

Nova lei regulamenta a multipropriedade de imóveis no Brasil

Em 21 de dezembro de 2018, foi publicada a Lei nº 13.777, originada do Projeto de Lei nº 10.287/18 (PL 10.287), que regulamentou a multipropriedade imobiliária no Brasil, evolução dos institutos norte-americanos da *fractional ownership* e do *time-sharing*. A nova lei trará mais segurança jurídica e, portanto, fomentará a indústria imobiliária no Brasil, especialmente nos setores de turismo e hotelaria. A multipropriedade viabiliza a utilização e a locação compartilhada de um mesmo imóvel por todos os seus coproprietários, cada qual por determinado período de tempo de uso exclusivo acordado entre todos.

Ressaltamos algumas novidades trazidas pela Lei nº 13.777/2018, dentre as quais:

- (a) ausência de direito de preferência entre os multiproprietários para a aquisição de fração ideal de tempo de cada um;
- (b) em caso de inadimplemento de despesas comuns, a possibilidade de penhora e de leilão judicial da fração ideal de tempo do multiproprietário inadimplente;
- (c) a abertura de matrícula individualizada para cada fração ideal de tempo de cada multiproprietário, que pode ser livremente alienada ou onerada a terceiros;
- (d) a multipropriedade deve ser instituída e regulada através de uma convenção de condomínio edilício do respectivo empreendimento envolvido, que deverá estabelecer as regras detalhadas de utilização do imóvel comum pelos seus multiproprietários;
- (e) somente o multiproprietário adimplente poderá renunciar à sua unidade imobiliária periódica, sendo esta transmitida ao condomínio edilício;

dezembro de 2018

Para mais informações, entrar em contato com:

Marcos Prado

D +55 11 3089 6641

marcos.prado@cesconbarrieu.com.br

Cintia Lara

D +55 11 3089 6546

cintia.lara@cesconbarrieu.com.br

(f) o multiproprietário poderá alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador do condomínio multiproprietário; e

(g) ausência de solidariedade entre os multiproprietários, em caso de inadimplemento no pagamento das obrigações por um dos multiproprietários.

Por sua flexibilidade comercial e sintonia com a moderna economia compartilhada de bens e de serviços, a expectativa do mercado é que a multipropriedade imobiliária passe a atrair um volume crescente de novos investimentos financeiros, nacionais e internacionais, nos próximos anos, sobretudo no setor de turismo e de hotelaria.

Este boletim apresenta um resumo de alterações legislativas ou decisões judiciais e administrativas no Brasil. Destina-se aos clientes e integrantes do Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Advogados. Este boletim não tem por objetivo prover aconselhamento legal sobre as matérias aqui tratadas e não deve ser interpretado como tal.