de certidão, ao cadastro referido no § 11º.

Art. 3º- Esta lei entrará em vigor em cento e vinte (120) dias da data de sua publicação.

Justificativa

O presente Projeto de Lei objetiva inserir, no ordenamento jurídico pátrio, o instituto jurídico da multipropriedade sobre bens móveis, atendendo ao que é premente necessidade da sociedade brasileira, o que faz proondo inserir, na Lei nº 10.406/2002, Código Civil Brasileiro, e na Lei dos Registros Públicos, os necessários dispositivos para adequá-las a criar o instituto do Condomínio Especial de Multipropriedade Mobiliária, viabilizando, assim, a constituição e o registro da multipropriedade incidente sobre bens móveis. Multipropriedade esta que poderá incidir sobre diversas espécies de bens móveis, com potencial para operar uma revolução nos usos e costumes da sociedade brasileira, facilitando a aquisição e o desfrute, por muitos, de bens móveis a que, de outro modo, não teriam acesso.

E o novel instituto jurídico não apenas beneficiará às pessoas físicas, mas, também, às jurídicas, gerando um novo e pujante ramo de negócios, dinamizando e tornando mais eficientes muitos empreendimentos e, ao fim e ao cabo, a própria economia nacional, que receberá grande impulso para sua tão necessária dinamização, após o grande abalo causado pela pandemia do coronavírus.

Cabe esclarecer, inicialmente, que a multipropriedade incidente sobre bens móveis, ou “multipropriedade mobiliária”, nada mais é que um condomínio especial sobre bens móveis, em que, a cada fração de tempo de propriedade exclusiva, corresponde o direito de seu titular usar, gozar e fruir, com exclusividade, do bem ou conjunto de bens multiproprietários, por determinado período, a cada ciclo temporal anual ou de outra natureza, a ser definido no memorial de instituição e respectiva convenção de condomínio, estando vinculada, a cada uma das referidas frações de tempo de propriedade exclusiva, uma fração ideal na totalidade do patrimônio condonial, que abrangerá os bens acessórios úteis ou necessários ao desfrute dos bens principais, submetidos ao regime multiproprietário.

Assim sendo, estabelecido o condomínio especial em multipropriedade, como cada fração de tempo será objeto de direito de propriedade exclusivo, as mesmas



Câmara dos Deputados

Eli CORRÊA Filho
Deputado

poderão ser livremente alienadas ou gravadas de ônus reais por seus proprietários. Ou seja, em caso de venda ou dação em garantia, da fração de tempo de propriedade em condomínio multiproprietário, não haverá a necessidade da anuência dos demais condôminos ou de a estes ser ofertado direito de preferência, como obrigatoriamente deveria ocorrer, se o que existisse fosse o condomínio comum.

O PL, portanto, cria não só o necessário arcabouço do instituto jurídico do condomínio especial de multipropriedade mobiliária, que não existe, na atualidade, em nossa legislação, mas, também, um imprescindível sistema para documentar e controlar a vida condominial e os direitos de propriedade autônomos sobre o patrimônio condominial.

Outro ponto a se ressaltar é que a multipropriedade mobiliária não precisa se restringir ou se vincular a certo e determinado bem, ao contrário do que acontece com a multipropriedade sobre bens imóveis, que necessariamente é atrelada a certo e determinado imóvel.

Afigura-se de grande conveniência e adequação a possibilidade de que a multipropriedade mobiliária possa incidir não apenas sobre um único bem, mas também sobre um conjunto de bens de mesma espécie, quantitativamente configurado para prover de modo mais efetivo a utilidade buscada pelos condôminos.

E, na proposta de lei ora apresentada, referida possibilidade consistirá em, nada mais, nada menos, que a reunião de várias multipropriedades sobre bens móveis da mesma espécie, com mesmos multiproprietários, cada qual detendo as mesmas frações de tempo como objeto de direito exclusivo sobre cada um dos bens, e submetidas, tais multipropriedades, a igual regramento (mesmo memorial de instituição e mesma convenção de condomínio), passando a constituir, assim, uma unidade com maior flexibilidade e capacidade para prover a utilidade almejada pelos multiproprietários, denominando-se tal agrupamento como “multipropriedade mobiliária sobre conjunto de bens” (ver §§ 1º e 2º do art. 1330-B), para a qual se descortinam múltiplas possibilidades.

Assim, com o fito de possibilitar o exposto, o PL estabelece uma necessária diferença entre o registro do bem móvel, que seguirá sendo feito nos mesmos órgãos em que são feitos na atualidade, e o registro da constituição do condomínio multiproprietário e das respectivas frações ideais sobre o patrimônio condominial, que passarão a existir após a necessária instituição do condomínio especial multiproprietário sobre bens móveis.

Ou seja, não haverá mudança do órgão onde são feitos, na atualidade, o registro de bens móveis, nem haverá duplicidade de registro desses bens, nem oneração maior dos seus proprietários. Apenas haverá a necessária separação da vida e atos relativos ao bem móvel, da vida e atos relativos ao Condomínio Multiproprietário.

Os primeiros (os bens móveis) seguirão tendo seus registros feitos como sempre foram, apenas nos mesmos órgãos, ainda quando forem de propriedade de um condomínio multiproprietário, circunstância em que, no respectivo assento de registro figurará o condomínio como o titular do direito de propriedade.

Já o condomínio em multipropriedade, sua instituição, as transações envolvendo os direitos multiproprietários – compra, venda, locação, dação em garantia, etc, bem como dados relativos a seus proprietários, etc, serão registrados na matrícula do condomínio, no cartório de Registro de Títulos e Documentos onde este estiver registrado. E, devido à modernidade, isso poderá ser feito a partir de qualquer lugar do país e do mundo, onde se encontrem os interessados, através da Central Nacional dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos.

É importante ressaltar que tal separação se faz necessária e imprescindível, já que o Instituto Jurídico da Multipropriedade Mobiliária, conforme ora proposto, incidirá não apenas sobre um único bem, mas, também e principalmente, sobre um “conjunto orgânico de bens”, constituído como unidade hábil a melhor prover determinada utilidade aos condôminos.

Então, reitera-se, se um bem for inserido como patrimônio de um condomínio em multipropriedade mobiliária, nada mudará quanto ao seu local de registro, continuando a ser registrado apenas no mesmo órgão de sempre, mas lá passará a estar registrado tendo como seu proprietário o “condomínio especial de multipropriedade mobiliária”. É que aos entes cadastrais e de registro de bens só interessa a titularidade da propriedade, assim como as garantias, restrições e ônus judiciais ou administrativos incidentes sobre esses bens, que seguirão sendo registrados apenas nos mesmos órgãos de sempre.

Adite-se que, apesar de a maioria dos registros relativos a bens móveis serem afetos aos cartórios de registro de títulos e documentos, que detêm a necessária expertise sobre a matéria, também há aqueles que são afetos a órgãos públicos de cadastro, como é o caso dos Detrans, das capitarias dos portos e outros, os quais, por não ser matéria afeta a seu fim institucional, não detêm maior conhecimento técnico-jurídico para lidar com o sem número de peculiaridades e problemas inerentes aos condomínios especiais.

Então, conforme ora se propõe, o condomínio em multipropriedade mobiliária, dada sua peculiaridade e necessária flexibilidade, não poderá prescindir de registro e controle próprios, o que deverá ocorrer nas serventias de Registro de Títulos e Documentos, às quais já são afetos os registros de atos e fatos condominiais e da maioria dos bens móveis.

Exemplificando, os entes cadastrais, como a Capitania dos Portos, a Gerência Técnica do Registro Aeronáutico Brasileiro, da ANAC, ou os Detrans, seguirão registrando, respectivamente, embarcações, aeronaves e veículos automotores terrestres, bem como as garantias, penhoras e outras restrições sobre tais bens, com a única diferença de que, apenas quando estes bens estiverem submetidos a regime de multipropriedade, no registro deverá figurar como proprietário o nome e demais dados identificadores do respectivo condomínio especial sobre bens móveis (multipropriedade mobiliária). E quaisquer referências a tais registros, que sejam feitas nas matrículas dos condomínios, serão realizadas como anotações, *ex officio*, ou seja, sem cobrança de emolumentos, como está previsto no texto de lei ora proposto. Assim, não haverá dupla oneração dos usuários.



Um condomínio especial em multipropriedade mobiliária envolverá muitas situações, fatos e atos jurídicos específicos, que refogem ao interesse e fim dos entes a que afetos o cadastro e registro das diversas espécies de bens móveis, sendo não só conveniente, mas necessário, que o registro dos condomínios em multipropriedade mobiliária seja objeto de assentamento e controle próprios, onde toda a sua dinâmica “vida” social e legal seja documentada, em apartado da “vida” dos bens integrantes do seu patrimônio. Bens esses que poderão mudar, ao longo do tempo, com a baixa de alguns e a inclusão de outros, razão pela qual nenhum registro de um bem móvel, em particular, poderia dar conta da vida do condomínio multiproprietário, que poderá abranger, de início ou posteriormente, vários outros bens móveis.

O sistema que está sendo proposto no PL ora apresentado propiciará o surgimento de uma infinidade de novos negócios, na forma de condomínios multiproprietários sobre uma miríade de bens. Um cidadão ou uma empresa, sozinhos, podem não ter condições de comprar determinado bem de elevado custo de aquisição e/ou de manutenção, tais como aeronaves, embarcações, equipamentos hospitalares, máquinas de elevado custo, tratores, servidores para a constituição de *data centers*, caminhões, automóveis, *motorhomes*, satélites, equipamentos para construção civil e muito mais. Mas em regime de multipropriedade tudo isso passará a ser possível, porque o condomínio multiproprietário proverá, a cada um, o direito de uso e gozo de que realmente necessita, de um bem dessa natureza, sem o desperdício da ociosidade por boa parte do tempo, nem do custo de oportunidade do capital empregado para sua compra individualmente. Além do que, também os custos de manutenção serão diluídos por muitos, reduzindo consideravelmente a relação custo/benefício para obter e manter o desfrute da utilidade daquela espécie de bem, o que operará verdadeira revolução de práticas e hábitos na sociedade, o que resultará em maior eficiência da economia do país.

Outro ponto a ser ressaltado, é que a proposta ora apresentada segue a acertada opção do Código Civil Brasileiro, de não tentar equiparar a figura dos condomínios especiais a nenhuma espécie de pessoa jurídica, haja vista serem figura jurídica ímpar, já que nada mais são que o fato jurídico de um patrimônio compartilhado por coproprietários atuando de modo coletivo, constituindo, para isso, representantes para sua atuação unificada.

E esta opção vem de ser reiterada pelo legislador nacional recentemente, quando inseriu na legislação pátria o instituto da multipropriedade sobre bens imóveis, a seu turno reiterando o tratamento que, de longa data, tem sido dado aos condomínios especiais, desde que surgiram em nosso direito, com pleno sucesso, e sem nenhum prejuízo a seu pleno desenvolvimento e utilidade.

É que não se pode confundir o interesse em poder desfrutar de um bem de modo menos oneroso, com o interesse em participar de uma pessoa jurídica, um negócio, ou mesmo de uma associação ou sociedade civil, que são coisas com implicações próprias e bem diversas do que pretendem aqueles que procuram usufruir de bens de forma mais econômica, que se viabiliza pela forma mais simples e descomplicada do condomínio especial.

O fato é que não é o desejo de condôminos, em condomínios especiais, tornarem-se sócios dos demais, a quem geralmente sequer conhecem, o que deixa evidente a



Câmara dos Deputados

Eli CORRÊA Filho
Deputado

inexistência da necessária *affectio societatis*, para que se possa pensar na existência de alguma espécie de pessoa jurídica.

Certamente, o desejo de potenciais condôminos consiste apenas em poder se utilizar de um bem que, de outro modo, não conseguiriam. E, é bom que se diga, se for necessário para isso a associação em uma pessoa jurídica, seja de que espécie for, o interesse desaparecerá ou, no mínimo, muito se reduzirá, porque uma miríade de problemas surgirão, que não serão compensados pelo uso do bem.

Por isso que a proposta ora apresentada configura referida possibilidade mediante a figura que propicia o que se objetiva da forma menos complicada: a do condomínio especial multiproprietário sobre bens móveis, dotando-o de capacidade processual e da possibilidade de ser titular de direitos de propriedade sobre bens afetos a seus fins, à semelhança do que já se admite, na doutrina, jurisprudência e legislação pátrias, relativamente aos condomínios especiais sobre bens imóveis.

A proposta ora apresentada lastreia-se no fato de que o instituto do condomínio especial é figura jurídica ímpar, de possibilidades únicas, por permitir a realização de coisas que, de outro modo, não seria possível ou desejável, razão pela qual nunca poderá ser substituído, a contento, por sua transformação em pessoa jurídica, seja de que espécie for. Assim sendo, sua taxonomia e ontologia jurídicas é que devem merecer maior aprofundamento da ciência do direito, e não sua substituição ou enquadramento como espécie de outras figuras jurídicas.

Conforme já referido, sendo o condomínio especial em multipropriedade sobre bens móveis nada mais que um fato jurídico inerente ao direito real de propriedade sobre bens móveis, consistente em coproprietários de bens atuando de modo coletivo, constituindo, para isso, representantes para sua atuação unificada, não se enquadrando nos parâmetros de nenhuma espécie de pessoa jurídica, haja vista mesmo que seu objetivo único é regulamentar o uso, gozo e fruição de bens móveis de modo compartilhado, mesmo que se lhes reconhecesse personalidade jurídica de alguma espécie, ainda seria o registro de títulos e documentos o de atribuição exclusiva e privativa para constituí-lo e publicizá-lo, nada havendo a reparar na proposta de lei ora apresentada, que é coerente com a recente opção feita pelo legislador, quanto ao local de registro, nos cartórios de registro de imóveis, dos condomínios especiais de multipropriedade sobre bens imóveis.

Na esteira do advento da multipropriedade mobiliária, uma outra atividade surgirá, gerando muitos empregos e muito dinamismo para a economia do país, qual seja, a de administração de condomínios especiais sobre bens móveis – multipropriedade mobiliária, à semelhança do que ocorre com os condomínios edilícios.

Certamente muitas administradoras de condomínios edilícios criarão departamentos dedicados a esse novo e promissor ramo de negócios, ampliando atividades para um setor extremamente promissor, com um vasto campo para expansão, porque surgirá imensa procura pela multipropriedade de bens móveis.



Câmara dos Deputados

Eli CORRÊA Filho
Deputado

Finalmente, o local de inserção dos dispositivos legais criadores do instituto da Multipropriedade Mobiliária, no Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002), está sendo proposta pela criação do Capítulo VI-A, do Título I.

Sala das Sessões, em

Eli Corrêa Filho
Deputado Federal

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 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 I **DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES**

TÍTULO III **DA PROPRIEDADE**

CAPÍTULO VI **DO CONDOMÍNIO GERAL**

Seção II **Do Condomínio Necessário**

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

CAPÍTULO VII **DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Seção I **Disposições Gerais**

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 12.607, de 4/4/2012, publicada no DOU de 5/4/2012, em vigor 45 dias após a publicação)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Parágrafo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

.....

.....

LEI Nº 8.078, DE 11 DE SETEMBRO DE 1990

Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

TÍTULO I DOS DIREITOS DO CONSUMIDOR

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O presente código estabelece normas de proteção e defesa do consumidor, de ordem pública e interesse social, nos termos dos arts. 5º, inciso XXXII, 170, inciso V, da Constituição Federal e art. 48 de suas Disposições Transitórias.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

.....

.....

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 IV
DO REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

.....

CAPÍTULO I
DAS ATRIBUIÇÕES

.....

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:

- 1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do art. 167, I, nº 3;
- 2º) os documentos decorrentes de depósitos, ou de cauções feitos em garantia de cumprimento de obrigações contratuais, ainda que em separado dos respectivos instrumentos;
- 3º) as cartas de fiança, em geral, feitas por instrumento particular, seja qual for a natureza do compromisso por elas abonado;
- 4º) os contratos de locação de serviços não atribuídos a outras repartições;
- 5º) os contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, os de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária;
- 6º) todos os documentos de procedência estrangeira, acompanhados das respectivas traduções, para produzirem efeitos em repartições da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios ou em qualquer instância, juízo ou tribunal;
- 7º) as quitações, recibos e contratos de compra e venda de automóveis, bem como o penhor destes, qualquer que seja a forma que revistam;
- 8º) os atos administrativos expedidos para cumprimento de decisões judiciais, sem trânsito em julgado, pelas quais for determinada a entrega, pelas alfândegas e mesas de renda, de bens e mercadorias procedentes do exterior.
- 9º) os instrumentos de cessão de direitos e de créditos, de sub-rogação e de dação em pagamento.

Art. 130. Dentro do prazo de vinte dias da data da sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 127 e 129, serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residam estas em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas.

Parágrafo único. Os registros de documentos apresentados, depois de findo o prazo, produzirão efeitos a partir da data da apresentação.

§ 1º (*VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015*)

§ 2º (*VETADO na Lei nº 13.190, de 19/11/2015*)

.....

.....

FIM DO DOCUMENTO

.....

.....