

# XXXII Encontro do Comitê Latino-Americano de Consulta Sobre Registro

Guayaquil, Ecuador  
De 8 a 12 de abril de 2019

*Décio Antônio Erpen – Desembargador Aposentado  
João Pedro Lamana Paiva - Registrador de Imóveis*

SITUANDO O ASSUNTO:

TEMA III – FOLIO REAL

NOVAS FIGURAS DE DIREITOS REAIS

OBJETO DESTE ESTUDO:

***OBJETO DE ESTE ESTUDIO:***

Regime jurídico da  
MULTIPROPRIEDADE  
no Brasil e seus procedimentos registraes.

***Régimen jurídico de la  
MULTIPROPIEDAD  
en Brasil y sus procedimientos registrales.***

1. Novos contornos do  
DIREITO DE PROPRIEDADE

***1. Nuevos contornos del  
DERECHO DE PROPIEDAD***

A Ciência do Direito está em constante transformação.  
***La Ciencia del Derecho está en constante transformación.***

Quando o Mundo e a Sociedade mudam,  
o Direito precisa se adaptar.  
***Cuando el Mundo y la Sociedad cambian,  
el Derecho necesita adaptarse.***

**A PROPRIEDADE antes era absoluta.**

***La PROPIEDAD antes era absoluta.***

**Hoje, porque ainda não há o suficiente para Todos,  
ela precisa cumprir suas FUNÇÕES SOCIAL e ECONÔMICA.**

***Hoy, porque todavía no hay lo suficiente para Todos,  
la propiedad necesita cumplir sus FUNCIONES SOCIAL y ECONÓMICA.***

**Já vivemos o tempo de uma  
PROPRIEDADE COMPARTILHADA.**

***Ya vivimos el tiempo de una  
PROPIEDAD COMPARTIDA.***

**O fator/elemento “TEMPO” torna-se relevante.**

***El factor/elemento “TIEMPO” se convierte en relevante.***

**NÃO se confunde este tema (“Multipropriedade”) com o “Condomínio Comum”.**

***NO se confunde este tema (“Multipropiedad”) con la “Comunidad Común”.***

**No “Condomínio Comum” todos titulam propriedade AO MESMO TEMPO, mas limitado no aspecto quantitativo.**

**Na “Multipropriedade” cada titular tem a propriedade do todo, mas apenas no período de tempo determinado.**

***En la “Comunidad Común” todos titulan propiedad AL MISMO TIEMPO, pero limitado en el aspecto cuantitativo.***

***En la “Multipropiedad” cada titular tiene la propiedad del todo, pero sólo en el período de tiempo determinado.***

**A evolução, no caso, é que a “MULTIPROPRIEDADE” permite o exercício pleno da PROPRIEDADE num determinado período de tempo.**

***La evolución, en este caso, es que la “MULTIPROPIEDAD” permite el ejercicio pleno de la PROPIEDAD en un determinado período de tiempo.***

**Criador: Alexandre Battibugli**

<http://www.verdesobrerodas.com.br/2015/11/tianjin-tera-1000-ves-em-sistema-de.html>

<http://www.verdesobrerodas.com.br/2015/11/tianjin-tera-1000-ves-em-sistema-de.html>

<http://www.verdesobrerodas.com.br/2015/11/tianjin-tera-1000-ves-em-sistema-de.html>

<http://stmaartenrealestate.com/caravanserai-hotel-timeshare-apartments-caribbean/>

<http://colegioregistrals.org.br/noticias/completa?id=37520>

Isso pode representar profundo impacto POSITIVO nos Serviços de Registro de Imóveis pela dinamização do mercado imobiliário.  
*Esto puede representar profundo impacto POSITIVO en los Servicios de Registro de Inmuebles por la dinamización del mercado inmobiliario.*

## **2. ESPÉCIES DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL**

### **2. ESPECIES DE EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS EN BRASIL**

#### **Espécies de Empreendimentos Imobiliários**

#### **1. LOTEAMENTOS:**

- Comum;
- Acesso Controlado.

#### **2. DESMEMBRAMENTO**

#### **3. FRACIONAMENTO / DESDOBRO**

#### **4. CONDOMÍNIOS:**

- Geral/Ordinário (entre duas ou mais pessoas);
- Edifício:
  - » De Casas;
  - » De Apartamentos/ Salas/Garagens;
  - » De Lotes, de livre construção.

#### **5. APART-HOTEL ou SERVIÇO DE APARTAMENTO ou FLAT SERVICE ou RESIDENCE SERVICE ou PROPRIEDADE TEMPORÁRIA ou TIME-SHARING ou**

##### **MULTIPROPRIEDADE**

**(todos são SINÔNIMOS)**

#### ***5. APART-HOTEL o SERVICIO DE APARTAMENTO o FLAT SERVICE o RESIDENCE SERVICE o PROPIEDAD TEMPORARIA o TIME-SHARING o***

##### **MULTIPROPIEDAD**

***(todos son SINÓNIMOS)***

#### **3. DA MULTIPROPRIEDADE**

#### **3. DE LA MULTIPROPIEDAD**

Como visto, pode apresentar como sinônimos:  
“PROPRIEDADE TEMPORÁRIA” ou “TIME-SHARING”.

*Como visto, se puede presentar como sinónimos:  
“PROPIEDAD TEMPORARIA” o “TIME-SHARING”.*

Visa atender a uma demanda social por esta modalidade de empreendimento imobiliário.  
*Hay una demanda social de este tipo de desarrollo inmobiliario.*

A Europa foi o palco dessa inovação. O sistema de aproveitamento da propriedade surgiu pela primeira vez na França; chamado, inicialmente, de *multipropriété*, posteriormente, foi conhecido como *pluripropriété*, *propriété spatio-temporelle*, *copropriété saisonnière* e *droit de jouissance à temps partagé*.

*Europa ha sido el palco de esta innovación. El sistema de aprovechamiento de la propiedad surgió por primera vez en Francia; llamado, inicialmente, de multipropriété, posteriormente, fue conocido como pluripropriété, propriété spatio-temporelle, copropriété saisonnière y droit de jouissance a la temps partagé.*

A Itália foi o segundo país a utilizar o sistema, denominando-o de *proprietà spazio-temporale*.  
*Itália fue el segundo país en utilizar el sistema, denominándolo de propiedad spazio-temporale.*

Em Portugal, como direito real de habitação periódica

*En Portugal, como derecho real de habitación periódica*

Na Espanha, como *multipropriedade* e,

*En España, como multipropiedad y,*

Nos Estados Unidos, como *time sharing*.

*En Estados Unidos, como time sharing.*

Fuente: MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. Acesso em 15.03.2019 (<http://colegioregistrals.org.br/publicacoes/doutrinaCompleta?id=32872>)

No Brasil, tem origem no fato social, sendo descrito pela doutrina e respaldado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça ([Recurso Especial nº 1.546.165 - SP](#)), gerando movimentação no legislativo e culminando com a publicação da [Lei nº 13.777](#), de 20 de dezembro de [2018](#).

*En Brasil, tiene origen en el hecho social, siendo descrito por la doctrina y respaldado por la jurisprudencia del Superior Tribunal de Justicia ([Recurso Especial nº 1.546.165 - SP](#)), generando movimentación en el legislativo y culminando con la publicación de la [Lei nº 13.777](#), de 20 de diciembre de [2018](#).*

A MULTIPROPRIEDADE como Direito Real:

No Brasil, reconhece-se como Direito Real não só os institutos expressos no art. 1.225 do Código Civil, mas também os que derivam de leis esparsas, a exemplo da Lei nº 9.514/97 e agora também da Lei nº 13.777/18. No Brasil, a Multipropriedade tem sido entendida como sendo um Direito Real.

*La MULTIPROPIEDAD como Derecho Real:*

*En Brasil, se reconoce como Derecho Real no sólo los institutos expresos en el art. 1.225 del Código Civil, sino también los que derivan de leyes dispersas, a ejemplo de la Ley nº 9.514/97 y ahora también de la Ley nº 13.777/18. En Brasil, la Multipropiedad viene siendo entendida como siendo un Derecho Real.*

Confere ao seu titular as faculdades de “USAR” e de “GOZAR” com exclusividade da propriedade por um período certo de tempo (art. 1.358-C do Código Civil).

*Otorga a su titular las facultades de “USAR” y de “GOZAR” con exclusividad de la propiedad por un período determinado de tiempo (art. 1.358-C del Código Civil).*

E a faculdade de “DISPOR”? [Ver arts. 1.358-K e 1.358-L do Código Civil.](#)

[¿Y la facultad de “DISPONER”? Ver arts. 1.358-K y 1.358-L del Código Civil.](#)

Estabelece a INDIVISIBILIDADE legal do imóvel? [Sim, conforme art. 1.358-D do Código Civil. E da FRAÇÃO DE TEMPO também \(art. 1.358-E do Código Civil\).](#)

[¿Establece la INDIVISIBILIDAD legal del inmueble? Sí, según el art. 1.358-D del Código Civil. Y de la FRACIÓN DE TIEMPO también \(art. 1.358-E del Código Civil\).](#)

### 3. APLICAÇÃO

### 3. APLICACIÓN

#### 3.1 DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

#### 3.1 DE LA COMUNIDAD EN MULTIPROPIEDAD

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 (art. 1.358-C do Código Civil).

**Es el régimen de comunidad en que cada uno de los propietarios de un mismo inmueble es titular de una fracción de tiempo**, a la cual corresponde la facultad de **USO y GOCE, con exclusividad**, de la totalidad del inmueble, a ser ejercida por los propietarios de forma alternada (art. 1.358-C del Código Civil).

Inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo (art. 1.358-D, II do Código Civil). **Portanto, não é só do imóvel em si, mas também do que nele instalado e aproveitável por todos.**

Incluye las instalaciones, los equipamientos y el mobiliario destinados a su uso y goce (art. 1.358-D, II del Código Civil). **Por lo tanto, no es sólo del inmueble en si, pero también de lo que en él hay instalado y aprovechable por todos.**

#### 3.2 DA FRAÇÃO DE TEMPO

#### 3.2 DE LA FRACCIÓN DE TIEMPO

É indivisível (art. 1.358-E do Código Civil).

**Es indivisible (art. 1.358-E del Código Civil).**

**O período será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados**, e poderá ser:

***El período será de, como mínimo, 7 (siete) días, seguidos o intercalados, y podrá ser:***

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

***I - fijo y determinado, en el mismo período de cada año;***

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

***II – flotante, caso en el que la determinación del período será realizada de forma periódica, mediante procedimiento objetivo que respete, en relación a todos los multipropietarios, el principio de la isonomía, debiendo ser previamente divulgado; o***

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

***III - mixto, combinando los sistemas fijo y flotante.***

#### 3.3 Da Instituição da Multipropriedade

#### 3.3 de la Institución de la Multipropiedad

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-F do Código Civil).

**Se Instituye la multipropiedad por acto entre vivos o testamento**, **REGISTRADO en el competente Registro de Inmuebles**, **debiendo constar de aquel acto la duración de los períodos correspondientes a cada fracción de tiempo** (art. 1.358-F del Código Civil).

**CRÍTICA:** Poderia o legislador ter incluído um ato próprio no rol do art. 167, I da Lei nº 6.015/73, o qual determina os atos sujeitos a “REGISTRO”.

**CRÍTICA:”.** *Podría el legislador haber incluido un acto propio en el rol del art. 167, I de la Ley nº 6.015/73, en el cual determina los actos sujetos a “REGISTRO”*

### **3.3 Da Instituição da Multipropriedade**

#### **3.3 de la Institución de la Multipropiedad**

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** (art. 1.358-H do Código Civil).

*El instrumento de institución de la multipropiedad o la convención de comunidad en multipropiedad podrá establecer el límite máximo de fracciones de tiempo en el mismo inmueble que podrán ser detenidas por la misma persona natural o jurídica (art. 1.358-H del Código Civil).*

### **3.4 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

#### **3.4 CONVENCION DE COMUNIDAD**

**A convenção de condomínio em multipropriedade determinará** (art. 1.358-G do Código Civil):

***La convención de comunidad en multipropiedad determinará (art. 1.358-G del Código Civil):***

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;

*I - los poderes y deberes de los multipropietarios, especialmente en materia de instalaciones, equipamientos y mobiliario del inmueble, de mantenimiento ordinario y extraordinario, de conservación y limpieza y de pago de la contribución de condominio;*

II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

*II - el número máximo de personas que pueden ocupar simultáneamente el inmueble en el período correspondiente a cada fracción de tiempo;*

III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

*III - las reglas de acceso del administrador del condominio al inmueble para cumplimiento del deber de mantenimiento, conservación y limpieza;*

IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

*IV - la creación de un fondo de reserva para reposición y mantenimiento de los equipamientos, instalaciones y mobiliario;*

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;

*V - el régimen aplicable en caso de pérdida o destrucción parcial o total del inmueble, inclusive para efectos de participación en el riesgo o en el valor del seguro, de la indemnización o de la parte restante;*

VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

*VI - las multas aplicables al multipropietario en las hipótesis de incumplimiento de deberes.*

### **3.5 Dos Direitos do Multiproprietário** **3.5 de los DEreCHos del MultipropietArio**

São **DIREITOS** do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade (art. 1.358-I do Código Civil):

**Son DERECHOS** del multipropietario, además de aquellos previstos en el instrumento de institución y en la convención de comunidad en multipropiedad (art. 1.358-I del Código Civil):

I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;

*I - usar y gozar, durante el período correspondiente a su fracción de tiempo, del inmueble y de sus instalaciones, equipamientos y mobiliario;*

II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato;

*II - ceder la fracción de tiempo en alquiler o 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;

*III - alienar la fracción de tiempo, por acto entre vivos o por causa de muerte, a título costoso o gratuito, u cobrarla, debiendo la alienación y la cualificación del sucesor, o el cobro, ser informadas al administrador;*

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:

*IV - participar y votar, personalmente o por intermedio de representante o apoderado, desde que esté al día con las obligaciones del condominio, en:*

a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;

*a) asamblea general de la comunidad en multipropiedad, y el voto del multipropietario corresponderá a la cuota de su fracción de tiempo en el inmueble;*

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.

*b) asamblea general de la comunidad edilicia, cuando sea el caso, y el voto del multipropietario corresponderá a la cuota de su fracción de tiempo en relación a la cuota de poder político atribuido a la unidad autónoma en la respectiva convención de comunidad edilicia.*

### **3.6 Dos Deveres do Multiproprietário** **3.6 de los Deberes del MultipropietArio**

São **OBRIGAÇÕES** do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade (art. 1.358-J do Código Civil):

**Son OBLIGACIONES** del multipropietario, además de aquellas previstas en el instrumento de institución y en la convención de comunidad en multipropiedad (art. 1.358-J del Código Civil):

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;

*I - pagar la contribución del condominio de la comunidad en multipropiedad y, cuando sea el caso, de la comunidad edilicia, aunque renuncie al uso y goce, total o parcial, del inmueble, de las áreas comunes o de las respectivas instalaciones, equipamientos y mobiliario;*



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;

*II - responder por daños causados al inmueble, a las instalaciones, a los equipamientos y al mobiliario por sí mismo, por cualquiera de sus acompañantes, invitados o prepuestos o por personas por él autorizadas;*

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

*III - comunicar inmediatamente al administrador los defectos, averías y vicios en el inmueble de los cuales tenga conocimiento durante la utilización;*

IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

*IV - no modificar, alterar o substituir el mobiliario, los equipamientos y las instalaciones del inmueble;*

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;

*V - mantener el inmueble en estado de conservación y limpieza acorde con los fines al que se destina y con la naturaleza de la respectiva construcción;*

VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

*VI - usar el inmueble, así como sus instalaciones, equipamientos y mobiliario, según su destino y naturaleza;*

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

*VII - usar el inmueble exclusivamente durante el período correspondiente a su fracción de tiempo;*

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;

*VIII - desocupar el inmueble, sin falta, hasta el día y hora fijados en el instrumento de institución o en la convención de comunidad en multipropiedad, bajo pena de multa diaria, según convencionado en el instrumento pertinente;*

IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

*IX - permitir la realización de obras o reparos urgentes.*

A **responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel**, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será (art. 1.358-J, §2º):

*La responsabilidad por los gastos referentes a reparos en el inmueble, así como sus instalaciones, equipamientos y mobiliario, será (art. 1.358-J, §2º):*

**I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;**

*I - de todos los multipropietarios, cuando resultantes del uso normal y del desgaste natural del inmueble;*

**II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.**

*II - exclusivamente del multipropietario responsable por el uso anormal, sin pérdida de la multa, cuando resultantes de uso anormal del inmueble.*

### **3.7 PENALIDADES**

#### **3.7 PENALIDADES**

O multiproprietário estará sujeito às seguintes penas:

*El multipropietario estará sujeto a las siguientes penas:*

**I - multa**, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

*I - multa, en el caso de incumplimiento de cualquiera de sus deberes;*

**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.

*II - multa progresiva y pérdida temporaria del derecho de utilización del inmueble en el período correspondiente a su fracción de tiempo, en el caso de incumplimiento reiterado de deberes.*



### **3.8 Da Transferência da Multipropriedade** **3.8 de la Transferencia de la Multipropiedad**

A transferência do direito de multipropriedade (PRINCÍPIO DA DISPONIBILIDADE) não dependerá da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários (Art. 1.358-L do Código Civil)

*La transferencia del derecho de multipropiedad (PRINCIPIO de la DISPONIBILIDAD) no dependerá de la anuencia o cientificación de los demás multipropietarios (Art. 1.358-L del Código Civil)*

**Não haverá direito de preferência, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio.**

*No habrá derecho de preferencia, salvo si establecido en el instrumento de institución o en la convención de la comunidad.*

O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J do Código Civil caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição (OBRIGAÇÃO PROPTER REM).

*El adquirente será solidariamente responsable con el alienante por las obligaciones de las que trata el § 5º del art. 1.358-J del Código Civil caso no se obtenga la declaración de inexistencia de débitos referente a la fracción de tiempo en el momento de su adquisición (OBLIGACIÓN PROPTER REM).*

### **3.9 PECULIARIDADES**

#### **3.9 PECULIARIDADES**

O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas (art. 1.358-O do Código Civil): **¡MUITO IMPORTANTE!**

*LA comunidad ediliciA podrá adoptar el régimen de multipropiedad en parte o en la totalidad de sus unidades autónomas (art. 1.358-O del Código Civil): ¡MUY IMPORTANTE!*

**Neste caso, observar as condicionantes do art. 1.358-P do Código Civil.**

*En este caso, observar las condicionantes del art. 1.358-P del Código Civil.*

O condomínio edilício que adotar o regime de multipropriedade exigirá que se formalize um **REGIMENTO INTERNO**, por escritura pública ou instrumento particular (ver arts. 1.358-P e 1.358-Q do Código Civil), bem como a figura do **ADMINISTRADOR PROFISSIONAL** (art. 1.358-R).

*LA comunidad ediliciA que adopte EL régimen de multipropiedad exigirá que se formalice un **REGLAMENTO INTERNO**, por escritura pública o instrumento particular (ver arts. 1.358-P y 1.358-Q del Código Civil), así como la figura del **ADMINISTRADOR PROFESIONAL** (art. 1.358-R).*

**Na hipótese de inadimplemento**, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, **é cabível a ADJUDICAÇÃO AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO da fração de tempo correspondente** (art. 1.358-S).

*En la hipótesis de default, por parte del multipropietario, de la obligación de costear de los gastos ordinarios o extraordinarios, es cabible la **ADJUDICACIÓN A LA COMUNIDAD EDILICIA** de la fracción de tiempo correspondiente (art. 1.358-S).*

O multiproprietário somente poderá **RENUNCIAR** de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício (art. 1.358-T).

*El multipropietario solamente podrá **RENUNCIAR** de forma translativa a su derecho de multipropiedad en favor de la comunidad edilicia (art. 1.358-T).*

### **3.10 LIMITAÇÃO / IMPEDIMENTO**

#### **3.10 LIMITACIÓN / IMPEDIMIENTO**

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.” (art. 1.358-U).

Las convenciones de las comunidades edilicias, los memoriales de parcelación y los instrumentos de venta de las parcelas en parcelación urbana podrán **limitar o impedir a la institución de la multipropiedad en los respectivos inmuebles**, veto que solamente podrá ser alterado como mínimo por la mayoría absoluta de los participantes de dicha comunidad.” (art. 1.358-U).

### **4. TÉCNICA REGISTRAL**

#### **4. TECNICA REGISTRAL**

#### **ABERTURA DE MATRÍCULAS DE CADA FRAÇÃO DE TEMPO**

##### **APERTURA DE MATRÍCULAS DE CADA FRACCIÓN DE TIEMPO**

Art. 176. § 1º II 6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

*Art. 176. § 1º II 6) tratándose de inmueble en régimen de multipropiedad, la indicación de la existencia de matrículas, en los términos del § 10 de este artículo;*

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

*§ 10. Cuando el inmueble se destina al régimen de la multipropiedad, además de la matrícula del inmueble, **haBrá una matrícula para cada fracCIÓN de tiempo**, en la cual se registrarán y avalarán los actos referentes a la respectiva fracción de tiempo, resalvado lo dispuesto en el § 11 de este artículo.*

§ 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.

*§ 11. En la hipótesis prevista en el § 10 de este artículo, cada fracción de tiempo podrá, en función de legislación tributaria municipal, ser objeto de inscripción inmobiliaria 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.”

*§ 12. En la hipótesis prevista en el inciso II del § 1º del art. 1.358-N de la Ley nº 10.406, de 10 de enero de 2002 (Código Civil), la fracción de tiempo adicional, destinada a la realización de reparaciones, constará de la matrícula referente a la fracción de tiempo principal de cada multipropietario y no será objeto de matrícula específica.”*

Matrícula do **IMÓVEL** (Apartamento nº 101) – M-100.000

*Matrícula del **INMUEBLE** (Apartamento nº 101) – M-100.000*

Matrículas das **FRAÇÕES DE TEMPO** (opção **MENSAL**)

*Matrículas de las **FRACIONES DE TIEMPO** (opción **MENSUAL**)*

M-100.001 – JANEIRO (JOÃO) / **ENERO (JUAN)**

M-100.002 – FEVEREIRO (JOSÉ) / **FEBRERO (JOSÉ)**

M-100.003 – MARÇO (PEDRO) / **MARZO (PEDRO)**

...

**Matrículas das FRAÇÕES DE TEMPO (opção SEMANAL)**

***Matrículas de las FRACIONES DE TEMPO (opción SEMANAL)***

M-100.001 – 1ª SEMANA DE JANEIRO (JOÃO) / *1ª SEMANA DE ENERO (JUAN)*

M-100.002 – 2ª SEMANA DE JANEIRO (JOSÉ) / *2ª SEMANA DE ENERO (JOSÉ)*

M-100.003 – 3ª SEMANA DE JANEIRO (PEDRO) / *3ª SEMANA DE ENERO (PEDRO)*

M-100.004 – 4ª SEMANA DE JANEIRO (LUCAS) / *4ª SEMANA DE ENERO (LUCAS)*

...

### **REGISTRO NO LIVRO Nº 3 – REGISTRO AUXILIAR**

### ***REGISTRO EN EL LIBRO Nº 3 – REGISTRO AUXILIAR***

Art. 178. III - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade;

*Art. 178. III - las convenciones de comunidad edilicia, comunidad general voluntaria y comunidad en multipropiedad;*

### **CONCLUSÃO**

### ***CONCLUSIÓN***

Com a publicação da Lei nº 13.777/18 o Brasil passou a possuir um importantíssimo instituto jurídico que certamente muito contribuirá para o desenvolvimento imobiliário.

*con la publicación de la Ley nº 13.777/18 Brasil pasó a tener un importantísimo instituto jurídico que seguramente contribuirá mucho al desarrollo inmobiliario.*

A tecnologia e o compartilhamento de espaços e serviços são fatores que tem marcado a evolução no mundo dos negócios e o Registro de Imóveis tem papel fundamental para garantir as novas relações jurídicas e a existência dos direitos reais.

*La tecnología y el compartimiento de espacios y servicios son factores que viene marcando la evolución en el mundo de los negocios y el Registro de inmuebles tiene un rol fundamental para garantizar las nuevas relaciones jurídicas y la existencia de los derechos reales.*

### **REFERÊNCIAS**

### ***REFERENCIAS***

CHALHUB, Melhim. Multipropriedade – Uma abordagem à luz do Recurso Especial nº 1.546.165-SP, publicado pela Revista de Direito Imobiliário (RDI) nº 82, de janeiro-junho de 2017, p. 71-86.

*En.*

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. Acesso em 15.03.2019 (<http://colegioregistrals.org.br/publicacoes/doutrinaCompleta?id=32872>)

*A.*

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. Acesso em 15.03.2019 (<http://colegioregistrals.org.br/noticias/completa?id=37520>)

*A.*

**Muito Obrigado!**

***¡Muchas gracias!***