



MENSAGEM Nº 048/2019 DE 22 DE NOVEMBRO DE 2019.

**ILMO. SR.
IRINEU FERREIRA CAMILO
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
RIO BONITO DO IGUAÇU - PR**

Senhor Presidente:

Através da presente, estamos encaminhando para apreciação dos Senhores Vereadores, o **Projeto de Lei nº 040/2019**, que dispõe sobre regime de condomínio ou unidades autônomas em edificações com multiproprietários.

JUSTIFICATIVA:

Senhores Vereadores, o presente Projeto de Lei tem por objetivo regular a alienação de unidades autônomas.

As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, constituirá, cada unidade, propriedade autônoma.

A multipropriedade imobiliária funciona como uma propriedade compartilhada, considerada como um regime de condomínio onde cada um dos proprietários do mesmo imóvel passa a ser titular de uma parte da propriedade, considerada como unidade periódica autônoma podendo ser residencial, comercial e garagens. Em nível nacional a Lei Federal 13.777/18, veio para regular o uso compartilhado dos imóveis.

Supondo que duas ou mais pessoas comprem um imóvel em um determinado lugar e desejam fazer uso de forma compartilhada, com a nova lei, a relação dos donos será regulamentada por meio do registro da multipropriedade, realizado pelos Cartórios de Registro de Imóveis, resguardando o direito ao uso no tempo determinado e acordado entre os demais proprietários.

Vale ressaltar que o multiproprietário pode alugar a sua unidade autônoma a outra pessoa, como se fosse uma locação comum de imóvel. Não existem dúvidas que a lei irá causar impactos importantes e positivos no mercado imobiliário. O novo modelo irá provocar uma reordenação do mercado imobiliário, bem como tornar mais dinâmica a aquisição de imóveis.

O condomínio em edifícios é formado por dois elementos: as unidades autônomas e a área comum. O termo "unidade autônoma" compreende qualquer unidade habitacional (apartamento, flat, kitnet, etc.) ou comercial (sala, loja, escritório, etc.), área comum compreende alicerces, *hall* de entrada, portaria, jardins, escadas, corredores etc.

A construção de edificações das unidades autônomas, deverão atender ao disposto na Lei Complementar Municipal nº 029/2011, a qual dispõe sobre Normas Relativas às Edificações do Município de Rio Bonito do Iguaçu - Código de Edificações, Artigos 201 e 202 quando se tratar das dimensões mínimas.

Em relação ao disposto no Ofício nº 003/2019 expedido pelo Presidente da Comissão de Economia, Finanças e Fiscalização – CEFF, desta Casa de Leis, solicitando revisão da tabela constante do Anexo XI da Lei Complementar nº 032/2013, a qual

Rio Bonito do Iguaçu-PR., em 22 de novembro de 2019.

**ADEMIR FAGUNDES
Prefeito Municipal**



PROJETO DE LEI Nº 040/2019 DE 22 DE NOVEMBRO DE 2019.

SÚMULA: Dispõe sobre regime de condomínio ou unidades autônomas em edificações com multiproprietários.

O PREFEITO MUNICIPAL DE RIO BONITO DO IGUAÇU, ESTADO DO PARANÁ, SUBMETE A APRECIÇÃO DO PODER LEGISLATIVO O SEGUINTE PROJETO DE LEI:

**CAPÍTULO I
DO CONDOMÍNIO**

Art. 1º As alienações de conjuntos de edificações de um ou mais pavimentos, existentes e/ou construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais (apartamento, flat, kitnet, etc), salas comerciais (sala, loja, escritório, etc.), ou para garagens, de multiproprietários poderão ser alienados, no todo ou em parte, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei e da Lei Federal nº 4591/1964 de 16 de dezembro de 1964.

§ 1º A garagem, é objeto de propriedade exclusiva, assim como é a unidade autônoma, porém, não pode ser alienada separadamente da unidade a estranhos ao condomínio, e, nada impede, que a garagem seja alugada ou cedida a estranhos (desde que a Convenção não proíba), pois aí não há transferência de propriedade, sendo necessário que estas informações sejam averbadas nas escrituras das unidades.

§ 2º Área comum (alicerces, *hall* de entrada, portaria, jardins, escadas, corredores etc.) é considerada acessório da unidade autônoma, e objeto de co-propriedade, cada condômino tem uma fração ideal da área comum, na medida de sua unidade autônoma, sendo vedado o uso exclusivo de áreas comuns por um só dos condôminos.

Art. 2º A multipropriedade imobiliária funciona como uma propriedade compartilhada, considerada como um regime de condomínio onde cada um dos proprietários do mesmo imóvel ou de cada unidade passa a ser titular de uma parte da propriedade, considerada como unidade periódica autônoma.

§ 1º A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as unidades autônomas forem do mesmo multiproprietário.

§ 2º Cada unidade da edificação será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 3º Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 4º Para a instituição de condomínio multiproprietário assim como a extinção de condomínio multiproprietário além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada unidade autônoma, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva unidade autônoma, ressalvado o disposto no § 5º deste artigo.

§ 5º Na hipótese prevista no § 4º deste artigo, cada unidade autônoma poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

Art. 3º As metragens das unidades autônomas ou compartimentos habitáveis das construções de multiproprietários obedecerão as dimensões mínimas estabelecidas na Lei Complementar nº 029/2011 de 13 de dezembro de 2011, que dispõe sobre normas relativas às edificações do Município de Rio Bonito do Iguaçu - Código De Edificações.



CAPÍTULO II DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DO MULTIPROPRIETÁRIO

Art. 4º São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição:

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

II - ceder a unidade autônoma em locação ou comodato;

III - alienar a unidade autônoma, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito.

CAPÍTULO III DA TRANSFERÊNCIA DA MULTIPROPRIEDADE

Art. 5º A alienação ou 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 condôminos e/ou multiproprietários.

Parágrafo Único - Haverá direito de preferência na alienação de unidade autônoma, 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.

Art. 6º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional ou sala comercial a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

Art. 7º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade, e, serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

Art. 8º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 9º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 10 A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições da Lei Federal de Condomínios, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno se houver.



Art. 11 Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Art. 12 As demais disposições serão regidas por meio do conjunto de Leis do Plano Diretor Municipal, da Lei Federal nº 4.591/1964 de 16 de dezembro de 1964 e Lei Federal nº 13.777/2018 de 20 de dezembro de 2018.

Art. 13 A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Rio Bonito do Iguaçu/PR., em 22 de novembro de 2019.

ADEMIR FAGUNDES
Prefeito Municipal