

Opinião: Lei do time sharing completa um ano, mas ainda há dúvidas

23/12/2019

A Lei 13.777/2018, que alterou o Código Civil e a Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/1973) ao dispor sobre a multipropriedade e a possibilidade de registro, está completando um ano.

A multipropriedade — ou *time sharing* — é o regime em que cada um dos proprietários de um imóvel é titular de uma fração de tempo, a qual corresponde à faculdade de uso exclusivo da totalidade do imóvel e exercida pelos proprietários de forma alternada. Portanto, a multipropriedade pode ser definida, brevemente, como o parcelamento temporal de um bem, de forma periódica.

A lei prevê que o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível e inclui suas instalações, seus equipamentos e mobiliários destinados a seu uso. Quanto ao período, este corresponde a cada fração de tempo — que também é indivisível — de, no mínimo, sete dias, seguidos ou intercalados, podendo ser fixo e determinado, flutuante — sendo determinada periodicamente a fração de tempo de cada proprietário — ou então misto, isto é, combinando os dois sistemas anteriores.

Com o advento da nova lei tornam-se obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas na convenção de condomínio, o pagamento da contribuição condominial, a responsabilidade pelos danos causados ao imóvel, instalações, equipamentos e mobiliário, por si ou por qualquer um de seus autorizados; a comunicação imediata, ao administrador, dos defeitos, avarias e vícios nos imóveis durante a utilização; a não modificação do mobiliário, equipamentos e instalações do imóvel; a manutenção do imóvel e uso conforme seu destino e natureza, e, ainda, a desocupação do imóvel até a data fixada em instrumento de instituição.

A multipropriedade é uma espécie de condomínio e atrai — subsidiariamente — as regras do condomínio edilício. Dito isso, se por um lado o multiproprietário terá responsabilidades quanto ao pagamento de determinadas despesas do imóvel, por outro lado não poderá ser responsabilizado de forma autônoma pela ruína do mesmo ou então pela capacidade de ser parte em processos judiciais.

Salienta-se, ainda, que além da matrícula do imóvel há uma matrícula para “cada fração de tempo”.

Quando falamos da faculdade de uso compartilhado de um bem imóvel entre mais de uma pessoa, verificamos, inclusive, que a prática não configura um instituto novo no mercado mundial. A tendência é cada vez mais evidente e crescente, principalmente ao considerarmos a era marcada pela utilização de serviços de tecnologia e compartilhamento, como por exemplo, o Airbnb.



Na legislação francesa, por exemplo, a faculdade de gozo compartilhado de um imóvel entre mais de uma pessoa foi desenvolvida para facilitar o acesso de famílias às residências de férias, que são localizadas em zonas turísticas. Neste caso, o bem imóvel é detido por uma sociedade, em que os ocupantes são sócios e não proprietários do bem, isto é, possuem ações no capital de uma sociedade — em que o objeto é bem particular e que prevê também, direito e deveres dos ocupantes.

No entanto, apesar de a Lei 13.777 completar um ano neste mês, algumas questões ainda precisam ser reguladas pelas práticas do mercado e pela jurisprudência. A questão da execução da quota do multiproprietário por dívidas de condomínio ou de IPTU, por exemplo, dependerá de regramentos específicos a serem estabelecidos nos instrumentos da instituição de cada multipropriedade.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2019-dez-23/opiniao-lei-time-sharing-completa-ano-ainda-duvidas/>