



Mariana Zaccani: Cota imobiliária temporária é meio de investimento

Ser proprietário de um imóvel por um tempo de uso determinado e arcando com as despesas de utilização e manutenção pelo período proporcional adquirido vem se tornando tendência econômica no mercado imobiliário.

Em consequência desse avanço e com o intuito de aquecer a economia de imóveis fracionados no Brasil, sancionou-se a Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que dispõe sobre o regimento jurídico de propriedades fracionadas, ou seja, propriedades divididas que podem ser adquiridas por tempo determinado, também chamado de multipropriedade, assim como a sua legalização mediante o registro público.

Essa tendência se trata de um regimento condominial constituído por um mesmo imóvel, que possui diversos proprietários, dividindo a propriedade do imóvel por um prazo pré-fixado de tempo. Assim, o que a diferencia da propriedade tradicional é o fator tempo.

Na multipropriedade, cada proprietário pode adquirir uma fração de tempo (exercício temporário) sobre o imóvel, obtendo a faculdade de uso e gozo exclusivo sobre o bem, de maneira alternada, cabendo a cada titular a responsabilidade sobre as despesas decorrentes, na proporção de sua fração, porém com título de propriedade.

Cabe ressaltar que a aquisição de propriedades fracionadas deve ser obrigatoriamente transferida mediante escritura pública devidamente registrada no registro de imóveis para surtir os efeitos legais da propriedade. Nessa seara, evidenciamos que a aquisição e transferência de quota imobiliária devem seguir o mesmo rito da aquisição e transferência de um imóvel padrão. Ademais, deve ser regida por uma convenção de condomínio, que regulará os deveres e direitos dos multiproprietários no que diz respeito às instalações, mobiliários e equipamentos, conservação e preservação do bem, contribuição condominial, entre outras regulamentações.

Também há possibilidade de os proprietários obterem benefícios através do intercâmbio de férias por intermédio de empresas especializadas que operam no exterior, interligando os proprietários de multipropriedades nos principais destinos turísticos, uma vez que esse segmento vem sendo frequentemente utilizado na aquisição de imóveis de lazer e turísticos.

Para melhor entendimento, a título de exemplo:

Um imóvel de campo ou de veraneio, adquirido pelo instituto da multipropriedade, que possui três proprietários (A, B e C), cuja fração temporal de A é de três meses (de janeiro a março), de B, cinco meses (de abril a agosto), e de C, quatro meses (de setembro a dezembro). O uso e gozo do imóvel só poderá acontecer nesses meses, os quais foram declarados em escritura pública e registrados na matrícula do bem, e igualmente arcarão com as despesas (tributos, cota condominial etc.) somente desse período.



Segundo dados apresentados no estudo “Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil – 2018”, a multipropriedade imobiliária no Brasil atingiu um VGV (Valor Global de Vendas) de R\$ 16,3 bilhões em 2018, um crescimento de 48% com relação a 2017.

Veja-se que a aquisição de imóveis fracionados é uma ótima opção de investimento por ser um instituto que simplifica e propicia a comercialização de bens, bem como acaba por reduzir a ociosidade na ocupação do bem e os custos de manutenção. Assim, obter uma cota fracionada de um imóvel configura uma ótima oportunidade de negócio, tanto para aqueles que tenham o intuito de desfrutar de lazer e descanso, como para aqueles que tenham o intuito de fazer investimentos.

Com custo-benefício financeiro atraente, a aquisição de frações imobiliárias por tempo vem sendo tendência para as incorporadoras, construtoras do mercado imobiliário convencional e redes hoteleiras, possibilitando o crescimento de novos empreendimentos e provocando expressivo desenvolvimento econômico imobiliário.

Em vista disso, recomenda-se que os futuros investidores obtenham mais informações, buscando uma assessoria jurídica especializada, a fim de contarem com a segurança e garantia jurídica na concretização do negócio e para resguardarem os direitos de posse e propriedade junto aos órgãos públicos sobre os bens adquiridos.

Date Created

10/03/2019