

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL E O SEU MARCO REGULATÓRIO

XXXVIII Encontro de Iniciação Científica

Ayra Facó Antunes, Sidney Guerra Reginaldo

A multipropriedade imobiliária designa a relação jurídica de aproveitamento econômico de um bem imóvel, repartido em unidades fixas no tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua. Tendo em vista que a multipropriedade imobiliária não possuía regulamentação legislativa até 20 de dezembro de 2018, pesquisa-se sobre o mencionado instituto e sobre o marco regulatório deste, qual seja a Lei nº 13.777/18, a fim de compreender como fora disposto o teor da referida legislação e quais as consequências de regulamentar a multipropriedade como uma unidade autônoma. Assim, surgiram três questionamentos mais específicos, para interpretar e compreender melhor essa modalidade jurídica: O imóvel em regime de multipropriedade pode ser usucapido?; O imóvel poderá ser penhorado em sua totalidade em virtude de obrigações propter rem?; O imóvel sujeita-se aos direitos reais sobre coisa alheia e de garantia, tais como servidões e hipoteca? Para tentar se chegar às conclusões de tais hipóteses, realizou-se uma pesquisa de natureza qualitativa, com fins descritivos e exploratórios, desenvolvida através do embasamento bibliográfico na legislação nacional, na doutrina renomada no assunto, em artigos científicos e em decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Diante disso, verificou-se que em virtude de a multipropriedade imobiliária ser, segundo a Lei nº 13.777/18, registrada nos cartórios de registro de imóveis em unidades autônomas periódicas atreladas a uma fração ideal do imóvel-base, estas sujeitam-se aos direitos e ônus similares ao instituto da propriedade preconizada no art. 1.225, I, do Código Civil, podendo ser atingido por direitos reais sobre coisas alheias e ao processo de usupião. Constatou-se, portanto, que a entrada em vigor da Lei nº 13.777/18 fora de suma importância para reduzir as incertezas anteriormente existentes, ao reconhecer a autonomia das unidades em multipropriedade.

Palavras-chave: multipropriedade. imobiliária. regulamentação. Lei nº 13.777/18.