

O QUE DIZ A LEI 10.406 DE 10 DE JANEIRO DE 2002.

CONDOMÍNIO EDÍLIO

Subseção II Da Administração do Condomínio

Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

Art. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

Seção II Do Condomínio Necessário

Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).

Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

CAPÍTULO VII Do Condomínio Edílio

Seção I Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.



§ 1º - As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. [\(Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012\)](#)

§ 2º - O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º - A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. [\(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

§ 4º - Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º - O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º - A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º - São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

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; ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

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.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

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.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º 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.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.



§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Seção II Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.



§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. [\(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

§ 1º Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente: [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

I - sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

III - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

IV - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 3º A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.



Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que: [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 1º Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 2º A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 3º Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 4º A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 5º Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 6º Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Seção III Da Extinção do Condomínio

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

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

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

Seção IV Do Condomínio de Lotes [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)



§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes: [\(Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e [\(Incluído Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o [Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários. [\(Incluído Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021\)](#)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

CAPÍTULO VII-A [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Seção I [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Disposições Gerais

Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das [Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), e [8.078, de 11 de setembro de 1990 \(Código de Defesa do Consumidor\)](#). [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)



II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Seção II

[\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Da Instituição da Multipropriedade

Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Seção III

[\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário



Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

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; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)



§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

II - multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 3º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 4º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 5º (VETADO). [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-K. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Seção IV

[\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Da Transferência da Multipropriedade

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Seção V

[\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\)](#)

Da Administração da Multipropriedade

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)



§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

a) determinar a necessidade da troca ou substituição; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VII - pagamento, por conta do condomínio edifício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regradar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-N. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 1º A fração de tempo de que trata o **caput** deste artigo poderá ser atribuída: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - ao instituidor da multipropriedade; ou [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

II - aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o **caput** deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Seção VI

[\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edifícios



Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - previsão no instrumento de instituição; ou [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do **caput** deste artigo, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas [alíneas a, b e c](#) e no [§ 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#). [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

II - a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

IV - a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

V - os órgãos de administração da multipropriedade; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VI - a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no [§ 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008](#), seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VII - a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VIII - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

IX - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, o regimento interno do condomínio edilício deve prever: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)



II - os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

III - as condições e regras para uso das áreas comuns; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

IV - os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

V - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VI - as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VII - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

VIII - a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

IX - os mecanismos de participação e representação dos titulares; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

X - o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

XI - a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Parágrafo único. O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-R. O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 2º O administrador do condomínio referido no **caput** deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

§ 4º O administrador poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)



§ 5º O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-S. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício regradar que em caso de inadimplência: [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

I - o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

II - a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o **pool** da administradora; [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

III - a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-T. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Parágrafo único. A renúncia de que trata o **caput** deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

Art. 1.358-U. As convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos. [\(Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018\) \(Vigência\)](#)

CAPÍTULO VIII Da Propriedade Resolúvel

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.

CAPÍTULO IX Da Propriedade Fiduciária

Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.



§ 1º Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro.

§ 2º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.

§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária.

Art. 1.362. O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, conterà:

I - o total da dívida, ou sua estimativa;

II - o prazo, ou a época do pagamento;

III - a taxa de juros, se houver;

IV - a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação.

Art. 1.363. Antes de vencida a dívida, o devedor, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário:

I - a entregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza;

II - a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.

Art. 1.364. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

Art. 1.365. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

Parágrafo único. O devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta.

Art. 1.366. Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante.

Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231. [\(Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014\)](#)

Art. 1.368. O terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial. [\(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004\)](#)

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. [\(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014\)](#)

Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida



a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem. [Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014](#)

