

FLAVIA THAIS DE GENARO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA- ESCRITÓRIO NO PARQUE MALL E INDAIATUBA”

PROJETO: IMPLANTANÇÃO DE MODELO DE ADVOCACIA HUMANIZADA.

Autor: FLAVIA THAIS DE GENARO MACHADO DE CAMPOS

O Avanço do mercado imobiliário trouxe uma nova modalidade pro mercado chamada multipropriedade, onde até 52 pessoas podem ser proprietárias de um mesmo imóvel por uma fração de dias, ou seja, elas adquirem o tempo de poder usufrui-las em determinados dias e mês do ano.

Devido ao crescimento de compra e venda desse instituto o ordenamento Jurídico Brasileiro achou-se necessário a introdução de uma regulamentação jurídica para a multipropriedade, introduzindo assim a lei 13.777 em 20 de Dezembro de 2018 para estabelecer normas que asseguram o multiproprietário diante do uso e gozo do seu bem imóvel.

O intuito deste artigo é analisar quais são as regras e disposições acerca da multipropriedade, qual foi a segurança jurídica que essa lei trouxe ao multiproprietário, suas obrigações, seus deveres, bem como, como será feito esse registro diante do mercado imobiliário.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Desenvolvimento:

BREVES NOÇÕES DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Como a multipropriedade no Brasil através da lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018 foi considerada como uma modalidade de condomínio e introduzida dentro do Código Civil de 2002 na parte de condomínio edifícios. Relevante compreender e citar sobre o conceito desse instituto.

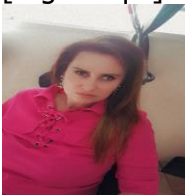
Para Caio Mário, o condomínio é “quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes” (*apud* DINIZ, 2006, p.203).

O condomínio edilício, relaciona-se puramente aos imóveis onde coincidem partes em comum e partes exclusivas, onde o apartamento será a parte exclusiva e o restante como, piscinas, portarias, elevadores etc., são partes comuns, onde neste caso, cada condômino é dono do seu apartamento mais uma fração ideal das partes que utilizam em comum (COLANI, 2015, *on line*).

Está previsto no Código Civil de 2002, no capítulo VII o conceito no caput Art. 1.331, onde diz que em edificações partes são propriedade exclusivas e partes são propriedade comum dos condôminos.

O condômino é proprietário de sua unidade privativa e de uma fração ideal das áreas comuns, da qual é coproprietário, juntamente com os demais condôminos. Aliás, condomínio vem do latim “condominum”, ou domínio comum, quando mais de um titular exerce direitos de propriedade sobre o mesmo bem (EGITO, 2019, *on line*).

[Digite aqui]



Flávia Thais de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

O condomínio também possui regras que devem ser respeitadas entre todos os condôminos de uso dessas áreas gerais, além de aplicações de advertências por esses descumprimentos e multas pelo atraso de pagamento de condomínio.

Essa multa de acordo com o Art. 1.336, parágrafo primeiro, do Código Civil de 2002, é claro em destacar que o condômino inadimplente ficará sujeito aos juros moratórios, ou, não sendo previsto, e um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

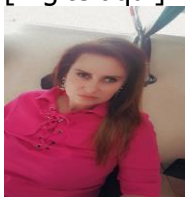
Porém, a administração do condomínio não pode aproveitar-se dessa situação para expor o condômino a uma situação vexatória por este débito, não podendo usar cartazes e avisos fixados nos lugares de movimentação do prédio como forma de apanhar seu crédito, mesmo que tivesse sido aprovado tal ato em assembleia e conste na convocação do condomínio (LIRA, 2014, *on line*).

A lei não prevê impedimento de o condômino utilizar-se das áreas comuns pelo fato de estar em débitos com o condomínio, a lei só prevê a multa, deixando uma lacuna neste assunto.

Em relação a penhora por dívidas condominiais, na Lei 8.009/09, parágrafo terceiro, inciso IV, que trata sobre bens de família, há uma exceção em relação aos bens de família, sendo que esses determinados bens não serão motivo de penhora, sendo assim impenhoráveis.

Hoje, a forma de cobrança desses débitos condominiais permitem serem feitas diferente das formas de antigamente, visto que não há mais a necessidade de entrar com uma ação de conhecimento para receber esses débitos, bastando apenas entrar com uma ação extrajudicial.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

O Novo Código de Processo Civil trouxe esta opção através do Art. 784, inciso X, para (ALVES, 2018, *on line*):

Como o débito condominial virou título executivo extrajudicial, o condomínio não precisará mais demandar em Juízo para discutir a dívida, mas apenas acionar o judiciário para buscar a satisfação do débito inadimplido, mediante citação do condômino para, em 03 (três) dias, pagar a integralidade da dívida.

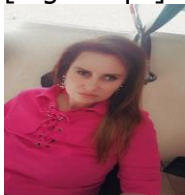
Desta maneira, o título desse débito condominial deve seguir as prerrogativas próprias de título executivo extrajudicial, sendo ele um débito certo, liquido e exigível para poder haver a cobrança de fato.

A LEI 13.777 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018 E SUAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Em virtude do assunto não ter doutrina esparsa, possuindo uma escassez de documentos doutrinários que trata sobre o assunto, o presente trabalho fundamenta-se especificamente na lei criada pelo Poder Legislativo, para trazer a nova modalidade de condomínio para dentro da legislação civil a partir do Art. 1.358-B, realizando-se assim comentários aos artigos legais.

A redação da Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018 procurou sanar as incertezas que havia perante esse instituto da multipropriedade, inserindo o novo Capítulo VII-A no Título III do Livro III da Parte Especial do Código Civil e alterando dois artigos da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos).

[Digite aqui]



Flávia Thais de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Diante do Art. 1.358-C, a multipropriedade que agora considerada um regime de condomínio, estabelece que os proprietários de um mesmo imóvel serão titulares de uma fração do tempo, o qual irão desfrutá-los com total uso, gozo e com exclusividade, da totalidade do imóvel de forma alternada pelos proprietários.

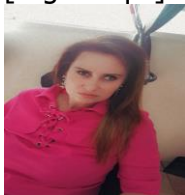
Neste caso, importando para os proprietários o tempo que deverão passar naquela determinada propriedade, não mais importando apenas adquiri-la. O parágrafo único deste mesmo Art., relata que a multipropriedade não irá se acabar de imediato se todas as frações de tempo pertencerem a um mesmo multiproprietário.

Para Blaskesi, o Art. 1.358-D e seus incisos, explicam que:

O imóvel objeto da multipropriedade é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio. Trata-se de indivisibilidade estabelecida em lei, pois mesmo que fosse possível promover a individualização do mesmo, uma vez contratada a multipropriedade, os proprietários não terão mais esta alternativa. Além disto, inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo (2018, *on line*).

As ações de divisões de propriedade em condomínio não serão aceitas nesta modalidade de multipropriedade, sendo o uso daquela determinada fração de tempo do proprietário exclusiva e indivisível com os demais multiproprietários, não há como fazer subdivisões e as instalações, equipamentos e mobiliários que estiverem dentro daquela determinada propriedade deveram ser utilizadas por todos com total fruição.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Além disso, em relação a fração do tempo, veja-se que obrigar-se-á que a fração do tempo seja de no mínimo, 7 (sete) dias, contínuos ou intercalados em relação ao conjunto de multiproprietários, podendo ser, segundo o art. 1.358-E, § 1º:

I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

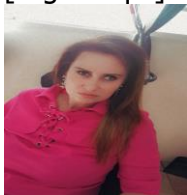
II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante (BRASIL, 2018, *on line*).

Tendo o ano, 365 dias, este número dividido por 7 (dias) confere um resultado final de 364 dias, chegando-se à conclusão de que um imóvel pelo sistema da multipropriedade pode chegar a ser usufruído durante o ano por 52 proprietários. E podendo os possuidores utilizarem desse tempo de forma fixa, exata, ou seja, no mesmo mês e dias dos anos subsequentes, flutuante, alternando períodos de meses durante o ano ou misturando essas duas formas.

O parágrafo segundo desse mesmo Art., estabelece para os multiproprietários que: "(...) 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." Ou seja, se um multiproprietário adquirir uma fração nesse modelo de condomínio, terá no mínimo direito aos 7 (sete) dias que a lei refere-se, caso vier a adquirir uma fração maior que o sete dias, usufruirá por esse períodos maiores.

[Digite aqui]



Flávia Thais de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Da Instituição da Multipropriedade

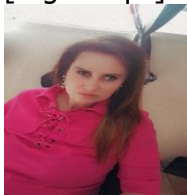
Para se instituir-se multiproprietário poderá ser feito por ato entre vivos, ou seja, ato jurídico realizado por pessoas vivas e por testamento, onde deverá ser registrado no cartório de registro de imóveis, devendo na hora do registro já se fazer constar na matrícula do imóvel o período correspondente a sua fração do tempo como cita o Art. 1.358-F.

Em relação ao registro, existirá uma matrícula-mãe, onde constará a instituição do condomínio em multipropriedade com a elaboração de novas matrículas-filhas para as unidades periódicas. “É semelhante ao que acontece com o condomínio edilício: a matrícula-mãe recebe o registro da instituição do condomínio edilício e, assim, gera matrículas autônomas para cada unidade autônoma” (TARTUCE, 2018, *on line*).

O Art. 1358-G e seus incisos, vem para regular que além das cláusulas que os multiproprietários estipularem, a convenção de condomínio também irá poder estipular os poderes e deveres dos mesmos, principalmente em matéria de instalações, equipamentos, imobiliários das manutenções para realizar a limpeza, além da contribuição condominial.

Assim do mesmo modo que, a quantidade máxima de pessoas que vão poder utilizar-se do imóvel no período que o multiproprietário tiver usufruindo da sua fração de tempo, as regras para o administrador condominial acessar o imóvel para se fazer cumprir os deveres de manutenções, conservações e limpezas, criação de um fundo de reserva para caso algum equipamento ou mobiliário vier a deteriorar-se ou algo do gênero poder repor. Além do regime que será aplicado em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel e por último as multas para os multiproprietários que descumprirem seus deveres.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Para (VIEGAS; FILHO, 2019, *on line*):

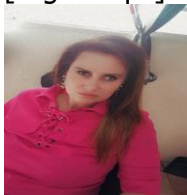
Vale dizer que o reconhecimento legal da autonomia de cada unidade, individualizada no espaço e no tempo, com sua respectiva matrícula no registro de imóvel, inserida em regime de condomínio edilício, trouxe a segurança jurídica esperada pelo setor imobiliário. Uma vez registrada a aquisição de fração temporal de um bem imóvel em multipropriedade, o titular adquire o direito real de propriedade do respectivo bem, que será exercido de maneira temporal, renovado anualmente, de modo cíclico e com caráter perpétuo.

Essa instituição da multipropriedade, conforme o Art. 1.358-H, ou, a própria convenção de condomínio, pode estabelecer o limite máximo de frações do tempo no mesmo imóvel pela mesma pessoa natural ou jurídica.

Neste caso, evitando que um mesmo multiproprietário seja detentor de 90% das unidades periódicas, se torna muito eficaz, pois impede que alguém, com um poder econômico elevado, adquiria várias unidades com o intuito de obter a maioria censitária dos votos, e dessa forma, querer impor sua vontade individual na unidade multiproprietária (TARTUCE, 2019, *on line*).

O parágrafo único deste mesmo artigo, diz que a integralidade da propriedade de uma única pessoa, seja ela física ou jurídica, é fracionada quando se tratar de venda para terceiros.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário

A multipropriedade assim como no condomínio edilício, também há direitos e obrigações por parte do multiproprietário em relação a sua unidade periódica, estas obrigações estão descritas no Art. 1.358-I até 1.358-K da lei em questão.

Quanto aos direitos estão previstos nos incisos e alíneas do Art. 1.358-I, e as obrigações no Art. 1.358-J, como veremos a seguir.

Estes incisos assegurou a cada um dos condôminos em multipropriedade o direito de usar e gozar sua fração de tempo, podendo até mesmo cessar ou locar o mesmo. Possibilitou ainda o direito de votos e participações em assembleias gerais do condomínio em multipropriedade, sendo que seu voto será proporcional à quota de fração de tempo, onde apenas conseguirá votar se estiver em dia com suas obrigações (TARTUCE, 2019, *on line*).

Permite-se ainda ao multiproprietário alienar a fração de tempo, por ato entre vivo e também por causa morte, onerosamente ou gratuitamente, necessitando, todavia, informar o acontecimento ao administrador do condomínio em multipropriedade.

Quanto as obrigações constante no Art. 1.358-J, (AMARAL, 2019) destaca:

(...) pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade; 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; usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo; desocupar o imóvel, impreterivelmente,

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

até o dia e hora fixados no instrumento de instituição e permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

Essas obrigações, caso não sejam cumpridas pelo multiproprietário podem sofrer penalidades. Essas penalidades poderão ocorrer com uma multa, no caso de descumprimento de qualquer dos seus deveres como multiproprietário e multa progressiva e perda temporária do direito de utilizar-se do imóvel no período que corresponde à sua fração de tempo, na ocorrência de desobediência dos deveres reiteradamente.

Ainda dentro das obrigações, é de suma importância destacar as responsabilidades das despesas perante o funcionamento do condomínio. Desta forma o parágrafo segundo do Art. 1.358-J, destaca essas responsabilidades.

Nesta responsabilidade os multiproprietários têm dever de conservar o mobiliário e por isso respondem solidariamente quando decorrentes de uso normal e do desgaste natural do imóvel e respondendo exclusivamente quando causados por eles mesmos ou pelos convidados. Essa responsabilidade só é considerada em casos que houver culpa do multiproprietário ou dos seus convidados, que neste caso responderia objetivamente (OLIVEIRA, 2019, *on line*).

Ademais, vale ressaltar que o parágrafo terceiro, quarto e quinto do Art. 1.358-J foram vetados. Basicamente esses parágrafos exprimiam que as obrigações do multiproprietário, respondiam sem solidariedade com os demais multiproprietários. Destaca-se que o IPTU (Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana) e demais taxas deveriam ser individualizadas e cobradas de cada multiproprietário, não havendo solidariedade entre eles, embora vetado os parágrafos terceiro e quarto que gozavam sobre o assunto (FILHO, 2019).

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, sócia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Por fim, o Art. 1.358-K equipara aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo, ou seja, todas esses direitos e obrigações também cabe a eles, desde usar, gozar, ceder, alienar até a possibilidade de votação em assembleia geral.

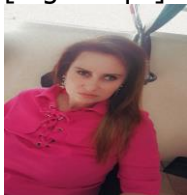
Da Transferência da Multipropriedade

Nesta seção trata-se da transferência da fração do tempo da multipropriedade do multiproprietário a um terceiro, através do Art. 1.358-L e seu parágrafo primeiro e segundo.

A transferência do direito de multipropriedade pode acontecer sem precisar da anuência ou cientificação dos demais proprietários, ou seja, se a pessoa que for transferir a sua multipropriedade a terceiro, não precisa avisar todos os multiproprietários que existem naquela unidade e também não precisa que eles aceitem ou não a decisão. Ademais, não há direito de preferência na alienação aos demais condôminos ou ao instituidor, salvo se tiverem estipulado no instrumento de instituição ou convenção (VENOSA, 2019, *on line*).

Há ainda o que debater se pode ou não ser concedido ao administrador receber taxa de transferência da unidade temporal. O parágrafo segundo fala sobre o adquirente que será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações descritas no Art. 1358-J, parágrafo quinto. Porém deixa dúvidas já que o artigo foi vetado, mas nesse caso, cabe o adquirente exigir declaração de inexistência de débitos referente a fração, sob pena de ficar solidariamente responsável.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

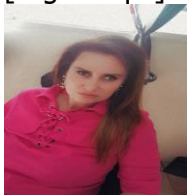
Da Administração da Multipropriedade

Nesta seção é regulamentado a forma de indicação de uma pessoa que irá administrar a multipropriedade, ou seja, irá fazer o papel que, no condomínio edilício, incumbe ao síndico, e o que esse administrador irá exercer durante este tempo, através do Art. 1.358-M. Porém, isso não impede que o condomínio multiproprietário possua um síndico e também um administrador, o que precisaria talvez uma delimitação de atribuições.

Dessa forma a administração dessa multipropriedade, tanto da administração do imóvel quanto de suas instalações, equipamentos e mobiliários, irá ser exercida pelo administrador onde poderá ser indicado no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio, ou na falta de indicação, uma pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

Então, além do que se prevê no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, o administrador ainda deverá coordenar a utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período equivalente a suas respectivas frações do tempo, ou seja, quando o multiproprietário estiver usufruindo sua fração é obrigação do administrador coordenar a maneira de como ele está utilizando esse imóvel. (SCHREIBER, 2019, *on line*)

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Ademais, o administrador ficará responsável por:

(...) definir, nos sistemas de fração temporal variável, o período de uso de cada um dos multiproprietários, manter e conservar o imóvel, trocar ou substituir equipamentos ou mobiliário, elaborar orçamento anual, e cobrar as quotas de cada um dos coproprietários, pagando as despesas comuns (TARTUCE, 2019, *on line*).

Ainda, nesta mesma seção, o Art. 1.358-N prevê uma fração de tempo que poderá ser designada a execução de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade em relação aos imóveis, instalações, equipamentos ou mobiliários.

Ou seja, essa fração de tempo para ocorrer esses reparos pode ser destinado ao instituidor da multipropriedade para realizar em um tempo onde o imóvel esteja vago e não atrapalhe os multiproprietários quando estão em uso de sua fração, ou, essa fração pode ser atribuída aos multiproprietários, proporcionalmente as suas respectivas frações.

Sendo que, em caso de emergência, os reparos poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários, então tudo vai depender do momento que isso acontecer e de que forma será feita, por isso a importância do administrador.

Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edifícios

Esta última seção veio para realizar o regramento do condomínio edifício em multipropriedade, onde vai do Art. 1.358-O até 1.358-U.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, sócia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

O Art. 1358-O explica que o condomínio edilício pode adotar o regime de multipropriedade em parte dele ou em sua totalidade de unidades autônomas, contendo previsão no instrumento de instituição ou deliberação da maioria absoluta dos condôminos. Ou seja, um condomínio edilício pode escolher em metade por exemplo de suas unidades autônomas serem de regime de multipropriedade ou sua totalidade, porém precisa que junto com essa escolha tenha uma previsão indicando tal fato no instrumento de instituição ou pela maioria absoluta dos condôminos.

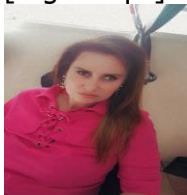
No parágrafo único deste mesmo artigo, o legislador faz um paralelo com a Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, visto que a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade são atribuídas aos mesmos condôminos e terão de ser observados os mesmos requisitos que estão indicados no Art. 31, alíneas a, b e c, e o parágrafo primeiro da Lei nº 4.591/64.

Ou seja, essa iniciativa poderá ser pelo proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário ou promitente cessionário, o construtor ou corretor de imóveis ou até mesmo o ente da Federação imitido na posse de processo judicial de desapropriação em curso ou cessionário, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

O Art. 1.358-P especifica que na hipótese do Art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve:

(...) Entre outras disposições especificar: quais as unidades sujeitas à multipropriedade, quais as frações de tempo de cada unidade, qual a forma de rateio das contribuições condominiais, as quais serão, na ausência de previsão em sentido diverso, proporcionais à fração de

[Digite aqui]



Flávia Thais de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

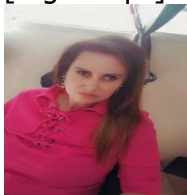
tempo, quais são as despesas ordinárias de rateio obrigatório, e quais são os órgãos de administração da propriedade (SCHREIBER, 2019, *on line*).

Ademais, ainda terá de ser especificado de quem é a competência para impor sanções e de que forma será realizada, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e da obrigação de desocupar o imóvel. Assim como o quórum que será exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do multiproprietário e o quórum para alienação pelo condomínio edilício ou da fração do tempo adjudicado em virtude do inadimplemento.

Para o Art. 1.358-Q, o regimento interno do condomínio edilício em que tiver multipropriedade precisará estipular regras como, os direitos e a forma de utilizar as áreas comuns pelos multiproprietários, os direitos e obrigações do administrador. E também, como será o acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza, o uso e gozo dos imóveis, instalações, equipamentos e mobiliários, o número máximo de pessoas, que podem ocupar as unidades autônomas, a forma de contribuição, entre outros (TARTUCE, 2019, *on line*).

A lei estabelece ainda através do Art. 1.358-R, que todo regime de multipropriedade terá necessariamente um administrador profissional, e esse administrador ficará responsável pelas unidades autônomas, sendo que o administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários e também terá a possibilidade de modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, sócia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

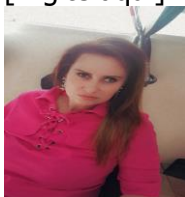
Já o Art. 1.358-S traz um comparativo significativo entre o condomínio edilício e o condomínio em multipropriedade, visto que há a possibilidade de adjudicar a fração do tempo correspondente, para aquele condomínio em regime de multipropriedade que está com as suas contribuições condominiais em mora, diferentemente do condômino por regime de condomínio edilício, lá não existe a possibilidade de adjudicação, visto que não tem como retirar a pessoa do bem até que ela pague sua contribuição condominial.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2019, *on line*) afirma:

No caso de o condômino multiproprietário estar inadimplente e de o imóvel estar em prédio sujeito a um regime de pool, o inadimplente pode ser proibido de usar sua unidade periódica para que sua unidade seja explorada em regime de pool a fim de que o lucro líquido obtido seja utilizado para o pagamento da dívida (art. 1.358-S, parágrafo único, CC). O dispositivo prevê o que chamaremos de “anticrese legal” da unidade periódica para o pagamento das contribuições condominiais.

Desse modo, a Lei 13.777/18 inovou quando trouxe para um regime de condomínio a possibilidade de adjudicação, visto que o bem em regime de multipropriedade poderá ser utilizado em forma de locação pela sua fração de tempo correspondente, e com o valor liquidar o inadimplemento, proibir a utilização do imóvel pelo multiproprietário, ou até mesmo qualquer valor líquido que houver do multiproprietário, ser utilizado para liquidar a dívida e ao final repassado o saldo para o mesmo.

[Digite aqui]



Flávia Thais de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Após a análise de todas as regras em relação a multipropriedade, em seu penúltimo artigo da lei em comento, restou estabelecido uma regra específica para a renúncia da propriedade, como prevê o Art. 1.358-T e seu parágrafo único:

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. (BRASIL, 2018).

Este artigo possibilita que o multiproprietário renuncie seu direito em relação ao seu direito de multipropriedade, ou seja, uma renúncia pura e simples constituirá aquisição dessa multipropriedade em favor do condomínio edilício.

O parágrafo único veio com a finalidade de possibilitar que não ocorra prejuízo para o condomínio edilício após a sua aquisição, não permitindo assim que o novo adquirente do condomínio seja responsabilizado pelas dívidas do renunciante.

Por fim o Art. 1.358-U, expressa a possibilidade de os condomínios edilícios, assim como os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos, limitar a quantidade de unidades periódicas em regime de multipropriedade, ou até mesmo impedir que se institua a multipropriedade naquele determinado condomínio, onde só será alterado se possuir a maioria absoluta dos condôminos.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973 E SUAS ALTERAÇÕES

Com o surgimento do instituto da multipropriedade e sua regulamentação, para assegurar também os multiproprietários a matrícula devidamente registrada perante o cartório de registro de imóveis, e desse modo, a lei 6.015 de 31 de Dezembro de 1973 alterou o Art. 176 acrescentando o número seis e parágrafo dez, onze e doze, além do Art. 178 inciso III, que será demonstrado a seguir.

Para VIEGAS; FILHO (2019, *on line*), as alterações ocorrida na lei pelo surgimento da multipropriedade, vale dizer que:

(...) o reconhecimento legal da autonomia de cada unidade, individualizada no espaço e no tempo, com sua respectiva matrícula no registro de imóvel, inserida em regime de condomínio edilício, trouxe a segurança jurídica esperada pelo setor imobiliário. Uma vez registrada a aquisição de fração temporal de um bem imóvel em multipropriedade, o titular adquire o direito real de propriedade do respectivo bem, que será exercido de maneira temporal, renovado anualmente, de modo cíclico e com caráter perpétuo.

Dessa forma, a lei em seu Art. 176 dispõe sobre as normas que as escriturações devem obedecer, e em seu número seis a mesma aduz que se tratando de multipropriedade a indicação de existência de matrícula deverá atentar ao que diz o parágrafo décimo do mesmo artigo.

Assim, “Há necessidade de abertura de matrícula para cada unidade periódica. Isso significa que cada unidade imobiliária é um imóvel autônomo, como sucede com as unidades no condomínio edilício (TARTURCE, 2019).

[Digite aqui]



Flávia Thais de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

O parágrafo décimo deste artigo traz a seguinte redação:

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo (BRASIL, 1973, *on line*).

Ou seja, no cartório de registro de imóveis, um imóvel em regime de multipropriedade além de ser feito uma matrícula para esta propriedade, no caso, uma matrícula geral, terá uma matrícula para cada fração de tempo. Por exemplo, um apartamento com quarenta e cinco proprietários com fração de sete dias durante o ano cada, todos esses multiproprietários terão direito a uma matrícula com a averbação dessa fração de sete dias.

Ocorre que, muito antes da regulamentação ser trazida por essas alterações na lei, já era o entendimento sobre ocorrer a averbação na matrícula do imóvel, visto que por força do Art. 246 da própria Lei de Registros Públicos previa que além dos casos que eram indicados no Art. 167, também seriam averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro, como é o caso da multipropriedade (GOMIDE; ABELHA, 2018, *on line*).

De mais a mais, o parágrafo onze cita que quando se tratar de regime em multipropriedade com matrícula devidamente averbada por cada multiproprietário e sua fração de tempo, cada fração poderá em função da legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Deste modo, a legislação municipal poderá cobrar o tributo de forma individualizada e não em uma forma única como é o caso de uma propriedade comum. Como afirma (ZAIM, 2018), (...) “O município poderá lotar cada fração de tempo, para fins de recolhimento de IPTU, conforme a legislação tributária municipal, individualizando a inscrição de cada multiproprietário”.

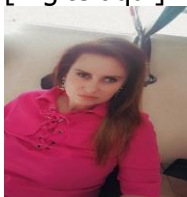
Há uma cobrança de forma individualizada para se fazer o rateio desse imposto, pois, um multiproprietário não tem responsabilidade pelo valor dos demais multiproprietários ou do imóvel integral, mostrando-se assim a grande relevância e importância deste regulamento (MENDONÇA, 2019, *on line*).

O parágrafo doze do mesmo artigo prevê:

§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica” (BRASIL, 1973, *on line*).

Neste parágrafo tem-se os reparos de rotina que constam no Art. 1.358-N da lei de multipropriedade, aonde há a possibilidade de previsão de que em determinada época do ano serão feitos reparos de rotina.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, sócia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

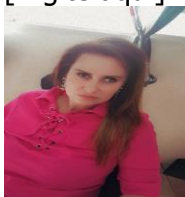
Esses reparos que podem ser tanto reparos essenciais e necessários quanto aqueles urgentes, como uma infiltração ou um vazamento por exemplo, serão realizados em um determinado período no ano e por isso será criada uma fração de tempo destinada apenas para esse fim. Porém, deverão ser adicionados na fração de tempo de cada multiproprietário, sendo assim, impossível haver uma nova matrícula específica só para constar os reparos.

Tartuce (2019, *on line*), afirma sobre a unidade periódica de conservação, veja:

É plenamente admissível a criação de uma unidade periódica destinada apenas à promoção de reparos no mobiliário e de realizações de outras obras de conservação. Batizaremos-la de “unidade periódica de conservação”. Essa unidade periódica de conservação terá matrícula própria no Cartório de Imóveis somente se o seu titular for o instituidor do condomínio multiproprietário. Em caso contrário, ela pertencerá aos demais multiproprietários e, por isso, não terá uma matrícula própria: ela integrará as matrículas das demais unidades periódicas na proporção da fração ideal de cada uma delas.

Sendo assim, garantido pela alteração trazida pela lei esse detalhe constante na matrícula do multiproprietário.

[Digite aqui]



Flávia Thais de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Por fim, o Art. 178 da lei nos traz o rol dos institutos que serão registrados no nº 3, ou seja, o registro auxiliar, prevendo-se no inciso terceiro o registro para as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade, constando neste registro auxiliar todas as especificações referente a multipropriedade, as especificações de cada multiproprietário, sua fração de tempo, a fração da unidade periódica de conservação entre outros.

Conclusão:

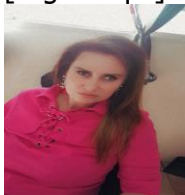
A multipropriedade é o instituto que proporciona até 52 pessoas serem proprietárias de um mesmo imóvel por uma fração de tempo que pode ser de no mínimo 7 dias. Essa fração de tempo deverá ser exercida com todos os elementos garantidos pelo proprietário constantes no Art. 1228 do Código Civil, sendo a faculdade de usar, gozar, dispor e reaver o bem.

Pelo fato de termos grandes empreendimentos imobiliários no mercado e especialmente pela espécie de multipropriedade hoteleira, este instituto vem ganhando força no Brasil, principalmente após a instituição da Lei 13.777/2018.

Ademais, a redação trazida pela Lei de multipropriedade estipulou direitos e obrigações dos multiproprietários, bem como, trouxe um administrador que cuidará do imóvel e de suas instalações para maior segurança jurídica e comodidade para os proprietários.

Como também, a lei 6.015/ 1973 trouxe algo que por muito tempo foi motivo de discussão perante os adquirentes do regime de multipropriedade, ou seja, sua matrícula. Fora observado que além da matrícula do imóvel, será realizada uma matrícula para cada fração de tempo, na qual será averbada conforme sua respectiva fração.

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

Deste modo, conclui-se que o regime de multipropriedade hoje em nosso país é sim muito relevante, principalmente para o avanço da economia, pois, os multiproprietários ao adquirir um empreendimento de grande porte, conseguem dividir as despesas condominiais e usufruir por um determinado tempo um imóvel para fins comerciais ou de lazer, importante ressaltar que leva a um ganho recíproco visto que os empreendimentos são utilizados o ano todo, ou seja, os restaurantes, bares, shoppings, lojas e demais comerciantes lucram com este instituto.

0001859-20.2022.8.26.0248.pdf - Mozilla Firefox

https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/getPDFImpressao.do?doc=1h-90f18294-0b46-3047-b230-639d9f4308e8.pdf&cdProcesso=6W00070520000&cdDocumento=171304631&nuP

2 de 2 Zoom automático

PROponente Cessionário (A)					
Nome:	FLAVIA THAIS DEGENERAR MACHADO DE CAMPOS				
Nacionalidade:	BR	Data de Nasc:	05/02/1977		
Est. Civil:	CASADO	Profissão:	ADVOGADO		
RG:	272049505	Org. Exp.:	SSP SP	CPF:	282.374.968-33
Cônjuge:	ALEXANDRE SKUPIEN MACHADO DE CAMPOS				
Nacionalidade:	BR	Data de Nasc:	27/04/1974	Profissão:	OUTRA
RG:	270859329	Org. Exp.:	SSP SP	CPF:	263.592.778-24
End. Residencial	Rua das Orquídeas, 777			Bairro:	Jardim Pompéia
Cidade:	Indaiatuba	UF:	SP	CEP:	13340045
Tel.:	19981219889				
E-mail:	FLAVIAADV@TERRA.COM.BR /				
EMPREDIMENTO: OLIMPIA PARK RESORT					
Endereço: Endereço: Rua AV. AURORA FORTI NESES, esquina com a RUA DOMINGOS BIZZIO e com RUA FRANCISCO VICENTE BLANCO, fundos com a AVENIDA CÂNDIDO BRUNIEIRA, n. 795, lotes ns. 01,02,03,04,05, e partes do lote nº06, da quadra nº27, e parte dos lotes ns. 07,08,09,10 e 11, da quadra nº26, no "JARDIM SANTA EFIGÊNIA", na cidade de Olímpia-SP					
Matrícula do imóvel nº: 43.362, Livro 2, Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis de Olímpia/SP.					
Apartamento/Cota de Direito de Uso (CDU): Tipo: 1Q - NORMAL	Bloco: C	Andar nº: PAV. 01	Apartamento nº: 112	Tipo: 1Q - NORMAL	Fração/Cota nº: 01.2
1 SEMANA POR ANO CONFORME CALENDÁRIO			DA CADUCIDADE		
SEMANA /52			A não utilização da unidade no período previamente estabelecido no calendário implicará na CADUCIDADE de utilização do período, prevalecendo apenas aqueles períodos subsequentes.		
A cessão de direito de uso por tempo determinado da unidade habitacional deverá ser utilizada pelo CESSIONÁRIO nos períodos definidos no CALENDÁRIO DE UTILIZAÇÃO (52 ANOS) constante em anexo, e ainda regulamento de utilização. O 1º período de utilização da fração objeto da cessão de direitos será liberado para uso após o pagamento de no mínimo 10% (dez por cento) do saldo devedor, ou seja, preço total da cessão de direito de uso da cota fração, bem como a data prevista no regulamento de utilização. (não considera o valor correspondente à corretagem).					
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO					

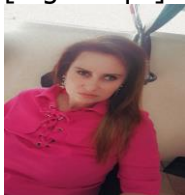
20°C Limpo

Windows taskbar icons: Windows, Search, File Explorer, Microsoft Edge, Google Chrome, Firefox, Word, PowerPoint, Outlook, Teams, OneDrive, OneNote, Paint, Photos, Music, Settings, Task View, Power, Sleep, Lock, Log Off, Shut Down, Restart.

Vertical text on the right: O, liberado nos autos em 11/04/2022 às 16:23. nrcConferenciaDocumento do. informe o processo. 0001859-20.2022.8.26.0248 e código. A35F1

Bottom right: POR PTB2

[Digite aqui]



Flávia Thaís de Genaro Macha de Campos, sócia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.

0001859-20.2022.8.26.0248.pdf - Mozilla Firefox

https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/getPDFImpressao.do?doc=1h-90f18294-0b46-3047-b230-639d9f4308e8.pdf&cdProcesso=6W00070520000&cdDocumento=171304631&nuProcesso=0001859-

1 de 2

Zoom automático

16.23 processo 0001859-20.2022.8.26.0248 e código A35E6B7.

fig. 0

Todas as parcelas relacionadas como reajustáveis serão reajustadas semestralmente pelo IPCA, com juros de 0,5% por cento ao mês, tomando-se como base o índice do segundo mês anterior à data base do presente instrumento, e o correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela.

DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO

A fim de cobrir custos de comercialização, publicidade, comissões de vendedores e outros custos assumidos pela CEDENTE, uma vez rescindido o contrato por inadimplência ou culpa do CESSIONÁRIO ficarão à sua disposição as importâncias que pagou, atualizadas, e devolvidas, na mesma quantidade de parcelas pagas, deduzida a importância equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor a ser restituído, acrescido de mais de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) por semana utilizada, até o limite de 100% (cem por cento) do valor pago, a título fruição e prefixação das perdas e danos, independentemente de comprovação das mesmas. Será integralmente retida também, a corretagem destinada ao profissional que intermediou a presente negociação. Caso o Cessionário tenha utilizado a unidade habitacional e/ou ela tenha ficado a sua disposição no período previsto no calendário também serão deduzidas as importâncias equivalentes de acordo com o respectivo período, tudo em conformidade como a Lei Federal nº 11.771/09 e Decreto Federal nº 7.381/2.010.

DA CESSÃO DE DIREITOS A TERCEIROS E SUCESSÃO DOS DIREITOS

O PROMITENTE CESSIONÁRIO poderá ceder ou prometer ceder a qualquer título, os direitos e obrigações desse instrumento, mediante o pagamento de 1 (um salário mínimo) vigente para realização da cessão do direito de uso seu respectivo período de utilização previsto no calendário de uso, mediante expressa autorização/anuência da CEDENTE, sem prejuízo das demais cláusulas contratuais.

No caso de falecimento do PROMITENTE CESSIONÁRIO, fica desde já estabelecido contratualmente que a cessão poderá ser cedida aos sucessores hereditários e/ou testamentários, em favor do beneficiário mediante o pagamento de taxa à CEDENTE para confecção da cessão no valor de 1 (um) salário mínimo vigente a época do fato, sem prejuízo das demais cláusulas contratuais.

20°C Limpo

19:34 22/05/2022

0001859-20.2022.8.26.0248.pdf - Mozilla Firefox

https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/getPDFImpressao.do?doc=1h-90f18294-0b46-3047-b230-639d9f4308e8.pdf&cdProcesso=6W00070520000&cdDocumento=171304631&nuProcesso=0001859-

1 de 2

Zoom automático

16.23 processo 0001859-20.2022.8.26.0248 e código A35E6B7.

fig. 0

Todas as parcelas relacionadas como reajustáveis serão reajustadas semestralmente pelo IPCA, com juros de 0,5% por cento ao mês, tomando-se como base o índice do segundo mês anterior à data base do presente instrumento, e o correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela.

DAS CONSEQUÊNCIAS DO DESFAZIMENTO DO CONTRATO

A fim de cobrir custos de comercialização, publicidade, comissões de vendedores e outros custos assumidos pela CEDENTE, uma vez rescindido o contrato por inadimplência ou culpa do CESSIONÁRIO ficarão à sua disposição as importâncias que pagou, atualizadas, e devolvidas, na mesma quantidade de parcelas pagas, deduzida a importância equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor a ser restituído, acrescido de mais de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) por semana utilizada, até o limite de 100% (cem por cento) do valor pago, a título fruição e prefixação das perdas e danos, independentemente de comprovação das mesmas. Será integralmente retida também, a corretagem destinada ao profissional que intermediou a presente negociação. Caso o Cessionário tenha utilizado a unidade habitacional e/ou ela tenha ficado a sua disposição no período previsto no calendário também serão deduzidas as importâncias equivalentes de acordo com o respectivo período, tudo em conformidade como a Lei Federal nº 11.771/09 e Decreto Federal nº 7.381/2.010.

DA CESSÃO DE DIREITOS A TERCEIROS E SUCESSÃO DOS DIREITOS

O PROMITENTE CESSIONÁRIO poderá ceder ou prometer ceder a qualquer título, os direitos e obrigações desse instrumento, mediante o pagamento de 1 (um salário mínimo) vigente para realização da cessão do direito de uso seu respectivo período de utilização previsto no calendário de uso, mediante expressa autorização/anuência da CEDENTE, sem prejuízo das demais cláusulas contratuais.

No caso de falecimento do PROMITENTE CESSIONÁRIO, fica desde já estabelecido contratualmente que a cessão poderá ser cedida aos sucessores hereditários e/ou testamentários, em favor do beneficiário mediante o pagamento de taxa à CEDENTE para confecção da cessão no valor de 1 (um) salário mínimo vigente a época do fato, sem prejuízo das demais cláusulas contratuais.

20°C Limpo

19:34 22/05/2022

[Digite aqui]



Flávia Thais de Genaro Macha de Campos, socia proprietária da Flavia Thais de Genaro Sociedade Individual de Advocacia, especialista em direito tributário, especialista em Recursos Humanos, Gestão Previdenciária e Trabalhista e direito do Consumidor.