

Multipropriedade imobiliária no Brasil: antes nunca do que tarde?



Eduardo Tomasevicius Filho
Professor de Direito Civil da USP

No fim de 2018, foram promulgadas duas leis relacionadas com o mercado

imobiliário. A primeira delas é a Lei n. 13.786, que regula o conteúdo dos contratos de aquisição de terrenos e unidades em edifícios ou condomínios de lotes, conferindo o direito de arrependimento na aquisição do imóvel em até sete dias a contar da data da assinatura do contrato, tanto no estande de vendas quanto fora da sede do incorporador. Tal dispositivo isenta de multa o incorporador imobiliário em caso de mora de até cento e oitenta dias a contar da data da entrega do imóvel, adotando-se entendimento jurisprudencial fixado no Recurso Especial n. 1.582.318-RJ do Superior Tribunal de Justiça, além de estabelecer o valor a ser restituído em caso de distrato ou inadimplemento contratual – o qual pode chegar a até 50% do que foi devidamente pago – quando a extinção desse contrato ocorrer ainda na fase de construção do edifício.

O segundo texto normativo, que entrará em vigor no dia 4 de fevereiro de 2019, nos termos do art. 1º da LINDB, é a Lei n. 13.777, a qual insere no Código Civil brasileiro a regulamentação da multipropriedade imobiliária. Essa nova espécie de condomínio, conhecido como “time-sharing” em inglês, “propriedad compartida” em espanhol, “multipropriété” em francês e “multiproprietà” em italiano, consiste no uso e fruição de imóvel por determinado período de tempo ao longo do ano, em revezamento com outros multiproprietários. A multipropriedade imobiliária liga-se ao setor de turismo, razão pela qual vinha sendo regulada pela Deliberação Normativa n. 378/1997, da Embratur, sob a denominação de “sistema de tempo compartilhado em meios de hospedagem de turismo”.

Trata-se de alternativa à tradicional aquisição de imóveis em cidades litorâneas para veraneio (muito comum nos anos do século XX), os quais permanecem desocupados na maioria dos meses do ano, gerando despesas aos proprietários com contribuições condominiais e IPTU. Também serve a quem busca hospedagem em imóveis alugados, resorts e colônias de férias. Aliás, neste último exemplo, restava ao interessado a opção de ir nas épocas de baixa temporada ou, então, inscrever-se em sorteio de vagas nas de alta temporada, o que era frustrante para quem não tinha sido contemplado.

Agora, nestes dias em que vivemos, com custos de transação praticamente inexistentes, é possível acessar informações detalhadas sobre hotéis, casas, apartamentos e quartos no mundo inteiro – e as reservas são feitas com muita facilidade pela Internet. Isso sem falar na oferta de cruzeiros marítimos.

À vista disso, por que razão se deveria incentivar a multipropriedade imobiliária no Brasil mediante sua regulação no Código Civil?

É certo que cada pessoa possui liberdade para decidir quanto à melhor forma de desfrutar dos momentos de lazer. Todavia, algumas considerações precisam ser feitas acerca desse novo direito real derivado da propriedade.

A oferta de empreendimento instituído sob a forma de multipropriedade imobiliária sujeita-se aos arts. 30 e 31 do Código de Defesa do Consumidor. Contudo, não se vê comumente tal proposta ser apresentada nos meios de comunicação ou por e-mail. Oferece-se aos hóspedes ou turistas de determinada cidade que vierem a passar por perto do local cujos apartamentos estão sendo comercializados. É comum que os vendedores perguntem ao potencial comprador se está gostando do hotel ou da cidade em questão e, sendo positiva a resposta, oferecem a possibilidade de ser "proprietário" de um dos apartamentos do hotel para usá-lo por uma ou duas semanas ao longo de um ano. O turista, que não esperava por essa ideia – além de estar empolgado com o bem-estar provavelmente vivenciado durante as férias –, não está no melhor momento para refletir adequadamente sobre o que virá a adquirir.

Caso opte pela aquisição, passada a euforia, chegar-se-ão os boletos para pagamento das despesas mensais. É, na prática, nesse momento em que o consumidor perceberá o impacto do pagamento da contribuição condominial no orçamento familiar. Virão as despesas ordinárias e extraordinárias para a manutenção do empreendimento em bom estado de conservação e com mobiliário renovado. O período no qual terá acesso ao apartamento pode ser inconveniente, por exemplo, por coincidir com o período em que está trabalhando. As chances de o multiproprietário não desejar mais retornar ao imóvel adquirido são grandes, porque ninguém precisa passar férias no mesmo local como se fazia antigamente. Dificilmente se interessará em participar das assembleias condominiais. A rentabilidade que poderá ter ao alugar a multipropriedade no período a que lhe cabe não é garantida, uma vez que nem sempre haverá alguém interessado em hospedar-se no local nesse período.



A consequência é previsível: o multiproprietário acaba por requerer a desistência do contrato ou simplesmente deixa de pagar as prestações relativas ao imóvel. A este se aplicará a Lei n. 13.786: impossibilidade de restituição do valor pago a título de comissão do corretor de imóveis, pagamento das obrigações relacionadas ao imóvel eventualmente inadimplidas e perda de parte dos valores pagos a título de indenização ao incorporador do empreendimento.

Ao final, a fração da multipropriedade será comercializada com outra pessoa, que também poderá desistir do contrato pelos mesmos motivos do multiproprietário anterior. Destarte, a função social do contrato, a qual consiste, nesse caso, em proporcionar o acesso ao direito à propriedade ou à concretização do direito ao lazer, é violada reiteradamente.

Não pretendo afirmar aqui que deve ser proibida a multipropriedade imobiliária no Brasil, tampouco que se trata de algo ilegal – ao contrário, até foi inserida no Código Civil! Ademais, há quem realmente goste de retornar várias vezes a determinado hotel ou resort. Porém, creio que poucas pessoas têm informações suficientes sobre esse novo direito real. Caberá aos órgãos de defesa do consumidor e ao Ministério Público observarem como a oferta desse tipo de empreendimento é realizada no país, para que, no futuro, não se pense o seguinte acerca da multipropriedade imobiliária: “antes nunca do que tarde”.

**Esta coluna é produzida pelos membros e convidados da Rede de Pesquisa de Direito Civil Contemporâneo (USP, Humboldt-Berlim, Coimbra, Lisboa, Porto, Roma II-Tor Vergata, Girona, UFMG, UFPR, UFRGS, UFSC, UFPE, UFF, UFC, UFMT, UFBA, UFRJ e UFAM).*