



SENADOR RODRIGO PACHECO

PROJETO DE LEI Nº , DE 2019

Acrescenta artigo à Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018 (Lei da Multipropriedade Imobiliária), para ampliar para um ano o prazo de sua *vacatio legis*.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 4º:

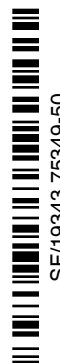
“Art. 4º Esta Lei entra em vigor no prazo de um ano da sua publicação.”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O Professor Flávio Tartuce, um dos mais respeitados civilistas brasileiros, apontou-nos o perigo jurídico a que o mercado está exposto com a iminente entrada em vigor da Lei da Multipropriedade (Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018), repercutindo sentimento que paira sobre a maior parte dos civilistas brasileiros. Passamos a transcrever as considerações que o ilustre doutor em Direito Civil pela Universidade de São Paulo (USP) nos encaminhou:

A Lei n. 13.777/2018, promulgada no final do ano de 2018, trata do instituto da *multipropriedade imobiliária*, com um amplo regulamento a respeito do seu conteúdo, da sua instituição, dos direitos e deveres dos multiproprietários, da sua alienação e da sua constituição dentro de imóveis em regime do condomínio edifício. Trata-se, portanto, de uma norma complexa, atinente a instituto pouco estudado no Brasil, que trata de questões que dizem respeito ao direito de propriedade, com consequências importantes para a sociedade e para o mercado imobiliário.



SF/19343.75349-50



SENADOR RODRIGO PACHECO

Pois bem, quando da sua promulgação, entre os vetos do então Presidente da República, foi afastada a norma do seu art. 3º, que previa que a lei entraria em vigor imediatamente após a sua publicação. Conforme o veto, “por representar relevante modificação no ordenamento jurídico nacional, notadamente no direito de propriedade, é recomendável um prazo maior de *vacatio legis*, conforme recomenda a Lei Complementar nº 95, de 1998”.

Sabe-se que Lei Complementar nº 95/1998 não prevê expressamente qualquer prazo de *vacatio legis*, apenas dispendo, no seu art. 8º, que “a vigência da lei será indicada de forma expressa e de modo a contemplar prazo razoável para que dela se tenha amplo conhecimento, reservada a cláusula 'entra em vigor na data de sua publicação' para as leis de pequena repercussão”. Definitivamente, não se trata de uma lei de pequena repercussão, como pontuou o próprio Presidente da República e que merece ser melhor debatida pela comunidade jurídica e pela sociedade.

Como o Presidente da República não indicou qual seria o prazo de *vacatio legis*, esse será de quarenta e cinco dias da publicação, conforme dispõe o art. 1º da Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro, *in verbis*: “Salvo disposição contrária, a lei começa a vigorar em todo o país quarenta e cinco dias depois de oficialmente publicada”. Isso faz com que a lei entre em vigor nos meados de fevereiro de 2019 o que, definitivamente, não atende ao que consta do art. 8º da Lei Complementar n. 95/1998 e ao veto do Presidente da República.

Assim sendo, e por tratar de complexo assunto relativo à propriedade, recomenda-se que o prazo de *vacatio legis* da Lei n. 13.777/2018 seja prorrogado para um ano da sua publicação, com vistas a uma maior discussão do tema, o que já vem sendo feito pelos civilistas, que têm apontado alguns problemas na lei, caso de Anderson Schreiber e de Carlos Eduardo Elias de Oliveira.

Entre esses problemas, podemos destacar, entre outros: *a)* a insistência do legislador em mencionar a alienação da “fração de tempo”, o que nos parece errada tecnicamente; *b)* a suposta obrigatoriedade de nomeação de um administrador profissional nos casos de multipropriedade instituída em condomínios edilícios, o que parece entrar em conflito com a livre-iniciativa (novo art. 1.358-R do CC); *c)* a previsão de renúncia translativa unicamente em favor do condomínio edilício em havendo multipropriedade, o que igualmente ofende a desejada liberdade (novo art. 1.358-T); e *d)* a perda automática do direito de uso da coisa em casos de inadimplência relativa à multipropriedade que for parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo (novo art. 1.358-S do Código Civil). No último caso, o legislador instituiu uma complexa *anticrese legal*, que igualmente merece ser melhor debatida, já que essa





SENADOR RODRIGO PACHECO

categoria de garantia não é usual no Brasil, desde o Código Civil de 1916.

Por tudo isso, entendemos ser pertinente a prorrogação do prazo de *vacatio legis* dessa importante e complexa lei emergente brasileira.

Endossamos as palavras do ilustre jurista e, ainda, enfatizamos que o mercado precisa de estabilidade jurídica, ainda mais quando se trata de questões envolvendo direitos de propriedade. A Lei da Multipropriedade é densa e complexa, razão por que ela precisa de um tempo de *vacatio legis* mais longo a fim de que os juristas possam debatê-la antes de sua implementação. Haverá prejuízos imensuráveis aos consumidores e às próprias empresas com a apressada entrada em vigor dessa lei, pois vários contratos de elevados valores serão realizados sem que as partes tenham a necessária ciência dos efeitos jurídicos do novo marco regulatório. Há riscos de invalidades, de rescisões contratuais, de insatisfações e de outros transtornos que acometerão os consumidores e os empresários. O Congresso Nacional precisa intervir com urgência.

Conclamamos, pois, os nobres Pares a aderirem à rápida tramitação e aprovação desta proposição.

Sala das Sessões,

**Senador RODRIGO PACHECO
DEM/MG**

