

Nova modalidade

Saiba por que a multipropriedade só cresce no setor imobiliário

Mesmo sendo um termo pouco conhecido, vem apresentando alta no mercado por gerar uma série de benefícios tanto para o público, como também para os profissionais do ramo.



A multipropriedade é uma opção mais econômica para quem quer investir em imóveis. [@WalterGury](#)
[Imagem/Stockphoto](#)

Eduarda Moro
em@mile4.com.br

Publicado em 15 de janeiro de 2023 às 16:43

📄 [Ver a fonte](#)

A primeira vista, o conceito multipropriedade parece uma regra do jogo Banco Imobiliário, mas é uma prática que vem crescendo no mercado imobiliário "real" desde 2010. A modalidade se destaca, principalmente, por oferecer vários benefícios para investidores, proprietários e usuários, entre eles a redução de custo de manutenção do imóvel e por ser uma forma de investimento com boas chances de retorno financeiro.

Como define Eduardo Menegatti, CEO da Vitório, primeira plataforma para corretores de imóveis e imobiliários de alto nível, a multipropriedade é um modelo em que um mesmo empreendimento possui vários donos que podem usufruir do espaço por um tempo determinado, dependendo do valor que investiram. Dessa forma, as pessoas conseguem aproveitar um imóvel de forma mais econômica.

A multipropriedade é um modelo de negócio existente há mais de 60 anos, mas, no Brasil, ganhou mais visibilidade apenas a partir da regulamentação da Lei 13.777, em 2018. Hoje, ela está regulamentada nos artigos 1.358-II e 1.358-III do Código Civil, no capítulo destinado às propriedades em condomínio.

Segundo o panorama divulgado em 2021 pela Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turismo do Brasil, esse segmento contabilizou 138 empreendimentos em comparação a 109 em 2020. Além disso, desde 2016, o crescimento médio anual de lançamentos é de 24% ao ano.



As multipropriedades costumam ser geridas por administradores de condomínios especializados no segmento. [@Pereira](#)

Uma outra forma de ver a multipropriedade é explicada pelo advogado Gilmar Custódio, vice-presidente jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado do Espírito Santo (Ademi-ES). "Trata-se de um condomínio onde os coproprietários são condôminos de uma mesma unidade dividida em frações de tempo".

Assim, cada um dos posses adquirirá "fatias" dos empreendimentos ou frações imobiliárias e assim, obtém o direito de aproveitar uma casa de praia de alto padrão durante determinados períodos do ano, por um preço menor em comparação com a compra do imóvel nos formatos tradicionais, por exemplo.

Ou seja, nessa modalidade, a propriedade é dividida entre vários "loteiros" para o uso durante certa quantidade de dias por ano, que são as cotas. Por exemplo: se um imóvel é compartilhado entre 12 cotas, cada uma terá direito de uso de 30 dias por ano, podendo essas cotas serem destinadas em épocas diferentes e alternadas de acordo com o acordo com aquele das cotas.

O que a lei diz

Ao adquirir um imóvel por esse tipo de negócio, você é assegurado por lei, e pode obter registro e escritura pública da sua fração. A legislação determina que o período utilizado da propriedade será de, no mínimo, 7 dias seguidos ou alternados, podendo ser, fixo e determinado, no mesmo período de cada ano. Todavia, com períodos estabelecidos de forma periódica, respeitando todos os multiproprietários, ou não.

“Todas as despesas, como água, energia, limpeza e contratação de funcionários, são rateadas mensalmente e igualmente entre os proprietários de acordo ao seu tempo de uso”

Gilmar Custódio - Vice-presidente da Ademi-ES

A multipropriedade é ideal para quem gosta de viajar e economizar nas férias, mas também é um modelo de negócios vantajoso para corretores de imóveis, visto que o valor que cada investidor precisa pagar é menor. Assim, as vendas se tornam mais fáceis. "Nesse modelo, mesmo em ascensão, é um caminho assertivo para os especialistas imobiliários", avalia Menegatti.

Por que fazer multipropriedade?

Segundo o vice-presidente da Ademi-ES, a multipropriedade nasceu da procura da classe média por uma residência de férias na praia ou nas montanhas. "A partir disso, surgiu a ideia de idealizar empreendimentos que facilitassem o acesso a essa segunda propriedade a aqueles que desejavam férias, sem a necessidade de arcar integralmente com os custos de manutenção e aquisição", explica.

Por isso, de acordo com Custódio, é comum encontrar essa forma de investimento em tipos de propriedades destinadas à habitação de lazer, de uso sazonal e periódica.

Entre as vantagens dessa modalidade de investimento, os especialistas apontam que estão:

1. redução de custo de manutenção;
2. custo menor em imóveis;
3. custo de aquisição mais em conta em locais de alto padrão sem a necessidade de desembolsar altos valores;
4. tipo de investimento com baixo risco;
5. possibilidade de alugar, doar e utilizar a multipropriedade como garantia imobiliária;
6. oportunidade de revenda ou alugar das cotas.

Por outro lado, o acquirente deve ficar ciente da impossibilidade de uso exclusivo do imóvel e precisa adequar a rotatividade dos períodos de uso. "Ou seja, o cotista terá de obedecer aos meses do ano que poderá usufruir do bem, independentemente da época que cair", alerta o advogado especialista.

"O momento de multipropriedade vai de encontro com a realidade do compartilhamento que está atingindo diversos segmentos e, por isso, tanto o público geral como profissionais devem estar atentos como uma oportunidade que pode gerar ótimos resultados", conclui Menegatti.