

Artigo – A multipropriedade na legislação brasileira

Multi significa muitas, várias, criando uma pluralidade de proprietários de um único bem, de modo que abordaremos este assunto na atual legislação brasileira.

A nossa lei civil regula a multipropriedade para os bens imóveis (vide art. 1358 do Código Civil brasileiro, nos seus respectivos desdobramentos regulado que está pela Lei 13.777 de 20/12/2018, porém pode ser extensível aos bens móveis.

É ainda um assunto relativamente novo dentro das atividades do cotidiano social, com reflexos no campo jurídico.

A multipropriedade também é chamada de *time-sharing*, ou de simplesmente multipropriedade em vários países e até de direito de habitação periódica, etc. Entretanto, seja qual for a sua denominação, elas criam uma forma de condomínio *sui generis*.

O mecanismo da multipropriedade se assenta no fator tempo, isto quer dizer que uma pessoa (física ou jurídica), pode ser titular (proprietário) de um bem seja móvel ou imóvel, por um determinado tempo. Nesse período ele tem o direito de usar e usufruir do respectivo bem como proprietário do mesmo. Quem pode usufruir desse direito real de propriedade: são duas as situações – primeiro é a pessoa física ou jurídica possuidora do bem que será base da multipropriedade; e, segundo as pessoas também física ou jurídica que comprará uma cota para ser o possuidor, como dissemos acima, como titular do bem, naquele determinado tempo.

Hoje este sistema está crescendo em vários setores da sociedade com relevância para o campo turístico e de lazer. É de fato a democratização da possibilidade de possuir um bem que, naquele período de tempo é totalmente seu.

Para o seu funcionamento deve ser criado uma empresa administradora que irá determinar o funcionamento do uso temporal desse respectivo bem (normalmente criado pelo proprietário do bem a ser colocado no sistema de multipropriedade), mas também pode ser uma empresa terceirizada.

Exemplificando vejamos como pode ocorrer o desenvolvimento dessa propriedade temporal. Tomemos um prédio de apartamentos. A pessoa sozinha não possui condições de manter uma de suas unidades, naquele determinado local, mas com a multipropriedade ela terá num determinado tempo, aquela unidade como sua para seu uso e disponibilidade. Um outro exemplo, seja de um bem móvel – um iate: os condôminos são

seus proprietários e cada qual poderá ter a sua titularidade num determinado tempo, fazendo uso do mesmo. Esta situação poderá ser estendida a várias outras situações (hotelaria, uma casa dentro de um condomínio com finalidade de lazer, ou mesmo no campo comercial, etc.)

Evidentemente tudo deverá estar regulamentado num pacto que a nossa legislação estabelece um prazo mínimo de uma semana, porém pode ser por um tempo maior.

Juridicamente cria-se um direito real de propriedade que deve ser inclusive registrado no Cartório de Imóveis da localidade do bem em nome de cada condômino fracionário. Resta estar na convenção desse respectivo condomínio o número dos coproprietários temporais e outras avenças típicas do direito condominial.

A multipropriedade pode ser sobre um único bem (como dissemos um prédio de apartamentos ou um iate) ou mesmo juntamente com outro bem de finalidade diferente, porém que esteja dentro de um contexto que fará um todo uniforme.

Finalizando, afora a regulamentação acima indicada, também poderá, por analogia usar a regulamentação legal dos condomínios no que tange aos seus aspectos de funcionalidade.

Autor: Dr. Euclides Ferreira da Silva Jr.