

Rodrigo Karpat: Condomínio, multipropriedade e convenção

27/10/2023

Há pouco tempo [escrevi um artigo](#) em que falei de multipropriedade, o que é, como funciona, quais as vantagens e desvantagens. Hoje quero voltar a esse tema, mas para falar especificamente dos procedimentos que envolvem essa questão na prática quando falamos em relação aos condomínios edilícios.



Antes de iniciarmos, nunca é demais contextualizarmos novamente o

que é, de fato, a multipropriedade (Lei 13.777): é "*o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos demais proprietários de forma alternada*" (artigo 1.358-C).

Ainda assim, importante se entender que a Lei de Multipropriedade é regida pelo disposto no Capítulo VII-A da própria lei e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições da Lei 4.591/64 (Lei de Condomínio) e 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor). (Artigo 1.358-B).

Como funciona nos condomínios?

Bom, dito isso, a questão que fica é entender como isso pode ser implementado num condomínio. Primeiro é preciso compreender que um condomínio pode seguir o formato de multipropriedade desde a sua instituição ou se transformar em multipropriedade ao passar por uma assembleia com a aprovação da maioria absoluta dos condôminos (artigo 1.358-O). Além disso, um condomínio pode não ser constituído dessa forma em sua totalidade, mas apenas em parte, em algumas(s) unidade(s) autônoma(s). Nesse caso, é preciso também passar por assembleia com o mesmo quórum apontado acima.

Lembrando que cada unidade (matrícula), como preceitua a lei, poderá ser dividida em até 54 partes.

Assim como ocorre num condomínio tradicional, o ponto principal a fim de se evitar problemas parte, claro, da confecção de uma boa convenção condominial, buscando dispor ali tudo aquilo que concerne ao condomínio nesse formato de multipropriedade. Por ser um assunto complexo, é essencial redigir esse documento ao lado de uma assessoria jurídica respeitada no mercado, isso irá não só auxiliar no funcionamento diário do condomínio como evitará problemas a médio e longo prazo.

Nesse sentido, é preciso que a convenção disponha sobre os direitos e deveres dos multiproprietários, as questões relacionadas às despesas ordinária e extraordinária e, claro, a taxa condominial, o número máximo permitido de pessoas que podem ocupar cada imóvel simultaneamente, a definição correta de cada fração ideal correspondente a cada proprietário, as sanções no caso do descumprimento de alguma das regras definidas etc.

Lembrando que no caso de condomínios que sejam mistos (multipropriedade e condomínio edilício padrão) haverá duas convenções, uma voltada para cada formato, assim como um síndico para todo o condomínio e um administrador condominial para a(s) unidade(s) em multipropriedade.



Importante pontuar uma peculiaridade, o administrador cuida das áreas comuns e, também, das unidades, já que ele será o responsável direto por tudo o que ocorre dentro delas. Diferente do síndico de um condomínio edilício padrão (tradicional), que tem como sua obrigação a guarda apenas das áreas comuns e não daquilo que constitui ou ocorre dentro das unidades privativas, a não ser em caso de perturbação, segurança e saúde.

A administração do imóvel será da pessoa definida na instituição ou na falta pelo escolhido em assembleia (artigo 1.358-M.do CC), sendo o condomínio edilício que tenha sido instituído sob o regime de multipropriedade, total ou parcial, terá necessariamente um administrador profissional. Artigo 1.358-R.

Taxa condominial

Voltando ao tema que chama mais atenção e dúvidas, a cobrança da taxa condominial, é necessário se entender primeiramente que a composição do valor deve estar baseada na previsão orçamentária do condomínio como um todo e, dessa forma, é preciso abarcar questões como folha de pagamento, seguro, energia elétrica, água, elevadores, manutenção etc.

Porém, a multipropriedade tem algumas peculiaridades que devem ser levadas em conta na composição da taxa, como a figura obrigatória do administrador, por exemplo, ou a alta rotatividade de ocupantes, o que acaba sendo fundamental a criação de um fundo de reserva voltado para cuidados, renovação e melhoria de tudo que concerne a unidade e, também, em relação às áreas comuns.

Dito isso, é preciso se entender que no caso de um condomínio que tenha parte das unidades nesse formato de multipropriedade e parte no modelo tradicional, podemos dizer que serão duas taxas condominiais distintas: os condôminos tradicionais pagarão a taxa condominial padrão, enquanto os multiproprietários pagarão duas taxas (a padrão + aquela de multiproprietário), ainda assim, será um único boleto, já que a padrão vem embutida nessa específica.

Inadimplência

A inadimplência de multiproprietários funciona da mesma forma tradicional: a partir de três dias do não pagamento da cota, os outros multiproprietários (e o administrador) poderão propor ação de execução de título executivo extrajudicial. O não cumprimento das obrigações levará, inclusive, que esse multiproprietário devedor perca a parte correspondente do seu imóvel que será penhorada.

Assembleias

Para terminar, fica a dúvida quanto à constituição das assembleias, pois com as unidades podendo ser divididas em até 54 partes, a tendência é se ter assembleias lotadas, o que pode prejudicar o andamento das questões, ainda mais, se for o caso de condomínios mistos.

Dessa forma, o melhor caminho é ter uma assembleia prévia só de multiproprietários que votarão nas questões e, aí, na assembleia geral, os votos de cada questão já estarão definidos e poderão ser levados já consolidados para as votações junto às questões gerais do condomínio.

Ainda assim, se não existir proibição, todos os multiproprietários poderão participar da assembleia geral em vez de apenas o administrador com os poderes imputados a ele pelos multiproprietários em assembleia prévia.

A participação ou não é uma questão que vai de condomínio para condomínio, bem como de multiproprietário para multiproprietário.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-out-27/rodrigo-karpat-condominio-multipropriedade-convencao/>