

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023
(Da Sra. Deputada Federal Laura Carneiro)

Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre a multipropriedade.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a multipropriedade.

Art. 2º A Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1225.....

.....
XIV – a multipropriedade. (NR)

Art. 1225-A. Dá-se a multipropriedade quando a coisa possuir vários proprietários que a usufruem, individualmente, por tempo determinado e em períodos diversos, de modo equânime, podendo dispor de sua parte quando lhe aprouver.

Parágrafo único. Convenção aprovada pela maioria absoluta dos multiproprietários disciplinará as regras de administração, funcionamento, encargos, disposição e outras regras relacionadas à coisa comum, aplicando-se-lhe, no que couber, a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.”

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

JUSTIFICAÇÃO

Têm debatido, nos últimos tempos, a doutrina e a jurisprudência pátria com relação a esse instituto novo intitulado ‘multipropriedade’.



O fato social é dinâmico, e a cada dia surgem novas situações que o Direito deve regular de modo a que não fique sem proteção o cidadão.

O time-sharing – a multipropriedade – precisa com urgência do aval legislativo para que as dúvidas que pairam sobre o novel instituto sejam dirimidas.

Como os direitos reais, insculpidos no art. 1225 do Código Civil, têm lista fechada – *numerus clausus* – a jurisprudência tem-se defrontado com o dilema de julgar a multipropriedade como tal.

O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

Conforme exarado no Recurso Especial 1.546.165, o E. Superior Tribunal de Justiça afirmou que a novel relação obrigacional é *extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de numerus clausus.*

Os multiproprietários não podem sofrer prejuízos individuais quando, por ex., o imóvel for objeto de penhora por dívida de algum deles.

É necessário que a lei traga de modo peremptório o caráter de direito real a esse novo fato social, a fim de que, não mais, haja interpretações conflitantes na jurisprudência pátria.



Lembremos que até o presente momento nada há que impeça a existência desse contrato obrigacional, pois traz as características essenciais à sua viabilidade jurídica: pessoas capazes, boa-fé, objeto lícito e possível, determinado, com forma não proibida em lei (art. 108 do CC).

Deste modo, para garantir juridicidade ao instituto em tela, é necessário fazer as alterações pertinentes na legislação civil.

Essa proposta já tramitou por meio do PL nº 7.553/2017, e recebendo aprovação da Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), o parecer relator Deputado Rubens Pereira Júnior.

No Senado tramitou na forma do PLC nº 51/2018, e foi arquivada definitivamente ao final da legislatura. Pela importância da matéria, decidimos reapresenta-la.

Assim, conto com o apoio dos nobres pares a esta proposta.

Sala das Sessões, em 23 de março de 2023.



**Deputada Federal Laura Carneiro
(PSD/RJ)**

