

A MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL

Em 20 de dezembro de 2018 foi sancionada a Lei nº 13.777, que regula o condomínio em multipropriedade. A lei traz segurança jurídica para prática já adotada pelo mercado, de dividir o uso de imóvel por frações de tempo.

O instituto, inspirado no direito francês e amplamente utilizado no direito anglo-saxônico (*time-sharing*), já era reconhecido pela doutrina e jurisprudência brasileiras. Porém, faltava o marco legal para dissipar dúvidas quanto a sua aplicabilidade no Brasil.

O grande diferencial desse sistema é a pluralidade de direitos individuais de propriedade sobre o mesmo imóvel, tendo o tempo como critério de fracionamento para a prerrogativa de exercício desses direitos. Cada um dos multiproprietários é titular de determinada fração de tempo que lhe assegura direito de propriedade, com exclusividade. É muito comum a multipropriedade em imóveis de lazer, quando há seu efetivo aproveitamento por algumas semanas do ano apenas, evitando com isso custos maiores que decorreriam da propriedade individual. Contudo, nada impede que a multipropriedade seja instituída em imóveis com outras destinações. A multipropriedade pode ser estabelecida sobre imóvel comum ou sobre unidades autônomas de condomínio edilício.

A nova lei esclarece que o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível e inclui as instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao seu aproveitamento. Cada fração de tempo também é indivisível e não pode ser inferior a sete dias corridos ou intercalados, podendo ser fixa ou flutuante; no primeiro caso, a fração de tempo é determinada, enquanto no segundo ela deve ser estabelecida por critério objetivo previamente divulgado, respeitando o princípio da isonomia entre os multiproprietários.

A multipropriedade é instituída por registro no cartório de imóveis. A convenção de condomínio que a regule deve dispor sobre: (i) poderes e deveres dos multiproprietários, (ii) número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel, (iii) regras de acesso do administrador condominial, (iv) criação de fundo de reserva para manutenção das instalações, equipamentos e mobiliário, (v) regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel e (vi) multas aplicáveis pelo descumprimento dessas regras.

Os multiproprietários detêm a plenitude dos direitos atinentes à propriedade durante a fração de tempo da qual são titulares, podendo ceder sua fração de tempo mediante locação ou

comodato, ou aliená-la a qualquer título. Os multiproprietários não têm direito de preferência para a aquisição das demais frações ideais de tempo, e sua transferência independe de anuência ou ciência, salvo se de outra forma estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade.

A multipropriedade permite a correta delimitação de responsabilidades, para que não haja a constrição judicial da integralidade do imóvel em decorrência da responsabilização de um dos multiproprietários por obrigações contraídas autonomamente. Por exemplo, é possível a adjudicação de fração de tempo ao condomínio na hipótese de inadimplemento das despesas condominiais por parte de determinado multiproprietário.

Além da própria matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual serão averbados os atos correspondentes ao exercício dos direitos do multiproprietário. Antes da entrada em vigor da Lei 13.777, o contrato de *time-sharing* era averbado à margem da matrícula do imóvel, sem registro autônomo, impossibilitando a completa delimitação do exercício dos direitos de propriedade.

A lei passa a vigorar após o transcurso de quarenta e cinco dias contados da data de sua publicação.

Autores:

Fernando de Azevedo Peraçoli
fperacoli@levysalomao.com.br

Rodrigo Dias
rdias@levysalomao.com.br