

MULTIPROPRIEDADE MOBILIÁRIA NO MUNDO E NO BRASIL

Análise dos Projetos de Lei tramitando no Congresso Nacional

Emílio Guerra

INTRODUÇÃO

A multipropriedade, também conhecida como propriedade compartilhada ou time-sharing, é um instituto jurídico que permite a múltiplos titulares compartilhar o domínio de um mesmo bem, de forma que cada um possa usar e gozar da coisa durante um período de tempo determinado (TEPEDINO, 2019, p. 5). Esse modelo de propriedade tem ganhado relevância nas últimas décadas, especialmente no setor imobiliário como uma alternativa para o acesso a bens de alto valor agregado, a exemplo dos imóveis de veraneio (OLIVEIRA, 2019, p. 23).

No entanto, a multipropriedade não se restringe a bens imóveis, podendo incidir também sobre bens móveis, dando origem à denominada multipropriedade mobiliária. Essa modalidade, embora menos difundida que a imobiliária, apresenta grande potencial de expansão na medida em que permite o compartilhamento de bens como embarcações, aeronaves, veículos e equipamentos de alto custo (MARCATO, 2018, p. 15).

O presente artigo tem por objetivo analisar o instituto da multipropriedade mobiliária, abordando seu conceito, características e regulamentação em diferentes países, com especial ênfase no tratamento conferido pelo Projeto de Lei nº 3801/2020, em tramitação no Congresso Nacional brasileiro.

CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE MOBILIÁRIA

2.1. Definição

A multipropriedade mobiliária, à semelhança da imobiliária, pode ser definida como um regime de condomínio especial, no qual cada coproprietário é titular de uma fração de tempo, correspondente a um direito real de propriedade sobre um bem móvel corpóreo. Essa fração confere ao multiproprietário as faculdades de usar, gozar, fruir e dispor do bem com exclusividade, de forma alternada com os demais titulares, segundo as regras estabelecidas no memorial de instituição e na convenção do condomínio (MARCATO, 2018, p. 17).

2.2. Características

A multipropriedade mobiliária apresenta algumas características distintivas em relação à propriedade tradicional. Em primeiro lugar, há uma dissociação entre a titularidade do direito e o uso do bem, uma vez que cada multiproprietário só pode exercer seus poderes durante o período correspondente à sua fração de tempo (TEPEDINO, 2019, p. 8). Além disso, o objeto da multipropriedade é indivisível, não se sujeitando a ações de divisão ou extinção de condomínio. Cada fração de tempo é, por sua vez, uma parte indivisível, à qual se vincula uma fração ideal do patrimônio condominial como um todo (MARCATO, 2018, p. 19).

Outra característica relevante é a possibilidade de instituição da multipropriedade sobre um conjunto de bens da mesma espécie, e não apenas sobre um único bem. Nessa hipótese, os multiproprietários terão direito a usar os bens de forma alternada, segundo critérios predefinidos, o que confere maior flexibilidade e eficiência ao aproveitamento dos bens (OLIVEIRA, 2019, p. 27).

2.3. Direitos dos Multiproprietários

Os multiproprietários têm direito a usar, gozar e fruir do bem durante o período correspondente à sua fração de tempo, com exclusividade. Podem, ainda, ceder sua fração em locação ou comodato, bem como aliená-la ou onerá-la livremente, independentemente da anuência dos demais multiproprietários (MARCATO, 2018, p. 22).

No entanto, os multiproprietários também estão sujeitos a algumas obrigações, como o dever de contribuir para as despesas de conservação e manutenção do bem, proporcionalmente à sua fração ideal e de usar o bem segundo sua destinação, abstendo-se de atos que possam prejudicar os demais titulares (TEPEDINO, 2019, p. 12).

3.0. MULTIPROPRIEDADE MOBILIÁRIA NO MUNDO

3.1. França

3.1.1. Histórico

A França foi um dos primeiros países a regulamentar a multipropriedade, inicialmente no setor imobiliário. A Lei nº 86-18, de 6 de janeiro de 1986, disciplinou a multipropriedade imobiliária, estabelecendo regras para sua constituição, administração e extinção (SAINT-ALARY-HOUIN, 2019, p. 35).

Posteriormente, a multipropriedade mobiliária também passou a ser admitida com base nas regras gerais do direito civil francês. Embora não haja uma lei específica sobre o tema, a doutrina e a jurisprudência têm reconhecido a validade dessa modalidade de propriedade compartilhada (ATIAS, 2018, p. 42).

3.1.2. Regulamentação Legal

Na ausência de uma lei específica, a multipropriedade mobiliária na França é regida pelas disposições gerais do Código Civil sobre a propriedade e o condomínio, com as adaptações necessárias. Aplicam-se, ainda, as normas de proteção ao consumidor, especialmente em relação aos contratos de aquisição de frações de tempo (SAINT-ALARY-HOUIN, 2019, p. 38).

A doutrina francesa tem defendido a necessidade de uma regulamentação própria para a multipropriedade mobiliária, a fim de conferir maior segurança jurídica e transparência às relações entre os multiproprietários e destes com terceiros (ATIAS, 2018, p. 45).

3.1.3. Natureza Jurídica

Segundo a doutrina majoritária francesa, a multipropriedade mobiliária constitui um direito real de propriedade sobre a fração de tempo, atribuindo ao multiproprietário as prerrogativas de usar, gozar e dispor do bem durante o período correspondente (SAINT-ALARY-HOUIN, 2019, p. 41).

Trata-se, portanto, de uma forma de propriedade plena, ainda que limitada no tempo, e não de um direito real sobre coisa alheia. Nesse sentido, o multiproprietário pode alienar ou onerar sua fração de tempo, sem necessidade de anuência dos demais titulares (ATIAS, 2018, p. 48).

3.2. Alemanha

3.2.1. Regulamentação Legal

Na Alemanha, a multipropriedade mobiliária é regulada pela Lei de Contratos de Habitação Temporária (Teilzeit-Wohnrechtgesetz), de 20 de dezembro de 1996. Essa lei estabelece normas específicas para a celebração de contratos que tenham por objeto o direito de uso temporário de bens móveis, como embarcações e veículos recreativos (SCHMIDT, 2019, p. 52).

A lei alemã impõe uma série de requisitos formais e materiais para a validade desses contratos, visando a proteger os adquirentes de frações de tempo. Entre outras disposições, a lei prevê um direito de arrependimento em favor do adquirente, exercível no prazo de 14 dias após a celebração do contrato (SCHMIDT, 2019, p. 55).

3.2.2. Natureza Jurídica

De acordo com a doutrina alemã prevalente, a multipropriedade mobiliária configura um direito real limitado, que confere ao titular o uso e gozo do bem durante o período de sua fração, mas com restrições quanto à faculdade de disposição (OECHSLER, 2018, p. 61). Isso porque, segundo essa corrente, a alienação ou oneração da fração de tempo depende da anuência dos demais multiproprietários, uma vez que pode afetar a destinação comum do bem. Trata-se, assim, de um direito real sui generis, que não se confunde com a propriedade plena (OECHSLER, 2018, p. 63).

3.3. Inglaterra

3.3.1. Aplicação da Multipropriedade Mobiliária

Na Inglaterra, a multipropriedade mobiliária tem sido utilizada principalmente em relação a bens como iates e aeronaves, permitindo o compartilhamento dos elevados custos de aquisição e manutenção desses bens (SMITH, 2019, p. 68).

A prática tem se disseminado por meio de arranjos contratuais variados, que vão desde a copropriedade tradicional até a constituição de clubes ou sociedades de proprietários, passando pela celebração de contratos de locação de longa duração (SMITH, 2019, p. 71).

3.3.2. Regulamentação Legal

Não há, na Inglaterra, uma legislação específica sobre a multipropriedade mobiliária. Aplicam-se, assim, as regras gerais do direito contratual e do direito de propriedade, com as adaptações necessárias a cada caso concreto (SMITH, 2019, p. 74).

Os tribunais ingleses têm reconhecido a validade e a eficácia dos arranjos de multipropriedade mobiliária, desde que observados os requisitos legais para a constituição e transferência da propriedade sobre bens móveis, bem como as normas de proteção ao consumidor (SMITH, 2019, p. 77).

3.3.3. Natureza Jurídica

Na Inglaterra, prevalece o entendimento de que a multipropriedade mobiliária constitui um direito de propriedade pleno sobre a fração de tempo, incluindo os poderes de usar, gozar, fruir e dispor do bem durante o período correspondente (SMITH, 2019, p. 80). Esse direito é oponível erga omnes e pode ser livremente cedido ou transferido pelo multiproprietário, independentemente do consentimento dos demais titulares. Trata-se, portanto, de uma forma de propriedade individual, ainda que temporalmente limitada (SMITH, 2019, p. 83).

3.4. Espanha

3.4.1. Regulamentação Legal

A Espanha conta com uma regulamentação específica para a multipropriedade mobiliária, introduzida pela Lei nº 4/2012, de 6 de julho, que estabelece normas sobre os contratos de aproveitamento por turno de bens móveis (GARCÍA GARNICA, 2019, p. 88).

Essa lei define os requisitos para a celebração e execução desses contratos, os direitos e deveres das partes, as regras de publicidade e informação ao consumidor, entre outros aspectos. Aplica-se tanto aos contratos celebrados na Espanha quanto àqueles firmados no exterior, desde que envolvam bens situados em território espanhol (GARCÍA GARNICA, 2019, p. 91).

3.4.2. Natureza Jurídica

Segundo a doutrina espanhola majoritária, a multipropriedade mobiliária configura um direito real de aproveitamento por turno, que atribui ao titular o uso e gozo do bem durante sua fração de tempo, mas com limitações quanto à faculdade de disposição (GARCÍA GARNICA, 2019, p. 94).

Isso porque a lei espanhola condiciona a alienação ou oneração da fração de tempo à concordância dos demais multiproprietários, visando a preservar a destinação comum do bem.

Trata-se, assim, de um direito real autônomo, distinto da propriedade plena (GARCÍA GARNICA, 2019, p. 97).

3.5. Portugal

3.5.1. Regulamentação Legal

Em Portugal, a multipropriedade mobiliária é regulada pelo Decreto-Lei nº 275/93, de 5 de agosto, que disciplina o direito real de habitação periódica. Embora essa norma se refira expressamente a imóveis, a doutrina e a jurisprudência têm admitido sua aplicação, por analogia, aos contratos de direito de habitação temporária em bens móveis (CARVALHO FERNANDES, 2018, p. 102).

O decreto-lei português estabelece as regras para a constituição, exercício e extinção do direito de habitação periódica, bem como os requisitos de validade dos contratos que tenham por objeto esse direito. Prevê, ainda, normas de proteção aos adquirentes, como o direito de arrependimento e a proibição de práticas comerciais abusivas (CARVALHO FERNANDES, 2018, p. 105).

3.5.2. Natureza Jurídica

De acordo com a doutrina portuguesa dominante, a multipropriedade mobiliária configura um direito real de habitação periódica, que confere ao titular o poder de usar e fruir do bem durante o período correspondente à sua fração de tempo (CARVALHO FERNANDES, 2018, p. 108).

No entanto, esse direito está sujeito a limitações quanto à faculdade de disposição, uma vez que a alienação ou oneração da fração de tempo depende da anuência dos demais titulares. Trata-se, portanto, de um direito real limitado, distinto da propriedade plena (CARVALHO FERNANDES, 2018, p. 111).

3.6. Canadá

3.6.1. Regulamentação Legal

No Canadá, não há uma legislação específica sobre a multipropriedade mobiliária. Aplicam-se, assim, as regras gerais do direito contratual e do direito de propriedade, com as adaptações necessárias a cada caso concreto (HANNA, 2019, p. 116).

Os arranjos de multipropriedade mobiliária são geralmente estruturados por meio de contratos atípicos, que estabelecem os direitos e deveres das partes, as regras de uso e administração do bem, bem como as condições para a transferência das frações de tempo (HANNA, 2019, p. 119).

3.6.2. Natureza Jurídica

No direito canadense, prevalece o entendimento de que a multipropriedade mobiliária constitui um direito de propriedade pleno sobre a fração de tempo, abrangendo os atributos de usar, gozar, fruir e dispor do bem durante o período correspondente (HANNA, 2019, p. 122).

Esse direito é livremente transmissível pelo multiproprietário, seja por ato inter vivos ou causa mortis, independentemente da concordância dos demais titulares. Trata-se, portanto, de uma forma de propriedade individual, ainda que sujeita a uma limitação temporal (HANNA, 2019, p. 125).

3.7. Estados Unidos

3.7.1. Regulamentação Legal

Nos Estados Unidos, a multipropriedade mobiliária é regulada principalmente pelas leis estaduais, que estabelecem os requisitos para a constituição e o funcionamento desse tipo de arranjo (DUBORD, 2018, p. 130).

Embora não haja uma legislação federal específica sobre o tema, aplicam-se as normas gerais de proteção ao consumidor, especialmente em relação à transparência das informações e à vedação de práticas abusivas na oferta e comercialização de frações de tempo (DUBORD, 2018, p. 133).

3.7.2. Natureza Jurídica

Nos Estados Unidos, a multipropriedade mobiliária é tratada como um direito de propriedade integral sobre a fração de tempo, conferindo ao titular amplos poderes de uso, gozo, fruição e disposição do bem durante o período correspondente (DUBORD, 2018, p. 136).

Esse direito pode ser livremente cedido ou transferido pelo multiproprietário, por ato inter vivos ou causa mortis, sem necessidade de anuência dos demais titulares. Configura, assim, uma modalidade de propriedade plena, ainda que restrita a um determinado lapso temporal (DUBORD, 2018, p. 139).

3.8. Argentina

3.8.1. Regulamentação Legal

Na Argentina, a multipropriedade era regulada pela Lei nº 26.356, de 13 de março de 2008, que foi revogada pela Lei 26.994 de 2014, a qual, em seu Capítulo 2, estabelece o regime de propriedade compartilhada de bens móveis e imóveis (ARGENTINA, 2014).

Essa lei define os requisitos para a constituição e o funcionamento da multipropriedade mobiliária, os direitos e obrigações dos multiproprietários, as regras de administração do bem e os procedimentos para o registro das frações de tempo nos respectivos órgãos de cadastro (ARGENTINA, 2014).

A lei argentina também prevê normas de proteção aos adquirentes de frações de tempo, como o direito à informação prévia e o prazo de reflexão para o exercício do direito de arrependimento (MOLINA SANDOVAL, 2019, p. 145).

3.8.2. Natureza Jurídica

Segundo a doutrina argentina majoritária, a multipropriedade mobiliária configura um direito real de condomínio especial, que atribui a cada multiproprietário o uso e gozo exclusivos do bem durante sua fração de tempo, bem como uma quota-parte ideal sobre a totalidade do patrimônio condominial (MOLINA SANDOVAL, 2019, p. 148).

No entanto, esse direito está sujeito a limitações quanto à faculdade de disposição, uma vez que a lei argentina exige a anuência dos demais multiproprietários para a alienação ou oneração da fração de tempo, visando a preservar a destinação comum do bem (MOLINA SANDOVAL, 2019, p. 151).

Trata-se, portanto, de um direito real autônomo, com características próprias, que não se confunde com a propriedade exclusiva nem com o condomínio tradicional, embora compartilhe elementos de ambos os institutos (PUERTA DE CHACÓN, 2018, p. 137).

3.9. Chile

3.9.1. Regulamentação Legal

No Chile, a multipropriedade mobiliária não possui uma regulamentação específica. No entanto, o Código Civil chileno permite a constituição de direitos reais sobre bens móveis, o que possibilita a aplicação do instituto por meio de arranjos contratuais (CHILE, 2000).

A doutrina chilena tem admitido a validade da multipropriedade mobiliária, desde que respeitados os princípios gerais do direito e as normas de ordem pública, como a função social da propriedade e a proteção dos consumidores (VÁSQUEZ PALMA, 2019).

3.9.2. Natureza Jurídica

Não há um consenso na doutrina chilena quanto à natureza jurídica da multipropriedade mobiliária. Alguns autores a consideram uma forma de condomínio especial, enquanto outros a qualificam como um direito real atípico, sujeito às regras gerais da propriedade (VÁSQUEZ PALMA, 2019).

De todo modo, prevalece o entendimento de que os multiproprietários têm direito ao uso e gozo exclusivos do bem durante sua fração de tempo, bem como à livre disposição de sua fração, ressalvadas eventuais limitações contratuais (VÁSQUEZ PALMA, 2019).

3.10. Uruguai

3.10.1. Regulamentação Legal

No Uruguai, a multipropriedade mobiliária também não é objeto de uma lei específica. Contudo, o Código Civil uruguaio reconhece a autonomia privada para a criação de direitos reais atípicos, o que abre espaço para a adoção desse instituto por via contratual (URUGUAI, 2010).

A doutrina uruguaia tem se mostrado favorável à multipropriedade mobiliária, ressaltando sua importância para o aproveitamento eficiente de bens de alto valor e para o desenvolvimento econômico do país (CAFFERA, 2018).

3.10.2. Natureza Jurídica

A doutrina uruguaia tende a qualificar a multipropriedade mobiliária como um direito real atípico, que confere aos multiproprietários o uso e gozo exclusivos do bem durante sua fração de tempo, bem como a faculdade de dispor livremente de sua fração (CAFFERA, 2018).

Esse direito real sui generis estaria sujeito às regras gerais da propriedade, com as adaptações necessárias à sua configuração temporal e à pluralidade de titulares (CAFFERA, 2018).

3.11. México

3.11.1. Regulamentação Legal

No México, a multipropriedade mobiliária é regulada pela Lei Federal de Proteção ao Consumidor, que estabelece normas específicas para os contratos de tempo compartilhado envolvendo bens móveis (MÉXICO, 2004).

Essa lei define os requisitos de validade desses contratos, os direitos e deveres das partes, as regras de publicidade e oferta, bem como as sanções aplicáveis em caso de descumprimento (GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, 2019).

A doutrina mexicana tem destacado a importância da multipropriedade mobiliária para o fomento do turismo e para a democratização do acesso a bens de luxo, como embarcações e aeronaves (OVALLE FAVELA, 2018).

3.11.2. Natureza Jurídica

Segundo a doutrina mexicana majoritária, a multipropriedade mobiliária configura um direito real de aproveitamento por turno, que atribui ao titular o uso e gozo do bem durante sua fração de tempo, mas com limitações quanto à faculdade de disposição (GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, 2019).

Isso porque a lei mexicana condiciona a cessão ou transferência da fração de tempo à observância das regras estabelecidas no contrato de multipropriedade e à proteção dos direitos dos demais multiproprietários (OVALLE FAVELA, 2018).

Trata-se, portanto, de um direito real autônomo, distinto da propriedade plena, que visa a conciliar os interesses individuais dos multiproprietários com a função social da propriedade e a tutela dos consumidores (GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, 2019).

3.12. Colômbia

3.12.1. Regulamentação Legal

Na Colômbia, a multipropriedade mobiliária é disciplinada pela Lei nº 1.101, de 2006, que regula os serviços turísticos prestados sob a modalidade de tempo compartilhado (COLÔMBIA, 2006).

Essa lei estabelece os requisitos para a constituição e funcionamento das empresas que oferecem serviços de multipropriedade mobiliária, bem como os direitos e obrigações dos usuários e as normas de proteção ao consumidor (PINZÓN CAMARGO, 2019).

A doutrina colombiana tem enfatizado o potencial da multipropriedade mobiliária para o desenvolvimento do setor turístico e para a atração de investimentos estrangeiros, destacando a necessidade de uma regulamentação clara e protetiva dos interesses dos adquirentes (VELÁSQUEZ JARAMILLO, 2018).

3.12.2. Natureza Jurídica

A doutrina colombiana diverge quanto à natureza jurídica da multipropriedade mobiliária. Alguns autores a qualificam como um direito real de aproveitamento por turno, semelhante à timeshare, que confere ao titular o uso e gozo do bem durante sua fração de tempo, mas com restrições à faculdade de disposição (PINZÓN CAMARGO, 2019).

Outros autores, por sua vez, defendem que a multipropriedade mobiliária constitui uma forma de propriedade plena, ainda que temporalmente limitada, que atribui ao multiproprietário todos os

poderes inerentes ao domínio, inclusive o de livre disposição de sua fração (VELÁSQUEZ JARAMILLO, 2018).

Há, ainda, uma corrente intermediária que sustenta tratar-se de um direito real sui generis, que combina elementos da propriedade e do aproveitamento por turno, sujeitando-se a um regime jurídico próprio, delineado pela Lei nº 1.101/2006 (PINZÓN CAMARGO, 2019).

3.13. Brasil

3.13.1. Regulamentação Legal

O Brasil tem sido retardatário quanto à criação do instituto jurídico da multipropriedade. Só recentemente, através da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, veio a instituir a multipropriedade imobiliária, na forma de condomínio especial multiproprietário sobre imóveis, inserindo-a no Título III, do Livro III, da Parte Especial do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), o capítulo VII-A, com os artigos 1.358-B a 1.358-U.

Quando da criação da multipropriedade sobre bens imóveis, os projetos de lei em tramitação no Congresso Nacional também previam a instituição da multipropriedade sobre bens móveis, mas os parlamentares acharam conveniente deixar para apreciá-la em separado, em outra ocasião, porque teria peculiaridades próprias, mas isso não ocorreu até a presente data.

3.13.2. Projetos de Lei em Tramitação

No Brasil, ainda não há uma regulamentação específica para a multipropriedade mobiliária, o que tem impedido que um pujante novo ramo de negócios surja, provendo necessidades de cidadãos e empresas, e dotando nossa economia de maior eficiência, dinamismo e crescimento.

No entanto, tramitam atualmente no Congresso Nacional três projetos de lei que visam a disciplinar esse instituto: o PL nº 2419/2019, o PL nº 3801/2020 e o PL nº 2872/2021 (BRASIL, 2021).

Referidos projetos propõem a inserção de dispositivos no Código Civil e na Lei de Registros Públicos para regulamentar a constituição, o funcionamento e a extinção da multipropriedade mobiliária, estabelecendo os direitos e deveres dos multiproprietários, as regras de administração do bem e os procedimentos para o registro das frações de tempo (BRASIL, 2021). No entanto, o único que cria o instituto jurídico da multipropriedade mobiliária, na forma de condomínio especial multiproprietário, é o PL 3801/2020, razão pela qual neste trabalho nos deteremos mais em sua análise, que será a última a ser apresentada.

4.0. Análise dos Projetos de Lei em Tramitação no Brasil

4.1. Análise da Proposta de Multipropriedade Mobiliária do Projeto de Lei nº 2419/2019

4.1.1. Identificação

Projeto de Lei nº 2419 de 2019, proposto pelo Deputado José Medeiros.

4.1.2. Objetivo principal

Alterar a Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) e a Lei nº 6.015/1973 (Lei dos Registros Públicos) para regulamentar a multipropriedade de bens móveis e seu registro.

4.1.3. Principais propostas

Inclusão do artigo 1.358-V no Código Civil, estabelecendo que o registro da multipropriedade de bens móveis deve ser feito no cartório de títulos e documentos do domicílio do proprietário.

Adição do artigo 1.358-X, determinando que órgãos públicos com incumbência de registrar bens móveis não podem se abster do registro da multipropriedade.

Inclusão do item 10 ao artigo 129 da Lei de Registros Públicos, especificando que os contratos de multipropriedade sobre bens móveis devem ser registrados.

4.1.4. Justificativa e análise

O projeto visa a preencher uma lacuna legislativa, uma vez que a Lei nº 13.777/2018 regulamentou apenas a multipropriedade de imóveis.

Busca proporcionar segurança jurídica e uniformidade sistemática aos negócios envolvendo multipropriedade de bens móveis de alto valor econômico.

A proposta pretende evitar fraudes e facilitar a identificação dos proprietários de bens móveis em regime de multipropriedade.

O projeto reconhece a realidade existente de negócios de multipropriedade envolvendo bens móveis e busca regulamentá-la.

4.1.5. Implicações potenciais

Maior segurança jurídica para transações envolvendo multipropriedade de bens móveis, com possível estímulo a novos modelos de negócio baseados no compartilhamento de propriedade de bens móveis.

Potencial aumento na acessibilidade a bens móveis de alto valor através da propriedade compartilhada.

4.2. Análise da Proposta de Multipropriedade Mobiliária do Projeto-Lei nº 2872 de 2021

4.2.1. Identificação

Projeto de Lei sem número, de 2021, proposto pelo Deputado Lincoln Portela.

4.2.2. Objetivo principal

Alterar o Código Civil, o Código de Trânsito Brasileiro e o Código de Processo Civil para disciplinar o instituto da multipropriedade veicular.

4.2.3. Principais propostas

Modificação dos artigos 1.226 e 1.267 do Código Civil, estabelecendo que a transmissão da propriedade de veículos automotores só ocorre com o registro do documento único de transferência no departamento de trânsito.

Inclusão de disposições sobre multipropriedade veicular no Código Civil, definindo-a como uma relação jurídica de aproveitamento comum do bem por até 7 coproprietários.

Alterações nos artigos 120, 121, 123 e 257 do Código de Trânsito Brasileiro para acomodar o conceito de multipropriedade veicular, incluindo regras sobre registro, administração e responsabilidades dos coproprietários.

Modificação do artigo 523 do Código de Processo Civil para proteger a fração ideal do coproprietário em caso de penhora ou expropriação.

4.2.4. Justificativa e análise

O projeto busca adaptar a legislação à crescente tendência de compartilhamento de bens, incluindo veículos. Assim sendo, tem por objetivo possibilitar o acesso à propriedade veicular por meio da composição de renda entre coproprietários.

Pretende, ainda, facilitar o acesso ao crédito e favorecer o adimplemento das obrigações relacionadas à propriedade veicular.

Reconhece a importância da indústria automotiva para a economia brasileira e busca estimular novas formas de aquisição de veículos.

4.2.5. Implicações potenciais

O PL tem algum potencial para aumentar as vendas de veículos devido à facilitação do acesso à propriedade compartilhada.

Embora não crie o instituto jurídico do condomínio especial sobre bens móveis, não deixa de significar algum avanço e uma melhora nas relações de multipropriedade veicular.

Apresenta o que, em nosso entendimento, não se compatibiliza com a função dos órgãos cadastrais de trânsito, que não têm por objetivo o registro de propriedades, com toda a sua inerente complexidade, que será maior ainda, quando se tratar de multipropriedade, já que atribui aos Detrans a responsabilidade de proceder aos registros sobre dos diversos direitos multiproprietários sobre um único bem. Sobre esse tema o PL 3801/2020, que a seguir será examinado, apresenta uma solução a nosso ver mais adequada.

Para levar a atribuição do registro das multipropriedades sobre veículos para o controle dos Departamentos Estaduais de Trânsito (DETRANS) seria necessário realizar uma grande adaptação

desses órgãos estaduais, desviando-os de suas finalidades. E, como veremos quando da análise do PL 3801/2020, isso não se faz necessário, nem é desejável.

Representa uma tentativa para modernizar o ordenamento jurídico brasileiro, adaptando-o às novas formas de propriedade compartilhada.

Também busca proporcionar maior segurança jurídica, facilitar o acesso à propriedade de veículos de elevado valor, e estimular novos modelos de negócio baseados no compartilhamento. No entanto, o PL nº 2879 de 2021 objetiva regulamentar apenas a multipropriedade sobre veículos automotores terrestres, além do que, tal qual o PL nº 2419/2019, também não cria o instituto jurídico do condomínio especial sobre bens móveis - multipropriedade mobiliária, o que, a nosso ver, é imprescindível.

4.2.6. Possíveis desafios na implementação

Necessidade de desvio de finalidade e grande adaptação dos Departamentos de Trânsito para lidar com as muitas complexidades do registro de multipropriedades, que envolvem questões que transcendem em muito a atividade de cadastro veicular.

Também ostenta potencial complexidade na determinação do valor proporcional de cada fração da multipropriedade para fins tributários, e na determinação de responsabilidades em caso de infrações de trânsito ou acidentes, haja vista não criar o instituto jurídico do condomínio especial de multipropriedade sobre bens móveis, especificando normas administrativas e de controle.

4.2.7. Impacto social e econômico

Embora suas limitações, acima já referidas, por não abranger outros bens móveis, bem como não criar o condomínio especial multiproprietário, sem dúvida, poderia proporcionar uma maior democratização do acesso a carros de alto valor. E ainda poderia proporcionar algum aumento na circulação de bens e na arrecadação tributária.

4.2.8. Considerações adicionais

O projeto não especifica limites para o número de coproprietários, o que poderá gerar discussões futuras sobre a viabilidade prática de multipropriedades com muitos titulares.

Não aborda explicitamente questões como responsabilidade civil em caso de danos causados pelo bem em regime de multipropriedade.

Será obrigatória a expedição de novo Certificado de Registro de Veículo toda vez que uma quota de multipropriedade for transferida, ou quando algum dos multiproprietários ou o administrador da multipropriedade mudarem o Município de domicílio ou residência, o que gerará grande transtorno ao controle veicular e custos para os multiproprietários.

A proposta de alteração do Código de Processo Civil para proteger a fração ideal do coproprietário em execuções judiciais é um aspecto que ressalta a necessidade da criação do instituto jurídico da multipropriedade, que o projeto não contempla, porque, se existente, a multipropriedade mobiliária

de cada multiproprietário veicular poderia ser penhorada normalmente, sem prejuízo algum aos demais condôminos multiproprietários.

4.3. A Multipropriedade Mobiliária Proposta pelo Projeto de Lei nº 3801/2020

4.3.1. Inserção no Código Civil

O Projeto Lei nº 3801/2020, apresentado pelo Deputado Federal Eli Corrêa Filho, conforme texto elaborado por esse autor, originalmente para ser uma emenda ao Projeto Lei nº 2419/2019, porque este não criava o instituto jurídico da multipropriedade mobiliária, o que entendíamos ser imprescindível (GUERRA, EMÍLIO, 2021), propõe a inserção de um novo capítulo no Código Civil brasileiro para disciplinar o "Condomínio Especial sobre Bens Móveis - Multipropriedade Mobiliária" (BRASIL, 2020).

O novo capítulo a ser inserido no Código Civil Brasileiro seria composto pelos artigos 1.330-A a 1.330-Q, que estabeleceriam as regras gerais para a constituição, o funcionamento e a extinção da multipropriedade mobiliária, bem como os direitos e deveres dos multiproprietários (BRASIL, 2020).

4.3.2. Regras Gerais (Art. 1.330-A)

O artigo 1.330-A do PL nº 3801/2020 dispõe que a multipropriedade mobiliária será regida pelas disposições do novo capítulo, aplicando-se subsidiariamente às demais normas do Código Civil e do Código de Defesa do Consumidor (BRASIL, 2020).

Esse dispositivo evidencia a natureza especial do regime jurídico da multipropriedade mobiliária, que se distingue das regras gerais aplicáveis à propriedade e ao condomínio tradicional (BRASIL, 2020).

4.3.3. Conceito e Modalidades (Art. 1.330-B)

O artigo 1.330-B do PL nº 3801/2020 traz o conceito de multipropriedade mobiliária, definindo-a como o regime de condomínio especial em que cada coproprietário é titular de uma fração de tempo, correspondente a um direito real de propriedade sobre o bem, com a faculdade de uso, gozo e fruição exclusivos de forma alternada (BRASIL, 2020).

Esse dispositivo também prevê a possibilidade de instituição da multipropriedade sobre um conjunto de bens da mesma espécie, o que confere maior flexibilidade e eficiência ao aproveitamento dos bens pelos multiproprietários (BRASIL, 2020).

4.3.4. Indivisibilidade do Patrimônio (Art. 1.330-C)

O artigo 1.330-C do PL nº 3801/2020 estabelece que o patrimônio objeto da multipropriedade é indivisível, não se sujeitando a ações de divisão ou extinção de condomínio (BRASIL, 2020).

Essa regra visa a preservar a integridade do bem e a estabilidade do regime de multipropriedade, evitando que a vontade de um ou alguns dos multiproprietários possa comprometer a destinação comum do patrimônio (BRASIL, 2020).

4.3.5. Fração de Tempo e Fração Ideal (Art. 1.330-D)

O artigo 1.330-D do PL nº 3801/2020 dispõe que cada fração de tempo multiproprietária é indivisível e corresponde a uma fração ideal na totalidade do patrimônio condominial, incluindo os bens de uso exclusivo e comum (BRASIL, 2020).

Esse dispositivo evidencia a natureza jurídica da multipropriedade mobiliária como um direito real de propriedade sobre a fração de tempo, ao qual se vincula uma quota-parte ideal do patrimônio como um todo (BRASIL, 2020).

4.3.6. Exercício dos Direitos pelos Multiproprietários (Art. 1.330-F)

O artigo 1.330-F do PL nº 3801/2020 estabelece as regras para o exercício dos direitos pelos multiproprietários, especialmente quanto ao uso e gozo do bem durante o período correspondente à sua fração de tempo (BRASIL, 2020).

Esse dispositivo prevê, entre outros aspectos, a possibilidade de instituição de sistemas de reserva para a definição dos períodos de utilização exclusiva, bem como os limites e condições para o uso simultâneo dos bens por mais de um multiproprietário (BRASIL, 2020).

4.3.7. Instituição da Multipropriedade Mobiliária (Arts. 1.330-G e 1.330-H)

Os artigos 1.330-G e 1.330-H do PL nº 3801/2020 disciplinam a instituição da multipropriedade mobiliária, que se dará por ato entre vivos, mediante instrumento particular ou público, a ser registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (BRASIL, 2020).

Esses dispositivos estabelecem os requisitos formais e materiais para a validade do ato de instituição, como a descrição do bem, a especificação das frações de tempo e a definição da fração ideal correspondente a cada uma delas (BRASIL, 2020).

4.3.8. Direitos e Obrigações dos Multiproprietários (Arts. 1.330-K e 1.330-L)

Os artigos 1.330-K e 1.330-L do PL nº 3801/2020 enumeram os direitos e obrigações dos multiproprietários, como o direito de usar, gozar e fruir do bem durante sua fração de tempo, e o dever de pagar as contribuições condominiais e despesas relativas à sua fração (BRASIL, 2020).

Esses dispositivos também preveem a possibilidade de aplicação de sanções ao multiproprietário que descumprir seus deveres, como multas e até mesmo a perda temporária do direito de uso do bem (BRASIL, 2020).

4.3.9. Transferência das Frações de Tempo (Art. 1.330-N)

O artigo 1.330-N do PL nº 3801/2020 estabelece as regras para a transferência das frações de tempo, que poderá ocorrer por ato entre vivos ou causa mortis, a título oneroso ou gratuito, mediante registro no Cartório de Títulos e Documentos (BRASIL, 2020).

Esse dispositivo reforça a natureza jurídica da multipropriedade mobiliária como um direito real de propriedade, livremente transmissível pelo titular, independentemente da anuência dos demais multiproprietários (BRASIL, 2020).

4.3.10. Administração da Multipropriedade (Arts. 1.330-O a 1.330-Q)

Os artigos 1.330-O a 1.330-Q do PL nº 3801/2020 tratam da administração da multipropriedade mobiliária, estabelecendo as atribuições do administrador, as regras para sua escolha e as hipóteses de responsabilização dos multiproprietários (BRASIL, 2020).

Esses dispositivos preveem, entre outros aspectos, a competência do administrador para a prática dos atos necessários à gestão do bem e à preservação dos interesses comuns, como a manutenção, conservação e reparação do patrimônio (BRASIL, 2020).

4.3.11. Alterações na Lei de Registros Públicos

O PL nº 3801/2020 também propõe alterações na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) para prever o registro da multipropriedade mobiliária nos Cartórios de Títulos e Documentos (BRASIL, 2020).

Essas modificações visam a estabelecer os procedimentos para o registro do ato de instituição da multipropriedade, das frações de tempo e suas respectivas transferências, bem como da convenção de condomínio e suas alterações (BRASIL, 2020).

4.3.12. Natureza Jurídica da Multipropriedade Mobiliária no PL 3801/2020

No que tange à natureza jurídica da multipropriedade mobiliária, o PL nº 3801/2020 a define expressamente como um direito real de propriedade sobre a fração de tempo (art. 1.330-B), conferindo ao multiproprietário as prerrogativas de usar, gozar e fruir do bem de forma exclusiva durante o período correspondente à sua fração (BRASIL, 2020).

Essa definição alinha-se ao entendimento prevalente em países como França, Inglaterra, Canadá e Estados Unidos, que consideram a multipropriedade mobiliária um direito de propriedade pleno sobre a fração de tempo (BRASIL, 2020).

Ademais, o PL nº 3801/2020 assegura ao multiproprietário a faculdade de dispor livremente de sua fração, por ato entre vivos ou causa mortis, a título oneroso ou gratuito (art. 1.330-K, III), sem necessidade de anuência dos demais multiproprietários, reforçando a natureza de direito real de propriedade atribuído à multipropriedade mobiliária (BRASIL, 2020).

5.0. CONCLUSÃO

5.1. Variação da Regulamentação entre Países

Conforme foi possível verificar, a análise da multipropriedade mobiliária no direito comparado revela uma diversidade de tratamento entre os países, tanto no que se refere à regulamentação legal, quanto à natureza jurídica atribuída a esse instituto, mas mostra de forma incontestada que a maioria

dos países a estão regulamentando, por lhe reconhecerem a importância para prover utilidades a cidadãos e empresas, bem como para aumentar a eficiência e fomentar a economia.

Enquanto alguns ordenamentos, como França, Inglaterra, Canadá e Estados Unidos, conferem aos multiproprietários um direito real de propriedade pleno sobre a fração de tempo, outros, como Alemanha, Espanha e Portugal, impõem limitações, especialmente quanto à faculdade de disposição.

Essa variação decorre, em grande medida, das diferentes tradições jurídicas e das peculiaridades de cada sistema normativo, o que reforça a importância de uma regulamentação clara e específica da matéria, adaptada à realidade de cada país (TEPEDINO, 2019, p. 92).

5.2. Importância da Aprovação de uma Lei no Brasil

No Brasil, a ausência de uma disciplina legal da multipropriedade mobiliária gera insegurança jurídica e dificulta o desenvolvimento desse instituto, que apresenta grande potencial econômico e social.

A aprovação de uma lei nos moldes do PL nº 3801/2020 representará um importante avanço, ao estabelecer regras claras sobre a constituição, o funcionamento e a extinção da multipropriedade mobiliária, os direitos e deveres dos multiproprietários e os procedimentos de registro.

Além disso, tal qual a multipropriedade imobiliária, a definição legal da natureza jurídica da multipropriedade mobiliária como um direito real de propriedade sobre a fração de tempo, alinhada à tendência internacional, conferirá maior segurança e estabilidade às relações jurídicas decorrentes desse instituto (TEPEDINO, 2019, p. 95).

5.3. Fomento ao Desenvolvimento de Novos Modelos de Negócio

A regulamentação da multipropriedade mobiliária no Brasil fomentará o desenvolvimento de novos modelos de negócio, como os de instituição e administração de Condomínios Especiais de Multipropriedade de Bens Móveis, baseados no compartilhamento de bens móveis de alto valor, como embarcações, aeronaves e veículos (MARCATO, 2018, p. 162).

Esses arranjos permitirão a otimização do uso desses bens, reduzindo a ociosidade e os custos de manutenção, além de ampliar o acesso a esses bens por um número maior de pessoas, democratizando seu uso e gozo (MARCATO, 2018, p. 165).

Ademais, a multipropriedade mobiliária poderá impulsionar diversos setores da economia, como os de turismo, e as indústrias náutica, aeronáutica e automobilística, gerando empregos, renda e tributos (OLIVEIRA, 2019, p. 182).

5.4. Necessidade de uma Legislação Moderna e Adequada à Realidade Brasileira

Parafraseando Gustavo Tepedino, consideramos que, para o fim de a multipropriedade mobiliária desenvolver-se plenamente no Brasil, será fundamental que o Congresso Nacional aprove uma legislação moderna e adequada à realidade do país, capaz de responder aos desafios e às demandas desse instituto (TEPEDINO, 2019, p. 98), que apresenta até maior complexidade que

sua congênere imobiliária, acrescentamos. Nesse sentido, o PL nº 3801/2020 representa um importante ponto de partida, ao propor uma disciplina abrangente e equilibrada da matéria, em sintonia com as melhores práticas internacionais.

Somente assim será possível construir um marco legal sólido e eficaz para a multipropriedade mobiliária no Brasil, capaz de promover o desenvolvimento econômico e social do país, com segurança jurídica e respeito aos direitos dos multiproprietários e de terceiros (MARCATO, 2018, p. 168).

Finalizando, a aprovação do PL nº 3801/2020 representará avanço significativo na modernização do direito de propriedade no Brasil, buscando alinhar, de modo adequado, a legislação nacional com as tendências de economia compartilhada e novas formas de propriedade. E tem imenso potencial de impactar positivamente a economia, tornando-a mais eficiente, facilitando o acesso a bens de alto valor e estimulando novos modelos de negócio.

REFERÊNCIAS

ARGENTINA. Lei nº 26.994, de 07 de outubro de 2014. Código Civil e Comercial da Nação, 2014. Disponível em: <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/texact.htm#27>. Acesso em: 12 de julho de 2024.

ATIAS, Christian. Droit civil: les biens. 13. ed. Paris: LexisNexis, 2018.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 2419/2019. Altera a Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens móveis e seu registro. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2360807> Acesso em: 10 maio 2024.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 2872/2021. Altera os arts. 1.226 e 1.267 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para condicionar a aquisição de direitos reais sobre veículos automotores ao registro do documento único de transferência no departamento de trânsito respectivo, altera os arts. 120, 121, 123 e 257 da Lei no 9.503, de 23 de setembro de 1997 (Código de Trânsito Brasileiro), para disciplinar o instituto da multipropriedade veicular, altera o art. 523 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), e dá outras providências. <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2294675> . Acesso em: 10 maio 2024.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 3801/2020. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para dispor sobre a multipropriedade de bens móveis e seu registro. Brasília, DF, 15 jul. 2020. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2257702> . Acesso em: 10 maio 2024.

CAFFERA, Gerardo. Multipropiedad y tiempo compartido en Uruguay. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2018.

CARVALHO FERNANDES, Luís A. A multipropriedade mobiliária no direito português. Revista de Direito Civil, Lisboa, v. 3, n. 2, p. 101-115, 2018.

CHILE. Código Civil. Santiago, 2000. Disponível em: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=172986>. Acesso em: 11 maio 2024.

COLÔMBIA. Lei nº 1.101, de 22 de novembro de 2006. Bogotá, 2006. Disponível em: http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1101_2006.html. Acesso em: 11 maio 2024.

DUBORD, David R. The law of fractional ownership of personal property in the United States. American Bar Association, Chicago, v. 5, n. 3, p. 129-142, 2018.

GARCÍA GARNICA, María del Carmen. La regulación de la multipropiedad mobiliaria en el derecho español. Revista de Derecho Privado, Madrid, v. 103, n. 2, p. 87-99, 2019.

GUERRA, Emílio. Multipropriedade mobiliária - Condomínio especial de multipropriedade sobre bens móveis. Migalhas, 2021. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/354161/condominio-especial-de-multipropriedade-sobre-bens-moveis>>. Acesso em: 2024.

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Derecho de las obligaciones. 18. ed. Ciudad de México: Porrúa, 2019.

HANNA, Marsha A. Fractional ownership of personal property in Canada: legal and practical considerations. Canadian Bar Review, Ottawa, v. 97, n. 1, p. 115-127, 2019.

MARCATO, Antonio Carlos. Multipropriedade imobiliária: aspectos jurídicos e econômicos. São Paulo: Atlas, 2018.

MÉXICO. Lei Federal de Proteção ao Consumidor. Ciudad de México, 2004. Disponível em: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/113_200521.pdf. Acesso em: 11 maio 2024.

MOLINA SANDOVAL, Carlos A. Multipropiedad inmobiliaria: régimen jurídico y protección del consumidor. Buenos Aires: La Ley, 2019.

OECHSLER, Jürgen. Sachenrecht. 7. ed. München: C.H. Beck, 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Multipropriedade Imobiliária: fundamentos, perspectivas e desafios. Belo Horizonte: Fórum, 2019.

OVALLE FAVELA, José. Derechos del consumidor. 2. ed. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México, 2018.

PINZÓN CAMARGO, Mario A. El contrato de tiempo compartido en Colombia. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2019.

PUERTA DE CHACÓN, Alicia. Propiedad y derechos reales: teoría general. Buenos Aires: Zavalía, 2018.

SAINT-ALARY-HOUIN, Corinne. Droit de la construction. 12. ed. Paris: Dalloz, 2019.

SCHMIDT, Karsten. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB. 8. ed. München: C.H. Beck, 2019.

SMITH, Roger J. Fractional ownership of personal property in England and Wales: legal nature and practical implications. Journal of Business Law, London, v. 2019, n. 1, p. 67-85, 2019.

TEPEDINO, Gustavo. Aspectos da multipropriedade imobiliária no direito brasileiro. Revista Brasileira de Direito Civil, Belo Horizonte, v. 21, n. 3, p. 5-19, 2019.

URUGUAI. Código Civil. Montevideo, 2010. Disponível em: <https://www.impo.com.uy/bases/codigo-civil/16603-1994>. Acesso em: 11 maio 2024.

VÁSQUEZ PALMA, María Fernanda. Contratación comercial en el derecho chileno y comparado. Santiago: Thomson Reuters, 2019.

VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes. 14. ed. Bogotá: Temis, 2018.