



Temer sanciona lei que regulamenta uso compartilhado de imóveis

21/12/2018

A lei que regulamenta o instituto jurídico da multipropriedade foi publicada no *Diário Oficial da União* desta sexta-feira (21/12). A norma altera o Código Civil e Lei dos Registros Públicos, além de delimitar questões sobre a transferência e a administração da propriedade compartilhada.

Na prática, a lei regula o uso compartilhado de imóveis. Por exemplo, duas pessoas comprem um imóvel em um determinado lugar e desejam explorá-lo de forma compartilhada. Com a lei, a relação dos donos será regulada.

O advogado **Vinícius Koenig**, do Costa & Koenig Advogados Associados, afirma que a regulamentação aumenta a segurança jurídica. “Essa relação já poderia ter sido ajustada em um contrato firmado entre as partes, no entanto, não havia possibilidade de registrar a multipropriedade. Diante da nova Lei, esse tipo de propriedade já utilizada em outros países, passará a contar com maior segurança jurídica, permitindo maior aplicação”, diz.

Antes da lei publicada, não havia previsão legal estrita da multipropriedade imobiliária como direito real. Havia uma elevada dificuldade dos registradores de imóveis. Isso porque os direitos reais devem estar tipificados em lei em sentido formal, editada pelo Congresso Nacional.

Por força dessa lacuna legislativa, muitos registradores de imóveis evitavam registrar a multipropriedade imobiliária e em alguns julgados tem-se negado até mesmo sua eficácia real, sob o fundamento de que sem previsão legal específica e própria, o direito dos proprietários teria natureza obrigacional.

De acordo com a norma, a propriedade compartilhada é 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 por seus proprietários, de forma alternada.

Indivisível

Segundo a lei, a multipropriedade não será extinta automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário. A norma estabelece ainda que o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível, não podendo ser sujeito a ação de divisão ou de extinção condominial.

Para **Rodrigo Ferrari Iaquina**, advogado do Departamento de Direito Imobiliário do Braga Nascimento e Zilio Advogados, esse novo modelo de negócio imobiliário irá provocar uma reordenação do mercado imobiliário, bem como tornar mais dinâmica a aquisição de imóveis no país.

"Além disso, na medida em que a fração de tempo adquirida deverá ser registrada no registro imobiliário, amplia-se a oportunidade de oferta de garantias para outras transações comerciais, sejam elas imobiliárias ou não. Como exemplo, nada impede que a caução de uma locação seja feita numa fração de tempo numa multipropriedade, ou, também, ser usada como garantia em eventual obtenção de créditos pessoais junto a instituições financeiras", explica.

Para Iaquina, a ideia de dinamismo inerente a esse novo formato de negócio imobiliário é vista, ainda, com o fato de que não é necessário informar outros condôminos sobre eventual interesse em se vender a fração de tempo. Assim, não existe nenhuma necessidade de se respeitar o chamado direito de preferência.

"Em imóveis já existentes, especificamente em apartamentos localizados em edifícios já construídos, pode ser instituído o regime da multipropriedade, porém é necessário que exista votação, de preferência unânime, autorizando esse instituto na convecção condominial", diz.

Segundo Iaquina, não restam dúvidas que se trata de lei que vai causar impactos importantes e positivos no mercado imobiliário. "Além disso, é em boa hora que a multipropriedade passa a ser regulada, uma vez que o cenário econômico para 2019 tem boas perspectivas. Agora, resta aguardar e verificar tal instituto na prática", conclui.

Clique [aqui](#) para ler a lei.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2018-dez-21/temer-sanciona-lei-regulamenta-uso-compartilhado-imoveis/>