A MULTIPROPRIEDADE E A LEI 13.777/18 – IMPACTOS E NOVIDADES

Sávio Luiz Martins Pereira

Entrou em vigor, no dia 04 de fevereiro de 2019, a lei que disciplina a multipropriedade ou *time-sharing*. Referida lei traz nova redação ao art. 1.358¹ do Código Civil e aos arts. 176 e 178 da Lei dos Registros Públicos (doravante CC/02 e LRP/73, respectivamente).

A nova lei é muito bem-vinda, dado que seu conceito já era aceito e utilizado no mundo dos fatos. Diante dos anseios e reiteradas práticas sociais – por vezes sem base legal –, o Legislativo se viu na posição de legisferar acerca da multipropriedade e sua pertinência ao globalizado mundo do séc. XXI.

O instituto, de origem francesa, foi difundido por vários países do mundo (sobretudo, os ocidentais), podendo-se dizer que sua adoção *in terrae brasilis* aconteceu tardiamente. Segundo Gustavo Tepedino, multipropriedade é:

“(…) a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”.²

O liame jurídico que surge da multipropriedade se caracteriza, portanto, na alternância do exercício e gozo exclusivo dos direitos decorrentes da propriedade, por parte de cada um dos multiproprietários, que fruirá do bem na proporção de sua ‘fração de tempo’. Embora a Lei 13.777/18 adote a expressão ‘fração de tempo’, a doutrina especializada vem preferindo o uso do termo *unidade periódica*.

¹ A alteração no CC/02 é significativa, havendo inserção de um inteiro novo capítulo (numerado por VII-A) no Título III – *Da Propriedade*, no Livro III – *Do Direito das Coisas*, da Parte Especial do Código.

² TEPEDINO, Gustavo José Mendes. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 1

O principal mérito da lei é percebido no proveito que se pode tirar de determinado bem. A título de exemplo, uma casa de veraneio utilizada tão somente nas férias de janeiro poderia ser um encargo durante o resto do ano. Ora, não só aquele imóvel seria subutilizado – em contramão à função social da propriedade – como representaria um ônus para seu proprietário, que gastaria com sua manutenção e conservação.

Através do instituto da multipropriedade, o legislador permitiu redução exponencial da ociosidade e inutilização da coisa ao admitir que o mesmo bem comporte mais de um proprietário, em períodos distintos, propiciando maneira de maximizar³ a fruição da coisa. Assim, atende-se ao já mencionado postulado da função social da propriedade, além de fomentar a economia, principalmente o mercado imobiliário.

Embora ‘recém-nascida’, a multipropriedade vinha sendo amplamente debatida e discutida no Brasil, inclusive tendo sua aplicação reconhecida por alguns tribunais. Nesse sentido, destaca-se julgado do STJ⁴, de 2016:

“(…) **MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING)**. NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. (...). 1. O sistema *time-sharing* ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.”

No entanto, sem o devido amparo legal, ainda restava insegurança quanto à feição jurídica da multipropriedade, havendo aqueles que se respaldavam em mecanismos paliativos de ordem contratual/obrigacional ou societário. A

³ É possível conjugar a multipropriedade a outros contratos e ou direitos reais, aumentando ainda mais o proveito econômico do bem, como os contratos de serviço de intercâmbio, ou até mesmo a anticrese.

⁴ REsp 1.546.165, Relator(a): Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, julgado em 24.06.2016.

insegurança foi sanada, vez que a Lei 13.777/18 estabeleceu natureza de direito real e a necessidade do registro nos moldes da LRP/73.

Pelo conceito estampado pelo Código Civil, no novo art. 1.358-C, depreende-se que o regime da multipropriedade será o condominial, tratado como espécie do gênero condomínio:

“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”

Portanto, a lógica que permeia o instituto é a mesma adotada nas normas gerais condominiais. Inclusive, deve-se nomear administrador do condomínio multiproprietário (seja no ato da instituição, na convenção de condomínio ou em assembleia geral dos condôminos), nos moldes do art. 1.358-M, CC/02. É facultado ainda nomear síndico, hipótese em que as atribuições de cada um devem ser bem delineadas no ato de nomeação.

Ainda de acordo com o art. 1.358-M, §1º, CC/02, caberá ao administrador coordenar os períodos em que cada multiproprietário utilizará e gozará da coisa (inciso I), diligenciar para a conservação e manutenção (inciso III), zelar pelo mobiliário, equipamentos e instalações de uso comum (inciso IV), convocar assembleias, administrar o pagamento de tributos e demais despesas (incisos V, VI e VII), representar o condomínio, etc. O administrador deve, ainda, ser cientificado de quaisquer alienações ou contratos concernentes a uma das unidades periódicas, conforme inciso III do art. 1.358-I.

A gênese do condomínio multiproprietário pode se dar via escritura particular ou pública. Após sua criação, haverá o registro do ato de instituição na matrícula-mãe (do imóvel base, em cumprimento ao art. 176, §1º, inciso II, item 6, LRP/73) e a abertura das matrículas-filhas individuais das unidades periódicas, consoante disposto nos §§ 10º e 11 do art. 176, LRP/73.

Na hipótese de multipropriedade cujo imóvel-base é também unidade autônoma de um condomínio edilício, o administrador deste deve ser o mesmo daquele, além de ser necessariamente um administrador profissional (ou empresa especializada). Trata-se de um cuidado do legislador, intentando harmonizar a convivência entre ambos os condomínios e seus respectivos condôminos, nos moldes do art. 1.358-R, §2º, CC/02.

O administrador também poderá alterar o regimento interno do condomínio edilício, a fim de compatibilizar a existência de todos os condomínios que coexistirem no mesmo âmbito, como estabelece o §4º do 1.358-R, CC/02.

Após a instituição e subsequente registro no cartório de imóveis, o condomínio adquire *status* de sujeito de direito despersonalizado, recebendo CNPJ próprio. Pode figurar em processos judiciais, celebrar negócios jurídicos (por exemplo: contratação de internet; conta de luz; água; gás encanado; empresa de limpeza). Pode o condomínio até mesmo pleitear judicialmente o recebimento de valores inadimplidos por um de seus condôminos.

Ademais, o condomínio também terá nome próprio, de bom grado que remeta ao imóvel compartilhado. A título de ilustração, sendo o imóvel-base um apartamento, de número 23, no Edifício ABC, na Avenida Getúlio Vargas, o condomínio seria nomeado, preferencialmente, por 'Condomínio Multiproprietário do Apto. 23 do Edifício ABC, Av. Getúlio Vargas'. As unidades periódicas do exemplo, em sua vez, seriam nomeadas por '23.A', '23.B', ou '23.1', '23.2' (...).

Deve-se também elaborar a convenção do condomínio, nos moldes dos art. 1.358-G e art. 1.358-B, CC/02. Após aprovação, deve-se registrá-la no cartório de imóveis, condição necessária para surtir efeito perante terceiros.

A lei inova na maneira de fracionar o bem,. Até sua concepção, o direito brasileiro admitia tão somente o parcelamento espacial do solo, seja horizontalmente,

através da divisão de um terreno para criação de lotes, ou através do ‘fatiamento’ vertical do imóvel para criação de novas unidades autônomas ascendentes (o também recente *direito de laje*). Agora, o imóvel pode se dividir espacial e temporariamente. Segundo Carlos Eduardo Elias de Oliveira, a Lei 13.777/18:

“representa uma ruptura com a concepção tradicional de imóvel como algo físico, vinculado apenas ao espaço. A perplexidade que essa inovação causa na doutrina assemelha-se à que Einstein causou com sua Teoria da Relatividade ao romper com a tradição newtoniana e anunciar uma nova forma de imiscuir o tempo com o espaço na identificação do estado das coisas (espaço-tempo). O conceito de imóvel não se confunde mais apenas com uma coisa física (solo, construções e unidades de condomínios edifícios), mas também abrange um período do ano sobre essa coisa (unidade periódica).”⁵

A divisão temporal ocorre por meio das *unidades periódicas*, frações de períodos onde cada proprietário poderá exercer sua propriedade com plenitude (seja alienando sua fração⁶, alugando, arrendando ou gravando com ônus reais), assim como será responsável objetivamente por seus deveres⁷ (zelando pela incolumidade da coisa e reparando quaisquer danos que venham ocorrer).

Oportuno destacar que a unidade periódica é indivisível⁸, nos termos do art. 1.358-E, CC/02, devendo também corresponder a, no mínimo, 7 dias seguidos ou intercalados. Salutar que se definam unidades periódicas de conservação e manutenção (aqui sem a necessidade do mínimo de 7 dias – afinal, é indesejável que se diminua o proveito da coisa). Por conveniência, o ideal é que se estipulem períodos de manutenção e ou conservação logo após a desocupação do bem por cada multiproprietário.

⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos*. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255/view>>. Acesso em 23 abr. 2019

⁶ De acordo com o art. 1.358-L, o condômino multiproprietário da unidade periódica poderá alienar e transferir sua propriedade, **sem a necessidade da anuência e ou cientificação dos demais multiproprietários**. Inclusive, **não haverá direito de preferência**, salvo estipulação em contrário presente no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio.

⁷ Eventuais dívidas condominiais têm natureza *propter rem*, ou seja: em caso de venda da unidade periódica por condômino inadimplente, o adquirente será devedor solidário daquele que vendeu.

⁸ Não se pode, no entanto, “desmembrar” uma unidade em porções menores (p. ex.: uma unidade periódica correspondente ao mês de junho não pode se transformar em duas unidades correspondentes a primeira e última metade do mês).

As unidades periódicas serão fixas e determinadas ou flutuantes. São entendidas como flutuantes quando comportarem certa flexibilidade e variação, definindo-se mediante procedimento que observe a isonomia de todos os condôminos multiproprietários, geralmente, em forma de assembleia presidida pelo administrador.

O cartório de imóveis é de suma importância no controle e na vida do condomínio, pois deverão ser registradas todas as informações e peculiaridades nas respectivas matrículas. O cartório será responsável, ainda, por verificar a situação das contribuições condominiais em caso de alienação (além de averiguar se há direito de preferência esculpido no ato de instituição ou convenção condominial, e se foi respeitado), bem como por observar se há limite de aquisição de unidades periódicas por pessoa e se os limites estão sendo observados.

Desse modo, os cartórios de registro de imóveis devem se adaptar à nova lei, em razão de seu apelo comercial e esperada disseminação. No entanto, a adaptação não será tarefa muito complexa: a matriz da lei adota similar lógica da encontrada nos condomínios edilícios.

Cada multiproprietário será dono de uma parcela da coisa, proporcional a sua unidade periódica. Tais parcelas ensejarão fatos geradores distintos para os tributos reais (cada unidade terá seu índice cadastral). Vale mencionar que não há solidariedade entre os multiproprietários, logo, o fisco não pode responsabilizar um condômino por eventual dívida de outro.

Contudo, a Lei 13.777/18 foi promulgada com veto em parte substancial de seu texto. O conteúdo vetado contemplava a multipropriedade para os bens móveis. Em nossa ordem civil o que não é proibido por lei, é permitido. Por conseguinte, não há óbice em se partilhar a propriedade de um bem móvel. No entanto, o liame terá contornos contratuais e ou societários, sem o respaldo do registro.

Em razão da maior efemeridade dos bens móveis no geral, o regime do *time-sharing* vem se justificando majoritariamente para bens luxuosos e mais duradouros, como iates, veículos de alta-performance e aeronaves. A expectativa é de que, na medida em que a nova lei for propagada, não tardará para que o Legislativo tente novamente contemplar a multipropriedade sobre bens móveis, nos moldes da Lei 13.777/18.

Em vista das novidades que a lei proporciona, é muito bem-acolhida, principalmente pela 'injeção de vigor' que representa no mercado, sobretudo o imobiliário, turístico e hoteleiro. Entretanto, a utilização prática do instituto ainda não se difundiu por completo, em razão do atual desconhecimento da lei por parte, bem como a tradicional cultura de alugar bens por temporada, "em cima da hora".

Portanto, devem os operadores do Direito se adequar ao novo diploma legal, haja vista que o mercado, dinâmico e célere, logo incorporará a multipropriedade no seu dia-a-dia, apresentando crescente demanda.