

EDITORIAL

A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária

A despeito do conturbado momento político, o Congresso Nacional promulgou, em 20.12.2018, a Lei nº 13.777, que regulamenta a multipropriedade imobiliária, por meio de nova redação do art. 1.358 do Código Civil e dos arts. 176 e 178 da Lei de Registros Públicos. Com a nova lei, anuncia-se alvissareiro ciclo de desenvolvimento de importante segmento no mercado imobiliário.

Designa-se como multipropriedade, ou *time sharing* na terminologia norte-americana, o fracionamento no tempo da titularidade do imóvel em frações semanais. Cada multiproprietário adquire, assim, a sua casa de campo ou de praia em determinado período do ano. O legislador brasileiro adotou, acertadamente, o modelo de unidades autônomas, individualizadas no tempo e no espaço e inseridas no regime de condomínio especial. Na matrícula referente a cada unidade constam o local e o tempo que a individualizam.

Com a divisão do uso de imóveis em temporadas, e a consequente utilização alternada do mesmo local por numerosos proprietários, cada qual a seu turno, franqueia-se o mercado a novas camadas sociais, que de outra forma não teriam acesso à segunda casa. Assim ocorreu em diversos países europeus e nos Estados Unidos, desde a década de 1960, estendendo-se naqueles países o *time sharing* inclusive para bens móveis, como aviões, helicópteros e barcos. Em relação à multipropriedade imobiliária, famílias que pretendem adquirir o imóvel apenas para o período de férias anuais desembolsam quantia relativamente modesta, reduzindo-se, também, as despesas com a manutenção e a segurança do imóvel. Por outro lado, majora-se a margem de lucro para os empreendedores, dada a grande quantidade de unidades que, com a subdivisão temporal, são postas à venda. Com preços diferenciados ao longo do ano, a depender da valorização do mês escolhido (verão ou inverno; épocas de férias escolares ou período letivo), os adquirentes moldam o investimento segundo seu estilo de vida e poder aquisitivo, definindo-se assim também o planejamento estratégico do empreendedor e o calendário turístico da região.

Outro aspecto bastante promissor diz respeito à indústria turístico-hoteleira e de serviços, que se livra da sazonalidade típica desse segmento, preservando a atividade econômica da região de modo contínuo ao longo do ano. Ao se promover maior equilíbrio no comércio e serviços locais, fortalecem-se ao mesmo

tempo a estabilidade das relações trabalhistas e a sustentabilidade, com a redução da proliferação indiscriminada de construções subutilizadas ou descuidadas. Com a gestão hoteleira, agregada aos empreendimentos, problemas frequentes ocasionados pelo mau uso de unidades ou a necessidade de suspensão da utilização para manutenção periódica foram resolvidos, fazendo-se uso do conjunto de unidades para suprir eventual indisponibilidade momentânea de determinados apartamentos, além de se oferecer à locação unidades não utilizadas diretamente por seus titulares (*pool* hoteleiro).

De outra parte, o investimento de multiproprietários permite a captação de recursos para a construção de novos hotéis em regime misto – hotelaria e multipropriedade –, nos quais apenas parte das unidades é posta à venda pelo instituidor, que destina à oferta hoteleira o restante dos apartamentos disponíveis. Ao mesmo tempo, constituir-se-iam atrativos bancos internacionais de *time sharing*, mediante os quais é franqueada ao multiproprietário a troca da utilização anual de sua unidade por outra situada em algumas das centenas de empreendimentos conveniados em diversos países.

Anteriormente à recente Lei nº 13.777/18, procurou-se instituir a multipropriedade no regime de condomínio ordinário, regulamento por convenção interna dos cotitulares de cada apartamento. A incompatibilidade funcional, entretanto, entre o modelo da copropriedade ordinária, cuja vocação é a utilização comum (acerca da qual, diziam os romanos, de modo eloquente: *communio est mater discordiarum*), e a multipropriedade, vocacionada à utilização exclusiva, explicam os problemas surgidos nos empreendimentos do gênero e o receio dos instituidores em relação ao fracasso do empreendimento.

De fato, numerosos inconvenientes decorriam da fórmula do condomínio ordinário, que, entre outros problemas, impunha o direito de preferência dos multiproprietários-condôminos no caso de venda por qualquer titular e a divisibilidade do condomínio a qualquer momento, a pedido de um único condômino, após o prazo de cinco anos da indivisibilidade do condomínio ordinário prevista pelo Código Civil (art. 1.320, §2º).

Outro problema prático relevante dizia respeito a inadimplentes que, perdendo interesse no investimento, renunciavam à propriedade (comum). Em consequência, por força do art. 1.316 do Código Civil, em decorrência da natureza jurídica do condomínio ordinário, a renúncia do coproprietário gerava o acréscimo da fração ideal dos demais ou a divisão do bem comum (art. 1.316). Nesses casos, aos demais multiproprietários, cotitulares do apartamento comum, era imposta a ampliação de sua participação e, conseqüentemente, o ônus decorrente do inadimplemento dos condôminos renunciantes.

Tal inconveniente (decorrente, convém repetir, da diversidade das funções desempenhadas pelo condomínio ordinário e pela multipropriedade) explica,

provavelmente, a previsão do art. 1.358-T, segundo o qual “o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edifício”. Entretanto, a solução legislativa, neste particular, não foi feliz, já que, sob o regime de unidade autônoma, a renúncia do multiproprietário, como qualquer proprietário de unidade autônoma de condomínio especial, não tem por consequência o acréscimo à fração ideal de outros condôminos. A rigor, por se tratar de unidade autônoma, o multiproprietário pode, como em qualquer condomínio edifício, dispor como bem entender de seu direito real de propriedade, de modo gratuito ou oneroso, desde que mantenha íntegro o liame visceral entre a propriedade individual (que lhe possibilita a utilização, com exclusividade, da fração semanal que lhe diz respeito) e a fração ideal a ela correspondente sobre as áreas comuns. Vale dizer: a renúncia abdicativa não gera acréscimo algum. Já para a renúncia translativa, como cessão bilateral, não haveria necessidade de autorização legislativa. Como negócio bilateral, depende da anuência do cessionário, evitando-se, assim, o aumento indesejado de taxas a serem compartilhadas pelos coproprietários, se estes não quisessem receber a unidade cedente.

Ainda no campo das controvérsias, o Superior Tribunal de Justiça, em decisão por maioria da 4ª Turma, reconheceu a natureza típica de direito real da multipropriedade, rejeitando a penhora do imóvel por dívida de um dos condôminos, de modo a preservar as frações ideais dos demais multiproprietários (REsp nº 1.546.165/SP). Não havia, contudo, unanimidade sobre o tema.

Todas essas incertezas foram resolvidas com o reconhecimento, pelo legislador brasileiro, da autonomia de cada unidade, individualizada no espaço e no tempo com sua respectiva matrícula no registro de imóvel, inserida em regime de condomínio edifício. A partir da Lei nº 13.777/18, uma vez caracterizada a multipropriedade como unidade autônoma, o IPTU há de ser individualizado e cobrado de cada multiproprietário, assim como as despesas de luz, gás e água próprias da respectiva unidade, sendo repartidas por cada multiproprietário as taxas condominiais que, como obrigações *propter rem*, oneram o patrimônio pessoal de cada titular. Essa questão se torna relevante diante do veto presidencial a certos dispositivos (§§3º, 4º e 5º do art. 1.358-J do Código Civil) em cuja dicção se lia: §3º: “Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel”; e §4º: “Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários”. Tal veto, contudo, não altera a autonomia das matrículas, inexistindo, portanto, a responsabilidade solidária dos multiproprietários quanto às referidas despesas individuais.

Com o propósito de preservar o empreendimento, o art. 1.358-S, no caso de inadimplemento das taxas condominiais, prevê “a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente”. Tal medida temporária, que caracteriza uma espécie de anticrese legal, perdurará “até a quitação integral da dívida”, proibindo-se ao multiproprietário a utilização do imóvel enquanto persistir a inadimplência. Tal providência deve ser regulada na convenção, assegurando-se o amplo direito de defesa de cada titular, podendo o condomínio inserir a respectiva unidade no *pool* hoteleiro, desde que haja previsão convencional de tal destinação econômica. Destaque-se ainda a autorização legal para que o instituidor reserve fração de tempo adicional destinada à realização de reparos do imóvel, a qual constará da matrícula de cada unidade, como área (espaço-temporal) comum, sem matrícula específica, para compartilhar-se o ônus da manutenção das unidades (art. 1.358-N).

Vê-se a preocupação do legislador em regular, de forma minuciosa, a administração do empreendimento, compatibilizando os interesses dos multiproprietários e do condomínio. A nova lei trouxe a segurança jurídica necessária para a expansão da multipropriedade no Brasil, a partir dos instrumentos técnicos do direito civil. Cuida-se de oportunidade a ser explorada por investidores e empreendedores, especialmente no momento em que se anuncia, com otimismo, a retomada dos setores econômicos, sendo inegável o (ainda tão pouco explorado) extraordinário potencial turístico brasileiro.

Gustavo Tepedino

* * *