



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE LAVRAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

BRUNO RODRIGUES TERRA

**A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA EM IMÓVEIS SUBMETIDOS AO REGIME DE
MULTIPROPRIEDADE POR DÍVIDA DE IPTU E ITR**

LAVRAS – MG

2022

BRUNO RODRIGUES TERRA

**A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA EM IMÓVEIS SUBMETIDOS AO REGIME DE
MULTIPROPRIEDADE POR DÍVIDA DE IPTU E ITR**

Monografia apresentada ao Centro
Universitário de Lavras, como parte das
exigências do curso de graduação em
Direito.

Orientadora: Profa. Ma. Aline Hadad
Ladeira

LAVRAS – MG

2022

Ficha Catalográfica preparada pelo Setor de Processamento Técnico
da Biblioteca Central do UNILAVRAS

T323r Terra, Bruno Rodrigues.
A responsabilidade tributária em imóveis submetidos ao regime de multipropriedade por dívida de IPTU e ITR / Bruno Rodrigues Terra. – Lavras: Unilavras, 2022.
45 f.

Monografia (Graduação em Direito) – Unilavras, Lavras, 2022.

Orientador: Prof.^a Ma. Aline Hadad Ladeira.

1. Condomínio. 2. Multipropriedade. 3. Time-Sharing. 4. Penhora. I. Ladeira, Aline Hadad (Orient.).
II. Título.

BRUNO RODRIGUES TERRA

**A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA EM IMÓVEIS SUBMETIDOS AO REGIME DE
MULTIPROPRIEDADE POR DÍVIDA DE IPTU E ITR**

Monografia apresentada ao Centro
Universitário de Lavra, como parte das
exigências do curso de graduação em
Direito.

APROVADO EM: 04/05/2022

ORIENTADORA

Profa. Ma. Aline Hadad Ladeira – UNILAVRAS

MEMBRO DA BANCA

Prof. Pós-Dr. Denílson Victor Machado Teixeira – UNILAVRAS

LAVRAS – MG

2022

Aos meus pais, Luciano e Maria Denise.

A minha esposa, Livia.

Aos meus filhos, Filipe e Amélia (in memoriam); Gabriel e Giulia.

AGRADECIMENTOS

Meus mais sinceros agradecimentos:

A Deus, pela saúde e vontade de aprender que sempre tive;

Aos meus pais, Luciano e Maria Denise, pelo apoio incondicional em toda a minha vida;

Aos meus tios, Juninho e Geraldo, por terem me dado suporte para prosseguir, principalmente quando mais precisei;

À minha esposa, Lúvia, e ao meu filho Gabriel, por todos os momentos em que tive de me ausentar para tornar este sonho realidade;

À minha irmã, Larissa, pelas conversas nos momentos difíceis;

Aos meus professores, em especial, a professora Ma. Aline Hadad Ladeira, pelo apoio, confiança e ensinamentos;

Aos profissionais do Direito com quem tive o prazer de aprender, entre eles: Dr. Marcos José Lopes Sacramento (Chefe de Cartório da 216ª Zona Eleitoral, de Perdões/MG), Dr. Rodrigo Melo de Oliveira (Magistrado da 1ª Vara Cível da Comarca de Lavras/MG e da Vara Única da Comarca de Itumirim/MG) e ao Dr. Thiago Adão Constantino (Advogado);

Aos profissionais e amigos do Fórum Sebastião José da Costa e do Cartório Eleitoral da cidade de Itumirim/MG, por todo o aprendizado adquirido, meu muito obrigado.

*“Para ser um bom observador
é preciso ser um bom teórico”*

Charles Darwin
(1809 – 1882)

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	8
2 DESENVOLVIMENTO	11
2.1 DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA.....	11
2.1.1 Conceito e Nomenclatura.....	11
2.1.2 Da função Social da Propriedade.....	12
2.1.3 Da Instituição da Multipropriedade.....	14
2.1.4 Dos Direitos e Obrigações do Multiproprietário	16
2.1.5 Da Administração da Multipropriedade	18
2.1.6 Da Extinção da Multipropriedade	20
2.1.7 Da Multipropriedade em Condomínio Edifício	21
2.1.8 Da Lei de Registros Públicos	27
2.2 DIREITO REAL OU OBRIGACIONAL?	29
2.3 A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA NO IPTU E ITR	33
3 CONSIDERAÇÕES GERAIS	38
4 CONCLUSÃO.....	40
REFERÊNCIAS	42

RESUMO

Introdução: O sistema de multipropriedade surgiu na França na década de 60 e difundiu-se para os demais países do continente europeu e também para os Estados Unidos, onde recebeu a denominação *time-sharing*. No Brasil, as primeiras negociações de multipropriedade surgiram nos anos 80. A Lei nº 13.777/2018 alterou o Código Civil e a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) para dispor sobre o regime jurídico de multipropriedade e seu registro. **Objetivos:** Analisar a possibilidade de penhora, parcial ou integral, do imóvel por dívida pessoal do multiproprietário. **Método:** Para serem alcançados os objetivos propostos, essa pesquisa seguirá o método analítico, segundo referencial legislativo e jurisprudencial da multipropriedade, e a técnica de pesquisa bibliográfica. **Resultados:** O STJ já entendeu em 2016 pela impossibilidade da penhora integral por dívida de condomínio do incorporador. Contudo, o legislador vetou expressamente os §3º, 4º e 5º do art. 1.358-J do Código Civil, no qual dispunha que os multiproprietários responderiam de forma individual por dívidas tributárias, condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel. **Conclusão:** A multipropriedade tem o condão de impulsionar a atividade econômica no país, principalmente na atividade de turismo, o que faz com que a segurança jurídica seja indispensável nessa atividade. Ademais, a multipropriedade reforça os conceitos da função social da propriedade, evitando a subutilização de imóveis. O veto presidencial causou uma confusão no ordenamento jurídico, pois, possibilitou a interpretação sobre a possibilidade da penhora integral do imóvel, o que não pode ser permitido visto a natureza de direito real do instituto e a finalidade da novel legislação.

Palavras-chaves: Condomínio. Multipropriedade. *Time-sharing*. Penhora. Segurança Jurídica.

1 INTRODUÇÃO

O instituto jurídico da multipropriedade imobiliária, já com um sentido moderno, nasceu no início do século XX, na França e na Alemanha, devido a necessidade dos grandes hotéis em buscar capital para modernização. Para a arrecadação desses recursos, era ofertado aos investidores a possibilidade de adquirir uma quota parte do hotel, à qual era normalmente atrelado há um direito de uso de um quarto ou um desconto significativo na reserva, em um intervalo de tempo previamente determinado

No entanto, foi nos Estados Unidos, em especial na Flórida, que o instituto jurídico da multipropriedade, denominado de *time-sharing*, foi implementado com sucesso. Sob a influência da crise do petróleo de 1973, os norte-americanos buscaram alternativas para a aquisição de casas e apartamentos de férias, o que fez com que a prática ganhasse adesão, principalmente a partir da segunda metade da década de 80 (KÜMPEL; FERRARI, 2020).

No Brasil, o instituto da multipropriedade imobiliária encontrou forte resistência à sua aplicação, sendo utilizado de forma tímida no turismo e em redes de hotelaria, com maior aceitação em São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul. Parte do motivo da desconfiança em utilizar o instituto, ocorreu devido à ausência de legislação específica para regular a matéria, e de divergências doutrinárias e jurisprudências sobre a real natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, que se dividia entre obrigacional e real (TEPEDINO, 2017).

A Lei nº 13.777/2018, denominado de “Do Condomínio em Multipropriedade”, foi publicada no Diário Oficial em 21 de dezembro de 2018, acrescentando ao Código Civil o capítulo VII-A, artigos 1.358-B a 1.358-U. De forma que, antes da referida lei, os juristas brasileiros aplicavam de forma analógica, e mediante adaptações, as regras do condomínio *pro indiviso* sob a forma de condomínio edilício.

A novel legislação também alterou a Lei nº 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos), acrescentando ao art. 176 o item “6” e os §§ 10 e 11 e modificou o inciso III do art. 178 (BRASIL, 2018).

Deste modo, cabe ressaltar, que a multipropriedade imobiliária é regida materialmente pela Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), mais precisamente pelos artigos 1.358-B a 1.358-U, podendo-se aplicar de forma supletiva e subsidiária as normas referentes ao Condomínio Edifício, artigos 1.331 a 1358 do mesmo código, assim com a Lei nº 4.591/1964 (Condomínio em edificações e incorporações imobiliárias) e a Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor). Sob o aspecto registral, a Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

A despeito das alterações legislativas acima mencionadas, o instituto da multipropriedade imobiliária ainda carece de regulamentação no Brasil, principalmente no campo da responsabilidade tributária, o que motivaria a difusão desse instituto a um maior número de brasileiros, principalmente os de classe média. É evidente, que com o desenvolvimento social no país, as necessidades elementares passem a ser pormenorizadas na legislação pátria, principalmente levando em consideração a lei maior, tão atenta aos direitos e garantias individuais e coletivos.

Assim sendo, o que se objetiva, é atingir a finalidade social da propriedade, de modo que o instituto jurídico da multipropriedade possa gerar efeitos positivos de maneira a facilitar o acesso às demandas da coletividade, tal como direciona a Constituição da República de 1988

Neste íterim, o presente trabalho objetiva analisar a mensagem de veto nº 763, de 20 de dezembro de 2018, que retirou da Lei 13.777/2018 os incisos 3º, 4º e 5º do art. 1.358-J, criando certa insegurança jurídica sobre a possibilidade de penhora da totalidade de imóvel em regime de multipropriedade por dívida de IPTU ou ITR, nos casos de dívida privativa de um dos multiproprietários.

O trabalho tem início com a apresentação do conceito de multipropriedade imobiliária e do princípio constitucional da função social da propriedade. Em seguida, será

especificado a forma de instituição do condomínio em multipropriedade, a possibilidade de extinção, o modo de administração, além dos direitos e deveres dos multiproprietários.

Mais adiante, será abordado o tema da multipropriedade imobiliária sob a ótica dos direitos reais e obrigacionais e por fim, será analisado a possibilidade de aplicar a solidariedade do sujeito passivo nas obrigações tributárias referentes ao inadimplemento do IPTU e ITR.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

2.1.1 Conceito e Nomenclatura

O renomado jurista Gustavo Tepedino (1993, p.1) definiu o termo multipropriedade como “*a relação jurídica de aproveitamento econômico de um imóvel, repartido em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua*”.

O legislador, com o advento da Lei 13.777/2018, recepcionou o entendimento doutrinário e definiu multipropriedade como:

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

De pronto, é imperioso desmontar que o legislador foi “atécnico” ao valer-se da expressão “fração de tempo” com diferentes sentidos. Ora, vale-se da expressão para designar o objeto titularizado pelo condômino multiproprietário (v.g., art. 1.358-C), ora para referir-se ao período do ano vinculado à unidade periódica autônoma (v.g., art. 1.358-P, III), ora para significar a fração ideal (v.g., art. 1.358-N, §1º, II).

Dessa forma, para efeito de uniformização de nomenclatura, Pedroso (2021, p.18) sugere a seguinte classificação:

(1) imóvel-base: é a coisa corpórea, ou seja, é o imóvel corpóreo (imóvel por natureza ou por acessão) sobre o qual é instituído o condomínio em multipropriedade. Assemelha-se ao terreno sobre o qual é instituído um condomínio edilício.

(2) unidade periódica: é o imóvel por ficção jurídica. É o objeto titularizado pelo condômino multiproprietário. Pode-se dizer que o multiproprietário é titular de uma “unidade periódica”. Em inúmeras vezes, a legislação emprega a expressão “fração de tempo” como sinônima de “unidade periódica”. A “unidade periódica” no condomínio multiproprietário se assemelha ao que chamamos de “unidade autônoma” no condomínio edilício.

(3) fração de tempo ou período de tempo: é o período de cada ano durante o qual o titular da unidade periódica pode usar e fruir o imóvel-base.

(4) quota de fração de tempo: é a fração ideal que cada condômino multiproprietário titulariza sobre o imóvel-base e que lhe garante o direito de exercer a faculdade de uso e gozo em um período de cada ano. Ex.: art. 1.358-I, IV, "a". A "quota de fração de tempo" no condomínio multiproprietário se compara à "fração ideal" no condomínio edilício.

Quanto ao período correspondente a cada fração de tempo, esse é indivisível, e de no mínimo de 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, podendo ser fixo, flutuante ou misto, conforme incisos de I a III do art. 1.358-E, do Código Civil.

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.

Neste sentido, deve-se entender o condomínio multipropriedade como um conjunto de unidades periódicos, através das quais os proprietários condôminos podem usar e gozar do imóvel-base, em períodos determinados e alternados. Dessa forma, entende-se como imóvel-base, ou apenas imóvel, conforme determina o art. 1.358-D, *caput*, do Código Civil, as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo (art. 1.358-D, II).

2.1.2 Da função Social da Propriedade

O direito de propriedade privada no Brasil é um direito fundamental, contudo, não é absoluto, o que faz com que o Estado possa retirar o domínio do proprietário

que não atenda certos requisitos obrigatórios. Um desses requisitos está explicitado no art. 5º, inciso XXIII da Constituição da República de 1988, que dispõe que “a propriedade atenderá a sua função social”.

Dessa forma, o exercício do direito de posse ou propriedade, deve ser realizado sempre no sentido da utilidade, não apenas do proprietário, mas também da coletividade. Por isso, é vedado ao titular de terreno urbano, manter o lote sem uso ou não edificado, sobre pena de sofrer as sanções administrativas dispostas no art. 182, §4ª da Constituição Federal de 1988.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Da mesma forma, o proprietário rural tem o dever de manter a propriedade produtiva, nos termos do art. 186 da Constituição Federal de 1988.

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

A multipropriedade imobiliária reforça o princípio da função social da propriedade, posto que torna a ocupação desses imóveis mais efetiva, reduzindo a subutilização. Muitas das vezes, casas e apartamentos de férias, comuns em cidades litorâneas, ficam fechados praticamente todo o ano, sendo ocupadas, de fato, no verão. Isso acontece porque o proprietário, por questões profissionais, não pode utilizar-se do imóvel o ano todo, e, muitas das vezes, não quer ou não consegue locá-lo.

A multipropriedade imobiliária, nesse sentido, possibilita que o indivíduo adquira apenas uma ou algumas unidades periódicas, fazendo com que mais pessoas possam usufruir do bem. Dessa maneira, otimiza também a locação imobiliária, posto que reduz o custo mensal do imóvel para cada multiproprietário, fazendo com que um preço menor do aluguel seja mais atrativo.

2.1.3 Da Instituição da Multipropriedade

Com relação a instituição do condomínio em multipropriedade, é imperioso esclarecer que, tal como no condomínio edilício, instituir é diferente de constituir. A instituição é necessária, nas palavras do jurista Pedroso (2021, p. 30), para “dar o esqueleto jurídico-real ao condomínio multiproprietário”. É através do ato de instituição que as matrículas-filhas das unidades periódicas serão abertas, assim como a individualização das características de cada uma delas. Já a constituição do condomínio multiproprietário, é o ato pelo qual irá elaborar a convenção de condomínio, estabelecendo as regras de funcionamento.

O instrumento de constituição da multipropriedade imobiliária poderá ser público ou particular, por ato entre vivos ou testamento, devendo ser levado à registro em Cartório de Registros de Imóveis, onde será criado a *matrícula-mãe*, que constará a instituição de condomínio em multipropriedade. Para cada unidade periódica, será criado uma matrícula diferente, onde será averbado ou registrado qualquer ato referente a última, com direito autônomo e transmissível (BRASIL, 1973).

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.

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.

Ademais, ainda conforme Pedroso (2021, p.32-33):

Merece destaque o fato de que, apesar de o referido artigo não mencionar o instituto da incorporação imobiliária previsto na Lei Federal nº 4.591/1964, é possível afirmar que a instituição de condomínio em multipropriedade também poderá ser prevista nos memoriais de incorporação imobiliária, instituto que permite a venda de imóveis na planta ou em construção, após o devido registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos da Lei.

Lado outro, para a constituição do condomínio multiproprietário, o legislador aponta, sem muitos detalhes, o artigo 1.358-G do Código Civil, *in verbis*, como requisitos formais a serem observados. Para tanto, salvo em caso de incompatibilidade, deve-se observar as regras dispostas no condomínio edilício, na forma dos arts. 1.333 e 1.334, do Código Civil.

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.

Dessa forma, os direitos e deveres dos multiproprietários serão definidos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, devendo ser observado os de natureza legal elencados nos artigos 1.358-I e 1.358-J, do Código Civil.

2.1.4 Dos Direitos e Obrigações do Multiproprietário

Os artigos 1.358-I e 1.358-J, do Código Civil, *in verbis*, dispõem sobre os direitos e obrigações do multiproprietário.

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 quite 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;

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.

Os direitos aqui dispostos, são estendidos aos promitentes compradores e aos cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo, conforme disposto no art.

1.358-k, do mesmo código, a partir do momento que o condomínio é cientificado. Nestes termos, aduz Pedroso (2021, 41):

[...] se o titular de uma unidade periódica celebrar uma promessa de compra e venda de sua unidade em favor de um terceiro, o promitente comprador terá de cumprir todas as obrigações impostas ao multiproprietário (como pagar a contribuição condominial, responder pelos danos causados ao imóvel etc.) e também todos os direitos atribuídos ao multiproprietário no art. 1.358-I (como participar e votar em assembleias). Igualmente, se esse promitente comprador ceder seus direitos a um terceiro, esse cessionário também será considerado equiparado ao multiproprietário para efeito dos direitos e das obrigações tratados nos arts. 1.358-I e 1.358-J.

Quando ao direito de dispor da multipropriedade, o art. 1.358-L aduz que a alienação da unidade periódica pelo multiproprietário produz efeitos independentemente da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, não tendo o que se falar em direito de preferência, salvo se convencionada em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade, no momento da instituição ou na convenção de condomínio (art. 1.358-L, §1º).

2.1.5 Da Administração da Multipropriedade

A fim de administrar a multipropriedade imobiliária, deverá ser eleito a figura de um administrador que poderá ser indicado no ato de criação da multipropriedade imobiliária, na convenção de condomínio, ou, na omissão, em assembleia geral pelos condôminos. Ao administrador caberá coordenar, zelar, fazer reparos e cobrar as quotas de custeio da multipropriedade.

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 flutuante 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 regradar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.

Nas palavras do jurista Flávio Tartuce (2019, p.984):

Consoante impõe o artigo em tela, o administrador terá, além de outras estabelecidas no ato de instituição do condomínio ou na convenção de condomínio, a atribuição de coordenar a utilização do imóvel, considerando o direito temporal de cada multiproprietário, determinando, a propósito, previamente o período de gozo a ser exercido no prazo de um ano. À semelhança de um síndico, deverá velar pela manutenção, conservação e limpeza do imóvel, tomando as medidas necessárias para tal desiderato. Em caso de realização de despesas, deverá submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia. Nessa mesma toda, será de sua atribuição a elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas, a cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários e o pagamento, por contado condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

Contudo, o administrador do condomínio, da mesma forma do síndico de um condomínio edilício, tem o dever de zelar pelo imóvel-base, providenciando os reparos para a melhor utilização dos moradores, recolhendo o rateio dos custos mensais, além

de coordenar o uso do imóvel-base pelos multiproprietários, principalmente no caso de unidade periódica com fração de tempo flutuante.

2.1.6 Da Extinção da Multipropriedade

Quanto a extinção da multipropriedade imobiliária, essa é, em regra, gerida pelo princípio da perpetuidade e da indivisibilidade. Ou seja, instituída a multipropriedade, é defeso aos condôminos extinguir o estado de indivisão que o imóvel se encontra, como ocorre no condomínio *pro indiviso*, através da ação de divisão ou de extinção do condomínio (art. 1.358-D, II).

Além do imóvel-base, a unidade periódica também é indivisível. Em razão disso, é vedado o “desdobramento temporal” da unidade periódica, com o objetivo de separá-la em unidades menores. Por conseguinte, é vedado a penhora de parte da unidade periódica, mas apenas de toda ela (Pedroso, 2021).

Lado outro, exceção à regra, a multipropriedade pode ser extinta nas seguintes hipóteses abaixo, *i.e.*, extinção voluntária, extinção por natureza e extinção por desapropriação (PEDROSO, 2021, p.25):

(1) Extinção Voluntária: todos os titulares das unidades periódicas manifestam sua vontade de extinção do condomínio multiproprietário, averbam o título extintivo na matrícula da unidade periódica e também na matrícula-mãe, caso em esta recuperará a disponibilidade jurídica que havia sido transposta para as matrículas das unidades periódicas. A averbação restauradora na matrícula-mãe tornará os antigos multiproprietários em titulares de uma fração ideal do antigo imóvel-base em regime de condomínio tradicional. Tem de haver unanimidade de todos os multiproprietários, o que pode ser manifestado por instrumentos autônomos de cada multiproprietário ou por um instrumento subscrito por todos eles. A forma desse instrumento deve ser por escritura pública se cada unidade periódica tiver valor superior a 30 salários-mínimos;

(2) Extinção por natureza: ocorrendo o perecimento do imóvel-base (ex.: submersão do terreno, ruína do prédio em que estava o imóvel-base etc.), aplica-se o art. 1.357 do CC (tudo com amparo no art. 1.358-B do CC): se viável, os condôminos multiproprietários deliberarão se reconstituirão o imóvel-base por maioria censitária (mais da metade das quotas de fração de tempo);

(3) Extinção por desapropriação: ocorrendo a desapropriação do bem, os direitos dos multiproprietários se sub-rogam na indenização paga pelo

ente desapropriante na proporção das quotas de fração de tempo, na forma do art. 1.358 do CC (tudo com amparo no art. 1.358-B do CC).

Isto posto, percebe-se, que a multipropriedade, uma vez instituída, apenas pode ser extinta de forma voluntário por decisão de todos os multiproprietários. Nos demais casos, extinção por natureza (ruína do imóvel) ou desapropriação, acontecem independentemente da vontade dos multiproprietários.

2.1.7 Da Multipropriedade em Condomínio Edifício

Quando a possibilidade de instituição de condomínio em multipropriedade em condomínio edifício, aduz os arts. 1.358-O e seguintes do Código Civil, que o condomínio edifício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante previsão no instrumento de instituição (art. 1.1358-O, I) ou deliberação da maioria absoluta dos condôminos (art. 1.358-O, II).

Nesse caso, a convenção do condomínio edifício deverá prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332 e 1.334, do Código Civil, o disposto nos arts. 1.358-P e 1.358-Q, do Código Civil.

Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edifício 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.

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

Parágrafo único. O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular.

Ademais, conforme disposição expressa do art. 1.358-R, *caput*, do Código Civil, 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, com as seguintes atribuições:

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.

Nos casos de inadimplementos em relação as despesas do condomínio edilício, por parte do multiproprietário, é cabível a adjudicação da unidade periódica, nos termos da lei, conforme dispõe o art. 1.358-S, *caput*, do Código Civil. Tal dispositivo deixa claro a ausência de responsabilidade solidária entre os condôminos multiproprietários, pois veda a adjudicação integral do imóvel.

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 regram 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.

No que diz respeito ao parágrafo único do art. 1.358-S, se faz necessário uma interpretação conforme à Constituição, sob pena de ser considerado manifestadamente inconstitucional. Assim, conforme disposto por Oliveira (2019, p.33-34):

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. Há algumas cautelas a serem tomadas para evitar inconstitucionalidade do dispositivo. Antes de tudo, a correta interpretação é a de que as três medidas previstas nos incisos do parágrafo único do art. 1.358-S do CC devem ser aplicadas em conjunto. Logo, não se pode simplesmente proibir o multiproprietário de usar a unidade periódica, sem que ela passe a ser utilizada no regime de pool para pagamento da dívida. A mera proibição, por si só, nos parece inconstitucional por ser uma medida pura de coerção indireta sem intervenção jurisdicional e por violar o direito de propriedade. A segunda cautela é que a efetivação dessa anticrese legal necessariamente deve ser precedida de um procedimento em que envolva notificação prévia ao multiproprietário inadimplente para: (1)

purgar a mora por aplicação analógica do art. 401 do CC ou (2) apresentar defesa com direito a recurso por aplicação analógica do art. 57 do CC. Sem isso, haverá inconstitucionalidade por ofensa aos princípios constitucionais do contraditório. Trata-se do que chamamos de princípio do direito ao aviso prévio a uma sanção, a respeito do qual trataremos em outro texto [Oliveira, 2019-B]. A terceira cautela é a de que essa anticrese legal só pode ser aplicada se a submissão do prédio (*rectius*, do condomínio edilício) a um regime de pool ocorreu no ato da instituição do condomínio multiproprietário ou por meio de deliberação posterior que tenha contado com votação favorável do titular da unidade periódica (o atual ou os anteriores). É que a anticrese legal implica uma restrição especificamente aos multiproprietários quanto ao exercício do seu direito de propriedade exclusiva da unidade periódica e, portanto, depende de ato de vontade prévia dele ou dos anteriores titulares. A quarta cautela é que, apesar da omissão legal, a submissão do condomínio edilício com unidades em multipropriedade ao regime de pool na forma do parágrafo único do art. 1.358-S do CC precisa ser averbada em todas as matrículas-filhas, ou seja, em todas as matrículas das unidades periódicas, pois, ao restringir os poderes inerentes ao direito real de propriedade periódico está-se a modificar o registro de propriedade, o que atrai a obrigatoriedade de averbação por força do art. 246 da LRP. Sem essa averbação, não há eficácia erga omnes da multipropriedade ao regime de pool nem da correlata anticrese legal. Se alguém comprar uma unidade periódica sem que, em sua matrícula, esteja averbado o regime de pool, ele não poderá ser constrangido ao que estamos a chamar de “anticrese legal”.

Ademais, conforme precedente referente ao condomínio edilício firmado pelo Supremo Tribunal de Justiça no julgado, REsp 1.699.022/SP, 4ª Turma, sob relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, o proprietário não pode ser privado da utilização das partes comuns do condomínio nos casos de inadimplemento das taxas de condomínio, o que reforça a necessidade da interpretação do dispositivo supracitado conforme à lei maior.

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 1. No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma, cotitular das partes comuns, exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício destes mesmos direitos, em razão das necessidades impostas pela convivência em coletividade 2. O Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre o condomínio edilício (arts. 1.332 e 1.334), determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, "as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores" (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os deveres destes. 3. Segundo a norma, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e

contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores" (CC, art. 1.335, II). Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum. 4. É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores. 5. O legislador, quando quis restringir ou condicionar o direito do condômino, em razão da ausência de pagamento, o fez expressamente (CC, art. 1.335). Ademais, por questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliativa. 6. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, art. 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (art. 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do art. 1.337, caput, do CC, sendo obrigado a pagar multa em até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV). 7. Recurso especial provido.

(STJ - REsp: 1699022 SP 2017/0186823-3, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 28/05/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/07/2019)

Com relação ao direito de dispor da unidade periódica, o legislador conferiu a possibilidade de renúncia translativa do multiproprietário, em favor do condomínio edilício, nos casos em que o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação (art. 1.358-T, caput e parágrafo único). Nesse caso, aduz o jurista Oliveira (2019, p.35-37) que o disposto carece de interpretação conforme à Constituição.

De fato, pela leitura do art. 1.358-T do CC, fica criada uma figura chamada de "renúncia translativa", que – assim como sucede a renúncia translativa de herança – é, na verdade, uma transmissão gratuita da coisa para um terceiro. E, como tal, será fato gerador do ITCD. Todavia, por força do advérbio "somente" no texto do referido dispositivo, essa renúncia translativa só pode ser feita em favor do condomínio edilício cujas

unidades estejam em regime de multipropriedade. Nesse caso, o condomínio edilício só poderá recusar receber a propriedade da unidade periódica se o multiproprietário estiver inadimplente com suas obrigações *propter rem*. Não faz sentido adotar outra interpretação, sob pena de inconstitucionalidade. Entender que ficou vedada a renúncia abdicativa do art. 1.275, II, do CC, além de contrariar o texto do próprio *caput* do art. 1.358-T do CC, acarretaria inconstitucionalidade por ofensa ao direito de propriedade por três motivos. A primeira razão é a de que é imanente ao direito de propriedade a faculdade de dispor da coisa (*ius abutendi*), de modo que o proprietário pode transferir a terceiros ou simplesmente torná-la vaga (destruí-la juridicamente). O segundo fundamento é que o condomínio edilício com unidades em regime multiproprietário não pode se enriquecer com a suposta obrigatoriedade de o multiproprietário só poder renunciar à propriedade em favor dele. Isso seria um enriquecimento sem causa, fruto de uma restrição indevida ao direito de propriedade. O terceiro motivo é que impedir o multiproprietário inadimplente de “se livrar” da unidade periódica que mensalmente gera novos encargos *propter rem* (especialmente a título de IPTU e de contribuição condominial) frustraria a faculdade de dispor da coisa, a qual é inerente ao direito de propriedade. Condicionar a renúncia da propriedade ao pagamento das dívidas *propter rem* vencidas seria obrigar que o multiproprietário continue sujeito ao agravamento de sua situação com a superveniência de novos fatos geradores das obrigações *propter rem*.

Por último, o art. 1.358-U dispõe que “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”. A vedação expressa, prevista nesse dispositivo é desnecessária, pois o silêncio já é uma proibição à instituição do regime de multipropriedade em qualquer uma das unidades autônomas dos condomínios edilícios, regra que é estendida aos condomínios de lote, conforme art. 1.358-A, do Código Civil.

2.1.8 Da Lei de Registros Públicos

A Lei nº 13.777/2018 além acrescentar ao Código Civil o capítulo VII-A, artigos 1.358-B a 1.358-U, que instituiu as regras do condomínio em multipropriedade, também alterou a Lei nº 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos), modificando os arts. 176 e 178 do respectivo diploma legal, conforme disposto a seguir.

O inciso II, do §1º. art. 176, da Lei de Registros públicos foi modificado para indicar inserir, conforme disposto no item 6 e §10º, que, nos casos de condomínio em multipropriedade, além da matrícula do imóvel (“*matrícula-mãe*”), haverá uma matrícula individual para cada unidade periódica, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes a mesma. Assim, conforme disposto no §11º, do mesmo artigo, cada unidade periódica poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

Com a relação ao §12º do art. 176, esse esclarece que nos casos de previsão de fração de tempo destinada a manutenção do imóvel-base, ou seja, não incluída em nenhuma unidade periódica, tal tempo constará na *matrícula-mãe*, não sendo objeto de matrícula específica.

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

II - são requisitos da matrícula:

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

§10º 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.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

§ 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.” (NR)

Com relação ao inciso III do artigo 178 da Lei nº 6.015/1973, esse foi alterado para indicar que a convenção de condomínio em multipropriedade, da mesma maneira do condomínio edilício, terá o registro no livro nº 3 (Registro Auxiliar), que é destinado ao

registro de todos os atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado.

Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar:

III - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade;

Por fim, cabe mencionar, que, o art. 3º da Lei que instituiu o condomínio em multipropriedade estabeleceu que a referida lei entraria em vigor no ato da publicação. Contudo, esse artigo foi vetado pelo então Presidente Michel Temer, pelas seguintes razões aqui expostas:

(MENSAGEM Nº 763, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018, da Presidência da República – Casa Civil – Subchefia para Assuntos Jurídicos) “Por representar relevante modificação no ordenamento jurídico nacional, notadamente no direito de propriedade, é recomendável um prazo maior de *vacatio legis*, conforme recomenda a Lei Complementar nº 95, de 1998.”

O veto ao referido artigo foi, de acordo com o jurista Pedroso (2021), foi uma providência saudável do Poder Executivo, haja vista as implicações da novel legislação. Segundo o doutrinador, a cláusula “entra em vigor na data de sua publicação” deve ser reservado para leis de pequena repercussão, o que, de fato, não se enquadra no presente caso.

2.2 DIREITO REAL OU OBRIGACIONAL?

O direito obrigacional ou pessoal, consiste num vínculo jurídico entre o sujeito ativo e o sujeito passivo. Já o direito real, é definido por Scavone (2021, p.38) como “*o conjunto de normas destinadas a regular as relações jurídicas concernentes a bens corpóreos (materiais) ou incorpóreos (imateriais) suscetíveis de apropriação pelo homem e, bem assim, dotados de conteúdo econômico relevante e significativo*”.

O direito à propriedade é direito real, previsto no art. 1.228, I, do Código Civil, podendo o proprietário, usar, gozar, dispor e reivindicar o bem. De forma específica, o direito de usar nada mais é do que a faculdade do titular do bem servir-se da coisa, ou

seja, sua aplicação natural. A fruição ou gozo, é a possibilidade extrair os frutos naturais ou civis do objeto, *v.g.*, receber aluguéis de um imóvel. O direito de dispor é o poder de transferir ou alienar o bem, e até gravá-lo de ônus reais. Por fim, o direito de reivindicar, é a faculdade de retomar o bem de quem quer que injustamente o possua ou detenha (BRASIL, 2002; SCANDOVAL, 2021)

Não obstante, o direito à propriedade pode não ser pleno. Nesse caso, o titular do bem não terá todos os direitos inerente a propriedade, *v.g.*, no usufruto, o possuidor possuiu o direito de uso e fruição do bem, de tal sorte que o usufrutuário pode usar a coisa, alugá-la e emprestá-la, mas, por outro lado, não poderá vendê-la.

Além da propriedade, o Código Civil de 2002 prevê no art. 1.225, outras espécies de direitos reais, quais sejam: II – a superfície; III – as servidões; IV – o usufruto; V – o uso; VI – a habitação; VII – o direito do promitente comprador do imóvel; VIII – o penhor; IX – a hipoteca; X – a anticrese; XI – a concessão de uso especial para fins de moradia; XII – a concessão de direito real de uso; XIII – a laje.

Nesse sentido, a doutrina tradicional sustenta que só a lei tem o condão de criar direitos reais, diferentemente dos direitos pessoais, que são inumeráveis. Para Orlando Gomes (1985), a natureza jurídica da multipropriedade era incerta, constituindo um direito real atípico, localizado entre a propriedade e o usufruto. Gomes justifica seu argumento na impossibilidade jurídica por falta de previsão legal, em virtude do caráter *numerus clausus* dos direitos reais, e na impossibilidade do multiproprietário usar e gozar do imóvel em sua plenitude, e nem de lhe dar outra destinação.

No mesmo sentido, João Batista Lopes (2006) afirma que a multipropriedade tem caráter puramente contratual, pois, além das justificativas já apresentadas por Orlando Gomes, as obrigações assumidas em decorrência da propriedade têm natureza *propter rem*, incompatível com o fracionamento da multipropriedade.

De forma contrária, Washington de Barros Monteiro (1997), entendeu que o rol do artigo supracitado é exemplificativo, e que é possível as partes criarem direitos reais, desde que não contrariem o bom costume e a ordem pública. Assim, tratando de bens

imóveis, para a constituição de um direito real, torna-se imprescindível o registro junto ao oficial de Registro Público de Imóveis competente, a fim de dar publicidade ao ato e, deste modo, garantir direitos como a oponibilidade *erga omnes* e o direito de seqüela. Ressalta-se, o magistrado só deverá intervir quando o interesse social exigir. É exatamente o espírito da lei, contida na redação do art. 172, da Lei de Registros Públicos (SCANDOVALL, 2021).

Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, “*inter vivos*” ou “*mortis causa*” quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.

No mesmo sentido, a questão da multipropriedade foi abordada na I Jornada do Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, realizado no ano de 2002, cujo enunciado entendeu pela possibilidade de aplicar as regras do condomínio edilício ao instituto da multipropriedade, embora ausência de previsão legal.

Enunciado 89 do CJF: O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo código civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.

A propósito, doutrinadores como Gustavo Tepedino, Dario da Silva Oliveira Júnior, Victor Emanuel Christofari, advogavam a tese de que o direito real de multipropriedade é uma nova modalidade de direito real, a despeito do princípio da taxatividade e da ausência de previsão legal (COSTA; GUTIERREZ, 2018; CUNHA, 2020;).

No STJ, a terceira turma, sob relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, entendeu no julgamento do Recurso Especial n. 1.546.165/SP, que a multipropriedade está “acobertada por princípios que encerram os direitos reais, não obstante ter feição obrigacional”. Acrescentou ainda, que a doutrina contemporânea tem se posicionado no sentido de reprimir a autonomia da vontade e a liberdade contratual, em contraponto “a preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*” (STJ, 2016).

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING).

NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. 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. 2. 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*. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido.

(STJ - REsp: 1546165 SP 2014/0308206-1, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/04/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/09/2016 RB vol. 636 p. 36)

Enfim, com o advento da Lei 13.777/2018, essa discussão teve fim. A nova legislação colocou o condomínio em multipropriedade ao lado do condomínio edilício e do condomínio voluntário, deixando claro a natureza jurídica de direito real do instituto,

inclusive com a necessidade de registro em Cartório de Registro de Imóveis, a fim de dar publicidade a terceiros e, dessa forma, garantir a oponibilidade *erga omnes*.

Daí decorre que, em nome do princípio da unitariedade matricial sediado no art. 176, § 1º, I, da LRP (“cada imóvel terá matrícula própria ...”), cada unidade periódica será objeto de uma matrícula no Cartório de Imóveis e, inclusive, poderá ter um número de inscrição tributária próprio, conforme textualmente determina o art. 176, §§ 10 e 11, da LRP.

O instituto da multipropriedade imobiliária, no que diz respeito as obrigações tributárias, tem características comuns o com outro direito real, mas precisamente o direito de laje, previsto no art. 1.510-A, §§ 2º e 3º do Código Civil.

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

Assim, da mesma do multiproprietário, o proprietário de uma laje, responde de forma não solidária, pelos encargos e tributos que incidem sobre sua unidade. No caso do multiproprietário, sobre sua unidade periódica. Ademais, a laje, assim com no condômino multiproprietário, há matrículas distintas para cada unidade.

2.3 A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA NO IPTU E ITR

Conforme previsto no art. 3º da Lei 5.172/1966, “*tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada* (BRASIL, 1966).

O Direito Brasileiro adota a teoria pentapartite do tributo, que, dessa forma, se divide em cinco espécies: imposto, taxas, contribuições de melhoria, empréstimos compulsórios e contribuições especiais. No caso dos dois últimos, a natureza tributária foi garantida pelo Supremo Tribunal Federal, através do julgamento do RE 111954/PR e do AI-AgR 658476/RS, respectivamente (QUINTANILHA, 2021).

O Imposto Territorial Rural (ITR) é de competência da união, conforme disposto no art. 153, VI, Constituição Federal de 1988 e no art. 29 do CTN, podendo ser transferido aos municípios que optarem na forma do art. 153, §4º, III, CF/88. O fato gerador do ITR é a propriedade, o domínio útil, e a posse de bem imóvel por natureza, situado em área rural ou com destinação rural.

A base de cálculo do ITR, conforme disposto no art. 30 do CTN, é o valor fundiário do imóvel, que consiste no valor da terra nua sem benfeitorias ou quaisquer espécies de construções. Contudo, o imposto incide de acordo com o princípio da progressividade e em respeito a função social da propriedade, na forma do art. 153, §4º, I, CF/88, de modo que a área tributável é somente aquela passível de produção. (QUINTANILHA, 2021, p. 435).

O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), por sua vez, é de competência municipal, e, da mesma forma, tem como fato gerador a propriedade, o domínio ou a posse de bens imóveis por natureza ou acessão física, situados em área urbana. A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, conforme disposto no art. 33 do CTN.

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Desse modo, nos tributos ITR e IPTU, o fato gerador é a unidade periódica, não podendo o multiproprietário ser obrigado a pagar o tributo real incidente sobre outra unidade periódica. De acordo com juristas Oliveira (2019-A), Tepedino (2019) Pedroso (2021), é inaplicável aí a solidariedade passiva tributária prevista no art. 124 do CTN,

pelo fato de não existir qualquer interesse comum em um mesmo fato gerador, ou seja, cada unidade periódica é um fato gerador distinto.

Art. 124. São solidariamente obrigadas:

I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal;

II - as pessoas expressamente designadas por lei.

Parágrafo único. A solidariedade referida neste artigo não comporta benefício de ordem.

Contudo, o então Presidente Michel Temer vetou parte da Lei 13.777/2018 (mensagem de veto 763/2018), mais precisamente os §§ 3º, 4º e 5º do art. 1.358-J do Código Civil de 2002, por inconstitucionalidade e contrariedade ao interesse público, e, com isso, acabou por fomentar uma discussão sobre a possibilidade da responsabilidade tributária dos multiproprietários, o que resultou na insegurança jurídica do instituto da multipropriedade.

Os artigos vetados assim diziam:

§ 3º Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, 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 de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.

Percebe-se, que o legislador estava bem-intencionado em deixar claro a ausência de responsabilidade tributária do multiproprietário, prevendo inclusive que a cobrança dos tributos, *i.e.*, ITR e IPTU, e até as obrigações condominiais nos casos de multipropriedade em condomínio edifício, mediante documentos específicos devem ser individualizados para cada multiproprietário.

O Presidente Michel Temer justifica a razão do voto da seguinte forma:

“Os dispositivos substituem a solidariedade tributária (artigo 124 do código tributário nacional) pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade. no entanto, cabe à lei complementar dispor a respeito de normas gerais em matéria tributária (artigo 146, III, da constituição).

Ademais, geram insegurança jurídica ao criar situação de enquadramento diversa para contribuintes em razão da multipropriedade, violando o princípio da isonomia (art. 150, II, da constituição). por fim, poderiam afetar de forma negativa a arrecadação e o regular recolhimento de tributos.”

Dessa forma, conforme disposto por Cunha (2020, p. 85), com a aplicação do disposto no art. 124, I, CTN, “o veto presidencial transforma todos os multiproprietários em pessoas com interesse comum na situação que constitui o fato gerador da obrigação principal, de modo que o ônus da tributação do IPTU ou, conforme o caso, do ITR, recairia sobre todos”.

Contudo, ainda conforme Cunha (2020), esse entendimento não se sustenta, posto que em um regime de *time-sharing*, o proprietário da fração periódica não tem qualquer interesse em comum em saldar dívidas dos demais multiproprietários, posto que o direito de uso e gozo do imóvel resta protegido independente da configuração dos demais multiproprietários.

Assevera-se a fato, do veto não ter atingido os §§ 10º, 11º e 12º, da Lei de Registros Públicos, que ressalta que cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada, inclusive com relação a legislação tributária, ou seja, IPTU.

Ademais, posto que a multipropriedade é regulada pela legislação pátria, e tem natureza de direito real, fica expressamente vedado a alteração do instituto pela legislação tributária, o que impede a incidência da solidariedade tributária, na forma do art. 110 do CTN,

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. O que impede a solidariedade tributária

De mesma forma, não há o que se falar em prejuízo ao princípio da isonomia, posto que não resta caracterizado qualquer tratamento diverso ao cidadão proprietário de imóvel tradicional. O multiproprietário tem o domínio apenas da fração periódica, não do imóvel em sua totalidade (CUNHA, 2020).

Por conseguinte, e ainda conforme os doutrinadores retro citados, a penhora por descumprimento das obrigações tributárias (IPTU e ITR) deve recair sobre a unidade periódica, não sobre o imóvel-base. De mesmo modo, a unidade periódica pode ser dada em garantia por hipoteca ou alienação fiduciária, o que ressalta que, caso ocorra a penhora, essa não poderá abranger a totalidade do imóvel (imóvel-base), mas sim, a unidade periódica do devedor.

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O condomínio em multipropriedade foi formalizado no Brasil com o advento da Lei 13.777/2018 que acrescentou ao capítulo VI, Do Condomínio Geral, do Código Civil de 2002, os artigos 1.358-B a 1.358-U. A novel legislação alterou também a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1793), para permitir o registro da multipropriedade imobiliária em cartório.

Os artigos acrescentados ao Código Civil se resumem em definir o condomínio em multipropriedade, apresentar as regras para sua instituição, os direitos e obrigações do multiproprietário, regras para a transferência da multipropriedade, para a administração do imóvel-base, e, por fim, as regras para a existência de condomínio em multipropriedade em condomínio edifício.

Cabe ressaltar, que o condomínio multiproprietário é um instrumento moderno, de natureza real, que possibilita o acesso ao maior número de pessoas a um determinado imóvel, muitas das vezes utilizado com fins de lazer. Ademais, a multipropriedade está em conformidade com o princípio da função social da propriedade, pois reduz a taxa de subutilização de imóveis, maximizando a ocupação desses, colaborando com os desígnios do constituinte originário da Constituição de 1988.

As discussões doutrinárias a respeito da real da natureza jurídica da multipropriedade foram solucionadas, apesar das divergências de doutrinadores como Orlando Gomes e João Batista Lopes, que entendiam pela natureza obrigacional da multipropriedade, vide o caráter *numerus clausus* dos direitos reais e a natureza *propter rem* das obrigações que acompanha os imóveis.

Prevaleceu, assim, a posição de doutrinadores como Washington de Barros Monteiro, Gustavo Tepedino, Dario da Silva Oliveira Júnior, Victor Emanuel Christofari, que advogavam pela possibilidade da natureza jurídica de direito real da multipropriedade e pelo rol exemplificativo dos direitos reais. O entendimento dos nobres doutrinadores foi acompanhado pelo excelentíssimo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, da terceira turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que se pronunciou no julgamento do Recurso Especial n. 1.546.165/SP, pela natureza real do instituto da multipropriedade.

Com o advento da legislação que instituiu o condomínio em multipropriedade, o legislador colocou o instituto dentro de condomínio geral, e criou a obrigação de registro em cartório, a fim de garantir efeito *erga omnes*, o que deixa evidente sua natureza jurídica de direito real.

Dessa forma, no que se refere a instituição da multipropriedade imobiliária, essa poderá ser realizada por instrumento público ou particular, por ato entre vivos ou testamento, e deve ser levado à registro em Cartório de Registros de Imóveis, onde será criado a *matrícula-mãe*.

Contudo, para cada unidade periódica, será criado uma matrícula diferente, onde será averbado ou registrado qualquer ato referente a última, com direito autônomo e transmissível. Assim, conforme disposto no §11 da Lei de Registros Públicos, cada fração de tempo, ou seja, cada unidade periódica, poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

Dessa forma, a multipropriedade se assemelha ao direito de laje, pois mais de um proprietário utiliza-se do mesmo imóvel-base para a sua residência. Contudo, na laje, há de fato uma separação física entre as unidades, o que não acontece no condomínio em multipropriedade, onde a separação é apenas temporal. No entanto, em ambos os institutos, há previsão legal pela individualização das matrículas, divergindo-se apenas quanto ao direito de preferência, que é prescindível na multipropriedade, e necessário no direito de laje.

Isto posto, percebe-se que o veto presidencial acabou criando uma confusão sobre a responsabilidade tributária do multiproprietário a respeito das dívidas de IPTU e ITR, já que, conforme mencionado, o §11 da Lei de Registros Públicos não foi revogado, o que permite a cobrança dos impostos retro citados de forma individualizada.

4 CONCLUSÃO

O veto presidencial que retirou da legislação a possibilidade da cobrança e pagamento das obrigações e tributos de forma individualizada para cada multiproprietário, assim como definiu a responsabilidade de forma solidária, é incompatível com o instituto em si, chegando há inviabilizar sua consolidação no Brasil, pois transforma todos os multiproprietários em pessoas com interesses comuns na situação que constitui o fato gerador da obrigação principal, de modo que o ônus da tributação do IPTU ou, conforme o caso, do ITR, recairia sobre todos os multiproprietários.

Acontece que, conforme demonstra Cunha (2020), esse entendimento não se sustenta vide que não há qualquer relação entre os multiproprietários, apenas entre esses e o imóvel-base. O domínio de cada unidade periódica não interfere no direito de propriedade de cada multiproprietário. Ademais, o veto presidencial não atingiu os §§ 10º, 11º e 12º, da Lei de Registros Públicos, que ressalta que cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada, inclusive com relação a legislação tributária.

Assevera-se o fato de que a multipropriedade tem natureza de direito real, e o art. 110 do Código Tributário Nacional (CTN) veda, expressamente, a alteração dos institutos, conceitos e formas de direito privado, para definir ou limitar competências tributárias. Desse modo, qual o sentido da imposição da solidariedade entre os multiproprietários e não entre o proprietário do imóvel-base e o proprietário da laje?

Com relação ao princípio da isonomia, não resta caracterizado qualquer tratamento diverso ao cidadão proprietário de imóvel tradicional. O multiproprietário tem o domínio apenas da unidade periódica, podendo usar e gozar do imóvel apenas em determinado período. Lado outro, resta configurado tratamento anti-isonômico entre o multiproprietário e o proprietário de direito de laje, visto que ambos os institutos se assemelham e foi conferido tratamento desigual.

Portanto, acredito que o veto presidencial não se sustenta, matando, inclusive, o espírito da lei e a intenção do legislador em atender ao princípio social da propriedade, o que acabou por inviabilizar a multipropriedade no país.

REFERÊNCIAS

BRASIL. 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. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acessado em: 15 dez. 2018.

_____. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e da _____ providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acessado em: 15. dez. 2021.

_____. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acessado em: 15.dez. 2021.

_____. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). Recurso Especial 1546165/SP. Processual Civil e Civil. Recurso especial. Embargos de Terceiro. Multipropriedade Imobiliária (time-sharing). Natureza jurídica de Direito Real. Unidades fixas de tempo. Uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual. Parte ideal do multiproprietário. Penhora. Insubsistência. Recurso Especial conhecido e provido. Recorrido: Condomínio Week Inn. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 26 de abril de 2016. Disponível em: https://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/STJ/attachments/STJ_RESP_1546165_69c63.pdf?AWSAccessKeyId=AKIARMMD5JEAO67SMCVA&Expires=1639766318&Signature=OxLkZQz4DuagXNDN54ynl9NkrWI%3D. Acessado em: 15.dez. 2021.

_____. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis nº 0.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm. Acessado em: 15 dez. 2021.

CUNHA, A.L.F. Condomínios em time-sharing: responsabilidade tributária e solidária no IPTU e no ITR. **Revista Direito Tributário Atual**, 2020.

COSTA, F.M.; GUTIERREZ, D.M. A Multipropriedade e o princípio numerus clausus. **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**, 2018.

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro, volume IV**. São Paulo: Saraiva, 2002.

GOMES. O. A multipropriedade. **Revista do Advogado**, n.18, 1985.

LOPES, J.B. **Condomínio**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

MONTEIRO, W. B. **Curso de Direito civil**, v. 3. Direito das Coisas. 33ª ed. São Paulo: Saraiva. 1997.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise Detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos**. Brasília: Núcleo de Estudos e pesquisas/CONLEG/Senado, março/2019 (Texto para Discussão nº 255). Disponível em: [www.senado.leg.br/estudos]. Acesso em: 11 de março de 2022.

PIVA, R.C.; PEGORARO, L.N. O Direito Civil Constitucional e a Função Social da Propriedade . Regularização Fundiária e Multipropriedade. **Revista Jurídica Luso-Brasileira**, 2019.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **Comentários à Lei da multipropriedade (Lei Nº 13.777/2018): artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro** Thomson Reuters Revista dos Tribunais. Edição do Kindle, 2011.

QUINTANILHA, G. S. **Manual de Direito Tributário, volume único**. Rio de Janeiro Método, 2021.

SCAVONE JR., L. A. **Direito Imobiliário**. Edição de Kindle. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TEPEDINO, G. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.

TEPEDINO, G. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira e MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Org.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015.

TARTUCE, F. **Código Civil Comentado**. Edição do Kindle. Rio de Janeiro: Forense, 2019

KÜMPEL, V.F; FERRARI, C.M. **Tratado Notarial e Registral, Vol.5**. São Paulo: YK Editora, 2020.

VENOSA, S.S. **Multipropriedade (time sharing)**. Migalhas, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade--time-sharing>. Acessado em: 15. dez. 2021.