

CÂMARA DOS DEPUTADOS
PROJETO DE LEI Nº , DE 2021
(Do Sr. Geninho Zuliani)

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade dos bens imóveis.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A presente lei altera a 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade imobiliária.

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 1.358 – I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

.....

IV.....

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. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência), observado o disposto no § 3º, abaixo.

§ 1º. Não haverá qualquer espécie de solidariedade decorrente de lei entre os multiproprietários, sendo certo que a oneração legal ou convencional da fração de tempo de um multiproprietário não alcançará as frações dos demais.



§ 2º. Em caso de adjudicação de uma fração de tempo não relacionada às obrigações condominiais, qualquer multiproprietário, o condomínio edilício ou a administradora, nessa ordem de prioridade, terão preferência na aquisição da respectiva fração de tempo, em condições de igualdade de oferta, com estranho. Entre os multiproprietários terá preferência aquele que for titular de fração de tempo na mesma unidade autônoma à qual a fração alienada for vinculada e, dentro os pares, o que eventualmente tiver prioridade de uso, conforme calendário e, não havendo, aquele que tiver mais frações de tempo ou prioridade em outras unidades submetidas ao regime de condomínio em multipropriedade.

§ 3º. Para fins da assembleia geral do condomínio edilício, na hipótese de haver inadimplência de multiproprietário, o poder político atribuído à respectiva unidade autônoma na convenção do condomínio edilício será reduzido na proporção do inadimplemento.

.....(NR)

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I – pagar, na forma e prazo previstos na convenção de condomínio, a contribuição condôminial 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;

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

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



§ 5º. Cada multiproprietário responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre si, o que não exonera os multiproprietários em contribuírem com o rateio de qualquer saldo devedor relativo a contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel, ainda que eventualmente decorrente de inadimplemento de algum multiproprietários.

.....(NR)

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. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)

.....(NR)

Art. 1.358-O.

§ 2º. Na hipótese de o condomínio edilício ter sido submetido a uma divisão de natureza administrativo-operacional para fins de organização condominial, denominada subcondomínio ou setor, a maioria de condôminos de que trata o inciso II do caput será aplicada ao subcondomínio ou setor no qual se pretende instituir o condomínio em multipropriedade.

§ 3º. Aprovada a instituição do condomínio em multipropriedade a convenção do condomínio, em caráter excepcional, será alterada pelo mesmo quórum que a aprovou, com a finalidade de refletir as regras aplicáveis ao condomínio em multipropriedade.

.....(NR)

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, podendo tal identificação ser feita na forma de anexo;

II – (...);

III – (...);

IV - a especificação das despesas ordinárias mínimas, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;

V - os órgãos de administração da multipropriedade, que poderão ser comuns aos do condomínio edilício;

.....(NR)

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

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei objetiva aprimorar, no ordenamento jurídico pátrio, o instituto jurídico da multipropriedade sobre bens imóveis.

Para fins de melhor visualização das justificativas de todos os dispositivos legais que se tendem a ser alterados, apresenta-se didática tabela comparativa.

LEI 13.777/2018	PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
Art. 1.358 – I. São direitos do	Art. 1.358 – I. São direitos do	A proposição do § 1º. visa assegurar o



<p> multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: </p> <p>(...)</p> <p> 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; </p> <p> IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de </p>	<p> multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: </p> <p> 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; </p> <p> IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as </p>	<p> respeito ao direito de propriedade de todos os detentores de fração de tempo em situações em que há oneração de fração de tempo. Procura-se conferir maior segurança jurídica ao se esclarecer que a oneração de fração de tempo de um dos multiproprietários não deverá afetar as frações de tempo detidas pelos demais detentores da unidade imobiliária, resguardando o patrimônio de terceiros não envolvidos nas relações do multiproprietário devedor. </p> <p> A proposição do § 2º é voltada a evitar que terceiros estranhos ao sistema de multipropriedade e com baixo interesse em mantê-lo passem a </p>
--	--	--



<p>representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:</p> <p>a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;</p> <p>b) assembleia geral do condomínio edifício, 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 edifício.</p>	<p>obrigações condominiais, em:</p> <p>a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;</p> <p>b) assembleia geral do condomínio edifício, 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 edifício,</p>	<p>fazer parte dele em detrimento do todo. Assegurar a adjudicação por integrantes do sistema não só proporcionará o recebimento da dívida pelo respectivo credor, como permitirá menor grau de problemas advindos por terceiros não envolvidos em sua operacionalidade.</p> <p>Da forma como se apresenta a legislação atualmente, o inadimplemento de um multiproprietário pode afetar os direitos políticos de seus pares adimplentes. A proposição do § 3º busca assegurar que os multiproprietários adimplentes não sejam alijados das decisões do condomínio edifício e, ao mesmo tempo, deixar claro que o poder político atribuído à respectiva unidade</p>
---	--	---



		autônoma deve ser reduzido na proporção do inadimplemento do seu multiproprietário.
<p>Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:</p> <p>I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edifício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;</p> <p>§ 3º (VETADO).</p> <p>§ 4º (VETADO).</p>		<p>A proposta tem por objetivo aclarar que a forma e prazo para pagamento das contribuições do condomínio em multipropriedade devem estar previstas na convenção de condomínio, respondendo na proporção de sua fração de tempo pelas contribuições condominiais, conforme individualização constante dos correspondentes documentos de cobrança.</p> <p>Com relação à ausência de solidariedade do § 5º., esta se justifica para fins de evitar que dívidas de um multiproprietário possa recair sobre o</p>



§ 5º (VETADO).

patrimônio de outro, aclarando-se, por oportuno, que tal falta de solidariedade não isenta os multiproprietários de ratearem entre si eventual saldo devedor relativo a contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel, ainda que eventualmente decorrente de inadimplemento de algum multiproprietários, evitando, assim, qualquer solução de continuidade das relações condominiais em razão da falta de recursos ou de inadimplemento de uma parcela dos multiproprietários.

Com relação ao § 6º, busca-se assegurar que eventual passivo fiscal devido por multiproprietário não alcance o patrimônio



		<p>dos demais detentores de fração de tempo. Tal dispositivo está alinhado com o Código Tributário Nacional que prevê em seu art. 110 que “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”.</p> <p>Considerando que na forma estabelecida na lei civil as frações de tempo detidas por cada multiproprietário não se confundem e não se comunicam, a lei tributária não poderia estabelecer não</p>
--	--	--



		expressamente prevista na lei civil. Procura-se, portanto, conferir maior segurança jurídica ao se proteger o patrimônio de terceiros não envolvidos nas relações do multiproprietário com as autoridades fiscais.
<p>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.</p> <p>§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de</p>	<p>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.</p>	<p>As justificativas apresentadas na proposição do art. 108 também se aplicam ao § 3º. O que se pretende é melhorar o fluxo transacional e a segurança jurídica aos adquirentes de frações de tempo que, de posse do contrato e do termo de quitação, poderão transferir para si a propriedade da fração de tempo, observado o limite do art. 108.</p>



<p>instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.</p> <p>§ 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.</p>		
<p>Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:</p>	<p>Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:</p>	<p>A proposição ora apresentada para o § 2º. se justifica, considerando que muitos registradores, quando da existência de subcondomínios ou setores previstos em</p>



<p>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_.</p>	<p>§ 1º. 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_.</p>	<p>convenção, dada a falta de clareza do texto, exigem que o quórum deliberativo para implementação do condomínio em multipropriedade envolva o empreendimento como um todo, o que, na maioria das vezes, o inviabiliza. Assim, aclarar que, em havendo subcondomínio, o quórum de 51% de frações é do subcondomínio onde se pretende submeter as unidades ao regime de multipropriedade, conferirá maior segurança jurídica, evitará desarmonia e judicialização no ambiente condominial.</p> <p>Com relação ao § 3º., o que se apresenta é a necessidade de alinhamento dos quóruns de aprovação da instituição da</p>
--	--	--

* C D 2 1 4 0 4 4 6 4 1 7 0 0 *



		<p>multipropriedade e da alteração da convenção de condomínio. Isso porque, nos termos do art. 1.351, o quórum para alteração da convenção é de 2/3 frações ideais, enquanto, nos termos do Art. 1.358-O, inciso II, o quórum para aprovação do condomínio em multipropriedade é de 51% de frações ideais. Logicamente, não faz sentido a exigência de quórum maior para alteração da convenção do que para a instituição da multipropriedade. Tal exigência certamente inviabilizará a efetiva implementação da multipropriedade por falta de regulamentação da convenção de condomínio.</p>
<p>Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-</p>	<p>Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-</p>	<p>Com relação ao inciso I, dada a complexidade</p>



<p>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:</p> <p>I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos;</p> <p>II - (...);</p> <p>III - (...);</p> <p>IV - a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do</p>	<p>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:</p> <p>I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos</p> <p>II - (...);</p> <p>III - (...);</p> <p>IV - a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do</p>	<p>das relações que envolvem o condomínio edilício e o condomínio em multipropriedade, visando facilitar a identificação das unidades sujeitas à multipropriedade, especialmente nos empreendimentos mistos, muitos empreendedores adotam o regime de instrumentos anexos à convenção de condomínio, o que, por vezes, não é aceito por muitos registradores. Assim, a proposta que se apresenta é para aclarar a forma de apresentação, na convenção de condomínio, das unidades submetidas ao regime de multipropriedade.</p> <p>Quanto ao inc. IV, tem-se que as despesas ordinárias são aquelas necessárias à manutenção do</p>
---	--	---



<p>uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;</p> <p>V - os órgãos de administração da multipropriedade;</p> <p>VI - (...)</p> <p>VII - (...);</p> <p>VIII - (...);</p> <p>IX - (...)</p>	<p>uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;</p> <p>V - os órgãos de administração da multipropriedade.</p> <p>VI - (...)</p> <p>VII - (...);</p> <p>VIII - (...);</p> <p>IX - (...).</p>	<p>empreendimento.</p> <p>Entretanto, têm surgido decisões judiciais que entendem que se não houver um rol exaustivo das despesas, estas não poderão ser cobradas, daí porque a necessidade de esclarecimento, com o propósito de evitar judicialização e não pagamento de despesas condominiais.</p> <p>Com relação ao inc. V, a intenção é aclarar, especialmente para os registradores, que o empreendimento poderá ter órgão de administração específico para a multipropriedade ou compartilhar os existentes no e para o condomínio edifício, evitando, assim, um número excessivo de órgãos, por vezes de pouca eficiência e custosos.</p>
---	--	---



É nosso entendimento, então, que a proposição traz importante inovação em nosso ordenamento jurídico, motivo pelo qual contamos com o apoio de nossos ilustres Pares no Congresso Nacional para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 9 de novembro de 2021.

GENINHO ZULIANI

Deputado Federal DEM/SP



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Geninho Zuliani
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD214044641700>

