

CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



MULTIPROPRIEDADE, TIME-SHARING E INTERCÂMBIO DE FÉRIAS: Atuais Desafios.

DIEGO AMARAL

Email: diego@diaseamaral.adv.br

Instagram: @diegomsamaral

Tel: 62-3089-3900 / 9-8158-4984

TEMPO DE CONTRATO

- Propriedades Compartilhadas (Multipropriedade); (84/108)



PONTOS IMPORTANTES DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

- Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:
- 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;
- II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;
- III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;



PONTOS IMPORTANTES DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

- **IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;**
- **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;**
- **VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.**



NÚMERO DE COTAS POR PESSOA

- Art. 1.358-H. O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade podará estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.



ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

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.

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;

II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;

III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;



POSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE PARTE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS PARA A MULTIPROPRIEDADE

- **Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:**
 - **I - previsão no instrumento de instituição; ou**
 - **II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos.**



DA ADMINISTRAÇÃO

- 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.**
- **§ 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.**
- § 2º O administrador do condomínio referido no caput deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.
- § 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.



DA ADMINISTRAÇÃO

- § 4º O administrador poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício.
- § 5º O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem.



ASSEMBLEIA VIRTUAL

- 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)



ASSEMBLEIA VIRTUAL

- § 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
- § 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)



ADJUDICAÇÃO DA FRAÇÃO DE TEMPO PELO CONDOMÍNIO

- **Inadimplemento da obrigação de custeio das despesas condominiais ordinárias ou extraordinárias;**



POOL DE LOCAÇÃO

- **Facultativo e não obrigatório;**
- **Convencionalmente, pode ser obrigatório;**



CONTRATO DE INTERCÂMBIO

- **Contrato acessório**
- **Facultativo ou não na multipropriedade ou no time share**



CONGRESSOS
IBRADIM

Centro-Oeste 2025



Obrigado!

Diego Amaral

diego@diaseamaral.adv.br
Instagram: @diegomsamaral
@diaseamaraladvogados
(62) 3089-3900
(62) 9-8158-4984