

12 - A RENÚNCIA TRANSLATIVA NO REGIME *TIME-SHARING* E OS SEUS EFEITOS NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Allan Bruno Martins Prestes¹, Ana Carolina de Meira²

¹ Graduando em Direito, UENP – Universidade Estadual do Norte do Paraná. prestesallan98@gmail.com

² Graduada em Direito, UENP - Universidade Estadual do Norte do Paraná. anacarolina.meira@hotmail.com

Jacarezinho – Paraná – Brasil

RESUMO

A breve pesquisa tratará sobre a renúncia “translativa” prevista no art. 1.358-T do CC/2002 e suas repercussões nas esferas cível, tributária e constitucional do ordenamento jurídico brasileiro. A problemática está em entender acerca da expressão “renúncia translativa” presente na redação do dispositivo, os motivos que a tornam imprecisa e quais seus efeitos jurídicos. A relevância do tema justifica-se visto a escassa discussão acerca das disposições recentes sobre o Regime *Time-Sharing* no que diz respeito a obrigatoriedade da renúncia translativa ser em favor do condomínio. A proposta metodológica pauta-se no método dedutivo juntamente com o estudo bibliográfico, jurisprudencial e da legislação.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínio; Multipropriedade; Repercussões.

1 INTRODUÇÃO

O Regime de Condomínio em Multipropriedade, conhecido como *Time-Sharing*, é disciplinado pela Lei nº 13.777/2018 que alterou o CC/2002 e a Lei de Registros Públicos de 1973. Mesmo que inovador, este sistema condominial possui escassa discussão, especialmente sobre a questão da renúncia da propriedade.

Dado a isso e entendendo ser de suma importância e relevância o tema, propôs-se por meio deste o estudo do art. 1.358-T do referido diploma que dispõe acerca da obrigatoriedade da renúncia translativa do multiproprietário em favor do Condomínio.

2 MÉTODO

Para dar início à pesquisa, fez-se extremamente necessária a análise da Lei nº 13.777/2018, a fim de tornar possível a interpretação literal do texto legislativo para posteriormente passar-se ao estudo da doutrina e jurisprudência.

Doravante, na análise doutrinária foram estudados diversos posicionamentos de juristas renomados no âmbito de Direito Civil e Sucessório sobre o significado da expressão “renúncia translativa” prevista no dispositivo 1358-T.

Esse diploma legal é considerado inovador por ter instituído o regime de condomínio *Time-Sharing* e o ter disciplinado pela primeira vez no Brasil, assim, após pesquisas aprofundadas, constatou-se que não há jurisprudência acerca do tema abordado, qual seja a renúncia translativa do multiproprietário em favor do condomínio.

Portanto, a proposta metodológica deste estudo pautou-se no método dedutivo juntamente com a análise da literalidade da lei, de diversos posicionamentos doutrinários e pesquisas aprofundadas de jurisprudências e precedentes jurisprudenciais.

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

3.1 Considerações iniciais acerca da Lei nº 13.777/2018

Cumprido delimitar antes da análise do tema, pertinências sobre a Lei nº 13.777/2018 que alterou o CC/2002 e a Lei nº 6.015/73 e disciplina o Regime *Time-Sharing* no Brasil.

A Multipropriedade, conforme o art. 1.358-C do referido diploma legal, é o regime no qual cada um dos proprietários de um mesmo imóvel, o utiliza de forma alternada, sendo titular de uma fração de tempo.

Quanto à sua natureza jurídica, os doutrinadores, em sua maioria, como a célebre civilista Maria Helena Diniz entendem que a Multipropriedade é um regime jurídico de condomínio. Contudo, o STJ a caracteriza como direito real, mesmo que não esteja taxativamente prevista no Art. 1225, I, XX do CC/2002.

Nesta pesquisa, a enquadraremos como um regime de espécie condominial que possui características de direito real, por não possuir atributos de direitos pessoais.

3.2 Estudo sobre o art. 1.358-T da Lei nº 13.777/2018 e seus pontos controversos

O art. 1.358-T trata sobre a renúncia do direito de multipropriedade, sendo a sua leitura indispensável à interpretação desta pesquisa, *ipsis litteris*:

Art. 1.358-T. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício. Parágrafo único. A renúncia de que trata o **caput** deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação. (BRASIL, 2002, art. 1.358-T)

A sua literalidade expõe três pontos a serem destacados: o multiproprietário somente poderá proceder pela renúncia “de forma translativa”; esta deve ser “em favor do condomínio edilício”; e apenas poderá fazê-la quando não estiver inadimplente.

Como a norma dispõe sobre a renúncia, o professor Carlos Roberto leciona que pode ser de duas espécies: abdicativa e translativa. (GONÇALVES, 2021, p. 42).

Nesse sentido, o art. 1.275, II, do CC/2002 institui: “Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: II - pela renúncia” (BRASIL, 2002, art. 1.275), sendo que esta entendida como a renúncia abdicativa.

Outrossim, a renúncia translativa é uma espécie do direito sucessório nomeada como impura. Isso ocorre porque possui muitas semelhanças com o instituto da doação, como aduz Gonçalves:

O herdeiro que renuncia em favor de determinada pessoa, citada nominalmente, está praticando dupla ação: aceitando tacitamente a herança e, em seguida, doando-a. [...] Outros, no entanto, preferem denominar o ato renúncia translativa, que pode ocorrer, também, mesmo quando pura e simples, se manifestada depois da prática de atos que importem aceitação [...]. (GONÇALVES, 2021, p. 43)

A problemática está no art. 1.358-T incorrer em controvérsias quando interpretado. O erro legislativo em sua redação traz à tona os efeitos que a correta interpretação deveria gerar, estes verificados nas esferas constitucional, cível e tributária.

No tocante à primeira, o professor Tartuce expõe que assumir essa forma de apreciação da norma resulta na sua inconstitucionalidade por desrespeito às derivações do princípio constitucional do direito à propriedade, neste caso, a renúncia, *ipsis verbis*:

A inconstitucionalidade se faz presente pela restrição da renúncia, não sendo possível a pura ou simples, sem a atribuição a qualquer um que seja, ou a outra pessoa que não o condomínio, caso de outro condômino. [...] Ademais, a lei, em mais uma flagrante inconstitucionalidade, preceitua que essa renúncia translativa só é admitida, se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação [...]. Nota-se, mais uma vez, uma restrição indevida e incabível ao direito de propriedade, pelo simples fato de estar o multiproprietário inadimplente. (TARTUCE, 2020, p. 1667)

Entende-se que a intenção do legislador era que o dispositivo possuísse um entendimento voltado à renúncia “com efeito translativo”, mas não que a caracterizasse desse modo, pois ensjaria confusão com os instrumentos estudados pelo direito sucessório.

Já os efeitos cíveis podem ser identificados quando se admite que a redação errônea queria criar uma regra específica da renúncia abdicativa, pois a intenção era de que a simples renúncia do multiproprietário gerasse a aquisição pelo condomínio.

Destarte, entende a doutrina que essa situação não incorreria na aceitação e posterior doação da multipropriedade, como elenca o instituto da renúncia translativa, mas sim uma renúncia pura que faz com que a multipropriedade passe ao condomínio.

Agora, quanto às decorrências tributárias, há a necessidade do entendimento que se o pressuposto de obrigatoriedade da “renúncia translativa” fosse interpretado ao pé da letra, esta seria passível de incidência dos impostos ITCMD ou do ITBI. Sobre esses tributos, Sacha Calmon instrui:

A Constituição repartiu o antigo ITBI do Estado em *causa mortis* e *inter vivos*, fixando as transmissões de bens imóveis por ato oneroso entre vivos, exceto doações, na competência do Município. [...] O fato jurígeno se dá pela *transmissão jurídica* da propriedade [...], cabendo o imposto ao Município da situação do bem [...]. (COELHO, 2020, p. 411, 428)

Todavia, conforme o estudo interpretativo do dispositivo, não há incidência de transmissão nessa espécie de renúncia abdicativa e, portanto, não há fato gerador.

Analisando outro aspecto tributário, o parágrafo único institui que poderá ocorrer renúncia quando o multiproprietário possuir quitação “[...] com os tributos imobiliários” e outras despesas, porém a renúncia independe disso.

Uma vez ocorrido o fato gerador, os tributos imobiliários continuarão sendo devidos pelo multiproprietário à época. A doutrina entende que a renúncia da propriedade não enseja a renúncia ao tributo assim como o art. 146, III, da CF/88:

Art. 146. Cabe à lei complementar:
III - estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:
a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes;
b) obrigação, lançamento, crédito, prescrição e decadência tributários; [...]
(BRASIL, 1988, art. 146)

Portanto, não há o que falar sobre impossibilidade da renúncia conjecturada ao artigo 1.358-T em caso de inadimplência tributária, pois seria um disparate legislativo proibir um direito inerente à propriedade por meio dessa disposição de lei ordinária inconstitucional.

4 CONCLUSÕES

Ao final deste estudo, constatou-se que o art. 1.358-T possui erros materiais e formais por dispor que o multiproprietário só pode proceder com a renúncia translativa em favor do condomínio e quando quitadas suas obrigações em relação à sua propriedade.

Isso porque a expressão “renúncia translativa” é errônea, por confundir-se com instrumentos do Direito Sucessório, levando a crer que o legislador possuía a intenção de que ela, neste caso, resultasse em um “efeito translativo” e não que fosse em si translativa.

Ademais, a condição posta de que o multiproprietário só pode renunciar se não estiver inadimplente é mais um erro, pois é sabido que a renúncia é um direito inerente à propriedade, sendo incabíveis restrições e impossibilidades a este.

Nessa breve análise foram encontrados, portanto, erros materiais na legislação inovadora que disciplina o Regime *Time-Sharing* no Brasil, o que enseja ainda mais a curiosidade para o estudo deste diploma legal e todas as suas particularidades.

5 REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

COELHO, Sacha Calmon Navarro. **Curso de Direito Tributário Brasileiro**. 17ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro, 4º volume**. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 212.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – volume 7: Direito das Sucessões**. 15ª Edição. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 10ª Edição. Rio de Janeiro: Forense; Método, 2021.