



UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB
FACULDADE DE DIREITO

ANA LUÍZA LIMA WEYRICH

**A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E A RESPONSABILIDADE NO
PAGAMENTO DO IPTU**

BRASÍLIA - DF

2020

ANA LUÍZA LIMA WEYRICH

**A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E A RESPONSABILIDADE NO
PAGAMENTO DO IPTU**

Monografia apresentada à Banca Examinadora da Faculdade de Direito da Universidade de Brasília como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito, elaborada sob a orientação do Prof. Me. Alberto Emanuel Albertin Malta.

BRASÍLIA - DF

2020

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB

FACULDADE DE DIREITO

Curso de Graduação em Direito

Monografia apresentada à Banca Examinadora da Faculdade de Direito da Universidade de Brasília como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Direito, elaborada sob a orientação do Prof.º Me. Alberto Emanuel Albertin Malta.

Ana Luíza Lima Weyrich

BANCA EXAMINADORA

Prof. Me. Alberto Emanuel Albertin Malta (Orientador)
Universidade de Brasília

Prof.^a Ana Luíza Vogado de Oliveira (Avaliadora)
Universidade de Brasília

Prof. Me. Carlos Eduardo Elias de Oliveira (Avaliador)
Universidade de Brasília

Prof. Dr. João Costa Neto (Avaliador)
Universidade de Brasília

Brasília, 08 de dezembro de 2020.

AGRADECIMENTOS

Gostaria, primeiramente, de agradecer a Deus por ter me concedido um ambiente social estável e agradável. Eu sou incrivelmente sortuda por ter uma família que me proporcionou segurança, amor e educação de qualidade, e, por isso, reconheço que posso levar pouquíssimo crédito por minhas conquistas. Agradeço especialmente ao meu pai, pelo amor e preocupação com meu bem-estar; à minha mãe, por todos os “está fazendo o quê? Vá estudar!” e por me indicar o melhor caminho; ao meu irmão, por sempre buscar água para mim quando peço e por estar sempre ao meu lado, literal e figurativamente; aos meus tios e primos, que tornam minha vida muito mais significativa; aos meus amigos e amigas, que tornaram minha vida muito mais radiante. Obrigada a todos que me ajudaram a passar este intenso ano de 2020 com a saúde mental inabalada, e por isso agradeço especialmente às minhas amigas de Teresina, Ingrid e Maria Imaculada, que, mesmo a centenas de quilômetros de distância, conversaram comigo quase todos os dias; e à Roberta Chaves Pissutti, por, durante a pandemia, me apresentar e se dispor voluntariamente a ler diversos livros junto comigo só para debatermos.

Obrigada a todos os funcionários e professores da Universidade de Brasília. Vejo como os anos de graduação contribuíram para quem sou hoje, e nada disso seria possível sem essas pessoas. Obrigada a meu orientador, professor Alberto Malta, pelas aulas de Direito Imobiliário, das quais eu gostei tanto que resolvi fazer meu Trabalho de Conclusão de Curso a respeito.

RESUMO

A Lei nº 13.777/2018 trouxe muita segurança jurídica ao direito imobiliário, ao regular a multipropriedade. Mas algumas questões ainda são objeto de controvérsias entre os autores. Uma delas é como se dará a cobrança do IPTU nesses empreendimentos: se há solidariedade tributária entre proprietários de unidades periódicas ou se a cobrança deve ser feita de modo individual e proporcional para cada um deles. Para compreender-se como ela se dará, é preciso entender melhor a multipropriedade e observar como a responsabilidade tributária se aplica a diferentes tipos de regimes jurídicos. Ao final do presente trabalho, foi concluído que a independência entre os multiproprietários trazida pelo Direito Civil reflete no Direito Tributário: o direito de propriedade sobre cada unidade periódica corresponde a um fato gerador distinto. Isso significa que a cobrança deve ser feita de modo individual e proporcional.

Palavras-chave: Multipropriedade Imobiliária. Responsabilidade Tributária. Solidariedade. Proporcionalidade. IPTU.

ABSTRACT

Law 13.777 / 2018 brought a lot of legal certainty to real estate law, by regulating multiproperty. But some issues are still controversial among the authors. One of them is how the municipal property tax will be collected in these enterprises: if there is joint and several liability for tax debts between owners of periodic units or if the collection must be made individually and proportionally for each one of them. In order to understand how it will happen, it is necessary to better understand multiproperty, and to observe how the tax liability is applied in different types of legal regimes. At the end of this study, it was concluded that the independence between multi-owners brought by Civil Law is reflected in Tax Law: the ownership of each periodic unit corresponds to a different taxable event. This means the collection must be made individually and proportionally.

Keywords: Real Estate Multiproperty. Tax Liability. Joint and Several Liability. Proportional Liability. Municipal Property Tax.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
1.1 Descrição da situação problema	8
1.2 Formulação do problema de pesquisa	9
1.3 Objetivo geral	9
1.4 Objetivos específicos	9
1.5 Metodologia e estrutura do trabalho	9
2 A NOVA LEI DE MULTIPROPRIEDADE E A AUTONOMIA DAS UNIDADES	10
2.1 Conceito e natureza jurídica da Multipropriedade Imobiliária	10
2.2 Vantagens da Multipropriedade e suas funções social e econômica	13
2.3 Classificação dos modelos de Multipropriedade no mundo	15
2.4 A utilização do regime de condomínio ordinário	16
2.5 A Lei nº 13.777/2018 e a autonomia das Unidades Periódicas	17
2.5.1 A indivisibilidade e o Direito de Preferência	17
2.5.2 Incidência de ônus reais	18
2.5.3 Usucapião	19
2.5.4 Irrelevância da pluralidade de proprietários	20
2.5.5 Penhora judicial.....	21
2.5.6 Matrícula das unidades autônomas em Cartório de Imóveis	22
2.5.7 Tributos, contribuições condominiais e outros encargos	23
3 RESPONSABILIDADE NO PAGAMENTO DO IPTU EM OUTROS REGIMES JURÍDICOS	24
3.1 Considerações acerca da responsabilidade solidária	24
3.2 No condomínio ordinário	26
3.3 No condomínio edilício	27
3.4 No direito real de laje	30
3.5 Na Multipropriedade	32
4 TENTATIVAS EM LEI DE SE INSTITUIR A COBRANÇA PROPORCIONAL	36
4.1 O veto presidencial aos §§3º, 4º e 5º do artigo 1.358-J	36
4.2 Leis municipais	40
4.3 PLP nº 150/19	41

5 CONCLUSÃO	42
REFERÊNCIAS	43

1. INTRODUÇÃO

1.1. Descrição da situação problema

Vivemos em uma época em que o ser humano se comunica de forma praticamente ininterrupta, em que as estradas estão lotadas e o consumo é exacerbado. E nesse contexto, vêm surgindo uma era de compartilhamento em que as pessoas buscam, cada vez mais, dar maior utilidade aos bens, por motivos que podem ser econômicos, ecológicos ou até mesmo por praticidade. Isso popularizou empresas, sites e aplicativos que exploram o compartilhamento. Dentre as iniciativas e atividades que ganharam espaço, temos, por exemplo, alugueis por temporada, aplicativos de carona ou de divisão de custos de transportes, grupos de empréstimo de livros, coworking, entre outros. O compartilhamento se tornou praticamente um estilo de vida e deve ser absorvido e estimulado pelo ordenamento jurídico, uma vez que contribui para o desenvolvimento sustentável. Assim sendo, em uma era de partilha, em que pessoas vêm buscando otimizar a utilização de seus pertences, não é surpresa alguma que um instituto de compartilhamento de propriedade imobiliária fosse ganhar relevo.

O regime jurídico de compartilhamento espaço-temporal surgiu primeiramente em âmbito internacional e despontou no Brasil há algumas décadas. Mas foi somente em 2018 que a Lei nº 13.777 foi sancionada, acolhendo o instituto no nosso ordenamento. A norma trouxe grande segurança jurídica ao setor, definindo questões que antes não eram pacíficas pela doutrina e conferindo a cada unidade periódica caráter autônomo, inclusive com matrícula própria em Cartório de Registro de Imóveis. Mas, enquanto certos problemas foram resolvidos, outras perguntas surgiam.

Uma delas decorreu de um veto presidencial do §3º ao §5º de um dos artigos trazidos pela nova Lei, o 1.358-J. Segundo esses parágrafos, os multiproprietários responderiam pelo custeio de tributos e de outras obrigações condominiais de forma individual e proporcional, e não solidária. Mas com o veto, a matéria ficou sem respaldo normativo específico, e surgiram dúvidas acerca de como se dará a arrecadação: alguns autores defendem que a cobrança deverá ser feita solidariamente; outros defendem que, só porque o dispositivo foi vetado, não significa que a cobrança não possa ser individualizada. Não se trata, pois, de um assunto pacífico na doutrina. Diante disso, procuraremos fazer uma análise do assunto, sob o ponto de vista do direito imobiliário.

A multipropriedade é perfeitamente compatível com o contexto em que vivemos e possui o potencial de abrir portas para maiores inovações futuras e usos mais criativos do direito, se encontrar um ambiente propício para seu desenvolvimento. Para tanto, é importante que exista segurança jurídica na arrecadação de tributos e contribuições condominiais.

1.2. Formulação do problema de pesquisa

No pagamento do IPTU, há solidariedade tributária entre proprietários de unidades periódicas em empreendimentos de multipropriedade imobiliária?

1.3. Objetivo geral

Demonstrar se a solidariedade tributária na cobrança do IPTU de empreendimentos em multipropriedade é compatível com o ordenamento jurídico brasileiro.

1.4. Objetivos específicos

- Analisar as vantagens e desvantagens da multipropriedade imobiliária sob um ponto de vista social e econômico;
- Examinar como o sistema de compartilhamento espaço-temporal é abordado na Lei nº 13.777/2018, destacando o caráter autônomo das unidades periódicas;
- Comparar os fundamentos da responsabilidade tributária em diversos regimes jurídicos (no condomínio edilício, no condomínio ordinário e no direito real de laje) e verificar se é possível sua aplicação em empreendimentos de multipropriedade;
- Analisar, sob um ponto de vista crítico, as razões do veto presidencial aos §§ 3º, 4º e 5º do art. 1.358-J do Código Civil, acrescidos pelo art. 1º da Lei nº 13.777/2018;

1.5. Metodologia e estrutura do trabalho

A metodologia aplicada no presente trabalho foi principalmente a de revisão bibliográfica e normativa, por meio de artigos e livros da doutrina brasileira e da legislação pertinente.

Em se tratando da estrutura, primeiramente, fizemos uma abordagem conceitual da multipropriedade. Foram analisadas sua natureza jurídica e as diferentes formas que o compartilhamento espaço-temporal pode assumir. Trouxemos, também, um panorama das

vantagens que o instituto proporcionou aos adquirentes, ao empreendedor e à sociedade local, refletindo sobre sua função social e econômica em âmbito regional. Vimos qual foi o papel da Lei nº 13.777/2018, que regulou a multipropriedade, e quais benefícios ela trouxe para a área imobiliária no Brasil. Discorreremos sobre alguns dispositivos da Lei, com o enfoque em destacar o caráter de autonomia das unidades periódicas. Observamos, então, como o Projeto de Lei nº 10.287 de 2018 — que deu origem à mencionada Lei — originalmente tratou da questão da responsabilidade tributária em caso de inadimplemento de tributos e contribuições condominiais.

Em seguida, fizemos um paralelo entre os fundamentos da responsabilidade tributária aplicada a outros regimes jurídicos. Analisamos o instituto, primeiramente, no condomínio ordinário; após, no condomínio edilício; então, brevemente no direito real de laje. Isso foi feito no intuito de verificarmos se os fundamentos da responsabilidade tributária nestas modalidades podem ser aplicados à multipropriedade imobiliária, considerando suas semelhanças e diferenças.

O tópico 4 do presente trabalho foi destinado à análise das tentativas em lei de se instituir a cobrança proporcional do IPTU. Estudamos, principalmente, o veto presidencial aos §§ 3º, 4º e 5º do art. 1.358-J do Código Civil, acrescidos pelo art. 1º da Lei nº 13.777/2018, os quais versavam sobre a ausência de solidariedade tributária entre os multiproprietários. Fizemos ponderações sobre as razões do veto, parte por parte, e, por último, explicamos o PLP 150/19, de autoria do Dep. Pedro Paulo, que propõe a ausência de solidariedade entre os condôminos.

Finalmente, na conclusão, foi arrematado todo o conteúdo que foi desenvolvido ao longo do trabalho e foram apresentados os resultados dele decorrentes.

2. A NOVA LEI DE MULTIPROPRIEDADE E A AUTONOMIA DAS UNIDADES

2.1. Conceito e natureza jurídica da Multipropriedade Imobiliária

Tepedino (1993, p.1) conceitua a multipropriedade como um regime de aproveitamento de bens em que vários proprietários dividem a coisa, que pode ser móvel ou imóvel, sendo que cada um é titular de uma fração anual. Esta consiste no período de tempo fixo e periódico em que cada proprietário tem direito exclusivo de uso e gozo da coisa. Após tal período, o bem passa ao próximo proprietário, até o ciclo se completar.

Silva e Christofari conceituam a multipropriedade como:

relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, coisa essa repartida em unidades fixas de tempo, de modo a permitir que diversos titulares possam utilizar-se daquela coisa com exclusividade, cada um a seu turno, de maneira perpétua ou não. (CHRISTOFARI, OLIVEIRA JÚNIOR, 2000, p.1)

Para Carlos Elias de Oliveira, a multipropriedade consiste em uma ficção jurídica de parcelamento temporal do imóvel, em que este é fragmentado em unidades autônomas periódicas. Como o artigo 1.358-E¹ do CC determina que cada fração deve corresponder a, no mínimo, sete dias, um imóvel-base em multipropriedade pode chegar a ser dividido em até 52 unidades de tempo. (OLIVEIRA, 2018, p. 3)

No Código Civil (art. 1.358-C), a multipropriedade não é estendida aos bens móveis, e é definida como “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”. (BRASIL, 2002)

Trata-se, então, de direito real sobre coisa própria, enquadrando-se no inciso I do artigo 1.225² do Código Civil. O multiproprietário tem os direitos de usar, fruir, dispor e reaver sua unidade de quem injustamente a ocupe, e os direitos daí advindos. O uso e a fruição, porém, são limitados pela fração de tempo a que o multiproprietário está sujeito.

É interessante observar como essa interpretação do fator tempo foi inovadora. Ele é tido como uma “quarta dimensão” de delimitação do direito. A propriedade do imóvel não será apenas demarcada pelo local que ocupa no espaço, mas também pela duração que ocupa no tempo. Então o proprietário exercerá seu direito, por exemplo (com nomes fictícios), sobre o apartamento 33 do Condomínio Sol Nascente, pelo período da primeira semana de julho. E a nova Lei definiu que haverá uma matrícula própria para cada fração temporal, o que

¹ “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 - fluante, 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 fluante.

§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”. (BRASIL, 2002)

² “Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - [...]” (BRASIL, 2002)

institucionalizou essa nova interpretação do fator tempo, algo quase futurístico. Mas trataremos da nova Lei em outro momento deste texto.

Devido a uma busca por inovação nos setores turístico, hoteleiro e de construção civil, durante a crise do petróleo, o sistema de aproveitamento da propriedade surgiu. Despontou primeiro na França, onde lhe foram dadas diversas denominações: *multipropriété*, *pluripropriété*, *propriété spatio-temporelle*, *copropriété saisonnière* e *droit de jouissance à temps partagé*. Difundido pela Europa e pelo mundo, o instituto ganhou diversas nomenclaturas. Na Itália, por exemplo, utilizou-se a *proprietà spazio-temporale*. Em Portugal, por sua vez, havia o *direito real de habitação periódica*. Na Espanha, o *contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*. Nos Estados Unidos, surgiu o *time-sharing*. O instituto foi adotado de variadas formas em cada país, dispondo de uma multiplicidade de interpretações e podendo assumir diferentes naturezas (contratual, societária, real, entre outras). (VIEGAS, PAMPLONA FILHO, 2019, p. 99; OLIVEIRA, 2019, p. 3)

No Brasil, o regime de multipropriedade surgiu primeiro de modo informal, com inexistência de regulação para a matéria, o que obrigou os juristas a serem criativos ao amoldarem leis de outros institutos, a fim de encaixarem os investimentos no ordenamento pátrio. Utilizavam, então, as leis de turismo³ e de condomínio ordinário.

Alguns juristas, como Caio Mário da Silva Pereira ou Gustavo Tepedino, mesmo então, já defendiam o caráter real da multipropriedade imobiliária, embora outros autores discordassem, alegando a taxatividade dos direitos reais.

Com o REsp nº 1.546.165/SP⁴, de 2016, o STJ emitiu decisão que, por maioria, entendeu que a multipropriedade deve ser considerada direito real, e que o proprietário da unidade periódica pode valer-se de Embargos de Terceiro para impugnar eventual penhora do imóvel-base como um todo. (STJ, 2016)

Em 2018, foi, enfim, sancionada a Lei nº 13.777, para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Ela enquadrou a multipropriedade como uma modalidade de condomínio especial, determinou que as unidades periódicas terão matrícula

³ O Ministério do Turismo emitiu a Deliberação Normativa nº 378/1997, que enunciava diretrizes para a utilização do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, que, na verdade, se tratava de cessão do direito de ocupação das unidades habitacionais, por períodos determinados do ano. (INSTITUTO BRASILEIRO DE TURISMO, 1997)

⁴ STJ. Recurso Especial: REsp 1.546.165/SP 2014/0308206-1, 3ª Turma, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe: 06/09/2016. JusBrasil, 2016. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/862806575/recurso-especial-resp-1546165-sp-2014-0308206-1/inteiro-teor-862806585?ref=serp>. Acesso em: 02 nov. 2020.

própria no Registro de Imóveis e que as normas de condomínio edilício serão aplicadas suplementar e subsidiariamente à matéria, assim como o Código de Defesa do Consumidor, em situações de cunho consumerista⁵.

2.2. Vantagens da Multipropriedade e suas funções social e econômica

O regime jurídico da multipropriedade é utilizado principalmente na área do turismo. Moradias de veraneio podem ter desvantagens, como altos gastos com manutenção, segurança, taxas e impostos, além do fato de haver um grande período em que o lugar fica vazio. Nesse sentido, a multipropriedade imobiliária traz uma solução criativa para esses problemas. Pelo tempo em que o imóvel ficaria parado, outras pessoas podem utilizá-lo, os gastos são divididos, e a gestão, delegada. Famílias que, antes, não conseguiriam arcar com o luxo de uma casa de veraneio, agora, podem ter a possibilidade de adquirir uma fração anual em um empreendimento em multipropriedade, pois os custos são menores, assim como os desassossegos com a gestão da coisa.

A ideia da presença de vários proprietários alheios uns aos outros pode causar um desconforto a princípio. E se o outro fizer mau uso da unidade? Se houver danos que precisem de manutenção e prejudiquem os próximos ocupantes? Mecanismos de prevenção e penalidades são utilizados para evitar esse tipo de problema. Multas, ressarcimento e unidades temporais destinadas à manutenção são admissíveis para garantir uma boa convivência entre os proprietários, como constante nos parágrafos do artigo 1.358-J do Código Civil.

A gestão da multipropriedade por empresas de hotelaria — a Multipropriedade hoteleira, como veremos no próximo tópico — angariou vantagens que previnem ainda mais os possíveis problemas e potencializam esse sistema. Primeiramente, a pluralidade de apartamentos disponíveis para uso permitiu fungibilidade entre os imóveis. Assim, a indisponibilidade de uma unidade por conta de manutenção tornou-se um problema

⁵ A aplicação subsidiária e supletiva do CDC, na verdade, já era realizada antes da nova Lei e surgiu como uma forma de proteger o polo vulnerável da relação jurídica como imperativo de ordem pública. Há a necessidade de salvaguardar o direito dos adquirentes, que podem ainda não estar familiarizados com a multipropriedade, por esta ser uma novidade no mercado. Além disso, é comum que os empreendimentos desse tipo sejam objeto de intensas campanhas de marketing que podem ferir direitos do consumidor, inclusive com a promoção de vendas em cenários festivos ou vendas emocionais. Em vista disso, é direito do adquirente a completa compreensão e informação das cláusulas contratuais e o direito de arrependimento nas vendas feitas fora do estabelecimento. Pretendeu-se, assim, nivelar a assimetria informativa entre as partes do negócio jurídico. (TEPEDINO, 2015, pp. 519 a 521)

solucionável simplesmente pela entrega momentânea de outro imóvel. (TEPEDINO, 2019, pp. 12 e 13)

Outra possibilidade trazida pela gestão hoteleira é a inclusão da unidade no sistema de *pool*. Caso o multiproprietário não queira viajar para aquela cidade naquele ano, ele pode incluir sua unidade nesse sistema, que disponibiliza o imóvel para locação durante aquele período. O montante gerado com o negócio jurídico pode ser direcionado ao pagamento de taxas e contribuições condominiais, e o lucro excedente retorna ao proprietário.

Existe, também, o sistema de intercâmbio, que permite que o multiproprietário realize a troca do direito de uso de sua unidade periódica, se inscrita nesse sistema, com outros imóveis associados, em diversos lugares do mundo. É uma ótima maneira de evitar que o adquirente se sinta obrigado a viajar todos os anos ao mesmo local em que se situa a propriedade. Gustavo Tepedino (1993) compara o sistema a um “banco de trocas” e exemplifica: “dessa forma, um multiproprietário titular de uma quinzena anual em Cannes, por exemplo, troca a utilização do seu apartamento, em certo ano, com titular de direito em imóvel situado em Búzios ou nas distantes Ilhas Maurícius”. (TEPEDINO, p. 19)

A multipropriedade traz vantagens também ao empresário, pois os custos reduzidos e as vantagens oferecidas expandem o mercado consumidor. Além disso, com a divisão em frações temporais, o número de unidades disponíveis para a venda aumenta. E, ainda, há a possibilidade de incremento do preço, de acordo com a valorização do mês de cada fração temporal: quando alta temporada, logicamente, a quota valerá mais. (TEPEDINO, 2019, pp. 12 e 13)

As vantagens vão além das duas partes do negócio jurídico, e se estendem à economia regional como um todo, cumprindo sua função social para com os trabalhadores e habitantes. Empreendimentos em multipropriedade têm o potencial de aumentar a presença de turistas na cidade durante todo o ano, o que ajuda os pequenos comerciantes locais a conservarem seu negócio sem sucumbirem à sazonalidade de movimento. (TEPEDINO, 2019, pp. 12 e 13)

Não só a multipropriedade traz equilíbrio ao comércio e resguarda as relações de trabalho locais, como também contribui com o desenvolvimento sustentável, já que evita a subutilização de imóveis e diminui a construção de grandes edificações com centenas de propriedades que ficam vazias durante boa parte do ano. (TEPEDINO, 2019, pp. 12 e 13)

Isso posto, é importante acrescentar que a multipropriedade não é exclusiva do setor turístico. Ela traz oportunidades no setor comercial, em que pode ser útil para

comerciantes que precisem de pontos comerciais somente por determinados períodos do ano. Também no setor agrícola, em que há a possibilidade de o lavrador adquirir a unidade de tempo correspondente às épocas de sementeira e colheita de seu produto. É um instituto jurídico que ainda pode ser redescoberto, trazendo diversas possibilidades à sociedade e à economia.

Assim sendo, a multipropriedade é uma maneira de explorar ao máximo o potencial de um espaço, o que decerto está em harmonia com o contexto de compartilhamento que experimentamos.

2.3. Classificação dos modelos de Multipropriedade no mundo

Gustavo Tepedino (2015) aponta alguns dos modelos de multipropriedade existentes ao redor do mundo e destaca a societária, a de direito real sobre coisa alheia, a imobiliária e a hoteleira.

Na multipropriedade societária, os sócios adquirem quotas ou ações que lhes dão direito de utilização periódica das unidades. Este modelo traz como desvantagens o fato de não se tratar de direito real, mas obrigacional, e o fato de depender demasiadamente da boa gestão societária por terceiros, havendo muitos fatores que interferem no exercício dos direitos do adquirente, como a possibilidade de haver dissolução, fusão, cisão ou incorporação da sociedade. (PAMPLONA FILHO e VIEGAS, 2019, pp. 101 e 102; TEPEDINO, 2015, p. 514)

Quando a multipropriedade é de direito real sobre coisa alheia, como em Portugal, há um direito real de habitação periódica sobre a propriedade do empreendedor. Esse direito é perpétuo e limitado a um determinado período de cada ano. Mas, como o nome já diz, é um direito sobre coisa alheia. (PAMPLONA FILHO e VIEGAS, 2019, pp. 102 e 103; TEPEDINO, 2015, p. 514)

A multipropriedade imobiliária é a modalidade adotada no Brasil e em alguns países. Pode se dar por meio de direito real de habitação, usufruto, algum outro instituto de criação própria, ou por meio de condomínio, como estabeleceu no Brasil a Lei nº 13.777/2018. O imóvel é dividido em frações de tempo, cujos proprietários detêm o direito de uso e gozo exclusivos durante determinado período do ano. Essa modalidade dispõe de grande segurança jurídica por seu caráter real e por sua aquisição ser por meio de escritura pública registrada em Cartório de Registro de Imóveis. (PAMPLONA FILHO e VIEGAS, 2019, p. 103; TEPEDINO, 2015, p. 514)

Por fim, Tepedino cita a multipropriedade hoteleira, que é, na verdade, um duplo regime, em geral formado pela transferência da gestão da multipropriedade imobiliária à empresas de hotelaria. Ela traz ao proprietário benefícios de acesso a serviços e produtos da rede hoteleira, a utilização do sistema de intercâmbio e outras vantagens, que já vimos acima. (PAMPLONA FILHO e VIEGAS, 2019, pp. 103 e 104; TEPEDINO, 2015, p. 514)

2.4. A utilização do regime de condomínio ordinário

Antes de 2018, na ausência de lei que regesse definitivamente a matéria, os empreendimentos imobiliários em multipropriedade costumavam utilizar o regime de condomínio ordinário, o que trazia algumas desvantagens consigo. Isso, porque a transitoriedade faz parte da natureza do condomínio ordinário. Ele é visto como uma situação fugaz, tendo em vista que, já diziam os romanos, *communio est mater discordiarum*, isto é, a comunhão de bens é mãe da discórdia (TEPEDINO, 2015).

Mais de uma pessoa não deveria ter propriedade, ao mesmo tempo, de um só bem. Aquele era um cenário muito propenso a conflitos, e sua dissolução deveria ser incentivada pelo legislador. Infere-se isso do CC/02, em seu art. 1.320, que enuncia que, a qualquer momento, qualquer condômino pode demandar a divisão da coisa comum. O §1º limita a vontade dos condôminos na determinação da indivisão do bem. Segundo esse dispositivo, o prazo máximo em que a coisa ficaria indivisível por comum acordo é de 5 anos. O parágrafo seguinte limita a indivisibilidade pelo mesmo prazo, caso ela seja estabelecida por doador ou testador. Ou seja, se, em um testamento, um pai determinar que sua propriedade deve se tornar um condomínio ordinário entre seus dois filhos e nunca poderá ser dividida, trata-se de uma cláusula ilegal.

A busca por um único proprietário também é notada no art. 504⁶ do mesmo Código, que versa sobre a adjudicação. Segundo ele, na venda, prefere-se o condômino ao estranho. Isso é útil para evitar o prolongamento da delicada situação em que, ao mesmo tempo, duas ou mais pessoas são proprietárias de um só bem.

A utilização da modalidade de condomínio ordinário na multipropriedade tem como consequência a existência do direito de preferência, o que é um problema. Os adquirentes das unidades temporais de um imóvel são alheios uns aos outros, e a eles é

⁶ “Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência”. (BRASIL, 2002)

irrelevante a venda da unidade do outro. A preferência na compra seria somente um empecilho para a dinâmica da multipropriedade.

Para contornar esses reveses, costumava ser feita, quando da escritura de aquisição do imóvel, a renúncia da divisibilidade e do direito de preferência. Mas a validade jurídica desse artifício não era pacífica, devido ao fato de envolver direitos inerentes à natureza do condomínio ordinário, sendo, pois, irrenunciáveis. Isso trazia insegurança jurídica ao setor, já que, a qualquer momento, as cláusulas abdicativas poderiam ser consideradas inválidas. (TEPEDINO, 2015)

Com o advento da Lei nº 13.777/2018, veio mais segurança jurídica ao setor, e foi criado um ambiente mais propício para que empreendimentos dessa natureza tenham mais tranquilidade para crescer e prosperar. Isso, porque a multipropriedade passou a ser considerada uma modalidade de condomínio especial.

2.5. A Lei nº 13.777/2018 e a autonomia das Unidades Periódicas

2.5.1. A indivisibilidade e o Direito de Preferência

Como já dito, a nova Lei trouxe a segurança jurídica necessária ao setor. Ela enquadrou empreendimentos de multipropriedade como pertencentes a uma modalidade de condomínio especial. Foram incluídos o art. 176, §1º, II, “6” e §§10 a 11, e o art. 178, III, na Lei de Registros Públicos e o capítulo VII-A (artigos 1.358-B a 1.358) no Código Civil.

O artigo 1.358-B dispõe que a multipropriedade será regulada supletiva e subsidiariamente pela Lei nº 4.591 (que dispõe sobre incorporações e condomínio edilício) e pela Lei nº 8.078 (Código de Defesa do Consumidor). Esta somente se envolver relações de consumo. (BRASIL, 2002)

A Lei o fez de maneira acertada, pois a multipropriedade tem muito mais semelhanças com o condomínio edilício que com o condomínio ordinário. É possível, inclusive, traçar inúmeros paralelos entre os dois regimes jurídicos. Dessa forma, muitos dos problemas que circundavam a matéria foram superados.

O direito de preferência é um exemplo. Como vimos, ele existe no condomínio ordinário, mas, na multipropriedade e no condomínio edilício, não tem razão para ser imposto. Então a lei⁷ determina que ele só existirá na multipropriedade caso constante na

⁷ “Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários”. (BRASIL, 2002)

instituição ou convenção do condomínio. (BRASIL, 2002)

Vemos também a semelhança entre os dois regimes na inviabilidade da divisão. A Lei tratou a multipropriedade da mesma forma que tratou o condomínio edilício, em que a extinção da copropriedade não se dará somente pela requisição de um condômino. No art. 1358-D, inc. I, a Lei é bem clara ao se referir ao imóvel objeto da multipropriedade como “indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio”. (BRASIL, 2002)

Aproximando esses dois institutos (a multipropriedade e o condomínio edilício), o legislador deixou claro que as unidades periódicas são independentes entre si. Além disso, a Lei reforça a individualidade das unidades periódicas em diversas passagens. A seguir, analisaremos esse tratamento selecionando alguns outros artigos.

2.5.2. Incidência de ônus reais

A relação jurídica entre o multiproprietário e sua quota de fração de tempo tem natureza de direito real, e isso se reflete na possibilidade de o condômino onerar sua unidade periódica. Segundo o art. 1.358-I, III, do CC⁸, é direito do multiproprietário instituir ônus reais sobre sua fração de tempo. Importante ressaltar que o gravame não recairá sobre o imóvel-base como um todo — pois isso violaria o direito de propriedade dos outros condôminos —, mas somente à fração anual do interessado.

Isso não significa que esse procedimento não possa ser realizado em qualquer período do ano. Durante sua fração de tempo anual, o proprietário tem direitos totais sobre a coisa (exceto, é claro, aqueles incompatíveis com a convenção ou a instituição do condomínio e as limitações normais de propriedade em geral), e fora do período, ele ainda possui direitos, pois, embora de poderes limitados, ainda é proprietário. Ele será impedido somente de usar e

“§1º 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”. (BRASIL, 2002)

⁸“Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

[...]

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” (BRASIL, 2002)

gozar, mas pode dispor da coisa como bem quiser⁹, inclusive por meio de hipoteca, penhor, alienação fiduciária, usufruto etc.

2.5.3. Usucapião

Essa forma de aquisição de propriedade, em termos gerais, se dá com a posse prolongada da coisa, se determinadas condições forem satisfeitas. As raízes desse instituto jurídico remontam a antes do Código de Justiniano, com a prerrogativa de transformar a mera posse em propriedade. É uma forma de premiar aquele que cuidou e residiu no local por um longo tempo, em detrimento daquele que o largou. (VENOSA, 2013, pp. 201 e 202)

Para que a coisa seja suscetível à usucapião, ela deve ser objeto de posse e ser *res habilis*, ou seja, ser passível de comercialização (o que excluiria, por exemplo, os bens públicos). Outro requisito é a posse contínua, mansa, pacífica e incontestada pelo tempo determinado na lei. Além disso, é preciso o ânimo de dono, o que exclui algumas modalidades de posse que não são, a princípio, passíveis de usucapião, como a locação e o comodato. Ademais, além da propriedade, outros direitos reais podem ser usucapidos, como o usufruto, a servidão, o uso etc. (VENOSA, 2013, pp. 201 e 202)

A usucapião pode recair sobre as unidades periódicas de um empreendimento em multipropriedade. Isso é consequência da autonomia das unidades, do fato de estas serem objeto de direito real sobre coisa própria e de serem *res habilis*. Embora seja raro acontecer a usucapião nesse caso, nada a impede, se cumpridos os requisitos. Carlos Eduardo Elias de Oliveira descreve uma situação exemplo em que isso pode ocorrer:

Do ponto de vista prático, isso ocorrerá mais em casos de nulidades de títulos aquisitivos a *non domino*: se alguém adquirir uma unidade periódica de quem não era dono e exercer posse sobre essa unidade periódica durante o período de usucapião, poderá salvar o seu direito de propriedade diante de eventual reconhecimento do vício de seu contrato, lastreando-se no usucapião. (2019, p. 11)

O mesmo autor entende que um caso em que não é possível haver usucapião é quando o ato de instituição da multipropriedade prevê uma quantidade limitada de unidades

⁹ Na segunda parte do 1.358-I, III, o legislador enuncia que a oneração deverá ser informada ao administrador da multipropriedade. Carlos Elias de Oliveira, porém, faz uma interpretação restritiva do trecho. Ele defende que a função da comunicação ao administrador é para que este saiba quem, de fato, está usando a coisa. Caso não haja transferência a terceiros do direito de usar e fruir, não há necessidade de aviso, pois a comunicação estaria expondo e constringendo desnecessariamente o proprietário. Nesse caso, o administrador deve ser informado somente se houver transferência do uso ou fruição da coisa. (OLIVEIRA, 2019, p.12)

periódicas que um só multiproprietário pode adquirir¹⁰, mas este extrapolou o limite. Ele não poderia alegar a usucapião para adquirir as unidades excedentes, pois elas não seriam bens apropriáveis por ele. (OLIVEIRA, 2019, p.15)

No ato de instituição, caso prevista uma quantidade limitada de unidades por condômino, esta regra deverá ser respeitada por todos, exceto, naturalmente, durante o momento da criação do empreendimento, já que as frações anuais ainda não foram alienadas, e o instituidor do condomínio ainda é o proprietário das quotas de fração de tempo, no estágio inicial.

Contudo, como veremos a seguir, limitar a quantidade de unidades por condômino não é obrigatório, podendo um proprietário adquirir todas as unidades disponíveis, caso não haja disposição contrária.

2.5.4. Irrelevância da pluralidade de proprietários

É facultativa a limitação quantitativa de unidades periódicas por adquirente, podendo ou não ser estabelecida no ato de instituição da multipropriedade. Caso isso não ocorra, todas as unidades periódicas podem pertencer a uma só pessoa, sem que, por isso, a multipropriedade se extinga, como aconteceria no condomínio ordinário. (OLIVEIRA, 2019, pp.14 e 15)

Como vimos, o condomínio ordinário é tratado como transitório e destinado a tornar-se pertencente a um só dono. Então, assim que seu domínio for unificado, não retornará naturalmente ao regime de condomínio.

No caso de um empreendimento em multipropriedade em que todas as frações temporais são pertencentes a uma única pessoa, as unidades permanecerão constantes e autônomas entre si. Assim sendo, a existência de mais de um proprietário é irrelevante para a configuração dessa modalidade jurídica.

No caso do condomínio edilício, a confusão (isto é, quando uma só pessoa adquire a propriedade de todas as unidades) é uma das situações em que ocorre a sua extinção, segundo Maria Helena Diniz. Mas esta depende da vontade do proprietário e é realizada por meio de requerimento formal (DINIZ, 2013, p. 281; INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL, 2012)

¹⁰ “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.” (BRASIL, 2002)

Esse contraste em relação ao condomínio ordinário serve para ressaltar, ainda mais, o quanto as unidades periódicas, apesar de serem referentes a um mesmo imóvel-base, são independentes entre si.

2.5.5. Penhora judicial

Assim como é lícita a oneração e a usucapião das unidades periódicas, como exposto supra, é perfeitamente possível que estas sejam penhoradas judicialmente, observando que a penhora não se aplica ao imóvel como um todo, mas somente à unidade periódica do devedor. Tampouco poderão ser penhorados os móveis do imóvel-base, que pertencem a todos os multiproprietários, na proporção de suas respectivas frações temporais.

Isso, em verdade, não foi trazido pela nova Lei. Foi a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça que se pronunciou sobre o assunto em 2016, no julgamento do REsp 1.546.165/SP¹¹, em que reconheceu que, a fim de proteger sua quota-parte, o coproprietário pode valer-se de Embargos de Terceiro para impugnar penhora de imóvel objeto de multipropriedade. (STJ, 2016)

Detalhando o caso, a recorrente detinha 2/52 avos de uma casa sob regime de compartilhamento espaço-temporal, em Búzios-RJ, sendo que o imóvel-base estava registrado sob o nome da incorporadora. O condomínio em que se encontrava a casa moveu ação de execução contra a incorporadora, por dívidas condominiais. Isso originou uma ordem de penhora do imóvel-base inteiro, prejudicando a recorrente, que, então, ajuizou Embargos de Terceiro contra o condomínio. (STJ, 2016)

A decisão de primeiro grau julgou improcedente o pedido, entendendo que a relação jurídica em questão era de natureza obrigacional, não de direito real, como defendia a embargante. O STJ, por sua vez, entendeu, por maioria, que a multipropriedade imobiliária possui uma relação muito mais estreita com os direitos reais — e, mais especificamente, com a propriedade — que com direitos obrigacionais. Assim, não haveria óbice em se adotar o caráter real da multipropriedade. A penhora do imóvel-base como um todo, portanto, seria insubsistente. (STJ, 2016)

¹¹ STJ. Recurso Especial: REsp 1.546.165/SP 2014/0308206-1, 3ª Turma, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe: 06/09/2016. JusBrasil, 2016. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/862806575/recurso-especial-resp-1546165-sp-2014-0308206-1/inteiro-teor-862806585?ref=serp>. Acesso em: 02 nov. 2020.

Essa decisão foi marcante para o tema, pois concluiu que a multipropriedade se enquadra no rol de direitos reais, e, portanto, deve ser registrado e especificado na matrícula do imóvel que ele é objeto de compartilhamento espaço-temporal.

2.5.6. Matrícula das unidades autônomas em Cartório de Imóveis

Das particularidades da multipropriedade trazidas pela Lei nº 13.777/2018, a que mais representa a autonomia entre as quotas de fração temporal é, talvez, a legitimação da matrícula própria em Cartório de Registro de Imóveis para cada unidade periódica. A Lei de Registros Públicos, no art. 176, trouxe isso, ao enunciar que:

§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.

§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. (BRASIL, 1973)

Portanto haverá uma matrícula-mãe, que é referente ao imóvel-base, e nela constará o registro da instituição da multipropriedade e da criação das matrículas-filhas, referentes às unidades periódicas. É similar ao que ocorre no registro de um condomínio edilício, em que consta na matrícula-mãe a instituição do condomínio edilício e a criação das matrículas-filhas correspondentes às unidades autônomas. (OLIVEIRA, 2018, p.5)

O registro pode ser feito por meio de escritura pública ou instrumento particular e deverá especificar a duração de cada fração temporal. Com a matrícula no registro de imóveis, o proprietário adquire direito real de propriedade sobre aquela unidade, e poderá exercê-lo anualmente, de modo perpétuo.

Só depois do registro que, de fato, ocorre a transferência da propriedade. Isso, porque a publicidade registral é uma proteção do tráfico jurídico e da titularidade dos direitos. Só com a publicação e a individualização do direito, é possível a oponibilidade *erga omnes* e o direito de seqüela, que é a capacidade de perseguir a coisa, de reivindicá-la, não importa com quem esteja (ele é a razão pela qual o credor hipotecário, por exemplo, pode perseguir seu crédito mesmo se o bem for alienado a terceiro). Assim, a publicidade registral é fundamental para assegurar a proteção não só do titular do direito real, mas também de terceiros. (VENOSA, 2013, pp. 6 e 7)

2.5.7. Tributos, contribuições condominiais e outros encargos

Tamanha proteção jurídica dada à multipropriedade decorre do fato de a ela ser de direito real sobre coisa própria. Isso gera consequências, como cenários em que a unidade periódica é dada em garantia real ou penhorada judicialmente de modo independente das outras unidades. Outra possível consequência é a possibilidade de os multiproprietários arcarem somente com os tributos *propter rem* correspondentes à sua respectiva fração de tempo. Como as unidades são autônomas, não faria sentido que o tributo fosse cobrado solidariamente dos condôminos. (OLIVEIRA, 2018, p.6)

Isso posto, o Projeto de Lei que deu origem à Lei nº 13.777/2018 traria ao Código Civil os §§ 3º, 4º e 5º do art. 1.358-J. Eles enunciavam que cada multiproprietário responderia pelos tributos, contribuições condominiais e outros encargos incidentes no imóvel na proporção de sua fração temporal:

§ 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. (2018)

Entretanto esses dispositivos foram vetados, e a matéria ficou sem respaldo normativo específico, gerando insegurança jurídica na questão e dividindo autores. Caso aplicada a solidariedade, os donos das unidades poderão ter de responder pelas dívidas de outros multiproprietários a eles totalmente alheios.

Gustavo Tepedino defende que “tal veto, contudo, não altera a autonomia das matrículas, inexistindo, portanto, a responsabilidade solidária dos multiproprietários quanto às referidas despesas individuais”. (TEPEDINO, 2019, p.13)

Veremos mais sobre a responsabilidade no pagamento dos impostos (mais especificamente do IPTU), nos próximos tópicos deste trabalho. Mas, primeiro, tentaremos entender como o IPTU é cobrado em regimes jurídicos semelhantes à multipropriedade.

3. RESPONSABILIDADE NO PAGAMENTO DO IPTU EM OUTROS REGIMES JURÍDICOS

3.1. Considerações acerca da responsabilidade solidária

A responsabilidade, no Direito Tributário, consiste no dever do contribuinte de tornar efetiva a prestação de dar (referente ao pagamento de tributos e penalidades pecuniárias), fazer ou não fazer (referente às obrigações acessórias). No Código Tributário Nacional (CTN), esse conceito foi utilizado em seu sentido estrito, isto é, o de atribuir a uma pessoa que não realizou a situação descrita na norma impositiva o dever de cumprir a prestação. (HARADA, 2010, p. 484 e 485)

Ela não é uma forma de responsabilização de terceiros, de incluir outras pessoas no polo passivo, mas de responsabilizar os contribuintes ou responsáveis que já o compõem. Trata-se somente de uma garantia com o intuito de viabilizar a aquisição de crédito pela Fazenda Pública, graduando a responsabilidade daqueles que já estão envolvidos. (BALEEIRO, 1999, p.729)

A responsabilização pode se dar por solidariedade ou por subsidiariedade. O CTN enuncia, no seu art. 128:

Sem prejuízo do disposto neste capítulo, a lei pode atribuir de modo expresso a responsabilidade pelo crédito tributário a terceira pessoa, vinculada ao fato gerador da respectiva obrigação, excluindo a responsabilidade do contribuinte ou atribuindo-a a este em caráter supletivo do cumprimento total ou parcial da referida obrigação. (BRASIL, 1966)

Os sujeitos passivos da relação tributária podem ser, segundo o art. 121¹² do CTN, contribuintes ou responsáveis. Os contribuintes são aqueles que possuem relação pessoal e direta com a situação que constitua o fato gerador do tributo determinado, e o responsável é aquele que não possui relação pessoal e direta, mas é indicado expressamente por lei a cumprir a obrigação. (BRASIL, 1966)

¹² “Art. 121. Sujeito passivo da obrigação principal é a pessoa obrigada ao pagamento de tributo ou penalidade pecuniária.

Parágrafo único. O sujeito passivo da obrigação principal diz-se:

I - contribuinte, quando tenha relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador;

II - responsável, quando, sem revestir a condição de contribuinte, sua obrigação decorra de disposição expressa de lei”. (BRASIL, 1966)

Não basta, porém, somente a determinação por lei. Para um terceiro ser responsabilizado pela dívida do contribuinte, é necessário que haja uma relação indireta entre aquele e o fato gerador do tributo. (HARADA, 2010, p. 485)

Segundo o art. 124 do CTN:

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. (BRASIL, 1966)

As pessoas com interesse comum em relação à situação que constitui o fato gerador da obrigação, ou seja, os contribuintes, estão sujeitas à solidariedade passiva mesmo sem disposição expressa da lei daquele tributo específico, por já se encaixar na norma geral. Um exemplo, dado por Eduardo Garcia de Lima, de sujeitos com interesse comum seria no caso de um casal em regime de comunhão de bens, em que cada um aproveitaria do ganho financeiro do outro. Dessa forma, são solidariamente responsáveis ao pagamento do imposto de renda. (LIMA, 2008, p. 109)

Este exemplo dado, todavia, não é de todo consensual, pois alguns autores, como Kiyoshi Harada, defendem que a união conjugal, por si só, é irrelevante para caracterizar a solidariedade, pois o interesse comum, no caso, deve ser de cunho jurídico e implicaria a prática conjunta do fato tipificado. (HARADA, 2008)

É a chamada solidariedade natural que ocorre, por exemplo, quando duas pessoas, cônjuges, irmãos, amigos ou conhecidos adquirem "pro indiviso" um lote de terreno urbano. Neste caso, os co-proprietários são responsáveis solidariamente pelo pagamento do imposto territorial urbano. E essa solidariedade nada tem a ver com o fato de serem cônjuges os co-proprietários. No apontado exemplo do imposto de renda, a solidariedade somente existiria se ambos os cônjuges tivessem praticado em conjunto um dos fatos definidos no art. 43 do CTN. (HARADA, 2008)

A questão que iremos enfrentar, porém, será o possível enquadramento do direito de propriedade de cada unidade autônoma como fato gerador distinto do IPTU, com base no art. 32 do CTN, segundo o qual:

O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana 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. (BRASIL, 1966)

Caso a resposta seja não, e, se for considerado que haveria interesse comum entre os multiproprietários, então eles poderiam ser considerados devedores solidários. Caso a resposta seja sim, então não teria de se falar em responsabilidade tributária (em sentido estrito) de forma alguma.

3.2. No condomínio ordinário

Como dito anteriormente, o condomínio tradicional foi regulado com base na ideia de transitoriedade, e os dispositivos legais do Código Civil estimulam sua extinção. Primeiramente, entendamos o que é condomínio. Segundo Caio Mário da Silva Pereira:

Dá-se condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. O poder jurídico é atribuído a cada condômino, não sobre uma parte determinada da coisa, porém sobre ela em sua integralidade, assegurando-se a exclusividade jurídica ao conjunto de comproprietários, em relação a qualquer pessoa estranha, e disciplinando-se os respectivos comportamentos, bem como a participação de cada um em função da utilização do objeto. (2017, p.174)

Cada proprietário detém uma fração ideal da coisa em sua totalidade, e não uma parte física do bem. Não é como se houvesse uma espécie de parcelamento. Cada condômino terá direitos qualitativamente iguais sobre o bem inteiro. (PEREIRA, 2017, pp. 174 e 175)

O condomínio ordinário é aquele feito para ser transitório. Pode vigorar por um período determinado de tempo ou indeterminado, mas, neste caso, podendo ser extinto a qualquer momento apenas com requerimento de um dos proprietários. (PEREIRA, 2017, pp.174 e 175)

O direito real de propriedade garante a livre utilização da coisa pelo condômino, mas sempre tendo em vista que existe uma pluralidade de sujeitos, ou seja, que a coisa não é de um, mas de todos. Existem, então, limitações legais aos direitos de propriedade, que dependem do consentimento de todos os condôminos. Como exemplo, cita-se o art. 1.314, parágrafo único, do Código Civil: “nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros”. (BRASIL, 2002; PEREIRA, 2017, p.176)

Ademais, existe o direito de preferência do condômino na alienação de uma das quotas-partes (art. 1.322, CC). Já que todos são donos da integralidade do imóvel, e não de uma parte individualizada, isso é importante para evitar a entrada de estranhos no grupo de condôminos. O direito de preferência também é uma ferramenta para tornar o número de

proprietários menor, podendo, eventualmente, chegar a apenas um. Não deixa de funcionar como um mecanismo para o condomínio atingir sua extinção mais facilmente.

Em relação ao pagamento do IPTU, no condomínio ordinário, considera-se que os vários proprietários do imóvel *pro indiviso* são contribuintes (ou seja, que têm relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador do tributo) que têm interesse comum na propriedade. Como vimos, tal característica está enunciada no art. 124, inc. I, do CTN como regra geral para que haja solidariedade passiva na cobrança do tributo. (BRASIL, 1966; SCHOUERI, 2011, p. 476)

3.3. No condomínio edilício

A valorização dos terrenos urbanos, o desenvolvimento das cidades e a necessidade de aproveitamento do espaço culminou na divisão, em condomínios, de prédios de mais de um andar. Assim, uma mesma construção teria vários proprietários. No Brasil, a matéria somente foi regulada com o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, modificado pelo Decreto Lei nº 5.234, de 1943, e pela Lei nº 285, de 1948, dividindo os edifícios coletivos em unidades autônomas. Posteriormente, foi editada a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que disciplina sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Em 2002, o Código Civil tratou do assunto nos arts. 1.331 a 1.358. (PEREIRA, 2017, pp. 181 e 182)

O condomínio edilício é caracterizado por ser uma junção de partes de propriedade exclusiva com partes de propriedade comum. Segundo Paulo Nader (2016), trata-se de uma duplicidade de domínio: o comum e o particular, sendo que um não pode existir sem o outro. Ou seja, não pode haver um proprietário sem o domínio de frações sobre as partes comuns, ou sem o domínio da parte exclusiva. Ambas devem ser discriminadas e individualizadas devidamente no ato de instituição do condomínio, que será registrado em Cartório de Imóveis, segundo o art. 1.332, inc. I, do Código Civil. (BRASIL, 2002)

O proprietário tem liberdade para usar, fruir, dispor de sua parte, observando algumas limitações de convívio, que são apenas uma adaptação das limitações de uma propriedade normal para um modelo com pluralidade de sujeitos. Segundo os artigos 1.335 e 1.336 do Código Civil¹³:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

¹³ Embora não expresso no inciso I do artigo 1.335, entende-se que existe, também, o direito de reaver a coisa de quem injustamente a possui, característico da propriedade em geral, enunciado no artigo 1.228 do mesmo código. (PAULO NADER, 2016)

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
 - II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
 - III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.
- Art. 1.336. São deveres do condômino:
- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
 - II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
 - III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
 - IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. (BRASIL, 2002)

O condomínio edilício tem como característica sua indivisibilidade por prazo indeterminado, ao contrário do condomínio tradicional. Ou seja, não será dissolvido a pedido de um dos condôminos. Mas ele ainda poderá ser extinto, como enuncia os artigos 1.357 e 1.358 do Código¹⁴. Segundo Venosa (2013, p. 391), “apontam-se como causas principais de extinção a desapropriação do edifício, o perecimento do objeto e a alienação de todas as unidades a um só titular”.

Como as unidades são autônomas, o proprietário pode gravar e alienar sua parte, sem precisar de anuência dos demais, exceto em se tratando de vagas de garagem. E, devido ao fato de a parte comum e a parte exclusiva serem inseparáveis, não se admite a alienação ou a oneração de uma delas individualmente, devendo somente ser feita em conjunto, exceto no caso do art. 1.339, §2º¹⁵.

Além disso, entre os condôminos, não há direito de preferência na venda das unidades autônomas. Para Caio Mário Pereira, “este, aliás, é um dos pontos mais característicos da diferenciação entre o condomínio especial e o condomínio geral ou tradicional” (2017, p. 183). Muitas vezes, existem inúmeras unidades dentro de um empreendimento condominial, tornando o processo de notificação a todos proprietários inviável. E, na verdade, não há por que disso: as unidades são autônomas e os proprietários são, na maioria das vezes, completamente alheios entre si. Dessa forma, não há motivos para

¹⁴ “Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

[...]

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o §2º do artigo antecedente”. (BRASIL, 2002)

¹⁵ “É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral”. (BRASIL, 2002)

haver o direito de preferência. Ele somente existe no caso de aluguel de vaga de garagem, quando permitido pela convenção condominial, como determina o art. 1.338 do CC¹⁶.

Tendo tudo isso em consideração, exploraremos a questão do pagamento de tributos nesse tipo de condomínio, mais especificamente do IPTU, que é *propter rem*.

O legislador decidiu, na Lei nº 4.591, que:

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos. (BRASIL, 1964)

O contribuinte do IPTU, segundo o art. 34 do CTN, é o proprietário, o possuidor ou o titular do domínio útil. No caso do condomínio edilício, esse imposto é relativo às unidades autônomas, e o dever de pagar cabe aos proprietários individuais. É importante ressaltar que o condomínio não pode ser considerado contribuinte do IPTU, como já decidiu o STJ, no REsp nº 1327539/DF:

De Segundo o STJ: PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. IPTU. CONTRIBUINTE. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. CONDOMÍNIO. MERO ADMINISTRADOR.

1. A alegação genérica de violação do art. 535 do Código de Processo Civil, sem explicitar os pontos em que teria sido omissa o acórdão recorrido, atrai a aplicação do disposto na Súmula 284/STF.

2. O fato gerador do IPTU, conforme dispõe o art. 32 do CTN, é a propriedade, o domínio útil ou a posse. O contribuinte da exação é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio ou seu possuidor a qualquer título (art. 34 do CTN).

3. **A jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que somente a posse com animus domini é apta a gerar a exação predial urbana, o que não ocorre com o condomínio, in casu, que apenas possui a qualidade de administrador de bens de terceiros.**

4. **"Não é qualquer posse que deseja ver tributada.** Não é a posse direta do locatário, do comodatário, do arrendatário de terreno, do administrador de bem de terceiro, do usuário ou habitador (uso e habitação) ou do possuidor clandestino ou precário (posse nova etc.). **A posse prevista no Código Tributário como tributável é a de pessoa que já é ou pode ser proprietária da coisa.**" (in Curso de Direito Tributário, Coordenador Ives Gandra da Silva Martins, 8ª Edição - Imposto Predial e Territorial Urbano, p.736/737).

Recurso especial improvido. (REsp 1327539/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/08/2012, DJe 20/08/2012) [grifos nossos]

Também é por isso que, em caso de locação do imóvel, o IPTU é de responsabilidade, a princípio, do locador, já que o locatário não tem o *animus domini*. E,

¹⁶ "Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores". (BRASIL, 2002)

embora as partes possam acordar que o locatário arcará com o imposto, tal acordo não poderá ser oposto contra a Fazenda Pública, por conta do art. 123 do CTN: “Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes”. (BRASIL, 1966)

Em um primeiro momento, antes de as unidades serem alienadas, o imposto é único, pois corresponde à totalidade do terreno, e é de responsabilidade do proprietário deste. Quando finalmente as unidades são distribuídas, durante a instituição do condomínio, é necessário que se faça o desmembramento do IPTU, para que ele passe a ser pago por cada novo proprietário, proporcionalmente às suas áreas exclusivas e sua fração ideal nas partes comuns. Esse é o mecanismo pelo qual cada unidade passará a receber seu lançamento fiscal individualizado, devendo ser solicitado na prefeitura do Município. Deferido o pedido, há o cancelamento do número do contribuinte unitário, e a criação de novos lotes. (CONDOBOX)

Percebe-se, então, que os proprietários em regime de condomínio edilício não são titulares de interesse comum na situação que constitui o fato gerador do IPTU. Dessa forma, não são cobrados solidariamente, nem são responsabilizados de outras formas, pela dívida dos outros condôminos.

3.4. No direito real de laje

O direito real de laje é um instituto relativamente recente criado no intuito de regularizar grandes agrupamentos urbanos, geralmente formados por indivíduos de camadas não favorecidas economicamente, e dar-lhes maior segurança jurídica. Ele permite que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que um terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo, segundo o *caput* do art. 1.510 do Código Civil. Dessa forma, há a coexistência de unidades imobiliárias autônomas de diferentes titulares, situadas em uma mesma área. (BRASIL, 2002)

Haverá, então, as unidades que serão autônomas em relação à construção-base e entre si. Além disso, os titulares terão direito de usar, fruir, dispor e defender a posse da unidade de quem injustamente a possui.

Diferencia-se do direito de superfície por não possuir a temporariedade e por corresponder a direito sobre uma construção, não incluindo plantações¹⁷.

¹⁷ Na realidade, a natureza jurídica do direito real de laje é controvertida na doutrina, e alguns autores defendem que, na verdade, os dois institutos (o direito real de laje e o direito de superfície) equivalem-se.

Diferencia-se do condomínio edilício, pois não há partes comuns. O proprietário não detém, além da parte exclusiva, uma fração-ideal da parte comum. Ele detém somente a sua unidade. Não há copropriedade e não há titularidade sobre o solo, que pertence somente ao titular da construção-base, como se extrai do 1.510-A, §4^o¹⁸ do CC. Além disso, diferentemente do condomínio edilício, existe direito de preferência em caso de venda das unidades autônomas, por questões estruturais, que não é o objetivo deste trabalho abordar.

Segundo o §3^o do mesmo artigo, há a criação de uma matrícula autônoma para a unidade na qual incide o direito real de laje. Uma questão que é objeto de dissenso na doutrina é se representa um direito real sobre coisa própria ou sobre coisa alheia. O fato de os adquirentes não possuírem titularidade sobre o solo, mas mesmo assim haver matrícula própria para cada unidade no Registro de Imóveis gera essa discussão, que é complexa e também não trataremos aqui. Mas registramos para que fique claro que existem controvérsias acerca da natureza jurídica do direito real de laje, o que dificulta o enquadramento do instituto no art. 34 do CTN, como veremos.

Em aspectos tributários, o Código Civil, no art. 1.510-A, § 2^o, dispôs que o titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos incidentes sobre sua unidade. Esse dispositivo, porém, não é o suficiente para determinar quem será o contribuinte do IPTU.

Segundo o art. 32 do CTN, o fato gerador do IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel. A princípio, a norma não inclui o direito real de laje, que também não poderia figurar no dispositivo como posse, pois, como já vimos, ela precisaria do *animus domini* para servir de fato gerador do IPTU, o que não é o caso. Dessa forma, o imposto não incidirá sobre o direito real de laje, mas será atraído por outro fato gerador, que é a propriedade relativa à construção-base. O proprietário desta deveria, então, arcar com a exação.

Alguns autores defendem, porém, que, embora o titular do direito real de laje não possa ser configurado como um contribuinte independente do IPTU, ele pode vir a fazer parte do polo passivo da relação tributária como responsável, já que ele detém alguma relação com a situação que constitui o fato gerador, então bastaria o Município criar leis nesse sentido, podendo determinar a responsabilidade solidária entre os responsáveis, como autoriza os artigos 121, inc. II, 124, inc. II, e 128 do CTN.

¹⁸ “§4^o: A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas”. (BRASIL, 2002)

Algumas leis municipais costumam estabelecer como responsáveis pelo IPTU titulares de direitos reais imobiliários que não de propriedade. Por exemplo a Lei Complementar nº 319, de 23 de maio de 2007 do Município de São José dos Campos (PEIXOTO, 2019):

Art. 7º - São solidariamente responsáveis pelo pagamento do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana: o co-proprietário; o compromissário comprador; o superficiário; o titular do direito de usufruto, uso, enfiteuse ou fideicomisso; os cessionários; e os sujeitos de permissão, concessão e de concessão ou permissão de direito real de uso, ainda que de imóvel pertencente à União, ao Estado, ao Município, ou a qualquer pessoa isenta do imposto ou a ele imune. (SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, 2007)

Assim, o CTN deu aos Municípios liberdade para colocar no polo passivo da relação tributária os titulares do direito real de laje. Vamos agora comparar essa situação com a Multipropriedade Imobiliária, e esclarecer em que quesitos as duas se diferenciam.

3.5. Na Multipropriedade

Observando como as normas tributárias se aplicam nesses casos acima, vemos que existe solidariedade no condomínio ordinário e não existe no condomínio edilício. Ora, nos dois casos há direito de propriedade, e nos dois casos há coproprietários. A princípio, ambos incidem no art. 32 como fato gerador de IPTU, pois o direito em questão é o de propriedade. A diferença, então, é que no condomínio edilício, os condôminos exercem seu direito de propriedade sobre bens individualizados, com matrícula própria e autonomia. Dessa forma, não há somente uma situação jurídica, mas várias, e o IPTU incide sobre todas individualmente. No condomínio tradicional, há apenas uma situação jurídica. Por isso é considerado que há interesse comum entre eles, e há a solidariedade tributária, de acordo com o art. 124, inc. I do CTN.

Em decisão de Embargo de Terceiro, o TJ-RS ressaltou as diferenças entre o condomínio *pro indiviso* e o edilício, e suas consequências práticas em matéria tributária:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA. IPTU. CONDOMÍNIO INDIVISO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PROTESTO DA CDA. CABIMENTO. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO E CONTRADIÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRETENSÃO DE PREQUESTIONAMENTO.

1.O acórdão hostilizado está calcado na análise fática e probatória do caso concreto, tendo sido pontualmente destacado que **sua fundamentação, atinente à não configuração da solidariedade, encontraria aplicação caso se tratasse de propriedade em condomínio edilício, que é aquele constituído a partir de**

incorporação imobiliária e que gera propriedade individualizada de cada unidade, com Matrícula própria e individualizada de cada unidade, advindo daí que cada proprietário responde apenas pela exação referente à sua unidade (terreno, apartamento ou sala comercial). Considerando, contudo, que aqui todos figuram como proprietários de frações ideais, a hipótese configura condomínio indiviso, pelo qual todos os condôminos são corresponsáveis solidários pelas dívidas e obrigações relativas ao imóvel. E, por força da solidariedade, qualquer um dos condôminos pode ser demandado pela integralidade da dívida, cabendo, àquele que a quitar e se assim o quiser, promover o posterior rateio dessas despesas entre os demais condôminos. Portanto, resulta claro das cópias das Matrículas a copropriedade e a conseqüente responsabilidade solidária perante a Fazenda Pública, a qual pode eleger contra quem vai demandar, não havendo falar em ilegitimidade passiva para responder pela integralidade da exação relativa ao imóvel. Não configuração dos requisitos do art. 1.022 do CPC. 2. A mera insatisfação com o julgado, assim como a pretensão de provocar revisão e/ou modificação, não ensejam interposição de embargos de declaração, pois não se coadunam com sua natureza e função, notadamente porque sua finalidade é de integração e/ou de aperfeiçoamento do julgado. Precedentes do STF, STJ e desta Corte. 3. Pretensão de prequestionamento que, além de não se encaixar no art. 1.022 do CPC, inclusive é desnecessária, seja porque o Relator não é obrigado a enfrentar todos os dispositivos legais suscitados, seja em razão do disposto no art. 1.025 do CPC. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESACOLHIDOS. (Embargos de Declaração, Nº 70079955399, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ricardo Torres Hermann, Julgado em: 12-12-2018) [grifo nosso]

No caso do direito real de laje, o Município tem liberdade de decidir sobre a responsabilidade dos envolvidos, já que não há um consenso sobre se o direito incide no art. 32 do CTN¹⁹ como fato gerador do IPTU. Alguns autores interpretam a norma de forma ampla, entendendo que o direito real de laje pode ser entendido como propriedade, por possuir muitas características desta, e, assim, se enquadra como um fato gerador próprio. Mas outros juristas têm uma interpretação mais restrita e não o consideram como um tipo de propriedade, e, nesses casos, o Município, então, pode criar leis para atribuir ao titular do direito real de laje o papel de responsável tributário — pois ele não é considerado contribuinte —, como o CTN o instrui a fazer. O Município, então, é o responsável por solucionar esses casos em que o CTN é dúbio ou insuficiente para determinar o sujeito passivo²⁰.

Mas esse não é o caso da multipropriedade, pois já é claro que a relação entre os condôminos e a unidade periódica é de propriedade (pois o Código Civil em 2018, a

¹⁹“Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana 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”. (BRASIL, 1966)

²⁰ A multipropriedade também não se assemelha ao caso do promitente comprador e promitente vendedor, que dividem uma responsabilidade solidária, pois tanto aquele (que tem a posse com *animus domini*) quanto este (proprietário) estão previstos no art. 34 como contribuintes. Caso em que o STJ já se pronunciou que “ao legislador municipal cabe eleger o sujeito passivo do tributo, contemplando qualquer das situações previstas no CTN. Definindo a lei como contribuinte o proprietário, o titular do domínio útil, ou o possuidor a qualquer título, pode a autoridade administrativa optar por um ou por outro visando a facilitar o procedimento de arrecadação (STJ pela Primeira Seção, quando do julgamento do REsp. 1.111.202/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC, representativo de controvérsia, Rel. Min. Mauro Campbell)

introduziu como condomínio), que está abarcada no art. 32 do CTN como um fato gerador do IPTU. A questão de dúvida para determinar se haverá responsabilidade tributária não é a incidência ou não do instituto no art. 32 do CTN, mas se todos os multiproprietários são contribuintes independentes, como no condomínio edilício, ou se são contribuintes de uma única situação geradora de IPTU, como no condomínio ordinário.

Como já demonstrado no primeiro capítulo deste trabalho, uma das características da multipropriedade reforçadas pelo Código Civil é a autonomia das unidades periódicas, comprovada por características como o direito de preferência na venda das frações temporais ser facultativo, a irrelevância da pluralidade de proprietários e, principalmente, a matrícula individualizada das unidades no Cartório de Registro de Imóveis. Essa autonomia foi concebida pelo Código Civil como parte da própria natureza jurídica do instituto da Multipropriedade, então o CTN deve tratar da matéria de forma coerente com essa característica.

Tendo isso em conta, é irrelevante a existência de algum dispositivo na Lei nº 13.777/2018 prevendo a proporcionalidade na cobrança do imposto. Isso, porque o art. 32 do CTN é uma norma geral, e, já que está presente a propriedade, lá citada como um fato gerador (corresponde não ao imóvel em si, mas ao direito de propriedade), o artigo deve ser aplicado normalmente. Assim, cada direito de propriedade corresponde a um fato gerador distinto, sem necessidade de haver uma Lei Complementar para determinar isso, pois a autonomia das unidades é uma característica da natureza do condomínio em multipropriedade, assim como é no condomínio edilício (cuja cobrança é feita proporcional e individualmente com base no art. 11²¹ da Lei nº 4.591/1964, que, ressalta-se, não é Lei Complementar). E essa característica de autonomia das unidades deve ser recepcionada pelo CTN, pois, de acordo com seus artigos 109 e 110²², a Lei Tributária não pode alterar os conceitos do Direito Privado.

Por ser um instituto inovador, às vezes a multipropriedade pode passar a impressão de que é uma invenção do setor privado à qual o Direito Tributário não deve necessariamente se adequar. Mas não é bem assim. Ressalta-se que a multipropriedade

²¹“Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.” (BRASIL, 1964)

²²“Art. 109. Os princípios gerais de direito privado utilizam-se para pesquisa da definição, do conteúdo e do alcance de seus institutos, conceitos e formas, mas não para definição dos respectivos efeitos tributários.

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”. (BRASIL, 1966)

imobiliária já foi devidamente oficializada e incluída no Código Civil e na Lei de Registros Públicos. Não se pode mais argumentar com base no art. 123²³ do CTN, como se estivéssemos tratando de uma convenção particular.

É importante dizer que, claro, deve haver um limite e uma separação entre o Direito Tributário e o Civil. Haverá ocasiões em que o Direito Tributário deverá modificar o sentido de algumas palavras. Mas há, também, limites para isso. Humberto Ávila ressalta alguns desses limites:

A atuação do legislador tributário deve ser expressa. Se não houver vedação constitucional, por reserva constitucional explícita ou implícita, o legislador tributário pode alterar o conceito, mas deverá fazê-lo **expressamente**. Se ele não atuar expressamente e silenciar, haverá uma recepção daquele conceito de Direito Privado. (ÁVILA, 2004, p. 70)

Ou seja, a multipropriedade só poderá ser desvinculada de suas características essenciais caso o legislador tributário o determinar expressamente. Caso contrário, o conceito dado pelo Direito Civil é recepcionado.

Isso, porque o Direito Tributário deve possuir vinculação com a realidade e não pode estar alheio à natureza das coisas. Ele não deve tratar o condomínio em multipropriedade como um simples condomínio *pro indiviso*, senão haverá uma incongruência com a realidade, ainda mais se não houver expressa lei que determine outro conceito tributário para a multipropriedade, ou uma expressa lei que determine a solidariedade em casos em que há autonomia entre as unidades.

Lembrando que a solidariedade no Direito Tributário é diferente da do direito civil, mas também não se presume, e resulta sempre de lei. Segundo o art. 124 do CTN, haverá solidariedade entre pessoas com interesse comum na situação que constitua o fato gerador do IPTU ou quando a lei determinar expressamente. Não se pode basear a responsabilidade dos multiproprietários nesse artigo, dizendo que existe solidariedade pois há interesse comum, justamente porque a situação que constitui o fato gerador é individual para cada multiproprietário. Assim, todos são contribuintes, mas de obrigações diferentes. A Fazenda Pública obrigar a solidariedade seria uma atribuição de responsabilidade a um terceiro sem qualquer vínculo com o fato gerador do outro, o que seria incompatível com o próprio conceito de responsabilidade tributária, que, segundo Baleeiro (1999, p.729), é o de

²³ “Art. 123. Salvo disposições de lei em contrário, as convenções particulares, relativas à responsabilidade pelo pagamento de tributos, não podem ser opostas à Fazenda Pública, para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias correspondentes”. (BRASIL, 1966)

graduar a responsabilidade daqueles que já fazem parte do polo passivo da obrigação, e não uma forma de responsabilizar terceiros. (BRASIL, 1966)

4. TENTATIVAS EM LEI DE SE INSTITUIR A COBRANÇA PROPORCIONAL

4.1. O veto presidencial aos §§3º, 4º e 5º do artigo 1.358-J

O Projeto de Lei nº 10.287, de 2018 (nº 54/17 no Senado Federal), em sua redação original, acrescentaria ao art. 1.358-J do Código Civil os seguintes parágrafos:

§ 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. (BRASIL, 2018)

O legislador elaborou tais parágrafos provavelmente pensando na autonomia das unidades, e, realmente, a cobrança tributária faria mais sentido dessa maneira. Entretanto, tais dispositivos foram vetados pelo Presidente por inconstitucionalidade e contrariedade ao interesse público. A Mensagem nº 763, de 20 de dezembro de 2018, elencou os motivos para o veto:

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. (BRASIL, 2018)

Observa-se então que os argumentos utilizados para o veto foram: a necessidade de Lei Complementar; a insegurança jurídica e violação do princípio da isonomia; e possíveis prejuízos na arrecadação e no regular recolhimento dos tributos.

No que tange à necessidade de Lei Complementar, o art. 146, inc. III²⁴ da Constituição foi citado como fundamento. Seguindo essa linha argumentativa, os dispositivos vetados deveriam partir de Lei Complementar, pois alterariam o conceito de IPTU. Para Bruno de Sousa Saraiva (2017, p. 81), a Constituição fala de imposto sobre uma propriedade predial e territorial urbana²⁵, deixando claro que ela não incluiria a variável tempo. Ao mencionar “predial e territorial”, o legislador estaria se referindo apenas a aspectos tridimensionais, e ir além disso seria incompatível com a Constituição. Segundo o autor:

A bem da verdade, a hipótese de incidência do IPTU prevista no CTN se refere a “bem imóvel por natureza ou por acessão física”, o que em tese autorizaria a tributação sobre a fração espaço-temporal do imóvel e a consequente responsabilidade tributária individual do multiproprietário. Todavia, essa aplicação do texto do CTN contrariaria frontalmente o disposto na regra constitucional, razão pela qual deve ser de pronto rechaçada. (2017, p. 81)

Assim, como se infere da Mensagem de Veto, para que isso seja alterado, seria necessária uma intervenção por Lei Complementar. Tepedino (2019, p.13), por sua vez, se pronunciou dizendo o seguinte: “tal veto, contudo, não altera a autonomia das matrículas, inexistindo, portanto, a responsabilidade solidária dos multiproprietários quanto às referidas despesas individuais”.

Segundo esse entendimento, a Lei Complementar não é imprescindível. Isso, porque as relações jurídicas em empreendimentos multiproprietários já se enquadram na lei geral: no fato gerador dado pelo art. 32 do CTN — a propriedade. E, como já dito, os conceitos do Direito Civil são recepcionados pelo Direito Tributário, quando não há lei expressa dizendo o contrário. Desta feita, o conceito das unidades periódicas, admitido pelo Direito Civil como uma ficção jurídica definida pelo fator tempo, é absorvido pelo Direito Tributário. Para que esse instituto não seja recepcionado, aí sim, se precisaria de lei determinando essa mudança. Mas até lá, não há impedimentos no CTN para que haja a responsabilidade proporcional. Na verdade, existiria impedimentos para haver a solidariedade, que não se presume, sempre necessita de lei.

²⁴“Art. 146. Cabe à lei complementar: [...]

III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:

a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes;

b) [...]”. (BRASIL, 1988)

²⁵“Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana”. (BRASIL, 1988)

Além disso, o argumento de que incluir a variável tempo seria alterar o conceito do tributo, pois a Constituição fala de imposto sobre uma “propriedade predial e territorial urbana” não merece prosperar, pois, segundo o CTN:

Art. 4º A natureza jurídica específica do tributo é determinada pelo fato gerador da respectiva obrigação, sendo irrelevantes para qualificá-la:
I - a denominação e demais características formais adotadas pela lei;
II - a destinação legal do produto da sua arrecadação. (BRASIL, 1966)

Dessa forma, o cerne do IPTU é seu fato gerador, e os conceitos trazidos pelo Direito Civil em nada o alteram. Ele continua sendo o direito de propriedade, sendo que a unidade periódica é imóvel por ficção jurídica e deve ser tratada do mesmo modo que as unidades de um condomínio edilício.

Laranjeira, Pires e Resenblatt defendem a cobrança proporcional dos tributos por outro caminho, argumentando que:

é descabido o entendimento de que estaria afastada a tributação da propriedade quadridimensional, 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. (LARANJEIRA, PIRES, ROSENBLATT, 2019, p. 245)

Mesmo se considerássemos que tudo isso seria incompatível com a Constituição, e que os direitos de propriedade sobre cada unidade autônoma não formariam fatos geradores distintos, os contribuintes poderiam ser considerados solidários no pagamento do tributo? Eles se enquadrariam no art. 124, inc. I, ou seja, eles têm interesse comum?

Carlos Eduardo Elias de Oliveira defende que:

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. (2018)

O segundo argumento utilizado na Mensagem de veto foi que os dispositivos em análise gerariam insegurança jurídica ao criar situação de enquadramento diversa para contribuintes em razão da multipropriedade, o que violaria o princípio da isonomia, citando o art. 150, inc. II, da Constituição:

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

[...]

II - instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida, independentemente da denominação jurídica dos rendimentos, títulos ou direitos; (BRASIL, 1988)

O argumento também não merece prosperar. A situação da multipropriedade é peculiar, diferente da relação jurídica em condomínio ordinário, tanto no plano fático quanto no jurídico, como já provamos neste trabalho. Tendo isso em conta, o próprio princípio da igualdade demanda que situações diferentes devem ser tratadas de formas diferentes. E a proporcionalidade tributária é o tipo de cobrança que melhor se aplica à situação dos coproprietários. As unidades periódicas, muitas vezes, têm valores diferentes, dependendo da época do ano, com o incremento de seu preço de acordo com a valorização do mês de cada fração temporal. Como a base do cálculo do IPTU, segundo o art. 33 do CTN, é o valor venal do imóvel, os multiproprietários cujos períodos correspondam à alta temporada tenderão a pagar um IPTU maior. Por isso é importante que cada um fique responsável pelo próprio tributo, e por isso seria injusta a solidariedade. O princípio da igualdade deixaria de ser observado, pois situações diferentes estariam sendo tratadas de forma igual.

Por fim, há o argumento de que os dispositivos vetados poderiam afetar de forma negativa a arrecadação e o regular recolhimento de tributos. A solidariedade é, de fato, uma garantia maior para a Fazenda, e, portanto, a forma de responsabilização mais gravosa para o polo passivo da relação tributária. Mas a tributação individualizada pode também trazer benefícios. A cobrança individualizada e proporcional pode aproveitar o incremento dos valores venais das unidades correspondentes a períodos do ano mais valorizados. Além disso, uma maior segurança jurídica previne conflitos questionando a legalidade das tributações, os quais entulhariam o Judiciário e poderiam onerar o patrimônio. Laranjeira, Pires e Rosenblatt (2019) defendem que:

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 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. (LARANJEIRA, PIRES, ROSENBLATT, 245 e 246)

Conclui-se, então, que o ideal seria que os multiproprietários sejam cobrados pelo IPTU de forma individual e proporcional. Nos condomínios edilícios, existem processos de cadastramento das unidades autônomas nas prefeituras, e de desmembramento de seu IPTU. Nada impede que esse procedimento seja realizado também em condomínios em multipropriedade, e que seja, então, calculado o valor venal, para a cobrança do tributo de cada condômino conforme a fração de tempo a ele correspondente. Dessa forma, o regular recolhimento dos tributos não é prejudicado.

4.2. Leis municipais

Alguns municípios já trataram da tributação dos empreendimentos em multipropriedade em suas legislações. Por ser um assunto relativamente novo, e um mercado ainda crescente no Brasil, poucos municípios têm, de fato, normas específicas sobre o tema.

Um exemplo é a cidade turística de Gramado, que disciplinou, no art. 1º, §2º, da sua Lei nº 3.791, de 25 de novembro de 2019, sobre parcelamento do valor do pagamento do IPTU, da Taxa de Lixo e da Taxa de Lixo Verde, no Exercício de 2020, em imóveis em multipropriedade com matrículas individualizadas.

Outro exemplo é a cidade de Olímpia-SP, que trouxe, em seu Código Tributário, alguns dispositivos que regem o tema.

Art. 15 A inscrição no Cadastro Fiscal Imobiliário é obrigatória, devendo ser promovida separadamente para cada imóvel, edificado ou não, do qual o contribuinte seja proprietário ou **titular da fração/cota imobiliária no regime de multipropriedade imobiliária**, titular do domínio útil ou possuidor, a qualquer título, mesmo que sejam beneficiados por imunidade ou isenção.

[...]

§ 2º O contribuinte ou seu representante legal, ou empresa incorporadora e construtora, deverão comunicar à Prefeitura Municipal as alterações de titularidade do imóvel ou da fração/cota imobiliária que houver, assim como, no caso das áreas loteadas, ou construídas, em curso de venda:

I - indicação dos lotes ou das unidades prediais e/ou frações/cotas imobiliárias pelo sistema de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo (regime de multipropriedade imobiliária) e seus adquirentes, ficando a cargo da incorporadora e/ou construtora a responsabilidade do primeiro registro da fração/cota imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

[...]

Art. 24 **Para cada imóvel com edificações (prédio) ou unidade autônoma ou fração/cota imobiliária pelo sistema de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo (regime de multipropriedade imobiliária) será processado um lançamento individual**, em nome do contribuinte e/ou da empresa incorporadora e construtora, se for o caso, de acordo com os dados do Cadastro Fiscal Imobiliário da Prefeitura.

Art. 25 O lançamento do imposto será distinto, um para cada unidade autônoma, ainda que contíguas ou vizinhas e de propriedade do mesmo contribuinte. (LEI COMPLEMENTAR Nº 212, DE 02 DE OUTUBRO DE 2018) [grifo nosso]

Foi atribuída à incorporadora ou à construtora a responsabilidade de efetuar o registro das unidades autônomas no Cartório de Imóveis. A prefeitura de fato tratou os multiproprietários como contribuintes autônomos, como no condomínio edilício. O IPTU é cobrado individualmente entre eles, e não existe, portanto, responsabilidade tributária em sentido estrito.

4.3. PLP nº 150/2019

Tramitando no Congresso Nacional está o Projeto de Lei Complementar nº 150/19, do Senhor Geninho Zuliani. O projeto está sujeito à apreciação do Plenário e tramita em regime de prioridade, fundamentado no art. 151, inc II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados. Ele propõe que sejam acrescentados os §3º, §4º e §5º, no inc. II, do art. 1.358-J do Código Civil:

§ 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 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. (BRASIL, 2019)

Ou seja, a proposta é de resgatar aqueles dispositivos do Projeto de Lei nº 10.287/2018 (o qual deu origem à Lei nº 13.777/2018) que foram objeto de veto presidencial no passado e determinar que a cobrança dos tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel seja feita de modo proporcional às frações temporais na multipropriedade. (BRASIL, 2019)

A proposta foi justificada argumentando-se que cada unidade periódica corresponde a um fato gerador próprio, como no condomínio edilício. Dessa forma, cada multiproprietário deve ser obrigado a pagar o tributo relativo à sua unidade periódica. Citou também o art. 109 do CTN ao argumentar que a lei tributária deve respeitar os conceitos do direito privado para a definição do fato gerador, e defendeu que não há interesse comum entre os contribuintes, porque cada unidade periódica possui uma inscrição imobiliária individualizada. (BRASIL, 2019)

No parecer da Comissão de Finanças e Tributação da Câmara dos Deputados, o relator Dep. Pedro Paulo votou, no mérito, pela aprovação do PLP, pois este contribui para o aperfeiçoamento da legislação sobre a multipropriedade e gera segurança jurídica. Ademais, declarou, acompanhado pela unanimidade da comissão, que a proposta não tem implicação financeira ou orçamentária em relação à União. Se a mudança acarretar algum ônus, ele recairá sobre estados ou municípios, não cabendo àquela comissão o pronunciamento quanto à adequação financeira ou orçamentária.

Se a proposta for aprovada, será enfim regulado expressamente que IPTU e outras cobranças sobre o imóvel, como luz e água, deverão recair sobre os multiproprietários de modo proporcional e em documentos individualizados.

Independentemente de controvérsias a respeito da necessidade ou não de Lei Complementar, a Proposta é benéfica e tem o potencial de minar a discussão a respeito da responsabilidade tributária na multipropriedade e trazer segurança jurídica para a matéria.

5. CONCLUSÃO

A multipropriedade imobiliária é uma modalidade inovadora de compartilhamento de bens, que traz diversas vantagens para o adquirente e para o empreendedor. Ela exerce função social e econômica, resguardando empregos e ajudando a manter o fluxo de turistas mais constante durante o ano. Além disso, é uma medida contra a subutilização de imóveis, ao prevenir que inúmeras propriedades fiquem vazias durante boa parte do ano.

Antes apoiada em legislações incompatíveis com sua proposta, como a de condomínio ordinário, a multipropriedade encontrou muitos entraves que trouxeram insegurança jurídica. Mas, em 2018, a edição da Lei nº 13.777 gerou mais estabilidade na área, e muitos problemas foram resolvidos. A multipropriedade se tornou uma espécie de condomínio especial, e às unidades periódicas foi dada uma autonomia que as diferenciou das frações-ideais do condomínio ordinário e as aproximou das unidades autônomas do condomínio edilício. Alguns aspectos, como a facultatividade do direito de preferência e a previsão de matrícula própria em Cartório de Registro de Imóveis para cada unidade periódica, são determinantes para observarmos o caráter autônomo na relação entre os multiproprietários.

Entendermos isso é fundamental para a resolvermos a questão da responsabilidade tributária no pagamento do IPTU. Tanto no condomínio ordinário quanto no edifício e na multipropriedade há o fato gerador do IPTU: o direito de propriedade. A diferença entre eles é que, no condomínio ordinário, não há individualização ou autonomia entre as partes, portanto o direito de propriedade é considerado um só, e os condôminos são considerados contribuintes solidários. No condomínio edifício e na multipropriedade, as diversas unidades são autônomas e consideradas fatos geradores distintos, e cada proprietário é responsável pelo imposto de sua própria parte, individual e proporcionalmente.

Por essa autonomia ser parte da natureza jurídica da multipropriedade, dada pelo Direito Civil, não cabe ao intérprete do Direito Tributário alterar esse conceito sem expressa lei. Sendo assim, é irrelevante, para a cobrança individualizada, que uma Lei Complementar seja criada dispondo nesse sentido. Isso, porque o direito de propriedade já se encaixa na norma geral do art. 32 do CTN. Além disso, não faz sentido alegar que há um interesse comum entre os condôminos, pois eles são contribuintes de situações tributárias distintas. O multiproprietário exerce seu direito real de propriedade sobre determinada unidade periódica e, portanto, somente praticará o fato gerador do tributo relativo à ela.

Conclui-se, então, que a cobrança do IPTU em empreendimentos multiproprietários deve ser feita de modo proporcional e individualizado para cada multiproprietário. Só assim haverá coesão entre as diferentes vertentes do Direito.

Esse assunto gera bastante discussão entre os autores, mas, com sorte, será pacificado de uma vez por todas com a aprovação do PLP nº 150/19.

A multipropriedade ainda pode trazer muitos benefícios para a economia e para a população, e cabe aos legisladores fornecer o cenário propício para esse tipo de empreendimento crescer.

6. REFERÊNCIAS

ÁVILA, Humberto. Eficácia do novo código civil na legislação tributária. In Grumpenmacher, Betina Treiger (coord.) – Direito tributário e o novo código civil. São Paulo: Quartier Latin, 2004;

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. 1988. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 16 nov. 2020;

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 16 nov. 2020;

BRASIL. Lei nº 13.777, de 12 de dezembro de 2018. Altera as Leis n.º 10.406, 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. 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 19 nov. 2020;

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. 16/12/1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 20 nov. 2020;

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. Acesso em: 16 nov. 2020;

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 16 nov. 2020;

BRASIL. Presidência da República. Mensagem nº 763, de 20 de dezembro de 2018. Brasília-DF, 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Msg/VEP/VEP-763.htm. Acesso em: 19 nov. 2020;

BRASIL. Projeto de Lei Complementar 150/2019. Acrescenta os § 3º, § 4º e § 5º, do inc. II, do art. 1.558-J, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Apresentado em: 04 jun. 2019. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2206494>>. Acesso em: 16 nov. 2020;

CÂMARA DOS DEPUTADOS (Brasil). Comissão de Finanças e Tributação. Projeto de Lei Complementar nº 150, de 2019. 20/11/2019. Aprovado por Unanimidade o Parecer.. Parecer do Relator, Dep. Pedro Paulo (DEM-RJ), pela não implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária; e, no mérito, pela aprovação. 20 nov. 2019. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/internet/ordemdodia/integras/1835722.htm>. Acesso em: 16 nov. 2020;

CÂMARA DOS DEPUTADOS (Brasil). Pedro Paulo - DEM/RJ. Comissão de Finanças e Tributação. Projeto de Lei Complementar nº 150, de 2019. Parecer do Relator, Dep. Pedro Paulo (DEM-RJ), pela não implicação da matéria em aumento ou diminuição da receita ou da despesa públicas, não cabendo pronunciamento quanto à adequação financeira e orçamentária; e, no mérito, pela aprovação. 11 nov. 2019. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2229204>.

Acesso em: 16 nov. 2020;

CONDOBOX. IPTU: Qual a responsabilidade dos condomínios e condôminos?. Gestão de Condomínio. Disponível em: <https://condobox.com.br/blog/iptu-qual-a-responsabilidade-dos-condominios-e-condominos/>.

Acesso em: 18 nov. 2020;

DERZI, Misabel Abreu Machado. Notas de atualização. In: BALEEIRO, Aliomar. Direito tributário brasileiro. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. p. 729;

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito Das Coisas. 28ª. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2013. 690 p. v. 4. ISBN 8502189239;

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

Acesso em: 24 dez. 2020;

GRAMADO. Lei nº 3.791, de 25 de novembro de 2019. Autoriza o Executivo Municipal a realizar parcelamento e concessão de desconto do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Taxa de Coleta de Lixo, Lixo Verde e aplicação somente de cota única para imóveis de multipropriedade no Exercício 2020 e dá outras providências;

HARADA, Kiyoshi. Direito financeiro e tributário. 19. ed. rev. e aum. São Paulo: Atlas, 2010. p.769. ISBN 9788522457694;

HARADA, Kiyoshi. Responsabilidade tributária solidária dos cônjuges. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 13, n. 1870, 14 ago. 2008. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/11603>. Acesso em: 14 nov. 2020;

HARADA, Kiyoshi. Direito financeiro e tributário. 27. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2018. ISBN 978-85-97-01573-7;

INSTITUTO BRASILEIRO DE TURISMO (Brasil). Diretoria da EMBRATUR. Regulamento do Sistema de Tempo Compartilhado. Deliberação Normativa nº 378, de 12 de agosto de 1997. [S. l.], 12 ago. 1997. Disponível em:

<http://www.informarejuridico.com.br/Proinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm#:~:text=PARTE%20GERAL-,Art.,Art.> Acesso em: 19 nov. 2020;

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). IRIB Responde - Condomínio – extinção – confusão: Confusão desfaz o condomínio especial, mas não necessariamente extingue o regime da propriedade horizontal.. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, [S. l.], 17 jan. 2012. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/irib-responde-condominio-extincao-confusao#:~:text=Por%20iguais%20raz%C3%B5es%2C%20a%20confus%C3%A3o,depende%C3%A1%20da%20vontade%20do%20propriet%C3%A1rio>. Acesso em: 1 dez. 2020

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil: Direito das Coisas. 7. ed. rev. atual. e aum. Rio de Janeiro: Forense, 2016. v. 4. ISBN 978-85-309-6869-4;

OLÍMPIA. Lei Complementar nº 212, de 2 de outubro de 2018. Institui o Código Tributário Municipal da Estância Turística de Olímpia, e revoga todas as disposições em contrário. Disponível em <https://leismunicipais.com.br/a2/codigo-tributario-olimpia-sp>. Acesso em 20 nov. 2020;

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. Textos para Discussão: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Brasília, n. 255, março 2019;

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da *Time Sharing* (Lei nº 13.777/2018): principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. 23 dez. 2018. Disponível em <<https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>>. Acesso em 30 dez. 2019;

OLIVEIRA JÚNIOR, Dário da Silva e CHRISTOFARI, Victor Emanuel. Multipropriedade (Timeshare): Aspectos Cíveis e Tributários. 1. ed. RJ : LumenJuris, 2000;

PEIXOTO, André Ricardo. Ensaio sobre Direito de Laje e Impostos Imobiliários Municipais - Repercussões, Hipóteses e Propostas Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 17 nov. 2020. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/artigos/52766/ensaio-sobre-direito-de-laje-e-impostos- imobiliarios-municipais-repercussoes-hipoteses-e-propostas>. Acesso em: 17 nov. 2020;

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. 25. ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017. v. IV. ISBN 9788530974589;

ROSENBLATT, Paulo; LARANJEIRA, Luiz Henrique Godoi; PIRES, Julian Dennis Veras Dantas. Multipropriedade no direito brasileiro e as repercussões sobre a responsabilidade tributária no IPTU. IV Encontro de pesquisas judiciárias da Escola Superior da Magistratura

do Estado de Alagoas, Fortaleza, p. 233-249, 7 nov. 2019. Disponível em: <http://enpejud.tjal.jus.br/index.php/exmpteste01/article/view/452>. Acesso em: 18 nov. 2020;

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. Lei Complementar nº 319, de 23 de maio de 2007. Dispõe sobre o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-jose-dos-campos/lei-complementar/2007/31/319/lei-complementar-n-319-2007-dispoe-sobre-o-imposto-sobre-a-propriedade-predial-e-territorial-urbana-iptu-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 20 nov. 2020;

SARAIVA, Bruno de Sousa. Aspectos tributários da propriedade espaço-temporal (multipropriedade imobiliária). Fortaleza: DIN.CE, 2017. 103 p. Disponível em: https://www.academia.edu/35856997/ASPECTOS_TRIBUT%C3%81RIOS_DA_PROPRIEDADE_ESPA%C3%87O_TEMPORAL_MULTIPROPRIEDADE_IMOBILI%C3%81RIA_. Acesso em: 20/11/2020;

SCHOUERI, Luís Eduardo. Direito Tributário. 1. ed. São Paulo-SP: Saraiva, 2011. 752 p. ISBN 9788502112377;

STJ. Recurso Especial nº 1.111.202/SP 2009/0009142-6. Primeira Seção. Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Data do Julgamento: 10 jun. 2009. DJe: 18 jun. 2009;

STJ. Recurso Especial nº 1.546.165/SP 2014/0308206-. 3ª Turma. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. DJe: 06 set. 2016. JusBrasil. 2016. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/862806575/recurso-especial-resp-1546165-sp-2014-0308206-1/inteiro-teor-862806585?ref=serp>. Acesso em: 02 nov. 2020;

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. Revista Consultor Jurídico, 30 jan. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em: 18 nov. 2020;

TEPEDINO, Gustavo. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 19, p. 11-14, jan./mar. 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, 2015. p. 512-522. ISBN 978-85-224-9762-1;

TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade Imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993;

TJ-RS. Embargos de Declaração nº 7007995539., Segunda Câmara Cível. Relator: Ricardo Torres Hermann. Julgado em: 12 dez. 2018 Publicação: 18 dez. 2018. Disponível em: https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=&conteudo_busca=ementa_completa. Acesso em: 20 nov. 2020;

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: reais. 13, ed, São Paulo. Atlas. p. 1-9. 2013;

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A Multipropriedade Imobiliária À Luz da Lei 13.777/2018. Revista da Faculdade de Direito UFMG, Belo Horizonte, n. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019;