

**MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO E AS REPERCUSSÕES
SOBRE A RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA NO IPTU**

**TIMESHARING AND FRACTIONAL OWNERSHIP IN BRAZIL AND TAX
LIABILITY'S IMPACT ON THE PROPERTY TAX**

Paulo Rosenblatt¹

Luiz Henrique Godoi Laranjeira²

Julian Dennis Veras Dantas Pires³

RESUMO: Este artigo tem por objetivo analisar as inovações trazidas pela Lei n. 13.777/18, suas principais implicações e discussões no âmbito prático. De início, enfrenta-se o conceito e a natureza jurídica do condomínio em multipropriedade, para, só então, tratar dos demais aspectos legais. Em seguida, é traçado um paralelo entre os regimes jurídicos do condomínio edilício e multiproprietário. E, por fim, são debatidas as repercussões tributárias decorrentes da multipropriedade sob o prisma da responsabilidade dos condôminos no pagamento de tributos relacionados ao imóvel.

PALAVRAS-CHAVE: Multipropriedade. Condomínio. Natureza Jurídica. Aspecto Legal. Tributário.

ABSTRACT: The current article seeks to analyze the innovations introduced by statutory law No. 13.777/18 in Brazil, its' main effects and perspective the tax law field. First, it approaches the legal concepts and nature of the timesharing and fractional ownership. Secondly, a parallel between the legal regime of *condominium aedilicium* and timesharing will be drawn. Lastly, the tax impacts caused by timesharing and fractional ownership will be addressed from the perspective of the dwellers' liability to pay immovable property taxes.

KEY-WORDS: Timesharing. Fractional Ownership. Tax Law. Brazil.

¹ Professor das disciplinas de Direito Financeiro e de Direito Tributário da Universidade Católica de Pernambuco (Unicap). Graduado pela Faculdade de Direito do Recife (FDR/UFPE), Mestre em Direito Público pela FDR/UFPE, PhD em Direito Tributário pela Universidade de Londres (Institute of Advanced Legal Studies). Procurador do Estado de Pernambuco. Advogado. E-mail: paulorosenblatt@hotmail.com

² Assessor de Juiz no Tribunal de Justiça de Alagoas. E-mail: lhlaranjeira@gmail.com

³ Possui graduação em Direito pela Universidade Católica de Pernambuco (2017). Estagiou no TJ-PE e na PGE-PE. Advogado. E-mail: juliandennis107@gmail.com

INTRODUÇÃO

O final do ano de 2018 foi marcado pela publicação de uma importante lei no âmbito do direito privado. Há tempos aguardada, a lei 13.777/18 passou a regulamentar o condomínio em multipropriedade, matéria que carecia de uma regulamentação legal específica, tendo em vista as especificidades do regime e uma imposição da realidade sobre o direito. O legislador, com a edição da lei, dá um novo passo na potencialização do uso do solo, garantindo maior desenvolvimento ao mercado imobiliário.

Apenas no período compreendido entre 2017 e 2018, o Valor Geral de Vendas (VGV) referente ao segmento de multipropriedade teve um crescimento significativo, passando de R\$ 11 bilhões para R\$ 15 bilhões de reais, o que denota o amplo desenvolvimento que esse campo vem atingindo nos últimos anos.⁴ É justamente diante dessa importância e de suas recentes repercussões que o presente artigo passará a se debruçar sobre suas principais novidades e controvérsias.

Em um primeiro momento, será feita uma abordagem acerca do termo multipropriedade, tendo em vista que o caráter global do instituto fez com que o mesmo recebesse diversas nomenclaturas. Isso acabou por gerar uma série de discussões na doutrina acerca do âmbito de sua aplicação e, por consequência, de sua natureza jurídica, ora entendido como direito real, ora como direito obrigacional.

Por ser uma espécie de condomínio, o legislador fez uma opção clara de aproximá-lo do condomínio edilício, determinando a aplicação subsidiária das normas que o regulam quando necessário ao condomínio em multipropriedade, razão pela qual será feito um paralelo entre os institutos, atentando-se para os principais dispositivos inseridos no Código Civil (CC/02).

Esse estudo é relevante para permitir a análise sobre as repercussões geradas no âmbito do Direito Tributário, principalmente no que diz respeito à responsabilidade aplicada aos multiproprietários quanto às obrigações perante o Fisco. Destaca-se, todavia, que o presente trabalho não pretende encerrar todas as análises sobre a matéria, mas ampliar as discussões sobre ela, tendo em vista a complexidade e a riqueza do assunto.

⁴ MULTIPROPRIEDADES crescem mais de 46% em um ano e devem atingir VGV de R\$ 15 bilhões. **Terra**, 13 de junho de 2018. Disponível em: <https://www.terra.com.br/noticias/dino/multipropriedade-crescem-mais-de-46-em-um-ano-e-devem-atingir-vgv-de-r-15bilhoes,lbl69785e8b6aad6b5e2adbc98a14d43x7voza8.html>. Acesso em: 14 jul. 2019.

1 MARCO LEGAL DA MULTIPROPRIEDADE: DEFINIÇÃO, NATUREZA JURÍDICA E INOVAÇÕES JURÍDICAS

O instituto da multipropriedade no Brasil sempre careceu de maiores atenções por parte do legislador. Somente com a Lei n. 13.777, introduzida no ordenamento pátrio no final do ano de 2018, é que a matéria passou a possuir regulamentação legal no país, trazendo inúmeras inovações e sanando várias controvérsias que existiam sobre o tema. Foram incluídos diversos dispositivos no Código Civil e na Lei de Registros Públicos (LRP) e é justamente sobre essas questões que o presente capítulo se debruçará.

O Título III da Parte Especial do Código Civil sofreu o acréscimo do Capítulo VII-A, que, por sua vez, trata do regime jurídico do condomínio em multipropriedade e seu registro. Logo no primeiro dispositivo, a lei dispõe que o condomínio em multipropriedade será regido, subsidiariamente, pelas regras do condomínio edilício, previstas nos artigos 1.331 e seguintes. Já no art. 1.358-C está expresso o conceito legal dado à multipropriedade, qual seja:

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 alternada⁵

Trata-se, como visto, de uma espécie de condomínio, no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel entre os coproprietários através de unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

Em que pese o frescor da legislação, a regulamentação da titularidade sobre fração de tempo não pode ser considerada como uma novidade no ordenamento jurídico pátrio, visto que, já na Deliberação Normativa nº. 378/1997, oriunda do Ministério do Turismo, havia diretrizes para a utilização do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo.⁶

O termo multipropriedade, é bom frisar, remete à denominação francesa do instituto, cuja origem também é objeto de discussão, posto que tanto aos franceses quanto aos norte-

⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 01 jul. 2019

⁶ EMBRATUR. Deliberação Normativa Nº 378, de 12 de agosto de 1997. **Informare Jurídico**, 2019. Disponível em: <http://www.informarejuridico.com.br/Proinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm>. Acesso em: 25 jun. 2019.

americanos é atribuído o surgimento da multipropriedade. Nos países da tradição jurídica da *common law*, a expressão adotada para o fenômeno foi *time sharing*.

Sem prejuízo da reconhecida imperfeição da nomenclatura adotada na lei, tal preferência terminológica, por si só, não tem força para conferir ao instituto configuração de direito real. Nesse sentido, importante trazer a seguinte definição de Gustavo Tepedino:

Multipropriedade é a denominação mais utilizada para uma forma de condomínio *pro indiviso* na propriedade de um bem, em geral imóvel, mas que tem sua utilidade compartilhada entre os *condôminos* em parcelas fixas de tempo, previamente definidas, de sorte que todos tenham, perpetuamente, plena utilização do bem no espaço temporário que lhe foi atribuído.⁷

É de se ressaltar que o judiciário já havia ingressado nesta discussão, ocasião em que coube ao STJ a mais relevante manifestação no sentido de considerar a multipropriedade como direito real⁸. O Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, relator do caso, frisou, em seu voto, características que afastariam o caráter real da multipropriedade, quais sejam: as faculdades de uso, fruição e disposição atribuídas à propriedade – na multipropriedade, são limitadas ao período de tempo anual preestabelecido, ainda que se trate de direito perpétuo –; a destinação do bem, indispensável ao negócio jurídico, impede a liberdade quanto à escolha de um modo de uso ou fruição que o desvincule daquele destino originário; por fim, a impossibilidade de o multiproprietário efetuar modificações no imóvel ou em seu mobiliário, limitando, portanto, a liberdade de usar o bem⁹.

Não obstante as limitações acima, o julgamento proferido consagrou a tese que confere à multipropriedade natureza de direito real, destacando que o vínculo jurídico dela originado adere ao bem imóvel sobre o qual versa, sendo função do contrato apenas definir o objeto do direito e disciplinar a relação entre os multiproprietários¹⁰.

Outra questão suplantada com a nova lei diz respeito à própria inclusão dos artigos que tratam da multipropriedade no CC/02, em cumprimento aos princípios da tipicidade e taxatividade. Este fator, antes, servia de argumento para descaracterizar a natureza que se

⁷ AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: Teoria Geral e Negócios Imobiliários. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 198.

⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº. 1.546.165/SP. Relator: Ministro Ricardo Villas BoasCueva. Data do Julgamento: 26/04/2016. **JusBrasil**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/124719051/stj-06-09-2016-pg-3755>. Acesso em: 24 out. 2019.

⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº. 1.546.165/SP. Relator: Ministro Ricardo Villas BoasCueva. Data do Julgamento: 26/04/2016. **JusBrasil**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/124719051/stj-06-09-2016-pg-3755>. Acesso em: 24 out. 2019.

¹⁰ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p.1.

buscava imprimir ao instituto, pois que a doutrina mantinha entendimento de que somente a lei pode criar direitos reais¹¹.

Outro nome de relevo na doutrina civilista, Sílvio de Salvo Venosa¹², entende que a multipropriedade cria um direito real *sui generis*. Pode-se usar, gozar e dispor da propriedade normalmente; porém, com uma limitação que não é apenas condominial, mas também temporal. Justamente por assegurar a possibilidade de registro, transferência *inter vivos* ou *mortis causa*, hipoteca, instituição de outro direito real sobre si; garantir ao proprietário o direito de uso, gozo e fruição do bem; e, ainda, respeitar os princípios da taxatividade e tipicidade, entre outros.

Dando sequência numa análise mais pragmática, o artigo 1.358-C prevê que o imóvel poderá ser dividido em diversas frações de tempo, às quais corresponderá a faculdade de uso e gozo com exclusividade. O titular da unidade periódica de tempo também será proprietário de uma fração ideal do imóvel, ou seja, se uma propriedade for dividida em três unidades periódicas, cada pessoa também será proprietária exclusiva de 1/3 (um terço) do imóvel-base.

Na Lei de Registros Públicos, foi inserida disposição que define a necessidade de criação de uma matrícula própria para cada fração de tempo, o que caracteriza ainda mais o caráter autônomo das unidades. Antes de adentrarmos mais nesse aspecto, importante também fazer menção ao parágrafo primeiro do artigo 1.358-E e ao parágrafo único do artigo 1.358-C, que afirmam que cada fração deverá ser de, no mínimo, 7 (sete) dias, e que a multipropriedade não se extinguirá se todas as frações pertencerem a um único multiproprietário.

O registro, ato por meio do qual nasce o instituto, deve, para tanto, conter todas as informações essenciais e anatômicas do condomínio em multipropriedade. Os artigos 1.358-F a 1.358-H trazem algumas regras referentes à instituição. Verifica-se da leitura que não há exigência de que a instituição ocorra por meio de escritura pública, podendo ser feita por meio de mero instrumento particular, seja por ato entre vivos ou testamento, bastando que haja menção à identificação do regime multiproprietário e à duração dos correspondentes períodos de tempo.

¹¹ SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A figura do *time-sharing* em perspectiva de direito comparado – Portugal e Brasil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 76/2014, p. 79-116, jan. /jun. 2014.

¹² VENOSA, Sílvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 30 mai. 2019.

Sílvio Venosa¹³ destaca a convenção da multipropriedade e os direitos e obrigações dos multiproprietários. Dentre alguns pontos importantes inseridos nos artigos 1.358-G e 1.358-I ao 1.358-K, destaca:

- a) a necessidade de se especificar direitos sobre as instalações, equipamentos e mobiliários, bem como forma de pagamento, de conservação e de limpeza;
- b) o número máximo de pessoas que podem ocupar o imóvel simultaneamente no período de cada fração de tempo;
- c) a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliários;
- d) os direitos dos multiproprietários de uso, gozo, cessão e alienação das frações;
- e) e as obrigações de pagar as contribuições condominiais, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, das áreas comuns.

Outro ponto relevante diz respeito à transferência da multipropriedade, contido no art. 1.358-L e, sobre ele, Cristiano Vieira Sobral Pinto¹⁴ assevera:

A transmissão do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros se darão na forma da lei civil e não dependerão de anuência ou cientificação dos demais multiproprietários. Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade. E o adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

Como bem destacado, não há necessidade de anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, como também não há direito de preferência automático, até porque as unidades são autônomas e cada proprietário temporal também o é das frações-base correspondentes do imóvel.

Por fim, insta salientar que na lei não há nenhum indicativo quanto à multipropriedade sobre bens móveis. Atualmente, na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), aguarda-se o parecer do relator sobre o Projeto de Lei nº 2419/2019. Em sua justificativa¹⁵, o projeto relata que “os negócios de multipropriedade envolvendo bens móveis

¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 30 mai. 2019.

¹⁴ PINTO, Cristiano Vieira Sobral. **Direito Civil Sistematizado**. 11. ed. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 910.

¹⁵ BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei N. 2.419, de 10 de janeiro de 2019. Dispõe sobre a multipropriedade de bens móveis e seu registro. **Diário Oficial da União**, 11 de janeiro de 2019. Brasília, Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=749633E1EA6810B48CDE9BCAD A0170FF.proposicoesWebExterno2?codteor=1735015&filename=PL+2419/2019. Brasília/DF. p. 2-3. Acesso em: 20 jun. 2019.

são uma realidade já existente e que, a cada dia, ganham ainda mais volume”, o que demanda uma maior atenção para esse campo.

Enquanto não for regulamentada a matéria, parece-nos prudente não conferir natureza de direito real aos casos envolvendo bens móveis. Carlos Eduardo Elias de Oliveira¹⁶ chega a afirmar, inclusive, que, caso fosse admitida a aplicação analógica, haveria uma grande insegurança jurídica, “pois adquirentes de bens móveis estariam sob o risco de perderem, por evicção, parcialmente a coisa em favor de terceiros desconhecidos que tivessem ocultos contratos de *time sharing* com o alienante”.

Diante deste cenário, a operacionalização desses negócios deve ser feita por meio de contratos atípicos ou por meio de um condomínio tradicional, o que torna a constituição muito frágil e pouco atraente.

2 CONDOMÍNIOS MULTIPROPRIETÁRIO E EDILÍCIO: QUESTÕES PRÁTICAS

O Código Civil prevê a existência de diversos tipos de condomínio, dentre eles, o geral, o de lotes, o edilício e, como visto, o multiproprietário. A ideia de potencialização do uso do imóvel torna-se uma realidade já em 1937 com a regulamentação do parcelamento do solo. Em seguida, foi editada a Lei 4.591/64, que trata das incorporações e do condomínio edilício. Mais recentes são as figuras do direito de laje, regulada em 2017 e, por fim, da multipropriedade, que parece atingir seu ponto mais ousado, com a possibilidade de um mesmo imóvel pertencer a várias pessoas, distinguindo-se, porém, pelo período em que se exerce a propriedade plena sobre ele.

Pois bem, ao se inspirar em algumas das características do condomínio edilício, bem como adotá-la para suprir omissões, a legislação acaba por incorrer em situações que merecem uma análise mais detalhada.

De início, resta claro que a multipropriedade pode ser instituída em um imóvel isolado ou em um que esteja estabelecido em condomínio edilício, conforme art. 1.358-O. Para tanto, é necessária a previsão no ato de sua instituição, bem como a aceitação da maioria absoluta dos condôminos. Sobre este quórum, é possível que haja dúvida quando de sua certificação, pois que a lei fora omissa no detalhamento do que é considerado maioria

¹⁶ 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. **Núcleo de Estudos e Pesquisas CONLEG**, Brasília. 2019 Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>. Acesso em: 11 mar. 2019. p. 04.

absoluta, sendo praxe nos condomínios o quórum de dois terços para alterações desta magnitude (informação verbal)¹⁷. Entendemos, porém, que na aplicação do art. 4º do LINDB, utilizando os mesmos costumes, é de se entender que o termo “maioria absoluta” é definido como a metade mais um, devendo ser este, portanto, o quórum para a autorização prevista no artigo acima.

Ainda em decorrência desta semelhança, recai sobre o condomínio em multipropriedade a questão sobre seu enquadramento como pessoa jurídica ou não, debate que, antes direcionado ao condomínio edilício, enseja fortes discussões na doutrina e jurisprudência nacionais. Apesar do rol expresso contido no art. 44 do CC/02, que trata das pessoas jurídicas de direito privado, o Enunciado n. 144 do Conselho de Justiça Federal destacou seu caráter meramente exemplificativo e, embora não haja definição acerca da querela, prevalece o entendimento de que o condomínio edilício não possui personalidade jurídica e, por arrastamento, também não a possuirá o condomínio multiproprietário¹⁸.

Indo adiante, é de se destacar que, quando a multipropriedade for instaurada em condomínio edilício, haverá a necessidade de duas convenções, a do próprio condomínio e a da multipropriedade (informação verbal).¹⁹ Ainda sob o prisma de sua instituição, por ser omissa o texto do art. 1.358-F, deve-se buscar os requisitos formais para o ato no art. 1.332, do CC/02, e art. 1º, §2º, da Lei nº. 4.591/64, os quais versam sobre o condomínio edilício²⁰.

No tocante à administração da multipropriedade, cabe aos multiproprietários eleger uma pessoa para administrar a coisa comum, sendo prescindível sua condição como condômino. A função a ser exercida envolverá a resolução de questões referentes ao imóvel, coordenando sua utilização e determinando, inclusive, o período de gozo a ser usufruído. Também lhe cabe submeter orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia, sendo responsável pela cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos

¹⁷ TARTUCE, Flávio. Direito imobiliário: alterações legislativas vigentes –multipropriedade e lei dos distratos. **AASP**, São Paulo, 22 de março de 2019. Disponível em: <https://www.doity.com.br/direito-imobiliario-alteracoes-legislativas-vigentes-multipropriedade-e-lei-dos-distratos>. Acesso em: 23 out. 2019.

¹⁸ PERES, Sandra Ferreira de. **A controvérsia do direito real da multipropriedade imobiliária no Direito Privado**. 2017. Dissertação (Pós-Graduação Lato sensu) – Escola da Magistratura do Rio de Janeiro, 2017. p. 63.

¹⁹ TARTUCE, Flávio. Direito imobiliário: alterações legislativas vigentes –multipropriedade e lei dos distratos. **AASP**, São Paulo, 22 de março de 2019. Disponível em: <https://www.doity.com.br/direito-imobiliario-alteracoes-legislativas-vigentes-multipropriedade-e-lei-dos-distratos>. Acesso em: 23 out. 2019.

²⁰ 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. **Núcleo de Estudos e Pesquisas CONLEG**, Brasília. 2019Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>. Acesso em: 11 mar. 2019. p. 05.

multiproprietários, além do pagamento, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns²¹.

Dispositivo que certamente abrirá margem para questionamentos é o contido no § 4º do art. 1.358-R, que permite ao administrador alterar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício, o que vai ao encontro da ampla participação da assembleia na tomada de decisões do condomínio (informação verbal)²². Seguindo este trilha, de participação, é de se pontuar que o voto dos multiproprietários será proporcional à fração ideal da respectiva unidade periódica, conforme dispõe o art. 1.358-I, IV, “b”.

Interessante disposição também é a contida no art. 1.358-N, que prevê a possibilidade de ser destinada uma fração de tempo para a realização de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade. É de se imaginar que este período possa coincidir com o de outro multiproprietário, que, fatalmente, perderá tempo de uso de sua propriedade. Uma solução possível seria a pulverização deste período entre todos os outros, incidindo sobre todos os multiproprietários²³. Todavia, não se pode desconsiderar a possibilidade de previsão de compensação pecuniária por parte dos demais que não tenham sido afetados pelo período de conservação. De todo modo, deve-se pensar em estipular tais questões logo na convenção do condomínio multiproprietário.

Abordando a parte final deste tópico, faz-se necessária uma reflexão sobre algumas das punições previstas ao multiproprietário no art. 1.358-S. A previsão contida em seu parágrafo único vem recebendo a denominação de anticrese legal por parte da doutrina. Isso porque o condômino multiproprietário inadimplente poderá ser proibido de usar sua unidade temporal, a fim de que seja explorada economicamente e seu lucro revertido para pagamento da dívida original. Tal hipótese restringe-se aos casos nos quais o próprio imóvel está sob o regime de *pool*, em que o multiproprietário cede seus direitos de fruição sobre a unidade periódica que lhe pertence a um operador hoteleiro, mediante remuneração obtida com o fruto das hospedagens que se seguirão²⁴.

²¹ SCHREIBER, Anderson. *et al.* **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 984.

²² TARTUCE, Flávio. Direito imobiliário: alterações legislativas vigentes –multipropriedade e lei dos distratos. **AASP**, São Paulo, 22 de março de 2019. Disponível em: <https://www.doity.com.br/direito-imobiliario-alteracoes-legislativas-vigentes-multipropriedade-e-lei-dos-distratos>. Acesso em: 23 out. 2019.

²³ 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. **Núcleo de Estudos e Pesquisas CONLEG**, Brasília. 2019 Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>. Acesso em: 11 mar. 2019. p.18.

²⁴ 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. **Núcleo de Estudos e Pesquisas CONLEG**,

A doutrina vem destacando o caráter inconstitucional desta sanção. Não se pode admitir que a inadimplência, por si só, possa gerar a privação do uso da unidade autônoma, o que violaria a proteção constitucional da propriedade privada e ao direito social de moradia²⁵.

Analisando o tema, Tepedino²⁶ ressalta que a medida deve ser regulada na convenção, assegurando-se a ampla defesa de cada titular, podendo o condomínio inserir a unidade no *pool* hoteleiro se houver previsão em convenção de tal destinação econômica.

Por fim, é necessário abordar a questão da sanção ao condômino antissocial, que, apesar de não possuir previsão expressa no regimento legal do condomínio multiproprietário, está prevista no condomínio edilício, o que, partindo de uma interpretação analógica, pode ser utilizada quando do descumprimento reiterado dos deveres inerentes à condição de condômino multiproprietário. Apresenta-se cabível a privação temporária e até definitiva do condômino que, por conta de seu comportamento, cria insuportabilidade de convivência, desde que lhe seja assegurada a ampla defesa e o contraditório. Ressalte-se, porém, que para a efetivação deste tipo de sanção faz-se necessária a autorização expressa da assembleia, obedecido o quórum qualificado de dois terços dos condôminos (informação verbal)²⁷.

3 REPERCUSSÕES NA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO IPTU

Inicialmente, insta registrar a mensagem de veto estampada no antigo projeto da lei que regula a multipropriedade no Brasil, de nº 763, de 20 de dezembro de 2018, vetando os parágrafos 3º, 4º e 5º do art. 1.358-J, do Código Civil, acrescidos pelo artigo 1º da lei de multipropriedade:

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,

Brasília. 2019 Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>. Acesso em: 11 mar. 2019. p. 18.

²⁵ SCHREIBER, Anderson. *et al. Código Civil Comentado*: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 988.

²⁶ TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. (coord.). **Direito Imobiliário**: Escritos em Homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2014.

²⁷ SCHREIBER, Anderson. *et al. Código Civil Comentado*: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 983.

poderiam afetar de forma negativa a arrecadação e o regular recolhimento de tributos.

Como pode ser visto, o veto presidencial entendeu que deveria haver solidariedade passiva entre os proprietários de cada unidade temporal pelos encargos tributários incidentes sobre o imóvel com multipropriedade, sob a alegação de que não caberia à legislação ordinária a modificação de normas gerais em matéria tributária, segundo aduz o art. 146, III, da Constituição Federal (1988). Tal entendimento baseou-se, principalmente, além do citado dispositivo constitucional, no art. 124, I, do Código Tributário Nacional, que afirma que são “solidariamente obrigadas as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal”.

Todavia, tal entendimento não merece prosperar. Para ilustrar esse posicionamento, importante registrar o que diz Carlos Eduardo Elias de Oliveira sobre a incidência de IPTU no regime de multipropriedade:

Como consequências de o direito de propriedade sobre a unidade periódica ser direito real sobre coisa própria, o IPTU só recai sobre a unidade periódica. Logo, os demais multiproprietários não podem ser responsabilizados pela dívida de IPTU da unidade. O fato gerador do IPTU é o direito real de propriedade do imóvel periódico, e esse conceito é dado pelo Direito Civil, que tem de ser observado pelo Fisco à luz do art. 110 do CTN.²⁸

O mesmo doutrinador continua seu excerto, agora fazendo menção à Lei de Registros Públicos e à mensagem do veto presidencial destacada anteriormente:

O Direito Civil trata a unidade periódica como imóvel autônomo e, portanto, um multiproprietário não pode ser compelido a responder pelo IPTU relativo à unidade periódica dos demais. Em confirmação disso, o art. 176, §11, da LRP, permite que cada imóvel tenha uma inscrição imobiliária individualizada à luz da lei tributária municipal. Não há, pois, a solidariedade tributária de que trata o inciso I do art. 124 do CTN, ao contrário do insinuado na mensagem de veto parcial da nova lei. De fato, não há interesse algum de um multiproprietário em que os demais saldem o IPTU das suas unidades periódicas. No caso de inadimplemento, o Fisco poderá executar a unidade periódica do devedor para quitação da dívida tributária, sem que isso prejudique os demais multiproprietários.²⁹

²⁸ 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. **Núcleo de Estudos e Pesquisas CONLEG**, Brasília. 2019 Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>. Acesso em: 11 mar. 2019.

²⁹ 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. **Núcleo de Estudos e Pesquisas CONLEG**, Brasília. 2019 Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>. Acesso em: 11 mar. 2019.

Como se pode depreender acima, o art. 110 do CTN (1966) afirma que “a lei tributária não pode alterar a definição, o conteúdo e o alcance de institutos, conceitos e formas de direito privado”, de modo que o veto presencial não levou essa questão em consideração. A lei 13.777/18, ao prever a inclusão do §10º no art. 176 da lei de LRP, considerou a autonomia de cada fração de tempo, cada qual com uma matrícula própria, onde, segundo o próprio diploma, “se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo”. Cada fração, segundo o §11º do mesmo artigo, poderá, segundo a legislação municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

Como o IPTU é imposto incidente sobre a propriedade territorial urbana e o Código Civil, com a nova alteração, passou a considerar a multipropriedade como verdadeiro direito real, possuindo, cada um dos multiproprietários, a propriedade sobre cada fração de tempo, nada mais justo do que individualizar a cobrança deste imposto e de qualquer outro encargo incidente sobre o imóvel, já que inexistente interesse em comum entre as partes.

Mais especificamente, o CTN prescreve, no artigo 32, que o imposto ora tratado “tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município”. No artigo seguinte, o mesmo diploma legal destaca que são sujeitos passivos do IPTU o titular da propriedade, do domínio útil ou da posse do bem imóvel, sendo a base de cálculo o seu valor venal. A Constituição Federal, no artigo 156, I, dispõe que a hipótese de incidência é apenas a propriedade predial e territorial urbana.

Nesse sentido, Bruno Saraiva de Sousa defende que, mesmo com previsão expressa em lei, a responsabilidade, neste caso, deve ser solidária, face à restrição semântica prevista na Constituição Federal³⁰. Ele traça um entendimento um tanto quanto contraditório, afirmando que:

No caso do IPTU, a Constituição é clara ao falar de imposto sobre uma propriedade predial e territorial urbana. Percebe-se que o legislador constitucional não abre espaço para a tributação individual da fração espaço-temporal, já que, nesse caso, a hipótese de incidência tomaria contornos incompatíveis com a Constituição, ao levar o fator “tempo” em consideração. Com efeito, ao expressamente prescrever “predial e territorial”, o legislador constitucional autoriza a tributação da propriedade tridimensional, afastando a tributação da propriedade quadridimensional”.³¹

³⁰ SARAIVA, Bruno de Sousa. **Aspectos tributários da propriedade espaço-temporal**: multipropriedade imobiliária. Fortaleza: DINCE. 2017.

³¹ SARAIVA, Bruno de Sousa. **Aspectos tributários da propriedade espaço-temporal**: multipropriedade imobiliária. Fortaleza: DINCE. 2017.

Como pode ser verificado, a Constituição, de fato, possui uma restrição semântica quanto à hipótese de incidência, o que não pode gerar o entendimento acima esposado. Ora, é descabido o entendimento de que estaria afastada a tributação da propriedade quadrimensional, em que se inclui o fator tempo. A legislação reconheceu a multipropriedade como direito real, autorizando, como já delineado, a inscrição de cada fração como unidade autônoma. Sendo restrita a carga semântica do texto Constitucional, a legislação infraconstitucional pode ampliar seu campo de aplicação, desde que não o desvirtue.

Dentro desse quadro, indaga-se, ainda, se o veto presidencial sobre os parágrafos do art. 1.358-J do Código Civil faria com que fossem mantidas interpretações voltadas à existência de uma obrigação tributária solidária. Gustavo Tepedino³², ao se debruçar sobre esse questionamento, entende que tal veto não altera a autonomia das matrículas, devendo ser afastada, portanto, qualquer interpretação que pretenda atribuir aos multiproprietários de um mesmo apartamento a responsabilidade solidária das despesas individuais.

Assentada a multipropriedade como um direito real e, por consequência, incidindo todas as características inerentes ao instituto, tem-se que não haverá conflito quanto à fixação da base de cálculo para cobrança de ITR, IPTU, ITBI e ITCMD, pois que a fração de tempo sobre o imóvel possui expressão econômica, sendo plenamente possível destacar, individualmente, a responsabilidade dos multiproprietários pelo valor de suas respectivas propriedades.

Já no tocante aos fatos geradores de tais impostos, por girarem em torno do proprietário em si, o mesmo raciocínio se aplica, sendo cada um responsável pela sua fração ideal de espaço-tempo. Com isso, no ITR, o sujeito passivo seria o próprio proprietário de cada fração; no ITBI, o transmitente de cada unidade autônoma; no ITCMD, o beneficiário, no caso de transmissão *causa mortis*, e o doador, no caso de doação. O mesmo serve para as taxas e contribuições de melhoria³³.

Concluindo o raciocínio, é mais adequado o entendimento de que, de fato, inexistia solidariedade entre os proprietários de cada unidade temporal. Em vez de dificultar a tributação, a alteração inserida na legislação de Registros Públicos possibilita que cada fração possua uma matrícula individualizada, de modo que o Fisco pode se voltar contra aquele que

³² TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. **Conjur**, 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em: 20 jun. 2019.

³³ PERES, Sandra Ferreira de. **A controvérsia do direito real da multipropriedade imobiliária no Direito Privado**. 2017. Dissertação (Pós-Graduação Lato sensu) – Escola da Magistratura do Rio de Janeiro, 2017. p. 108.

esteja inadimplente com as suas obrigações, sem fazer com que todos e o referido imóvel globalmente considerado venham a sofrer pela inadimplência de qualquer das partes.

Raphael Pires do Amaral³⁴ afirma, inclusive, que “nada impede que uma lei tributária possa, no futuro, reconhecer expressamente os efeitos jurídicos-tributários e também econômicos da multipropriedade”, afastando a responsabilidade solidária e estabelecendo a autonomia entre as obrigações, individualizando a responsabilização dos multiproprietários. O autor continua e chega a afirmar que essa medida, além de trazer segurança jurídica, agradará certamente a iniciativa privada e promoverá um aumento significativo nos empreendimentos imobiliários³⁵.

Destarte, em razão do pioneirismo da legislação no país, resta-nos aguardar os desdobramentos doutrinários, jurisprudenciais e legislativos sobre a matéria, para só então verificarmos como essas questões serão tratadas pelos Municípios.

CONCLUSÃO

Como pôde ser visto, a novel legislação trouxe inúmeros reflexos importantes no estudo do direito registral imobiliário, direitos do consumidor e, por via de consequência, na economia do país, tendo em vista o grande incremento que essa regulamentação vai trazer ao mercado imobiliário, que tem demandado, com razão, pela segurança jurídica nos acertos negociais envolvendo a questão da multipropriedade.

Antes objeto de fortes discussões, a definição da natureza jurídica da multipropriedade como direito real, cuja consequência direta é a possibilidade de registro em matrícula própria, o exercício dos atributos da propriedade, bem como instituição de outro direito real sobre ela, revela a intenção do legislador em garantir a segurança jurídica mencionada acima, o que não ocorreria caso a mesma fosse colocada no campo do direito obrigacional.

Pode-se dizer que a regulamentação do condomínio em multipropriedade inserida no Código Civil serve ao que se dispõe. Porém, ressalta-se que a matéria ainda não é suficiente para garantir a plena capacidade do instituto como um todo, pois não houve disposição sobre a multipropriedade sobre bens móveis, tema tão importante quanto e que ainda carece de

³⁴ AMARAL, Raphael Pires do. Multipropriedade imobiliária vis-à-vis a responsabilidade tributária. **Migalhas**, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI307129,31047-Multipropriedade+imobiliaria+visavis+a+responsabilidade+tributaria>. Acesso em: 28 ago. de 2019.

³⁵ AMARAL, Raphael Pires do. Multipropriedade imobiliária vis-à-vis a responsabilidade tributária. **Migalhas**, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI307129,31047-Multipropriedade+imobiliaria+visavis+a+responsabilidade+tributaria>. Acesso em: 28 ago. de 2019.

previsão legal. Mais ainda, alguns artigos podem ter sua constitucionalidade contestada, mormente quando se trata da proibição de uso da propriedade em casos de inadimplência, consoante se extrai do § 4º do art. 1.358-S, uma vez que viola a propriedade privada e o direito social de moradia, ambos com previsão constitucional.

Na seara tributária, as implicações que a matéria trará ainda são desconhecidas, haja vista a inexistência de legislação específica tratando sobre o parcelamento da propriedade em unidades periódicas de tempo. Especificamente quanto ao IPTU, não se sabe como os municípios passarão a tributar a propriedade, existindo ainda uma séria discussão acerca da responsabilidade, ou seja, se a mesma será solidária ou individual para cada um dos multiproprietários, embora seja mais correto efetuar a tributação sobre cada uma das unidades, face ao caráter autônomo por elas adquirido com o reconhecimento da natureza de direito real e da autorização na LRP para a realização de matrículas individualizadas.

O tema, ainda incipiente, deverá ser objeto de inúmeras discussões doutrinárias e jurisprudenciais, que servirão para elucidar os pontos controvertidos em aberto, alguns tratados neste artigo, bem como outros que ainda poderão surgir no futuro.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Raphael Pires do. Multipropriedade imobiliária vis-à-vis a responsabilidade tributária. **Migalhas**, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI307129,31047-Multipropriedade+imobiliaria+visavis+a+responsabilidade+tributaria>. Acesso em: 28 ago. de 2019.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário**: Teoria Geral e Negócios Imobiliários. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

BARDAJÍ, Maria Dolores Díaz-Ambrona. Apuntes sobre lamultipropiedad. **Revista crítica de derecho inmobiliario**. ano 76, n. 658, p. 1429-1450, mai. 2000.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei N. 2.419, de 10 de janeiro de 2019. Dispõe sobre a multipropriedade de bens móveis e seu registro. **Diário Oficial da União**, 11 de janeiro de 2019. Brasília, Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=749633E1EA6810B48CDE9BCADA0170FF.proposicoesWebExterno2?codteor=1735015&filename=PL+2419/2019. Brasília/DF. p. 2-3. Acesso em: 20 jun. 2019.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 01 jul. 2019

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº. 1.546.165/SP. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Data do Julgamento: 26/04/2016. **JusBrasil**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/124719051/stj-06-09-2016-pg-3755>. Acesso em: 24 out. 2019.

EMBRATUR. Deliberação Normativa Nº 378, de 12 de agosto de 1997. **Informare Jurídico**, 2019. Disponível em: <http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm>. Acesso em: 25 jun. 2019.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Aspectos teóricos da multipropriedade no Direito brasileiro. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 658/1990, p. 28 - 42, ago.1990.

MULTIPROPRIEDADES crescem mais de 46% em um ano e devem atingir VGV de R\$ 15 bilhões. **Terra**, 13 de junho de 2018. Disponível em: <https://www.terra.com.br/noticias/dino/multipropriedade-crescem-mais-de-46-em-um-ano-e-devem-atingir-vgv-de-r-15bilhoes,lbl69785e8b6aad6b5e2adbc98a14d43x7voza8.html>. Acesso em: 14 jul. 2019.

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. **Núcleo de Estudos e Pesquisas CONLEG**, Brasília. 2019. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>. Acesso em: 11 mar. 2019. p. 04.

PERES, Sandra Ferreira de. **A controvérsia do direito real da multipropriedade imobiliária no Direito Privado**. 2017. Dissertação (Pós-Graduação Lato sensu) – Escola da Magistratura do Rio de Janeiro, 2017. p. 63.

PINTO, Cristiano Vieira Sobral. **Direito Civil Sistematizado**. 11. ed. Salvador: Juspodivm, 2019. p. 910.

SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A figura do *time-sharing* em perspectiva de direito comparado – Portugal e Brasil. **Revista dos Tribunais**, São Paulo, v. 76/2014, p. 79-116, jan./jun. 2014.

SARAIVA, Bruno de Sousa. **Aspectos tributários da propriedade espaço-temporal: multipropriedade imobiliária**. Fortaleza: DINCE. 2017.

SCHREIBER, Anderson. *et al.* **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TARTUCE, Flávio. Direito imobiliário: alterações legislativas vigentes –multipropriedade e lei dos distratos. **AASP**, São Paulo, 22 de março de 2019. Disponível em: <https://www.doity.com.br/direito-imobiliario-alteracoes-legislativas-vigentes-multipropriedade-e-lei-dos-distratos>. Acesso em: 23 out. 2019.

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. **Conjur**, 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em: 20 jun. 2019.

TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. *In*: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. (coord.). **Direito Imobiliário**: Escritos em Homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. São Paulo: Atlas, 2014.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p.1.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 30 mai. 2019.