

CONGRESSOS  
**IBRADIM**

**Centro-Oeste 2025**



# **GESTÃO DE CONDOMÍNIOS EM MULTIPROPRIEDADE**

## **DA NECESSIDADE DE UMA GESTÃO EFICIENTE E TRANSPARENTE**

**KARINA SARAIVA**

## GESTÃO DE CONDOMÍNIOS EM MULTIPROPRIEDADE

### Da necessidade de uma gestão eficiente e transparente

A gestão de empreendimentos sob o regime da multipropriedade é um verdadeiro desafio jurídico e operacional. Estamos diante de três operações distintas coexistindo em um único imóvel:

- **Gestão Condominial**
- **Gestão Hoteleira**
- **Gestão do Pool de Locação**

Essa complexidade exige uma governança estruturada, baseada em **transparência, eficiência e legalidade**.

A ausência de rotinas transparentes afasta a confiança dos multiproprietários.



## O ADMINISTRADOR PROFISSIONAL

### Previsão legal

**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.*

#### Realidade prática:

- Na maior parte dos empreendimentos organizados sob o regime de multipropriedade, observa-se que o administrador profissional é o próprio incorporador.
- É comum que a convenção estabeleça que enquanto não forem comercializadas todas as frações, o incorporador permanecerá no controle da administração, seja ocupando diretamente o cargo, seja indicando o administrador.
- Além disso, embora algumas convenções prevejam um mandato de dois anos (como nos condomínios edilícios) para o administrador, na prática, o incorporador utiliza-se frequentemente da cláusula e, unilateralmente, estende o prazo sem prévia consulta ou deliberação dos multiproprietários.



## A CLÁUSULA MANDATO

### Previsão legal

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."*

§ 3º: *"O administrador será **mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária** da multipropriedade..."*

§ 4º: *"O administrador **poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais** da gestão da multipropriedade..."*

### Na prática:

A cláusula mandato vem sendo utilizada de forma ampla, muitas vezes para além dos limites da gestão ordinária.



## A CLÁUSULA MANDATO

### Exemplos:

- Alteração do número máximo de ocupantes, ferindo o previsto no art. 1.358-G, II, que determina que tal regra deve estar em Convenção.
- Imposição de prazos mínimos para comunicação de uso, restringindo o exercício do direito de gozo.
- Regras que favorecem o modelo hoteleiro em detrimento do uso familiar ou pessoal.

Regulamento de Uso , sendo realizada algumas modificações na referida Convenção e no Regulamento de uso com o objetivo de atender melhor os usuários multiproprietários das frações/cotas, uma delas foi para uma melhor comodidade dos usuários e multiproprietários, realizou-se uma adequação no numero de ocupantes das unidades habitacionais, os quais passou-se para apartamentos de dois quartos 06 (seis) ocupantes e de um quarto (04) ocupantes conforme estabelecido REGULAMNETO DE



## ASSEMBLEIAS: AUSÊNCIA DE EFETIVA PARTICIPAÇÃO

### Previsão legal

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

IV - **participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador**, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:

a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;

#### Na prática, no entanto:

- Ausência de convocação regular.
- Preferência por assembleias presenciais, dificultando o acesso.
- Ausência de previsão orçamentária adequada.
- Inexistência de prestação de contas.
- Conselho fiscal com atuação meramente simbólica.



## UTILIDADE E DESVIRTUAMENTO DA CLÁUSULA MANDATO

### Finalidades legítimas:

- Instalação do condomínio;
- Deliberações que demandem quórum qualificado.

### Desvios observados:

- Aprovação de contas por quem as administra.
- Realização de deliberações gerais sem assembleia.
- Alterações em áreas comuns sem respaldo coletivo.
- Inexistência de prestação de contas do pool.
- Desconsideração dos interesses e direitos dos multiproprietários



## A FIGURA DO "COTA CABECEL"

Se prevista em convenção, a **cota cabecel** atua como representante da unidade nas assembleias.

### Na prática:

- Convenções que definem desde a origem qual fração exercerá esse papel, então essa cota é, em regra, mantida pelo incorporador, não sendo feita sua alienação;
- O próprio administrador, utilizando a cláusula mandato, age como cabecel e delibera em nome dos demais, muitas vezes contrariando o interesse coletivo;
- Sem convocação e com recusa em fornecer lista de multiproprietários, impede-se a nomeação de procuradores



## **INTERCÂMBIO DE USO – LEI Nº 11.771/2008, ART. 23, § 2º**

### **Previsão legal**

Considera-se prestação de serviço de hospedagem a administração de intercâmbio, compreendida como a organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários.

#### **Na prática:**

- **Cada incorporadora institui seu próprio sistema, sem integração entre empreendimentos;**
- **As possibilidades de permuta são bastante limitadas;**
- **Cobrança de taxa de “disponibilização” ao invés da tradicional taxa de “utilização”, onerando o usuário.**
- **Anuidades elevadas, com baixa contrapartida prática.**



## A ANTICRESE "LEGAL" NA MULTIPROPRIEDADE

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.

**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:**

**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.**



## A ANTICRESE "LEGAL" NA MULTIPROPRIEDADE

### Em caso de inadimplência:

- O multiproprietário poderá ser proibido de usar sua fração de tempo.
- Sua fração poderá ser automaticamente integrada ao pool de locação.
- A administradora pode reter valores de locação para amortização da dívida condominial, repassando eventual saldo ao multiproprietário.

Essa previsão independe de convenção e constitui um mecanismo altamente eficaz de garantia, mas que exige **controle rigoroso para evitar abusos**



## A ANTICRESE "LEGAL" NA MULTIPROPRIEDADE

### NECESSIDADE DO SISTEMA POOL

- O pool deve estar previsto em convenção;
- A adesão pode ser obrigatória ou facultativa;
- Requer gestão profissional, regras claras e prestação de contas periódica;
- É essencial à viabilidade econômico-operacional do empreendimento, sobretudo nos modelos com fins turísticos.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A gestão da multipropriedade exige **transparência, legalidade e representatividade**.

O advogado que atua na área precisa estar atento aos limites da cláusula mandato, à participação efetiva dos multiproprietários e à fiscalização da administração, para que esse modelo inovador de propriedade não se torne fonte de conflito, mas um instrumento funcional, seguro e atrativo.



CONGRESSOS  
**IBRADIM**  
Centro-Oeste 2025



# Obrigada!

# Karina Saraiva



[karina.saraiva@advdf.com.br](mailto:karina.saraiva@advdf.com.br)



[@condominial.adv](https://www.instagram.com/@condominial.adv)