



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

## **PROJETO DE LEI N.º 4.001, 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.

**DESPACHO:**

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

**APRECIÇÃO:**

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

**PUBLICAÇÃO INICIAL**

Art. 137, caput - RICD

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

Apresentação: 11/11/2021 15:50 - Mesa

PL n.4001/2021

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.



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



§ 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



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



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

<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>
--	--	--



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



<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><b>Art. 1.358-J.</b> 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>



<p>§ 5º (VETADO).</p>		<p>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.</p> <p>Com relação ao § 6º, busca-se assegurar que eventual passivo fiscal devido por multiproprietário não alcance o patrimônio</p>
-----------------------	--	--



		<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 <a href="#">Constituição Federal</a>, 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 solidariedade não</p>
--	--	--



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



\* CD 214044641700 \*

		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><b>Art. 1.358-L.</b> 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><b>Art. 1.358 - L.</b> 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><b>Art. 1.358-O.</b> O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:</p>	<p><b>Art. 1.358-O.</b> 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 <b>caput</b> 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 <b>caput</b> 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 quórums de aprovação da instituição da</p>
--	---	--



		<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><b>Art. 1.358-P.</b> Na hipótese do art. 1.358-</p>	<p><b>Art. 1.358-P.</b> Na hipótese do art. 1.358-</p>	<p>Com relação ao inciso I, dada a complexidade</p>



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



\* CD 214044641700 \*

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



**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 II**  
**Da Administração do Condomínio**

.....

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. [\*\(Artigo com redação dada pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)\*](#)

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

.....

**Seção III**

## **Da Extinção do Condomínio**

.....

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 quito 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 fluante 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 regrar 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 regradar 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.

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.

.....

.....

## **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:

#### DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º Esta Lei regula, com fundamento na Emenda Constitucional nº 18, de 1º de dezembro de 1965, o sistema tributário nacional e estabelece, com fundamento no art. 5º, XV, alínea b, da Constituição Federal, as normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, sem prejuízo da respectiva legislação complementar, supletiva ou regulamentar.

.....

### LIVRO SEGUNDO NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO

#### TÍTULO I LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

.....

#### CAPÍTULO III APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

.....

Art. 108. Na ausência de disposição expressa, a autoridade competente para aplicar a legislação tributária utilizará sucessivamente, na ordem indicada:

- I - a analogia;
- II - os princípios gerais de direito tributário;
- III - os princípios gerais de direito público;
- IV - a equidade.

§ 1º O emprego da analogia não poderá resultar na exigência de tributo não previsto em lei.

§ 2º O emprego da equidade não poderá resultar na dispensa do pagamento de tributo devido.

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.

Art. 111. Interpreta-se literalmente a legislação tributária que disponha sobre:

I - suspensão ou exclusão do crédito tributário;

II - outorga de isenção;

III - dispensa do cumprimento de obrigações tributárias acessórias.

.....

.....

## LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

### O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

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

.....

### TÍTULO II DAS INCORPORAÇÕES

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

.....

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea *a* do art. 32;

b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

c) o ente da Federação imitado na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente. [Alínea acrescida pela Medida Provisória nº 514, de 1/12/2010, com redação dada pela Lei nº 12.424, de 16/6/2011](#)

§ 1º No caso da alínea *b*, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO I-A  
DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO  
*(Capítulo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004)*

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 6º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea a); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea b).

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11. Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12. A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis. ([Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento. ([Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o *caput* não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o *caput* deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo. ([Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por

profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária. ([Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º. ([Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004](#))

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à

constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembleia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitar os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembleia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10. Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11. Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12. Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério de rateio não for deliberado em assembleia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13. Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14. Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembleia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e

respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15. Na hipótese de que trata o § 14, o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16. Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17. No processo de venda de que trata o § 14, serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18. Realizada a venda prevista no § 14, incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19. O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20. Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação. [\*\(Artigo acrescido pela Lei nº 10.931, de 2/8/2004\)\*](#)

## CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na

posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

.....  
.....

**FIM DO DOCUMENTO**