

PARECER N° , DE 2017

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 54, de 2017, de autoria do Senador Wilder Morais, que *dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade.*

SF/17892/22769-23

Relator: Senador **CIDINHO SANTOS**

I – RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 54, de 2017, de autoria do Senador Wilder Morais, que dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade em trinta e cinco artigos.

A proposição foi distribuída apenas à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) com competência terminativa.

A relatoria foi outorgada ao Senador Ricardo Ferraço, que, por meio de robusto e detalhado parecer, apresentou relatório pela aprovação da proposição com quatro emendas e pela rejeição da Emenda nº 1, do Senador Airton Sandoval, e das Emendas nºs 2 e 3, do Senador Davi Alcolumbre.

Na 49º Reunião Ordinária da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), ocorrida no dia 8 de novembro de 2017, tive a honra de ser nomeado Relator “Ad hoc” da proposição, em substituição ao Senador Ricardo Ferraço. Na ocasião, foi concedida vista coletiva aos Senadores Antonio Anastasia e à Senadora Gleisi Hoffmann.

O Senador Lindbergh Farias, no dia 22 de novembro de 2017, ofereceu a Emenda nº 4, sugerindo acrescentar à proposição um art. 31, mediante o qual seria previsto o acréscimo do art. 1.225-B ao Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), criando a “propriedade coletiva”, assim considerada a situação em que mais de um indivíduo é dono de um

mesmo imóvel de modo indiviso e em que cada um deles tem “plenitude dominial e uso comum da coisa”. Nessa espécie nova espécie de propriedade, as deliberações dos proprietários ocorreria por maioria dos presentes. Não se admitiria, porém, a aplicação dessa nova espécie de propriedade para terras tradicionalmente ocupadas por indígenas.

II – ANÁLISE

O relatório do Senador Ricardo Ferraço, com louvor, demonstrou a adequação da proposição aos parâmetros de regimentalidade, constitucionalidade, juridicidade e de mérito. As próprias emendas sugeridas pelo relator lograram sofisticar mais ainda o projeto.

Não há dúvidas de que a disciplina da multipropriedade é urgente. Vários países já disciplinaram esse instituto, como Portugal, Espanha, Estados Unidos etc. Já é tempo de esse tipo de arranjo proprietário receber assento em lei, especialmente diante do notável aumento desses modelos de negócios no Brasil.

O Senador Lindbergh Farias ofereceu a Emenda nº 4 com o objetivo de estabelecer a disciplina de uma nova espécie de propriedade, batizada como “propriedade coletiva”. Acontece que, apesar da grande preocupação social que inspirou o nobre parlamentar, não há como acolher a emenda no presente momento, especialmente porque se trata de tema sem conexão com o objeto da presente proposição. A multipropriedade trata de unidades periódicas, tema que não se conecta com a nova espécie de propriedade desenhada pela Emenda nº 4.

Além do mais, o tema despertado na Emenda nº 4 acerca de uma nova espécie de propriedade despertaria reflexões mais aprofundadas, pois, por se aproximar à noção germana de condomínio (conhecida como condomínio de mãos juntas), entra em aparente conflito com a concepção romana de condomínio que foi adotada pelo Código Civil (o chamado condomínio de frações ideais). A ocasião não é propícia para iniciar uma discussão complexa como a proposta na referida Emenda, razão pela qual a sua rejeição se impõe.

Dito isso, tendo em vista que a fundamentação adotada no relatório do Senador Ricardo Ferraço foi muito consistente, tomamos a liberdade de, doravante, passar a transcrevê-la a seguir no que é relevante ao presente momento.

Conforme o Senador Ricardo Ferraço, o sistema de aproveitamento da propriedade compartilhado no tempo teve origem no exterior e seu surgimento esteve ligado ao turismo, permitindo o aproveitamento dos bens imóveis (casa, chalé, apartamento) em unidades fixas de tempo, de modo que cada co-titular possa desfrutar do imóvel por um período do ano de forma exclusiva. Essa forma de co-propriedade assemelha-se a um condomínio, em que várias pessoas são proprietárias, compartilhando os custos de aquisição e de manutenção do imóvel. No entanto, ao invés de uma fração ideal, cada co-proprietário possui fração temporal do imóvel, quando poderá desfrutá-lo com exclusividade.

Além de democratizar o acesso aos bens, beneficiando pessoas que não teriam meios econômicos, ou mesmo interesse, em adquirir e manter integralmente um imóvel para fins lazer, deve-se mencionar ainda o benefício que o uso compartilhado gera para o cumprimento da função social da propriedade, à medida que o imóvel passa a ser utilizado por tempo maior, diminuindo drasticamente a sua ociosidade. Sob a perspectiva do mercado imobiliário e turístico, diversos empreendimentos podem ser viabilizados por meio da venda de cotas de compartilhamento de tempo, ou multipropriedade, gerando empregos e renda.

Apesar da ausência de regulamentação, a utilização da multipropriedade não se encontrava vedada em nosso ordenamento, podendo ser constituída como negócio atípico, com base nos princípios da liberdade contratual e da autonomia da vontade. Contudo, a multipropriedade ainda se encontra sujeita a controvérsias que geram insegurança jurídica e impedem um maior desenvolvimento de negócios baseados nesse arranjo jurídico.

A principal controvérsia jurídica reside na dificuldade de lhe reconhecer natureza jurídica de direito real em face do princípio do *numerus clausus* ou da taxatividade, constante do ordenamento jurídico brasileiro, segundo o qual somente podem constar do rol dos direitos reais aqueles reconhecidos em lei. Este princípio veda qualquer possibilidade de haver a estipulação de direitos reais entre as partes mediante o exercício da autonomia da vontade, ou mesmo por meio de analogia com os direitos reais já existentes.

A ausência do reconhecimento da multipropriedade como direito real na lei dificulta a incorporação ampla do instituto ao setor imobiliário por impossibilitar, por exemplo, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de cada fração de tempo como uma propriedade “autônoma” no registro de imóveis. O PLS 54, de 2017, propõem resolver esse problema prevendo a multipropriedade como direito real de caráter perpétuo, com disciplina, inclusive, do modo do seu registro perante o registro de imóveis.

O Superior Tribunal de Justiça, em decisão de 2016, chegou a reconhecer o caráter de direito real da multipropriedade, afastando o princípio da taxatividade, de modo a impedir a penhora sobre a integralidade de imóvel submetido ao regime de multipropriedade em razão de dívida condominial contraída por um dos multiproprietários (RESP 1.546.165, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. para acórdão Min. João Otávio de Noronha, por maioria, julgado em 26-4-2016). Em seu voto, o ministro relator para o acórdão tece considerações sobre o imbróglio causado pela ausência de lei sobre o instituto, dizendo que, “embora tenha recebido há décadas uma boa aceitação no Brasil, submete-se a elevado grau de incertezas acerca dos direitos e prerrogativas dos multiproprietários, em especial, diante do inconcebível descuido regulador de sua disciplina jurídica pela via institucional própria, o que, certamente tem proporcionado insegurança jurídica na formatação dessa nova figura”.

No que tange à responsabilidade dos multiproprietários pelas obrigações incidentes sobre o imóvel, propõe-se no PLS nº 54, de 2017, que cada multiproprietário responda individualmente, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidem sobre o imóvel (art. 14), sem solidariedade entre os diversos multiproprietários (art. 25).

Com 34 artigos, o PLS define com bom grau de detalhamento o estatuto jurídico da multipropriedade, definindo claramente os direitos e obrigações dos multiproprietários e as regras mínimas que deverão estar contidas no título constitutivo da multipropriedade, na respectiva convenção condominial, bem como no regimento interno do condomínio destinado ao regime de multipropriedade.

SF/17892/22769-23

Cumpre mencionar, ainda, que o Projeto se preocupa em criar um ambiente jurídico propício para o desenvolvimento de negócios e empreendimentos baseados no regime jurídico da multipropriedade. Assim, permitirá que as mesmas pessoas que podem servir como incorporadores imobiliários possam instituir a multipropriedade (art. 3º); prevê a figura da administradora da multipropriedade (art. 21), que no condomínio edilício deverá ser necessariamente profissional (art. 22), e que poderá ou não ser prestador de serviços de hospedagem (art. 22, § 4º); estabelece regras específicas para o imóvel objeto da multipropriedade que seja parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo (art. 26, parágrafo único); e, especialmente, prevê a aplicação supletiva e subsidiária do Código de Defesa do Consumidor, sempre que ocorrer relação de consumo nos negócios relativos à multipropriedade.

Em relação à Emenda nº 1, de autoria do Senador Airton Sandoval, e às Emendas nº 2 e 3, de autoria do Senador Davi Alcolumbre, temos que, apesar do elevado mérito que elas carregam no sentido de propor o tratamento da multipropriedade sobre bens móveis, esse tema merece ser tratado em projeto de lei autônomo, por particularidades que desaconselham o seu tratamento em conjunto com a multipropriedade sobre imóveis.

Por fim, em relação à técnica legislativa do projeto, convém que sejam feitos ajustes pontuais em alguns dispositivos: **i) art. 1º, *caput*** – a expressão “propriedade fracionada por período de tempo”, sinônima de multipropriedade, que aparece no § 1º, deve ser inserida no *caput*, que traz os sinônimos e conceitua a multipropriedade; **ii) art. 1º, § 1º** - deve ser excluída a expressão “também chamada de propriedade fracionária ou fracionada por período de tempo”, a fim de que conste do *caput* do dispositivo; **iii) art. 1º, § 2º** – deve ser excluído, pois o mesmo preceito encontra-se contido no § 1º do dispositivo; **iv) art. 21, inciso V** – deve ser inserida a preposição “de” antes de “direito flutuante”; **v) art. 25, parágrafo único** – deve ser substituída a expressão “multiproprietário” por “adquirente”, suprimidas as expressões “da mesma” e “a mesma”, a serem substituídas por “referente à sua fração de tempo”; **vi) art. 32** – deve ser adaptada a redação em nome da clareza e do vernáculo, eliminando “vírgulas” e substituindo uma preposição e um prenome.

SF/17892/22769-23

III – VOTO

Pelo exposto, endossando o relatório anteriormente apresentado pelo Senador Ricardo Ferraço e acrescendo os argumentos acima, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 54, de 2017, com as emendas abaixo relacionadas, e pela **rejeição** das Emendas nº 1, 2, 3 e 4:

EMENDA Nº - CCJ

Dê-se a seguinte redação ao art. 1º do PLS nº 54, de 2017:

“Art. 1º. A multipropriedade ou propriedade fracionada, fracionária ou fracionada por período de tempo, constitui-se em relação jurídica que traduz o aproveitamento econômico de uma coisa, móvel ou imóvel, em unidades fixas de tempo, visando à utilização exclusiva de seus titulares, cada qual a seu turno, ao longo das frações temporais que se sucedem.

Parágrafo único. O condomínio geral e voluntário ou o condomínio edilício pode ser instituído em regime de multipropriedade, destinada ou não a fins de lazer ou de turismo, em relação à parte ou à totalidade de suas unidades autônomas.”

EMENDA Nº - CCJ

Dê-se a seguinte redação ao art. 21, inciso V, do PLS nº 54, de 2017:

“Art. 21.

.....
V – a determinação, para os multiproprietários de direito flutuante, dos períodos concretos de uso, gozo e desfrute exclusivos que lhes correspondem a cada ano-calendário.”

EMENDA Nº - CCJ

Dê-se a seguinte redação ao parágrafo único do art. 25 do PLS nº 54, de 2017:

“Art. 25.

SF/17892/22769-23

Parágrafo único. O adquirente, por sua vez, será solidariamente responsável com o alienante, caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à sua fração de tempo no momento de sua aquisição.”

EMENDA N° - CCJ

Dê-se a seguinte redação ao parágrafo único do art. 25 do PLS nº 54, de 2017:

“Art. 32. As convenções dos condomínios edilícios bem como as limitações da utilização de lotes impostas por memoriais de loteamentos ou por próprios instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação essa que somente poderá ser alterada por, no mínimo, a maioria absoluta dos condôminos.”

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator



SF/17892/222769-23