



**FACULDADES INTEGRADAS DE PONTA PORÃ
FIP/MAGSUL**

LAURA VIEIRA BRIZUENA

MULTIPROPRIEDADE: UM DIREITO REAL

PONTA PORÃ

2021

LAURA VIEIRA BRIZUENA

MULTIPROPRIEDADE: UM DIREITO REAL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Banca Examinadora do Curso de Direito das Faculdades Integradas de Ponta Porã como requisito à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Me. Fabricio Braum

PONTA PORÃ

2021

LAURA VIEIRA BRIZUENA

MULTIPROPRIEDADE: UM DIREITO REAL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à Banca Examinadora do Curso de Direito das Faculdades Integradas de Ponta Porã como requisito à obtenção do título de Bacharel em Direito.

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Prof. Me. Fabricio Braum
Faculdades Integradas de Ponta Porã

Prof. Examinador
Faculdades Integradas de Ponta Porã

Prof. Examinador
Faculdades Integradas de Ponta Porã

AGRADECIMENTOS

A Deus, em primeiro lugar, que me sustentou por esse tempo e me deu forças para continuar.

Ao meu marido, que sempre me apoio, me amou e me ajudou.

Aos meus pais, João Bosco Ojeda Brizueña e Lucélia Villalba Vieira, que sempre me deram apoio, foram essenciais com todo suporte para que eu chegasse até aqui.

A minha irmã, que é minha maior alegria.

Aos meus colegas, que com eles essa jornada, foi mais leve, me ajudaram, rimos, choramos e vencemos.

Ao meu querido orientador Prof. Fabricio Braun, pela dedicação, compreensão e direção.

BRIZUENA, Laura Vieira. **Multipropriedade: um direito real**. 53 folhas. Trabalho de Conclusão do Curso de Direito – Faculdades Integradas de Ponta Porã, Ponta Porã/MS, 2021.

RESUMO

A multipropriedade mesmo que já adotada em diversos países só foi implementada no Brasil recentemente, pelo Decreto nº 7.381 de 2010, com a Lei nº 11.771 de 2018 e com a Lei nº 13.777 de 2018, regulamentando não apenas a hospedagem por meio de compartilhamento, mas a própria multipropriedade. Diante disso, a presente pesquisa trata-se de uma análise, de caráter socio jurídico, do fenômeno da multipropriedade, que é um instituto que já é muito utilizado internacionalmente como um meio de negócio jurídico, a fim de melhorar o aproveitamento de bens imóveis e até mesmo de bens móveis. Cumpre salientar que a multipropriedade nasceu da urgência de partilhar os imóveis por temporadas durante um determinado tempo. Destarte, nota-se que a multipropriedade é um instituto recente no ordenamento jurídico, dessa maneira, torna-se fundamental analisar os aspectos legais da norma. Para tanto, a pesquisa utilizará o método dedutivo e a pesquisa bibliográfica.

Palavras-chave: Código Civil. Multipropriedade. Lei nº 13.777/2018.

BRIZUENA, Laura Vieira. **Time-sharing: a real right**. 53 pages. Undergraduate thesis of the Law Course – Faculdades Integradas de Ponta Porã, Ponta Porã/MS, 2021 (em inglês).

ABSTRACT

Multi-property, even though it has already been adopted in several countries, was only implemented in Brazil recently, by Decree No. 7381 of 2010, with Law No. 11,771 of 2018 and Law No. 13,777 of 2018, regulating not only hosting through sharing, but the timeshare itself. Therefore, this research is an analysis, of a socio-legal nature, of the phenomenon of multi-ownership, which is an institute that is already widely used internationally as a means of legal business, in order to improve the use of real estate and even of chattel. It should be noted that the timeshare was born from the urgency of sharing properties by seasons for a certain period of time. Thus, it is noted that multi-property is a recent institute in the legal system, thus, it is essential to analyze the legal aspects of the standard. Therefore, the research will use the deductive method and bibliographical research.

Keywords: Civil Code. Timeshares. Law No. 13.777/2018.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
<u>1 MULTIPROPRIEDADE: CONSTRUÇÃO HISTÓRICA E DELIMITAÇÃO CONCEITUAL</u>	10
<u>1.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA</u>	10
<u>1.2 MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL ANTES DA LEI N° 13.777 DE 2018</u>	11
<u>1.2.1 Lei geral do Turismo</u>	12
<u>1.2.2 Taxatividade dos direitos reais e jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça</u>	14
<u>1.3 CONCEITOS</u>	16
<u>1.3.1 Integração da multipropriedade e o direito de propriedade</u>	18
<u>2 A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO ESTRANGEIRO COMO PARÂMETRO PARA SUA DEFINIÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO</u>	24
<u>2.1 FRANÇA</u>	25
<u>2.2 ITÁLIA</u>	26
<u>2.2.1 Multipropriedade acionária</u>	27
<u>2.2.2 Multipropriedade imobiliária</u>	28
<u>2.2.3 Multipropriedade hoteleira</u>	28
<u>2.2.4 A multipropriedade na atualidade</u>	29
<u>2.3 PORTUGAL</u>	29
<u>2.4 ESPANHA</u>	30
<u>2.5 GRÉCIA</u>	33
<u>2.6 ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA</u>	34
<u>3 LEI N° 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018: MARCO REGULATÓRIO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL</u>	35
<u>3.1 A INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA</u>	36
<u>3.1.1 A unidade autônoma periódica</u>	39
<u>3.1.2 Consequências jurídicas de imóvel autônomo</u>	40
<u>3.2 CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS NA MULTIPROPRIEDADE E A RESTRIÇÃO DE AQUISIÇÕES DE FRAÇÕES DE TEMPO</u>	43
<u>3.3 DIREITOS E DEVERES DO MULTIPROPRIETÁRIO</u>	44
<u>3.4 ANÁLISE CRÍTICA SOBRE A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA</u>	49
<u>CONSIDERAÇÕES FINAIS</u>	50

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa trata-se de uma análise, de caráter socio jurídico, do fenômeno da multipropriedade, que é um instituto que já é muito utilizado internacionalmente como um meio de negócio jurídico, a fim de melhorar o aproveitamento de bens imóveis e até mesmo de bens móveis. Cumpre salientar que a multipropriedade nasceu da urgência de partilhar os imóveis por temporadas durante um determinado tempo.

No Brasil a discussão em torno desse tema já é antiga, uma vez que a multipropriedade está sendo inserida nos contratos atípicos, permitindo locações em intervalos de tempo. Salienta-se que esse instituto recebe tratamento legal desde a Lei nº 11.771 de 2008 - Lei Geral de Turismo e o Decreto nº 7.381 de 2010, tendo normatizado as hospedagens por tempo compartilhado.

Entretanto, é notória a controvérsia da taxatividade ou não taxatividade dos direitos reais que são elencados no artigo 1.225 do Código Civil. Ademais, os civilistas da geração atual apregoam que os direitos reais vão além dos descritos no referido dispositivo legal, não obstante dos limites do princípio da tipicidade.

Desse modo, surgem questionamentos no que tange a relação da existência ou não da multipropriedade na legislação pátria e a sua natureza jurídica. Além disso, outro acórdão que alimentou esse debate foi o proferido pela terceira turma do Supremo Tribunal de Justiça, que expressou que a multipropriedade é um autêntico direito real, mesmo que não esteja no rol do artigo 1.225 do Código Civil.

Como já mencionado, a multipropriedade não era regulamentação legislativa no sistema jurídico brasileiro até o advento da Lei nº 13.777 – Lei da Multipropriedade, de 20 de dezembro de 2018, que acrescentou no Código Civil e na Lei de Registros Públicos o marco regulatório da multipropriedade.

A abordagem deste tema se justifica pela importância do mesmo para a economia brasileira e a atualidade do assunto pode ser evidenciada na falta de estudos do tema, com exceção dos escassos casos, a exemplo que pode ser citado o jurista Gustavo Tepedino e os livros de Direito Civil de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal. No que se refere a jurisprudência, é importante mencionar que esta, por sua vez, analisou em sede incidental a multipropriedade, como o acórdão já referido.

Dessa maneira, esse tema é relevante tanto do ponto de vista econômico quanto social, na medida em que se demonstra um interesse peculiar nisso. Embora o direito de diversos países tenha a multipropriedade como uma realidade, a inserção no ordenamento jurídico pátrio ocorreu de forma lenta, o que culminou com a disciplina legislativa recente, precisamente com a Lei nº 13.777 de 2018. Portanto, essa lei, por sua vez, demanda questionamentos e, conseqüentemente, esclarecimentos devido ao seu grande impacto ocasionado nos contratos imobiliários e no mercado imobiliário.

À vista disso, como o problema de pesquisa tem-se a seguinte questão: A multipropriedade foi regulamentada de forma eficaz pelo ordenamento jurídico brasileiro?

Portanto, tem-se por finalidade analisar o retrospecto no que concerne a linha evolutiva da multipropriedade no Brasil e também no mundo. Serão investigados os conceitos com base nas diversas visões nacionais e internacionais, e será verificado o reconhecimento desse instituto como um direito real. Para alcançar o objetivo central da presente pesquisa, tem-se alguns objetivos específicos, quais sejam:

- I. Demonstrar a importância da multipropriedade;
- II. Averiguar os principais benefícios da multipropriedade;
- III. Analisar a Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018.

É essencial averiguar quais os impactos que a legislação que regulamenta a multipropriedade trouxe para o ordenamento jurídico no Brasil, em especial, as conseqüências dela para a sociedade.

No que se refere à metodologia, a pesquisa utilizará o método dedutivo e a pesquisa bibliográfica. Por fim, vale mencionar que o trabalho está estruturado em três capítulos. No primeiro deles, é relativo à introdução do presente tema. Assim, versa sobre a evolução histórica do instituto e as suas diferentes definições que foram utilizadas até a definição aplicada na atualidade.

No segundo, de forma mais abrangente, é demonstrado como a multipropriedade é usada em diversos países, especialmente como os países que foram pioneiros no presente tema tratam esse negócio jurídico. O terceiro capítulo averigua a multipropriedade como um direito real e os seus encadeamentos no direito brasileiro, e simultaneamente averigua-se o estatuto jurídico da multipropriedade, ou seja, a Lei nº 13.777 de 2018.

1 MULTIPROPRIEDADE: CONSTRUÇÃO HISTÓRICA E DELIMITAÇÃO CONCEITUAL

Nesta seção, será demonstrada a origem histórica da multipropriedade e como esse exórdio é associado a elementos de caráter socioeconômico, uma vez que é um instituto que tem por intuito permitir que um bem imóvel ou móvel tenha titulares diversos e que alternem temporalmente o uso do bem, ou seja, é notório que a multipropriedade maximiza a função social da própria propriedade do imóvel ou móvel.

Ademais, será demonstrado como a conceituação do instituto da multipropriedade difere entre os países que utilizam o mesmo, ainda mais que cada ordenamento tende a proteger legalmente os valores impressos na sociedade e as modificações advindas das mudanças desses mesmos valores.

1.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA

A corrente majoritária aduz que a multipropriedade surgiu na França, em 1960, com a formação de diversos condomínios e nos Estados Unidos da América com a configuração de uma sociedade. Entretanto, é necessário mencionar que apenas alguns anos depois desse surgimento a forma de contrato de multipropriedade na França alterou-se para o formato de societária e a americana modificou-se para o modelo de condominial (LIMA, 2007).

Contudo, discordando dessa linha que entende que o advento da multipropriedade foi no século XX, há alguns autores que reiteram que a utilização desse mesmo instituto já era verificada em séculos anteriores, Pieraccini (2008) descreveu em seu estudo que “já no Código Prussiano de 1794, a Lei de 1835 do cantão suíço de Friburgo e em uma decisão judicial de 1839 na França já eram retratadas o assunto”.

Nessa esteira, Lima (1990) afirma que a multipropriedade teve a sua existência iniciada em Roma, já que frequentemente o sistema de turnos era utilizado para a normatização entre os condôminos para a própria utilização do bem.

Segundo Acosta (1994, p.102-104), a multipropriedade é semelhante a uma comunidade, que de acordo com o autor é conhecida como Ayllu. Essa comunidade está presente no antigo Império Inca e foi “constituída por famílias que cultivavam a

terra que regularmente era dividida e repartida entre os familiares, com intuito de assegurar a propriedade coletiva existente naquela época”.

Rivas (2009), sugere que a multipropriedade tem a sua origem datada na década de 50, na Suíça, que é a época em que Hans Schalch elaborou um sistema por meio de pontos para a compra de temporadas em imóveis, mais especificamente, em apartamentos. O autor defende que posteriormente o conceito desse instituto jurídico teria sido melhorado por Alexander Ente.

Em 1967, a *Société des Grands Travaux* de Marselha usou a palavra *multipropriété* qualificando uma propriedade condominial localizada nos Alpes, inclusive, por tempo e espaço físico. Essa novidade havia sido utilizada como uma alternativa viável para a crise imobiliária pela qual o continente europeu passava (LIMA 2007). Destarte, era utilizada como marketing a afirmação de que seria mais barato comprar um hotel do que fazer o aluguel de um único quarto do mesmo estabelecimento para contornar a situação. Essa estratégia obteve êxito e foi copiada em outros diversos países da Europa, por exemplo, os países da Península Ibérica.

Vanbrabant (2006, p.23) aduz que não há dúvidas de que, após o sucesso na Europa, “a multipropriedade foi importada pelo mercado imobiliário norte-americano na década de 1970, onde encontrou condições favoráveis para seu desenvolvimento, mais precisamente nos estados da Califórnia e da Flórida”.

Guillamon (1982) corrobora ao afirmar que, nas elementares experiências dos Estados Unidos sobre a multipropriedade, eram estas direcionadas aos bens móveis. Pode-se citar como exemplo os computadores, mas, no caso europeu, o início desse instituto fora sobre bens imóveis.

Além disso, pode-se afirmar que foi em decorrência da experiência norte-americana que, na década de 70, houve a implementação desse instituto nos países latinos, ainda mais nos que a economia era influenciada fortemente pelo turismo. Dessa maneira, a multipropriedade era uma ferramenta impulsionadora desse setor turístico (RIVAS, 2009).

1.2 MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL ANTES DA LEI N° 13.777 DE 2018

Apesar da falta de regulamentação expressa da multipropriedade no Brasil, alguns autores, como Melo (2011), defendem a chegada dessa espécie jurídica de divisão da coisa no país em cidades turísticas em torno de 1980. Dessa maneira, é notório a importância de verificar a evolução histórica desse instituto no Brasil.

1.2.1 Lei geral do Turismo

No Brasil, a multipropriedade teve a sua primeira tutela jurídica dentro do âmbito turístico, com a Deliberação Normativa nº 378 de 1997, emitida pelo Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR). A Embratur considerava o sistema de tempo compartilhado importante nos meios de hospedagem, e também considerava necessária a regulação da proteção dos direitos do consumidor ou do destinatário final.

Dessa maneira, a referida Deliberação Normativa conceituava o tempo compartilhado sendo:

Art. 1º - É reconhecido, para todos os efeitos, o interesse turístico do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, por meio da cessão pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados do ano. (BRASIL, 1997, online)

O artigo 2º assevera que fazia parte desse sistema “o empreendedor (titular do domínio e posse do meio de hospedagem), o comercializador (promove e comercializa o direito de ocupação do meio), o operador (responsável pela prestação de serviços)”, além do “administrador (responsável pela organização da permuta de períodos de ocupação) e cessionário do direito de ocupação (detentor do uso e ocupação)” (BRASIL, 1997, online).

Ademais, esse sistema só passaria a funcionar depois do respectivo cadastramento na EMBRATUR, sendo necessária a comprovação de capacidade jurídica, financeira e técnica, nos termos do artigo 10 da Deliberação Normativa nº 378 de 1997.

Com o advento da Lei nº 11.771 de 2008, a Deliberação Normativa foi conseqüentemente revogada. Assim, a referida lei começou a tratar desse sistema de compartilhamento de imóveis por tempo, como “meio de hospedagem os

empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário”, conforme artigo 23, do já mencionado diploma legal. No parágrafo segundo do artigo 23, o legislador trouxe a definição de prestação de serviços de hospedagem na modalidade de tempo compartilhado. Veja-se:

Art. 23 [...]

§ 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem. [...] (BRASIL, 2008, online)

Entretanto, a lei trata o assunto de maneira superficial, portanto surge a necessidade de uma tutela mais específica. Assim, o Decreto nº 7.381 de 2010 passou a normatizar o tema com detalhes maiores:

Art. 28. Considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente. §1º Para fins do cadastramento obrigatório no Ministério do Turismo, somente prestador de serviço de hotelaria que detenha domínio ou posse de pelo menos parte de empreendimento que contenha unidades habitacionais hoteleiras poderá celebrar o contrato de hospedagem por sistema de tempo compartilhado. (BRASIL, 2010, online)

Dessa maneira, o tempo da ocupação da unidade habitacional, ou seja, do imóvel, pode ser fixo, desde que determinada a data específica para seu uso e para findar o direito, ou pode ser flutuante. Nessa modalidade não é estabelecido um determinado período para o uso da unidade dentro do intervalo exato no contrato, segundo o artigo 28º, §4º do Decreto nº 7.381.

O artigo 29, parágrafo único, do Decreto nº 7.381, assegura que a permissão para a utilização do imóvel deve ser necessariamente firmada em contrato estabelecido entre o prestador do serviço e o usuário e os seus prazos devem ser averiguados. Além disso, devem ser estabelecidas nesse contrato as regras que regulamentam a prestação de serviço de troca, incluindo assim os turnos de ocupação, conforme artigo 31 do mencionado diploma legal.

Ressalta-se que o Ministério do Turismo (MTur) é o responsável por estabelecer todos os padrões, as condições e os requisitos necessários para o cadastramento das hospedagens na modalidade de tempo compartilhado.

Saraiva (2013) aduz que a multipropriedade, dentro do turismo, é uma espécie de contrato que versa sobre prestação de serviço. No entanto, quando se trata de condomínio residencial, que se encontra sob a administração de empreendedor da prestação de serviços hoteleiros, a modalidade contratual não é a mesma, e deve ser aplicada a espécie de contrato de locação, uma vez que a relação jurídica é entre o usuário e o condômino.

1.2.2 Taxatividade dos direitos reais e jurisprudência do Supremo Tribunal de Justiça

A doutrina mais tradicional prevê o princípio da taxatividade dos direitos reais, tratando esses direitos como são *numerus clausus*¹, aqueles encontrados no artigo 1.225 do Código Civil de 2002, isto é, outros direitos reais só poderiam ser implementados por meio do processo legislativo.

Contudo, os juristas da contemporaneidade vêm aderindo à corrente que advoga por uma quebra do princípio da taxatividade do artigo supracitado, desde que respeitado os limites da lei ou da tipicidade para a criação de novos institutos reais.

Nota-se que Farias e Rosenvald (2006, p. 12) corroboram com essa tese. Observa-se:

Vale dizer, a rigidez na elaboração de tipos não é absoluta. Nada impede que o princípio da autonomia privada possa, no âmbito do conteúdo de cada direito real, ainda que em pequena escala, intervir para a afirmação de diferentes modelos jurídicos, com base nos espaços consentidos em lei. Desde que não exista lesão a normas de ordem pública, os privados podem atuar dentro dos tipos legais, utilizando a sua vontade criadora para inovar no território concedido pelo sistema jurídico, modificando o conteúdo dos direitos reais afirmados pela norma. Como exemplo, podemos citar a multipropriedade – tanto resultante da fusão da propriedade individual e coletiva nas convenções de condomínio, como aquela tratada na propriedade de shopping center, de flat ou time sharing.

¹ O princípio *numerus clausus*, também é conhecido como princípio da taxatividade, esse princípio determina que os direitos reais apenas sejam aqueles que estão elencados exclusivamente no artigo 1.225 do Código Civil de 2002.

Dessa maneira, Tartuce (2017, p. 602) conclui com base no princípio da autonomia privada e da tipicidade:

De toda sorte, mais do que isso, sabe-se que autonomia privada, conceituada como o direito que a pessoa tem de regulamentar os próprios interesses, é tida como um dos principais regramentos do Direito Civil Contemporâneo. A influência da autonomia privada para o Direito das Coisas, do mesmo modo, pode trazer a conclusão de que o rol constante do art. 1.225 do CC não é taxativo, mas exemplificativo, eis que a vontade humana pode criar novos direitos reais. Isso está de acordo com o próprio espírito da atual codificação privada, que adota um sistema aberto, baseado em cláusulas gerais e conceitos legais indeterminados, o que fundamenta o princípio da operabilidade, na busca de um Direito Civil mais concreto e efetivo.

Nessa esteira, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) em acórdão datado de 2016, em um caso específico, outorgou feição de direito real à multipropriedade:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. O sistema time sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de numerus clausus. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do

imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido. Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por maioria, dar provimento ao recurso especial nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Vencido o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Votaram com o Sr. Ministro João Otávio de Noronha (Presidente) os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino.

(STJ - REsp 1546165 / SP 2014/0308206-1, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (1147), Data do Julgamento: 26/04/2016, Data da Publicação: 06/09/2016, T3 - TERCEIRA TURMA)

Destarte, mesmo que a decisão não tenha sido proferida de forma unânime no colegiado, prosperou-se a linha de que a multipropriedade, mesmo que não advinda integralmente pelo legislador, possui a natureza de direito real, inclusive sendo abrigada perfeitamente pela regência dos institutos instituídos pelo rol previsto no artigo 1.225 do Código Civil.

1.3 CONCEITOS

Em síntese, pode-se afirmar que a multipropriedade é um vínculo jurídico de aproveitamento econômico de bens móveis ou bens imóveis, que se subdivide em frações temporais. Dessa maneira, múltiplos titulares com as suas respectivas frações de um bem comum possam utilizar a coisa de uma maneira contínua (TEPEDINO, 1993).

Tepedino (1993, p. 10) corrobora afirmando que “a propriedade espaço temporal afigura-se como um direito vitalício em relação à duração e provisória quanto ao exercício”.

Em países diversos, o instituto da multipropriedade adquiriu denominações que vão na mesma direção da conceituação de um bem indiviso, com sujeitos que exercem o seu domínio sobre o bem em alternados períodos.

Além disso, o início do termo multipropriedade foi na França com a palavra *Multipropriété*. Esse termo logo se difundiu, na Itália adotou-se o termo *Multiproprietà* e *proprietà spazio-temporale*, o termo *time sharing* foi utilizado nos Estados Unidos,

em Portugal e na Espanha o termo usado é direito real de habitação periódica e *multipropiedad*, respectivamente.

Morand (1979 *apud* SARAIVA, 2013, P. 245) a “pluralidade de termos como resultado do registro da marca multipropriété, retrata a dificuldade em qualificar legalmente o instituto econômico”. Sendo assim, a mutipropriedade está intimamente associada à evolução do próprio direito de propriedade, fundamentado no uso dos bens em virtude da função social.

Destarte, a multipropriedade acabou sendo desenvolvida em diferentes espécies decorrentes ao sucesso do instituto no mercado imobiliário e pelo setor turístico. São quatro espécies mais usuais, sendo elas: multipropriedade hoteleira, multipropriedade imobiliária, multipropriedade societária e multipropriedade de direito real sobre a coisa alheia.

A denominada multipropriedade imobiliária é a mais usual nos países que utilizam esse instituto, uma vez que se enquadra como um direito real, proporcionando maior equilíbrio e uma maior segurança. Nota-se que essa espécie é a propriedade de bens imóveis em condomínio, ou seja, partilhada por diferentes proprietários, tendo por intuito maximizar economicamente todos os atributos do direito de propriedade, durante certos períodos de tempo, assim cada condômino terá a sua parcela espaço-temporal em exclusividade e perpetuidade.

A multipropriedade hoteleira é dentro do campo turístico, ou seja, situa-se na gerência de grandes redes de hotéis. Tepedino (1993, p. 4) explica bem a espécie:

A chamada multipropriedade hoteleira não exprime, propriamente, uma terceira espécie, do ponto de vista formal, cuidando-se de relação de multipropriedade formulada através de uma das duas primeiras modalidades, inserida, todavia, em estrutura hoteleira, de modo que o hotel, objeto da operação, hospeda, normalmente, clientes externos além dos multiproprietários.

Uma das vantagens dessa espécie é a chance de favorecer o setor de turismo e a indústria turístico-hoteleira. A economia é mantida em territórios envolvidos por esses empreendimentos que utilizam a multipropriedade durante todo o ano, também refletindo positivamente no comércio e no uso sustentável do meio ambiente, já que diminuiu a quantidade de construções imobiliárias que acabam não cumprindo a sua função social.

A forma da multipropriedade societária tem como principal característica ser composta por uma sociedade, que é uma proprietária de um empreendimento, em que os compradores se tornam sócios, já que adquirem o direito de periodicamente usar certo bem imóvel, dessa maneira, trata-se de uma multipropriedade mobiliária posta em ações e cotas (TEPEDINO, 2015).

Tepedino (1993, p.3) corrobora:

A operação comporta a utilização de bens móveis ou imóveis, sempre de propriedade da pessoa jurídica, estabelecendo em favor do titular um direito de natureza pessoal e mobiliário, cujo objeto é constituído pela participação acionária ou por quotas sociais. A fração de tempo deferida a cada sócio varia, normalmente, de uma semana a um mês por ano.

A última das quatro espécies, a multipropriedade como direito real sobre coisa alheia, é de procedência portuguesa. Pode ser verificada quando o fenômeno é estabelecido sob a propriedade limitada, assegurando ao proprietário um direito real que é limitado. Essa espécie passou a ser chamada de direito real de habitação periódica, visto que os multiproprietários utilizam a reserva de utilização do imóvel que é o objeto do negócio, por meio de escala durante um período temporal, que pode ser esse direito por intervalo estipulado ou perpétuo.

1.3.1 Integração da multipropriedade e o direito de propriedade

Houve várias de tentativas de incorporar a multipropriedade ao direito real de propriedade. Todavia, a taxatividade dos direitos reais tornou complexa essa tentativa, posto que dependia de previsão legal expressa e não tinha regulamentação para esse instituto. Observa-se:

1.3.1.1 Propriedade temporária

Ab initio, foi na Itália que surgiu a propriedade temporária em razão das diferenças entre a multipropriedade e do condomínio ordinário. Tepedino (1993, p. 69) assevera que “a temporariedade vai ao encontro do direito de propriedade, pois há possibilidade de proteção civil da propriedade resolúvel”. Portanto, tornou-se um

importante instituto para aqueles que asseguravam essa tese. Dessa maneira, a multipropriedade acabou sendo inserida como uma espécie de propriedade temporária.

Gomes (2009, p. 265-266), afirmam que essa modalidade é subdividida em duas espécies: propriedade resolúvel e *ad tempus*. Na primeira, tem-se a durabilidade assinada conforme a condição resolutiva ou com o termo final, previstos no próprio título constitutivo. Ressalta-se que essa modalidade dispõe da exceção ao princípio da irrevogabilidade do domínio. Já na segunda modalidade, o direito pode ser extinto com fatos não previstos no título constitutivo, e não depende, portanto, dos termos ou das condições assinadas.

Na esteira desta construção, e sem projetar uma figura atípica de direito real, que contraria o princípio do *numerus clausus*, entendeu-se que assim como o termo funciona como elemento capaz de limitar o domínio em sua duração, mantendo-se seus caracteres especiais, ter-se-ia, na multipropriedade, um direito de propriedade limitado no tempo, não como causa extintiva de direito - termo final -, mas no sentido de limitar as faculdades dominicais ao módulo temporal recorrente. Da análise do conteúdo dos poderes do multiproprietário decorre, para esta doutrina, a classificação do respectivo direito subjetivo como um direito de propriedade pleno, absoluto e perpétuo, cujo exercício se expressa em períodos anuais, limitados e recorrentes. (TEPEDINO, 1993, p. 63)

À vista disso, é notório que um dos maiores entraves do sucesso dessa modalidade dentro do sistema brasileiro foi justamente a semelhança entre a temporariedade e a periodicidades. Ao contrário do que acontece na propriedade temporária, o termo não refere-se sobre a vida do direito na multipropriedade, mas no seu exercício pleno, sendo “temporário quanto ao exercício e de caráter perpétuo com relação à duração” (TEPEDINO, 1993, p. 69).

Não obstante, essa modalidade não encontrou espaço no Brasil posto que o Código Civil outergou a ininterruptão como um caráter essencial da propriedade, salvo na propriedade resolúvel, que é livre desse caráter.

1.3.1.2 Propriedade cíclica

A propriedade cíclica buscou normatizar um exclusivo direito de propriedade, limitado e pleno no tempo, tornando-se provável conter a disponibilidade e o uso do bem de forma anual.

Tepedino (1993) aduz que essa tese adapta a multipropriedade na propriedade cíclica por intermédio do princípio da temporariedade do seu controle, diferenciando a multipropriedade da propriedade temporária. Segundo Rodal (2000), a temporariedade surgiu como um meio para determinar o momento em que cada proprietário realizaria o seu direito.

Tepedino (1993, p.72):

Argumenta-se, nessa direção, que, uma vez admitida, pelo ordenamento, a limitação temporal do domínio, a perpetuidade deixa de ser um de seus elementos caracterizadores. Assim sendo, autorizando-se a autonomia privada a subordinar a senhoria a um termo final ou inicial, como se dá na hipótese de venda com reserva de domínio, licito se tornaria, igualmente, a regulamentação consensual de um direito de propriedade pleno, exclusivo e limitado temporalmente – não em sua duração mas em seu exercício-, circunscrevendo a fruição e a disponibilidade do bem ao turno anual e cíclico pré-estabelecido. Em outras palavras, admitindo-se – como se admite – que certo indivíduo aliene a um outro, mediante sucessivos atos jurídicos, a propriedade de um bem, submetida a termos inicial e final, recorrentes anualmente, e que assim proceda em relação a outros adquirentes, no tocante a distintos períodos do ano, estabelecendo-se, assim, uma “concatenazione cíclica di trasferimenti de proprietà.

Sendo assim, um dos problemas dessa tese foi justamente a falta de leis mais específicas que permitissem estabelecer mais de um direito de propriedade sobre o bem. Não há norma jurídica que imponha que o comprador de um bem a conceda ao alienante o direito de revender o bem, constituindo um direito novo de propriedade com o bem. Posto que o registro do título realizado não é autorizado ao vendedor a constituição de um direito novo sobre o bem, apenas carecendo aceitar a sua propriedade cíclica como uma modalidade nova de domínio (SARAIVA, 2013).

1.3.1.3 Multipropriedade como uma propriedade típica

Como já mencionado, nesta propriedade sucedeu a contestação do princípio denominado de *numerus clausus* dos direitos reais. Além disso, a vigência demonstrava-se incoerente com essa imagem moderna, tolerando limites com a relação ao conteúdo.

Tepedino (1993, p. 74), afirma que “para essa propriedade a formação de figuras de natureza real teria que ser substituída por formas genéricas dos atos legais da autonomia privada no ordenamento jurídico”.

Inclusive, essa tese demonstra uma diferenciação entre coisa e bem. Por conseguinte, o bem se atribui às situações jurídicas. A personificação fundamenta-se nas noções de utilidade e interesse. Desta forma, cada centro desse interesse refere-se a um objeto capaz de satisfazê-la no que concerne a utilidade, já a coisa compete sobre a entidade material, que é de cunho econômico (TEPEDINO, 1993).

Saraiva (2013) alude que uma coisa tem diversas utilidades correspondentes a cada interesse tutelado pelo ordenamento jurídico pátrio, então essa coisa possivelmente seria o objeto de inúmeros direitos. A legitimidade desse interesse é originária da Constituição Federal, considerando que a função social da própria propriedade é exercida pela propriedade, conduzindo os exercícios e o conteúdo dos direitos reais.

A possibilidade jurídica de que uma coisa -entidade material- possa ser objeto de diversas situações jurídicas autônomas, desde que subsistam autônomos interesses juridicamente tutelados, justificar-se-ia, no caso da multipropriedade, a coexistência de múltiplas situações de propriedade individual incidindo sobre o mesmo bem jurídico, cada qual delimitada, em seu conteúdo, à utilidade fornecida por certa fração de espaço e de tempo, embora nem por isso ilegítimas, já que tais situações proprietárias, traduzindo interesse e aproveitamento econômico individual e exclusivo, se justificam constitucionalmente pela função social que desempenham.

A limitação de tempo em que cada proprietário exercesse o seu direito atenderia ao interesse de cada um dos proprietários, de maneira que a função se regularia aos poderes dos proprietários. O imóvel que tenha a multipropriedade se qualifica como um bem jurídico a fim de que vários interesses sejam identificados para a sua utilização em espaço de tempo múltiplice.

Entretanto, a grande crítica dessa tese, para Tepedino (1993), é a existência da probabilidade da ocorrência de casos objetivos reais sobre o bem, através de duas hipóteses: a primeira é relacionada à compropriedade e a segunda refere-se a formação de direitos reais limitados.

1.3.1.4 Multipropriedade como um condomínio ordinário com o pacto de indivisão

Nessa corrente, a multipropriedade é formada pelo conjunto de titulares definidos pelo regulamento interno, que outorga aos seus multiproprietários o uso individual do bem no tempo estabelecido já estabelecido. Para Tepedino (1993, p.

15), a “repartição do bem no tempo deveria ser feita entre os multiproprietários a partir do regulamento interno, assegurando a divisão por turnos e as suas obrigações”.

Desse modo, verifica-se que, para que o modelo de condomínio seja adaptável com a multipropriedade, é preciso que o centro de interesse seja conciliável e harmonioso com a natureza jurídica do próprio condomínio, ficando possível aderir sistemas de compropriedade, que sejam adequadas ao interesse dos seus titulares (TEPEDINO, 1993).

De acordo com Beviláqua (2003, p. 251), “a compropriedade pode ser definida como o direito à propriedade praticada por várias pessoas sobre um determinado bem, em que cada um detém do mesmo poder jurídico”.

Vanzella (2013, p. 325) relata que a multipropriedade “infere em uma relação jurídica de natureza real, em que o poder é executado pelos condôminos, oriunda de uma relação obrigacional advindo a partir de um regime interno”.

Tepedino (1993, p. 63) discorre sobre as diferenças entre o condomínio e a multipropriedade. Veja-se:

Entretanto, no condomínio, a divisão temporal ou espacial, embora frequente, é eventual, um posterior em relação à comunhão, ao passo que na multipropriedade a divisão temporal é pressuposto de sua existência, contemporânea à sua própria configuração, assumindo, segundo certa doutrina, “rilevanza essenziale rispetto ala quale l’interesse del soggetto appare esclusivo”. Por outro lado, mesmo quando regulamentado através da divisão temporal do uso, caracteriza-se o condomínio pelo interesse necessariamente transitório de seus titulares, a justificar a hostilidade do legislador para com a sua indivisibilidade, podendo-se restaurar, a qualquer momento, o domínio exclusivo [...]. Quando a coisa for indivisível, ou se tornar, pela divisão imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o preço, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, entre os condôminos o que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Destarte, a diferença principal entre o condomínio e a multipropriedade é que nas relações condominiais há uma relação direta entre os condôminos com os princípios que determinam o monopólio com a relação do uso do bem, do direito de preferência, ou seja, na aquisição das quotas, da administração e da aceitação ou não de terceiros no bem.

Já no que concerne a multipropriedade, nota-se que a multipropriedade oferece para cada multiproprietário um direito real, de caráter perpétuo e exclusivo, refletindo sobre o bem jurídico o tempo que é oferecido (TEPEDINO, 1993). Na multipropriedade não há a comparticipação dos interesses, que é uma característica do condomínio, afinal cada multiproprietário vira-se para o interesse no turno em que lhe pertence.

1.3.1.5 Propriedade dividida ou condomínio denominado “pro diviso”

Essa espécie de propriedade propõe que a multipropriedade retrata uma forma de propriedade que é dividida, tendo a separação no tempo (TEPEDINO, 1993). Saraiva (2013) aduz que esse modelo inciou-se devido o conflito entre a multipropriedade e o condomínio.

O condomínio denominado *pro diviso* distingue-se do condomínio ordinário, uma vez que, enquanto na multipropriedade, cada proprietário é possuidor do uso da coisa. Já no segundo, no condomínio *pro diviso*, cada proprietário é detentor de uma fração do bem (RODAL, 2000).

Tepedino (1993, p.77) afirma que a multipropriedade “formaria uma nova situação jurídica real, entretanto sem originar um tipo de direito, sem descumprir o princípio *numerus clausus*, em que cada multiproprietário seria dono do direito de propriedade juntamente com os outros detentores de uso do objeto”.

Como a coparticipação dos interesses, advinda da justaposição das distintas propriedades, torna-os relativos ao mesmo bem, poderia dar origem à chamada propriedade dividida ou do denominado condomínio *pro diviso*.

Tepedino (1993, p. 51), em sua obra, relata:

A disciplina aplicada à relação de multipropriedade, considerada como conjunto de propriedades divididas, inseridas em comunhões por divido, obedeceria a múltiplas fontes normativas. No que tange à relação entre os multiproprietários, aplicar-se-iam ora as regras da propriedade individual, ora as normas do condomínio do Código Civil, dependendo da compatibilidade dos preceitos com a função da multipropriedade. Em se tratando de multipropriedade constituídas sobre imóveis, inseridas em condomínio de apartamentos, as relações entre as diversas unidades imobiliárias (formadas por núcleos de multiproprietários) seriam regidas pelas normas de condomínio especial.

A propriedade dividida é formada por dois objetos, sendo um mediato e outro imediato, em que o primeiro se refere ao aproveitamento da coisa e o segundo reporta-se sobre a coisa em si.

2 A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO ESTRANGEIRO COMO PARÂMETRO PARA SUA DEFINIÇÃO NO DIREITO BRASILEIRO

Tepedino (1993) e Vílchez (2002) afirmam que a multipropriedade surgiu em torno de 1960, na França, tendo sido disseminada pela Itália, Espanha, Portugal, Estados Unidos, União Europeia, e em 1980 chegou ao Brasil. Observa-se que a multipropriedade acabou tornando-se um sucesso a nível global, tendo se aperfeiçoado na utilização dos imóveis tanto na ordem econômica quanto na ordem funcional.

Vílchez (2002, p. 173), dissertando sobre a Europa, aduz que “a maioria dos seus países faziam uso da multipropriedade, no entanto ainda não existiam legislações específicas que regulamentassem a propriedade espaço-temporal, com exceção de poucas nações como a França”. Desse modo, no continente europeu, a ausência de leis relativas à multipropriedade gerou uma vulnerabilidade no consumidor, tendo em vista as inúmeras cláusulas mal redigidas e abusivas.

Esse problema fez com que, em 1994, o Parlamento Europeu e o Conselho da União Europeia elaborassem a Diretiva 94/47/CE. Para Del’Olmo (2012, *apud* VÍLCHEZ, 2002, p. 261) “a Diretiva se destina a prescrever aos destinatários um objetivo que tem que ser alcançado em determinado prazo, e é dirigida a um ou mais Estados-membros”.

Entretanto, essa norma não foi recebida bem. Ademais, as críticas que essa Diretiva recebeu, em especial em decorrência das lesões que o consumidor ainda possuía. Assim, em 2009, a Diretiva 2008/122/CE foi publicada pelo Parlamento Europeu e pelo Conselho da União Europeia, revogando a disposição normativa anterior.

A nova diretiva, contudo, revela também algumas lacunas existentes na diretiva anterior, que acabaram por provocar deformidades no que tange à concorrência. Nesse contexto, é possível notar os problemas graves que consumidor possuía, o que acarretava no impedimento do bom funcionamento dos mercados internos.

Além disso, um papel importante na economia era do turismo, principalmente no que concerne aos produtos de férias bem como êxito da multipropriedade, que começaram a ser executado com o início da aprovação de algumas regras comuns na Diretiva 2008/122/CE. Veja-se:

A Diretiva 2008/122/CE passou a ter um campo maior para atuação, passando a não atribuir efeitos apenas sobre bens imóveis, mas também sobre bens móveis nas regras de time sharing, diminuindo o tempo mínimo de contrato de três para um ano de duração (art. 2º). Essa diretiva, também, incluiu outras categorias de contratos com a finalidades de evitar qualquer possibilidade de contorno às premissas da referida diretiva, são eles: Artigo 28. 2º.[...] b) «Contrato de aquisição de produto de férias de longa duração», um contrato de duração superior a um ano por força do qual o consumidor adquire, a título oneroso, fundamentalmente o direito de beneficiar de descontos ou outras vantagens a nível de alojamento, por si só ou em combinação com serviços de viagens ou outros; [...] d) «Contrato de troca», um contrato por força do qual o consumidor adere, a título oneroso, a um sistema de troca que lhe permite ter acesso a um alojamento de pernoita ou a outros serviços, em troca de conceder a terceiros acesso temporário aos benefícios inerentes aos direitos decorrentes do seu contrato de utilização periódica de bens. (SARAIVA, 2013, p. 28)

Assim, percebe-se que essa nova diretiva trouxe em seu bojo uma maior proteção, assim como nota-se uma exigência maior no que diz respeito aos esclarecimentos dados aos consumidores, o prazo dilatado para que os consumidores desistam sem se quer uma declaração do motivo e, também, a proibição de pagamento antes de findado o prazo estabelecido entre as partes (SARAIVA, 2013).

2.1 FRANÇA

Como visto *alhures*, a multipropriedade foi inicialmente reconhecida na França, inclusive no formato de uma “societária”. À vista disso, o legislador francês, em 1986, publicou a Lei nº 86-18, que foi um documento importante para o assunto, uma vez que o mesmo passa a detalhar de uma maneira mais eficiente o instituto.

A propriedade espaço-temporal francesa é regulada pelo Código do Consumidor, que sofreu alterações pelas Leis nº 2009-888/2009 e nº 86-18. Sendo que a Lei nº2009- 888/2009 foi responsável por inserir a Diretiva 2008/122/CE no ordenamento jurídico da França, enquanto a Lei nº 86-18 de 1986 regulamenta e detalha a multipropriedade. francesa (SARAIVA, 2013, p. 33)

Observa-se que a multipropriedade, na França, foi elaborada de acordo com a forma de uma pessoa jurídica, tendo por finalidade a administração e a construção de imóveis destinados à utilização por um tempo compartilhado. Destarte, a Lei n° 86-18 de 1986, em seu primeiro artigo abrange o objeto das construções com as destinações de uso compartilhado. Nota-se:

Art.1° Sociedades constituídas para a cessão, total ou parcial, de imóveis residenciais de uso principal por períodos de tempo concedidos a parceiros aos quais não é concedido nenhum direito de propriedade ou outro direito real em troca de suas contribuições, regem-se pelas disposições aplicáveis às empresas sujeitas às disposições desta lei. O objetivo dessas empresas é a construção de edifícios, a aquisição de bens imóveis ou direitos imobiliários, o desenvolvimento ou restauração de edifícios adquiridos ou a que estes direitos reais suportam. (FRANÇA, 1986, online)

No que tange à responsabilidade das dívidas de terceiros, o artigo 4° da já mencionada lei dispõe que “os acionistas somente obrigam-se a reparar até o montante de sua participação no capital social da sociedade” (FRANÇA, 1986, online).

Portanto, nos casos dos sócios não cumprirem as obrigações destinadas a ele, ele fica insolvente e, como consequência, não pode reivindicar ou permanecer gozando do imóvel a qual supostamente tem direito, na forma do artigo 3° da lei 86-18 de 1986. Essa lei menciona ainda, no seu artigo 8°, que a atribuição do imóvel, assim como a duração e o determinado período de uso de cada sócio deverá ser distribuída em conformidade com as características do próprio imóvel.

A Lei n° 2014-366 de 2014, em seu artigo 13, revela que “pelo menos uma vez ao ano, por meio de Assembleia Geral, os sócios deverão se reunir, sendo convocada pelo conselho de supervisão ou pelo conjunto de acionistas que possuam um quinto das ações do bem” (FRANÇA, 2014, online).

Nesse contexto, cada um dos acionistas deverá ter um número de votos análogos ao seu número de ações ou ao número unidades que possui, conforme artigo 15 da Lei n° 2014-366 de 2014. O associado possui o direito de alugar ou até de emprestar o seu bem, desde que o faça durante o período que o bem está sobre o seu domínio, nos termos do artigo 23 do já mencionado dispositivo legal.

2.2 ITÁLIA

Na Itália, três espécies de multipropriedade foram observadas, quais sejam, multipropriedade acionária, a multipropriedade imobiliária e a multipropriedade hoteleira.

Para Tepedino (1993, p.11):

O funcionamento desse modelo multiproprietário, do ponto de vista técnico, é viabilizado pelo vínculo que se estabelece entre a titularidade da ação preferencial e o aproveitamento econômico do bem social, valendo-se os operadores do setor, em regra, para assegurarem a destinação de certo bem a determinado sócio, de um contrato de comodato, inserindo em dois esquemas negociais diversos. No primeiro deles, a sociedade, por deliberação da assembleia, enquanto a totalidade das ações ordinárias ainda se encontra em poder do sócio promotor, empresta os bens, em turnos pré-definidos, diretamente aos multiproprietários. Pelo segundo mecanismo, a sociedade entrega em comodato o inteiro patrimônio imobiliário, assim como a gestão dos serviços comuns, a uma associação, especialmente criada para este fim, considerando-se automaticamente associados todos os adquirentes de ação preferencial da sociedade proprietária do bem em questão.

Após a anuência, essa associação determina um subcontrato de comodato tendo como partes os próprios indivíduos que utilizarão o bem. Salieta-se que é previamente determinado o tempo que cada indivíduo passará com a posse do objeto em questão.

Já a multipropriedade imobiliária foi “implantada de duas maneiras na Itália, com as características comuns de uso exclusivo do imóvel pelos titulares em turnos fixos e de forma contínua” (TEPEDINO, 1993, p.15).

No caso de uso exclusivo, os interessados obtêm em propriedade comum todo um complexo imobiliário, limitando o uso da coisa comum por acordo ou contrato, especialmente durante o turno. Quanto à segunda modalidade, pode ser identificada a estrutura de um condomínio especial, em que os condôminos dividem, sendo restrito às frações de tempo que pertencem a cada indivíduo.

2.2.1 Multipropriedade acionária

Foi a primeira modalidade a ser utilizada e consistia em uma sociedade anônima, a qual era proprietária dos bens, objeto da multipropriedade. Nessa fórmula, as sociedades anônimas emitiam ações que poderiam ser adquiridas pelos multiproprietários, tornando-se, portanto, o possuidor de uma propriedade móvel. Assim, o multiproprietário apenas detinha, por determinado período, um direito

obligacional proveniente da propriedade da ação, podendo utilizar o imóvel de forma temporária. Em virtude dessa característica, não há nessa espécie um comproprietário, e, portanto, inexistente direito real (TEPEDINO, 1993, p.9-10).

Desse modo, era estabelecido, pela associação e com aval da sociedade comodante, um subcontrato de comodato com os multiproprietários que irão usufruir do bem, havendo, portanto, prévio estabelecimento do período de posse de cada um. Logo, o multiproprietário não possui a propriedade do bem, mas sim um direito obrigacional proveniente da titularidade de ações.

2.2.2 Multipropriedade imobiliária

Por sua vez, essa espécie possui duas maneiras de utilização na Itália. A primeira forma se dá mediante a aquisição de todo o conjunto proprietário com a delimitação, por acordo ou contrato, do uso comum de forma específica de cada um dos proprietários, em especial, acerca dos turnos oportunos à cada multiproprietário.

De outro modo, a segunda hipótese ocorre através da constituição de um condomínio especial, no qual os condôminos compartilham em compropriedade ordinária cada unidade habitacional, havendo determinação dos períodos pertencentes à cada proprietário. Deste modo, todos figuram como co-proprietários das partes comuns, observando as unidades individuais exclusivas de cada proprietário por determinada fração de tempo. Nessa modalidade há, portanto, a combinação dos sistemas de condomínio especial e ordinário (TEPEDINO, 1993, p.15).

Conforme o sistema italiano, além da escritura pública do imóvel há também o preenchimento de outros dois regulamentos. O primeiro convenciona a utilização do condomínio, dizendo respeito às partes comuns do complexo imobiliário. Por sua vez, o segundo regulamenta o uso da parte interna dos apartamentos, delimitando e assegurando sua utilização por um ano (TEPEDINO, 1993, p.16).

2.2.3 Multipropriedade hoteleira

Na forma hoteleira nos moldes italianos o imóvel, pertencente aos multiproprietários ou à sociedade, era ofertado em arrendamento a uma empresa

hoteleira ao passo que esta assegura a garantia do direito de fruição dos primeiros. Nessa modalidade, a empresa hoteleira garante a utilização dos apartamentos por período determinado durante o ano aos contratantes, com ressalva de diária reduzida a uma taxa de administração.

Por seu turno, os sujeitos de direito deverão comunicar o hotel em que período do ano desejam utilizar o bem ou se eventualmente prefeririam aproveitar o apartamento em outra época do ano, com preferência sob terceiros desde que houvesse disponibilidade de vagas (TEPEDINO, 1993, p.18).

2.2.4 A multipropriedade na atualidade

Na Itália, atualmente, a multipropriedade é regulada pelo Código do Consumidor Italiano, com fulcro na Diretiva 2008/122/CE. Conforme leciona Saraiva (2013, p.37), “Sem dúvida alguma, é na Itália que a multipropriedade encontra-se melhor representada. Não só pelo sucesso da fórmula naquele país, mas pelo interesse da doutrina em estudá-la”. Contudo, não há natureza jurídica estabelecida para a *time sharing* na Itália. No artigo 69 do *Codice del Consumo* da Itália, o legislador trouxe algumas definições, as quais basicamente são transcrições do art. 2º da Diretiva 2008/122/CE.

De acordo com o mesmo codex, o contrato deve ter natureza escrita, sob pena de anulação, em língua oficial dos Estados da União Européia (art. 72). Além disso, é prevista a possibilidade do consumidor se retirar do contrato de *time sharing*, em um período de quatorze dias, de produtos de férias de longa duração, de revenda e troca, sem a necessidade de especificar o motivo (art. 73).

2.3 PORTUGAL

Em Portugal, o mercado de imóveis buscou a multipropriedade como uma forma de conciliar o poder aquisitivo com o investimento necessário para adquirir uma propriedade, resquícios da crise econômica que assolou o país.

Na década de 1970, esse instituto instalou-se como um direito de crédito chamado de “título de férias”, onde era acordado entre o adquirente e o alienante do respectivo título um período do ano para uso, sendo que por meio de prestação pecuniária era possível o uso da unidade habitacional,

de maneira pré-definida, por um período em regra de um mês. Por apresentar algumas falhas, como a precariedade do próprio título, a falta de garantia com relação à durabilidade e liquidez do investimento, o consumidor passou a não confiar nesse tipo de negócio. Diante disso, o legislador português publicou o Decreto-Lei nº 355/81, que tinha como finalidade proteger o consumidor, pois de acordo com art. 1º desse decreto, apenas uma pessoa, jurídica ou física, poderia ser a proprietária do imóvel. Sendo que a administração do estabelecimento deveria ser feito unicamente pelo proprietário e não por aqueles que detinham direito de habitação periódica (TEPEDINO, 1993, p.38).

Foi editado e publicado o Decreto-Lei nº 368/83; posteriormente, esse novo diploma legal definia a multipropriedade sendo um direito real de habilitação periódica, e as características fundamentais eram tratadas a fim de auxiliar na execução desse regime jurídico (OLIVEIRA JÚNIOR; CHRISTOFARI, 2000).

O Decreto-Lei nº 275/93 entrou em vigor em 1993, sendo posteriormente modificado pelos Decreto-Lei nº 180/1999 e Decreto-Lei 37/2011, para que assim ficasse compatíveis com as respectivas Diretiva 94/47/CE e Diretiva 2008/122/CE.

De acordo com o Decreto-Lei nº 275 de 1993, o direito real de habitação periódica é um dispositivo jurídico para o estímulo ao mercado de alojamento para férias em curto tempo. O proprietário do imóvel não pode conceber outros direitos reais sobre o apartamento (art. 2º). Conforme o art. 4º, o detentor do referido direito real pode ser uma pessoa jurídica ou física. Esse direito de habitação temporal é formado por um negócio jurídico que pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo dos titulares de direitos reais de habitação periódica (art.7º). A autonomia da vontade deixa aos interessados a possibilidade de convencionar a duração da multipropriedade, na falta dessa definição o referido direito é de caráter perpétuo, mas não pode-lhe ser fixado duração menor que um ano (art. 3º). É importante comentar que o direito real de habitação periódica é diferente de condomínio edilício, já que no primeiro o dono é apenas titular do direito real sobre a coisa alheia, não possuindo copropriedade do estabelecimento, enquanto no segundo o condômino é detentor da fração autônoma e coproprietário de outras frações (BARBOSA, 2001, p. 3).

Outrossim, o detentor do direito de habitação temporal era obrigado a pagar anualmente a prestação pecuniária ao dono do imóvel, que deveria ser fixada no título constitutivo.

2.4 ESPANHA

Lei 4/2012, de 6 de julho de 2012, chamada Mudança Uso de Imóveis para uso turístico, é a norma que regula timeshare em Espanha, que é composta de três títulos, distribuídos em trinta e sete (37) artigos.

Esta lei decorre de uma longa evolução, com o único propósito de colmatar as lacunas existentes na Lei 42/1998, de 15 de Dezembro de 1998, lei que entrou em vigor em 5 de janeiro de 1999. A referida lei rejeitara o uso do timeshare prazo, característica que não mudou na Lei 4/2012. Lei 42/1998, como outras leis, era muito criticada por supostamente não estar à altura da realidade espanhola, com este fundo em 2012 que procura criar uma norma completa, que preenche algumas lacunas existentes, dando lugar ao criação da Lei 4/2012, em 6 de julho do mesmo ano.

O regulamento espanhol, que regulamenta a questão do uso por turnos, está dividido da seguinte forma: o primeiro título trata da transposição da Diretiva em sete capítulos.

O primeiro capítulo enfoca a definição do escopo do padrão. Para isso, inclui a definição de quatro valores que são: contratos de uso de bens de uso turístico por turno, aquisição de produtos de férias de longa duração, revenda e troca,

O segundo capítulo cita os regulamentos da directiva em matéria de publicidade e informação pré-contratual. É dado especial destaque ao direito de rescisão do consumidor, à semelhança da proibição que existe de pagar adiantamentos durante este período.

O terceiro capítulo desenvolve a formalização do contrato, para o qual se estende ao definir a forma como o contrato deve ser celebrado e seus requisitos básicos.

Art. 11. Forma e Conteúdo do Contrato.- Contratos de uso de bens para uso turístico, produtos de férias de longa duração, a revenda ou troca, deverá ser formalizada por escrito, em papel ou em outro suporte durável (...)

O quarto capítulo contempla o direito de rescisão, a proibição de adiantamentos durante o período de exercício do direito de rescisão, desenvolvendo assim também a ineficácia dos contratos acessórios, inclusive empréstimos em caso de rescisão.

O quinto capítulo declara as disposições contidas na lei obrigatórias, não podendo os consumidores renunciar aos seus direitos previstos.

O segundo título inclui aspectos que já estavam regulamentados na Lei de 98 e enfoca as regras especiais de uso de imóveis para uso turístico por turnos, composto por três capítulos.

O primeiro capítulo contém as disposições gerais, entre as quais definem:

O direito de uso de imóvel em turnos, tal como aquele que atribui ao seu titular o poder de usufruir, exclusivamente, por um período específico de cada ano, consecutivo ou alternado, um alojamento passível de utilização independente porque tem saída própria à via pública para um elemento comum do edifício em que foi integrado e que se encontra permanentemente equipado, com os móveis adequados para tal propósito., bem como o direito à prestação de serviços complementares. (VÁSQUEZ, 2005, p. 80)

A duração do regime, o mesmo que regulamentam, será superior a um ano e não superior a cinquenta anos, tempo que se conta a partir do registo.

O capítulo II desenvolve o regime jurídico da constituição do uso por turno, para o qual fica estipulado que deve ser constituído pelo titular do imóvel inscrito, formalizando-o em escritura pública que será averbada no Registo Predial.

Os tabeliães não irão autorizar a escritura regulamentar de um regime de uso por turno e os registradores não irão registrá-lo até que sejam credenciados de que cumpriram os requisitos estabelecidos por lei: tendo registado a conclusão da obra no registo de propriedade; cumprir os requisitos estabelecidos para a realização da atividade turística, possuir as licenças de abertura e as licenças de primeira geração; ter celebrado contrato com empresa prestadora de serviços; ter estabelecido os seguros ou garantias exigidos.

O artigo 30 cita o conteúdo mínimo do contrato. A lei é clara quanto aos requisitos de fiscalização da legalidade dos contratos, pois leva em consideração a importância dos seus efeitos e da sua repercussão, razão pela qual exige a escritura pública de constituição do regime de utilização por turno de propriedade, também no caso de alteração do contrato.

Não se pode deixar de mencionar a apólice de seguro ou outra garantia, que o proprietário do sistema de uso de mudança devem se inscrever, durante todo o tempo que a promoção dura e até que a transmissão de todo o direito de uso por turno, este nasce como uma exigência pelo risco da obrigação de ter que indenizar terceiros por danos que possam ocorrer até que a transmissão ocorra.

Por fim, o terceiro capítulo enfoca a não conformidade com os serviços. No seu terceiro título, a Lei 4/2012 contém a regulamentação fiscal relativa ao âmbito de aplicação, ao imposto sobre a fortuna e ao imposto sobre as transferências de propriedade e atos jurídicos documentados (ZURATY, 2011).

2.5 GRÉCIA

No tocante a Grécia, esta regulou a multipropriedade através da Lei n. 1.652 de 1986, a qual sucessivamente incorporou as diretivas de n. 94/47/CE e 2008/122/CE. Em seu conteúdo, esta lei dispõe acerca de um contrato de arrendamento que possibilita o direito de natureza pessoal a uma pessoa para usar o imóvel por um tempo estipulado no decorrer do ano.

O seu primeiro artigo possui a seguinte redação:

Art. 1°. No contrato de multipropriedade, o locador deverá se comprometer a disponibilizar ao locatário, durante o período do contrato, a utilização do imóvel e fornecer serviços compatíveis durante este tempo. O imóvel turístico que diz essa lei significa instalações de turismo e hotéis, os quais possuam licença da Organização de Turismo Helénica (EOT), bem como estejam sob o que foi disposto da decisão do Secretário-Geral do EOT. A multipropriedade poderá ser acordada por um período de no máximo 1 (um) ano e máximo de 60 (sessenta). (Tradução livre)

O contrato denominado *time sharing* é confeccionado através de uma escritura de registro público. O locatário detém o direito de arrendar ou sublocar o imóvel objeto do contrato para terceiros por um ou diversos períodos, sempre respeitando o prazo determinado no artigo 1. Da lei em comento.

Com o advento da Direita 2008/122/CE, a Grécia começou a seguir as instruções por ela estabelecidas, sobretudo a de fornecer todas as informações necessárias para entabular o contrato, seu conteúdo, bem como o direito do consumidor, o qual deverá sair do referido contrato em até 14 (quatorze) dias após o contrato ser celebrado.

No que tange aos sujeitos desse contrato, é possível verificar que o arrendador se obriga a manter o imóvel em bom estado de conservação, devendo reparar imediatamente qualquer defeito do bem, deter responsabilidade por seus empregados e efetuar o recolhimento de impostos. Já o arrendatário, em seu momento, deverá utilizar o imóvel de acordo com sua finalidade, contribuir com os gastos oriundos do local, além de efetuar o pagamento do aluguel. Ainda, o arrendatário poderá conceder o uso do imóvel ou sublocar.

Em qualquer tipo de mudança em um dos polos da relação obrigacional, estes deverão ocupar em seus lugares os direitos e obrigações da pessoa que se derivou o contrato. Por fim, na Grécia, a multipropriedade é classificada por ser um contrato típico, o qual cria obrigações, sucessivo, solene e sinalagmático.

2.6 ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA

O timesharing foi introduzido nos Estados Unidos em 1971 e, em meados da década de 1970, começou a ganhar uma posição pequena, mas apreciável, no mercado de “casas” de férias. A expansão continuou no início dos anos 1980, quando um inventário feito no outono de 1981 listou entre 500 a 600 projetos de intervalo em todo o país, mais de 300.000 proprietários de timeshare e um volume de vendas anual estimado em US \$ 1,5 bilhão. No final da década, pelo menos um milhão de americanos possuíam timeshare, e o número de complexos de timeshare atingiu 1000. Pode-se inferir com segurança, a partir do número de artigos de jornais e periódicos e a enxurrada de referências legais e legislativas, que o timeshare continuará a crescer, embora a taxa de crescimento dependa das condições econômicas e da capacidade do timesharing de resolver vários problemas sérios (ARNOLD, 1984).

As propriedades de compartilhamento de tempo tendem a agrupar-se nas áreas onde americanos relativamente prósperos (e outros) preferem passar férias: resorts de clima quente; áreas de esqui de inverno; montanhas e praias. Uma saída mais recente foi a extensão do timesharing para locais urbanos; no início da década de 1980, o conceito alcançou centros turísticos como Nova Orleans, San Francisco, Washington, D.C., Miami e Santa Fé, Novo México.

A multipropriedade e uso de bens imóveis apareceu pela primeira vez nos Estados Unidos no início dos anos 1970. Em 1982, os especialistas da indústria estimaram que pelo menos seiscentos locais de resort timeshare foram estabelecidos neste país, com centenas mais em todo o mundo. O rápido crescimento de um conceito que era virtualmente desconhecido dez anos atrás criou algumas questões legais e regulatórias fascinantes que agora estão começando a ser resolvidas (ULLOA, 2008).

O conceito de timesharing permite que os consumidores comprem, seja com base em uma taxa simples ou sob um contrato de direito de uso, a quantidade de tempo que precisam em um condomínio de resort, hotel ou acampamento, geralmente em incrementos semanais por um período de anos. A taxa (ou escritura) de timesharing assemelha-se à propriedade imobiliária tradicional com a divisão adicional de tempo. Pode assumir a forma de um arrendamento em comum ou a chamada "propriedade de intervalo" ou propriedades de intervalo. A propriedade de

intervalo combina uma propriedade recorrente por anos com arrendamento em comum no final das propriedades de intervalo (geralmente quarenta anos ou o valor estimado vida do edifício} para permitir a disposição da propriedade.

O compartilhamento de tempo sem taxas, comumente chamado de “direito de uso”, é denominado por vários nomes com estruturas jurídicas diferentes: licenças de férias, aluguéis de férias e associações a clubes, principalmente. Cooperativas com compartilhamento de tempo têm ganhado atenção recentemente. Embora atualmente existam poucos, eles são promissores nas áreas de tributação, regulamentação e proteção ao consumidor, e não resultam na fragmentação do título de propriedade em questão.

Embora os direitos de timesharing de taxas sejam claramente reconhecíveis como interesses em bens imóveis, os timesharings de direito de uso estão sujeitos a uma variedade de interpretações legais, resultando em alguns esquemas regulatórios confusos e conflitantes. Grande parte da confusão ocorre no nível estadual, onde as autoridades legais estão adaptando leis antigas - e criando novas leis para acomodar este novo conceito imobiliário,

Durante os últimos anos da década de 1970, à medida que o timesharing apresentava um crescimento fenomenal, as autoridades regulatórias em todos os níveis do governo revelaram uma maior consciência e compreensão dessa nova indústria de férias. De fato, em 1981, vários estados promulgaram legislação específica contendo disposições tanto habilitadoras quanto regulatórias para compartilhamento de tempo.

3 LEI Nº 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018: MARCO REGULATÓRIO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL

A Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018 acrescenta alguns dispositivos ao Código Civil, sendo eles os artigos 1.358-B ao 1358-U, alterando a Lei nº 6.015 de 1973, a Lei de Registros Públicos, que passa a regulamentar a multipropriedade imobiliária dentro da legislação brasileira.

À vista disso, nos casos em que a situação jurídica não for enquadrada por esse rol de artigos, ou seja, nos casos de omissão, o artigo 1.358-B do Código Civil assegura a aplicação de maneira subsidiária e supletiva as demais disposições do códex.

Ademais, salienta-se que a Lei nº 4.591 de 1964 que delibera sobre o condomínio em edificações e também aduz sobre as incorporações imobiliárias, e nos casos em que a multipropriedade contenha em seu bojo uma relação jurídica consumerista será aplicado o Código de Defesa do Consumidor.

Carlos E. Elias de Oliveira (2019, p. 6) assevera que “de acordo com a velha máxima do direito, quando o legislador não restringe, não caberá ao intérprete fazê-lo, por isso a multipropriedade ora em análise abrange tanto o imóvel rural quanto o urbano”. Desse modo, a multipropriedade acaba não aplicando sobre os bens imateriais, ou seja, aqueles que são definidos como imóveis pela legislação e jurisprudência.

3.1 A INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Como visto *alhures*, com a implantação da Lei nº 13.777 de 2018, o Código Civil adotou um capítulo próprio sobre a multipropriedade imobiliária dentro da parte do direito das coisas, sendo justamente os artigos 1.358-B ao 1358-U. Veja-se:

Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de

frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

Nesse contexto, nota-se que o legislador trouxe a multipropriedade em regime de condomínio, isto é, foi legislado de forma em que os múltiplos proprietários do mesmo bem imóvel são também detentores de uma parcela de tempo, tendo direito a exercer alguns atributos da propriedade de forma exclusiva e alternadamente. Foi justamente esse o texto do artigo 1.358-C do Código Civil.

Rubens Limongi França (1996, p.497), o condomínio “é a espécie de propriedade em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (pro indiviso), atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal da mesma coisa”.

O artigo 1.338-C em seu parágrafo único assevera que a multipropriedade não será extinta logo que todas as frações de tempo se tornarem pertencentes a apenas um dos multiproprietários. Diante disso, pode-se afirmar que a diversidade de proprietários não é a fundamental característica da multipropriedade, mas que o que distingue a multipropriedade imobiliária das outras formas é justamente a variação das unidades periódicas que recaem sobre o imóvel.

Inclusive, esse é entendimento majoritário, isto é, o Supremo Tribunal de Justiça entende que o condomínio na estrutura edilícia não possui personalidade jurídica, sendo apenas um ente despersonalizado. Observa-se:

A despeito da sua personalidade restrita, é inegável que o condomínio tem aptidão para adquirir e exercer direitos e contrair obrigações. Ainda que não vise ao lucro, não pode ser tratado como simples estado de indivisão de bens. O condomínio, enquanto ente constituído para gerir um patrimônio comum, deve realizar o seu mister com eficiência, objetivando sempre a preservação e o cumprimento dos direitos e deveres de condôminos e terceiros. Diante disso, conclui-se pela possibilidade de penhora sobre a arrecadação mensal do condomínio. A medida, porém, além de ter de respeitar a gradação legal do art. 655 do CPC, deve obedecer a outro requisito, que já era jurisprudencialmente exigido por este STJ e que agora se encontra no art. 655-A, § 3º, do CPC, qual seja, a nomeação de 'depositário, com a atribuição de submeter à aprovação judicial a forma de efetivação da construção, bem como de prestar contas mensalmente, entregando ao exequente as quantias recebidas, a fim de serem imputadas no pagamento da dívida'. Na hipótese específica do condomínio, nomeiase um depositário, a quem incumbirá apresentar, para aprovação do Juiz, a forma de levantamento dos recursos e o esquema de pagamento do débito, cuidando inclusive para que o percentual fixado sobre a arrecadação mensal do condomínio não inviabilize o próprio funcionamento deste.

(STJ, REsp. 829583/RJ, 3a T., Rei. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 30.9.2009).

Esse entendimento deriva dos direitos relativos às partes comuns e as unidades autônomas, inerentes aos proprietários, da mesma maneira que não são direitos referentes ao condomínio. Entretanto, não é por esse motivo que o condomínio não poderia ser parte na relação processual. O artigo 75, XI, Código de Processo Civil dispõe que o condomínio poderá ser representado judicialmente de forma ativa e passivamente pelo seu administrador ou pelo seu síndico. Sendo essa atuação ser limitada apenas à defesa dos interesses comuns dos seus condôminos.

A multipropriedade também é formada sob a forma de condomínio, o artigo 1.358-B do Código Civil fundamenta essas regras, como a natureza jurídica que se aplicam por analogia.

No que concerne ao início jurídico da multipropriedade é necessário mencionar o artigo 176 da Lei de Registros Públicos:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. [...]

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

Verifica-se que a multipropriedade inicia-se com a instituição devida no cartório de registro de imóveis, devendo incluir nesse ato a duração do período, sendo essa a dicção do artigo 1.358-F do Código Civil e artigo 176, § 10 e § 11 da Lei de Registros Públicos. Desse modo, quando o imóvel for registrado em multipropriedade, deverá ter uma matrícula para o imóvel, assim como uma matrícula para toda fração de tempo, local em que deverá registrar averbar os atos da unidade de tempo respectiva.

Ademais, é possível que a legislação tributária municipal do local do imóvel ainda preveja que cada unidade temporal possua uma individualizada inscrição imobiliária. Portanto, deve-se atentar também para as regras e normas municipais.

3.1.1 A unidade autônoma periódica

Oliveira (2019, p. 8) preleciona o “novo instituto jurídico é um condomínio composto de unidades autônomas periódicas atreladas a uma fração ideal do imóvel”. Assim, o condômino detentor “da unidade periódica é proprietário de uma fração ideal do imóvel-base (imóvel de fato) na proporção do respectivo período de tempo do ano que tem direito a usar e gozar do bem”.

Logo, a nova lei regulamentou a multipropriedade sendo uma unidade autônoma, que além disso, é circunscrita no tempo e no espaço, sendo encaixada no especial regime de condomínio (TEPEDINO, 2019).

Em síntese, pode-se concluir que essa é uma visualização nova e moderna do conceito de imóvel. A multipropriedade está criando uma modalidade de imóvel que não se restringe aos limites físicos impostos pelo artigo 79 do Código Civil² ou as determinações legais do artigo 80 do Código Civil³.

Portanto, são várias unidades autônomas estabelecidas no tempo. Oliveira (2019, p. 9) emprega o termo “parcelamento temporal” ao referir ao fenômeno. Observa-se:

Conforme o art. 1.358-D do CC/2002, o imóvel de fato, que constitui a multipropriedade é indivisível e não sofre ação de divisão ou de extinção do condomínio, àquele compreendem os equipamentos, as instalações e os bens móveis destinados ao seu uso e gozo. Portanto, em relação a esses bens que guarnecem a coisa, a titularidade é comum aos condôminos na proporção da fração ideal de cada. O multiproprietário não poderá individualmente dispor dos bens móveis, impossibilidade que decorre da indivisão do objeto da multipropriedade e os bens mobiliários que lhe seguem, cabendo à cada condômino fração do todo.

O artigo 1.358-E do Código Civil em seu § 1º trouxe que o período correspondente à fração ideal de duração, ou seja, de tempo, não deve ser inferior a 7 (sete) dias, intercalados ou seguidos, ainda podendo ser determinado e fixo em um intervalo relativo aos anos subsequentes ao da sua constituição.

Assim, “essa fração de tempo pode ser constituída sob a forma flutuante, caso em que se obedecerá a isonomia entre os multiproprietários na determinação

² “Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente” (BRASIL, 2002, online).

³ “Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais: I - os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram; II - o direito à sucessão aberta” (BRASIL, 2002, online).

do período, este por sua vez será elaborado de forma cíclica” (OLIVEIRA, 2019, p. 9).

Dessa maneira, os sistemas fluante e fixo possuem a possibilidade de serem conjugados, elaborando uma terceira categoria de regime de tempo, o denominado de misto. O artigo 1.358-E do Código Civil em seu § 2º explica que seja qual for o sistema de fração de tempo utilizado, os condôminos irão gozar do direito relativo a uma mesma mínima parcela de seguidos dias ao correr do ano, concedendo a obtenção de frações relativamente maiores que a parcela mínima proporcionalmente propiciando um direito de uso maior do imóvel.

3.1.2 Consequências jurídicas de imóvel autônomo

São inúmeras as consequências jurídicas da multipropriedade, mas a principal pode é que essas unidades autônomas podem ser usucapidas, ou seja, podem ser objeto de usucapião, uma vez que o multiproprietário dispõe da mesma, um atributo relativo ao direito de propriedade.

Oliveira (2019, p. 11) exemplificar:

Do ponto de vista prático, isso ocorrerá mais em casos de nulidades de títulos aquisitivos a non domino: se alguém adquirir uma unidade periódica de quem não era dono e exercer posse sobre essa unidade periódica durante o período de usucapião, poderá salvar o seu direito de propriedade diante de eventual reconhecimento do vício de seu contrato, lastreando-se no usucapião.

Também se nota algumas implicações geradas pela multipropriedade na esfera do Direito Tributário. No que concerne aos tributos de natureza real tais como o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, que é de competência dos municípios, ou o imposto sobre a propriedade territorial rural, que compete exclusivamente a União. A unidade autônoma acaba constituindo seu fato gerador próprio, sendo os multiproprietários individualmente sujeitos passivos da obrigação tributária respectiva, que corresponde à sua própria unidade espaço-temporal.

Esse entendimento na prática acaba gerando alguns efeitos, inclusive quanto a responsabilização do multiproprietário, que não é responsabilizado pela Fazenda

Pública pela obrigação tributária de unidade alheia a que lhe pertence (MARQUES JUNIOR, 2013).

Destarte, alguns dispositivos da Lei nº 13.777 de 2018 foram atingidos. Para uma melhor compreensão segue parte do veto presidencial e as suas razões:

Ouvido, o Ministério da Fazenda manifestou-se pelo veto aos seguintes dispositivos: §§ 3º, 4º e 5º do art. 1.358-J, da Lei nº da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), acrescidos pelo art. 1º do projeto de lei “§ 3º Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel. § 4º A cobrança das obrigações de que trata o § 3º deste artigo será realizada mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário. § 5º Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários”. Razões do veto “Os dispositivos substituem a solidariedade tributária (artigo 124 do Código Tributário Nacional) pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade. No entanto, cabe à Lei Complementar dispor a respeito de normas gerais em matéria tributária (artigo 146º, III, da Constituição). Ademais, geram insegurança jurídica ao criar situação de enquadramento diversa para contribuintes em razão da multipropriedade, violando o princípio da isonomia (art. 150º, II, da Constituição). Por fim, poderiam afetar de forma negativa a arrecadação e o regular recolhimento de tributos.

Verifica-se que o veto baseia-se no artigo 146, III, da Constituição Federal de 1988⁴, que normatiza sobre a reserva de Lei Complementar necessária para alterar as normas gerais na esfera tributária. Dessa maneira, aparentemente o raciocínio é correto, entretanto caindo em decorrência do artigo 109 do Código Tributário Nacional⁵ (CTN), uma vez que para a definição de institutos do direito privado, como a multipropriedade, e o seu alcance, conteúdo, conceitos e formas é necessário utilizar os princípios gerais (MARQUES JUNIOR, 2013).

⁴Art. 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; c) adequado tratamento tributário ao ato cooperativo praticado pelas sociedades cooperativas. d) definição de tratamento diferenciado e favorecido para as microempresas e para as empresas de pequeno porte, inclusive regimes especiais ou simplificados no caso do imposto previsto no art. 155, II, das contribuições previstas no art. 195, I e §§ 12 e 13, e da contribuição a que se refere o art. 239. (BRASIL, 1988, online)

⁵ “Art. 109. Os princípios gerais de direito privado utilizam-se para pesquisa da definição, do conteúdo e do alcance de seus institutos, conceitos e formas, mas não para definição dos respectivos efeitos tributários” (BRASIL, 1996, online).

A multipropriedade imobiliária no Brasil em seu formato de unidades autônomas acaba assegurando que cada unidade autônoma tenha o seu fato gerador próprio e distinto dos demais, não havendo a possibilidade de solidariedade incluída no artigo 129 do Código Tributário Nacional⁶, já que apesar do imóvel ser fisicamente indivisível, pode ser inúmeros os imóveis no tempo.

TEPEDINO (2019, p. 188) analisando o veto presidencial conclui que “o mesmo não modifica a autonomia das matrículas, afastando-se por conseguinte que os multiproprietários seriam solidariamente responsabilizados pelos dispêndios individuais”.

Outra consequência jurídica da multipropriedade é esse instituto esta sujeito aos denominados direitos reais sobre coisa alheia⁷, por exemplo, a propriedade fiduciária, as servidões, a superfície, o usufruto, a hipoteca e o penhor. Entretanto, há o dever de informação, veja-se:

Devendo o multiproprietário, após gravar sua unidade com algum ou alguns desses direitos, informar ao administrador do condomínio a qualificação do titular do direito real sobre coisa alheia, com o propósito de futuras cobranças de contribuições condominiais e também para questões relacionadas aos efeitos comuns da relação multiproprietária. (SARAIVA, 2013, p. 92)

Ressalta-se que na multipropriedade as unidades periódicas podem ser penhoradas como nas unidades autônomas do condomínio em multipropriedade, devendo observar as exceções de impenhorabilidade oriundas da lei, como é o caso para os bens de família.

Outrossim, nos casos de a penhora ser efetivada, essa deverá observar apenas à unidade que pertence ao multiproprietário, por conseguinte o mobiliário é impenhorável por força do artigo 1.358-D, II, do Código Civil⁸ por não ser

⁶ “Art. 129. O disposto nesta Seção aplica-se por igual aos créditos tributários definitivamente constituídos ou em curso de constituição à data dos atos nela referidos, e aos constituídos posteriormente aos mesmos atos, desde que relativos a obrigações tributárias surgidas até a referida data” (BRASIL, 1996, online).

⁷ O III do art. 1.358-I do Código Civil disciplina, *in verbis* “III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;” (BRASIL, 2002, online).

⁸ Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade: I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio; II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

pertencente à unidade periódica.

3.2 CLÁUSULAS OBRIGATÓRIAS NA MULTIPROPRIEDADE E A RESTRIÇÃO DE AQUISIÇÕES DE FRAÇÕES DE TEMPO

Verifica-se que a liberdade contratual é uma das principais características do Direito Privado, sendo decorrente da autonomia de vontade. Entretanto, em uma visão atualizada da constitucionalização do Direito Civil, a autonomia da vontade deixa de ser considerada um valor absoluto.

Gagliano e Pamplona Filho (2019, p. 138) explicam que “a autonomia da vontade continua como pilares sustentadores do conceito de contrato, mas são restringidos e condicionados por normas de ordem pública (dirigismo contratual) a levar sempre em consideração o bem-estar comum”.

Marques Júnior (2013, p. 326) aduz sobre a constitucionalização do Direito Privado:

Diante do contexto do constitucionalismo em sua fase mais recente observa-se que o universo do Direito Civil deixa de suprir as expectativas das novas demandas sociais, substituindo-se o paradigma da codificação pela descodificação o que implica em uma eclosão de microssistemas normativos, como reflexo da constitucionalização das relações jurídico-privadas. A ideologia da normatização que representa a descodificação é a proteção das partes hipossuficientes das relações jurídico-privadas (o empregado, o consumidor, o menor, o agricultor dentre outras).

Dessa maneira, a multipropriedade imobiliária no Brasil é instituída sob o regime de condomínio, sendo normatizado as cláusulas obrigatórias pelo artigo 1.358-G, do Código Civil, “uma vez que a elaboração da convenção de condomínio, além daquelas que podem ser estabelecidas livremente pelos condôminos com as debatidas restrições à autonomia da vontade” (SARAIVA, 2013, p. 79).

Dentre as cláusulas obrigatórias, destaca-se as que diretamente derivam da singularidade do negócio jurídico, são exemplos, “as que definirão quais os poderes e os deveres dos multiproprietários, especialmente no que concerne à instalações, equipamentos e bens móveis, as ações de manutenção que decorrem diretamente do objeto da multipropriedade” (SARAIVA, 2013, p. 81).

Observa-se que deve conter na convenção de condomínio todas as delimitações, incluindo a fixação máxima de pessoas que poderiam concorrentemente ocupar o imóvel na sua fração ideal de tempo e também na respectiva constituição de um fundo financeiro, ou seja, um fundo de reserva que vise a conservação do imóvel e dos seus utensílios.

Para Oliveira (2019, p. 24), o artigo 1.358-G do Código Civil é deficiente, afirmando que “esse artigo precisa ser compreendido em comunhão com os requisitos da convenção do condomínio edilício, por efeito da proximidade entre o condomínio em multipropriedade e o condomínio edilício⁹”, além de também tendo em conta o efeito da subsidiariedade, que é indicada pelo artigo 1.358-B do diploma legal supracitado.

Outrossim, é possível que a convenção ou até mesmo a instituição da multipropriedade estabeleça o máximo de unidades que podem ser obtidos pelos multiproprietários dentro de um mesmo imóvel. Assim, como é permitido a instituição a multipropriedade para depois ocorrer a alienação das mesmas unidades.

Inicialmente, o instituidor do condomínio em multipropriedade tem a opção de ser o proprietário de todas as unidades. Contudo, deve ser analisado o disposto no artigo 1.358-H, do Código Civil, que determina que esse eventual limite instituído no negócio deverá ser apenas respeitado após o comércio das frações ideais. Essa é uma regra que deve ser respeitada, uma vez que com a violação da mesma, o excedente poderá ser declarado nulo, justamente por não respeitar os limites estabelecidos, quebrando o princípio da *pacta sunt servanda*.

3.3 DIREITOS E DEVERES DO MULTIPROPRIETÁRIO

Verifica-se a necessidade de analisar os direitos e deveres dos multiproprietários. Dessa maneira, os direitos são elencados em um rol da legislação, além de outros que podem ser pactuados de acordo com a vontade das partes.

O artigo 1.358-I, inciso I e II, do Código Civil, assevera que o titular da unidade espaço-temporal poderá gozar do imóvel durante a fração de tempo

⁹ Para exemplificar, o autor cita a hipótese em que “a competência das assembleias, com sua forma de convocação e com o quórum, deve estar prevista na convenção, pois, apesar do silêncio do art. 1.358-G do CC, deve-se aplicar o inciso III do art. 1.334 do CC de modo subsidiário diante da relevância desse conteúdo” (OLIVEIRA, 2019, p. 24).

respectiva. Inclusive, podendo até mesmo ceder a sua unidade espaço-temporal em locação ou por meio do comodato.

O artigo 1.358-I, inciso III, traz em seu bojo a possibilidade do do multiproprietário onerar ou alienar a sua fração de tempo, contudo, como já mencionado anteriormente, deve o mesmo notificar sobre a mudança ao administrador do condomínio, assim como informar a qualificação da oneração ou do seu sucessor.

Oliveira (2019, p.12) corrobora com esse entendimento:

“Todavia, preferimos fazer uma interpretação restritiva do referido dispositivo para excluir do dever de comunicação os ônus reais que não transferiram a faculdade de usar e fruir da coisa a terceiros. É que a finalidade da comunicação é que o administrador saiba quem efetivamente está utilizando a coisa, o que é importante, por exemplo, para tratativas relativas a reparos a serem feitos no imóvel-base. Se o ônus real não subtrai do multiproprietário a faculdade de usar e fruir, não há razão para comunicação ao administrador. Assim, no caso de um direito real de garantia ou de uma alienação fiduciária em garantia da unidade periódica, não há razão para que o multiproprietário comunique esse ônus ao administrador, pois, além de ele continuar ocupando efetivamente o imóvel-base, essa comunicação somente serviria para constrangê-lo com a exposição de uma dívida garantida por esse direito real. A comunicação do ônus real não é para bisbilhotice.”

A alienação e a transferência consequente do próprio direito de multipropriedade não dependem da anuência ou da informação da vontade de alienar aos demais condôminos. Na multipropriedade, o titular não é obrigado a dar a denominada de preferência os demais proprietários no ato da possível alienação, só terá essa obrigação se houver uma cláusula em sentido contrário estabelecida na instituição do condomínio multiproprietário.

Ademais, se a alienação ultrapassar o valor de 30 (trinta) salários mínimos vigentes no Brasil¹⁰, obedecerá a forma solene, isto é, devendo ser registrada com a devida escritura pública, para que haja validade, conforme dispõe o artigo 108 do Código Civil.

Tartuce (2017, p. 165) afirma que essas “solenidades previstas na Lei visam a garantia da autenticidade do ato para que a prova deste seja facilitada, e, ainda a

¹⁰ Enunciado 289, da IV Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal: “O valor de 30 salários mínimos constante no art. 108 do Código Civil brasileiro, em referência à forma pública ou particular dos negócios jurídicos que envolvam bens imóveis, é o atribuído pelas partes contratantes, e não qualquer outro valor arbitrado pela Administração Pública com finalidade tributária”.

assegurar que a autonomia privada seja resguardada, com o intuito de segurança jurídica e certeza do negócio jurídico”.

Também é direito do multiproprietário, se o mesmo estiver com as suas obrigações condominiais regulares, “participar e votar na assembleia de condomínio. Quando o imóvel de fato ou imóvel base for constituído em sua totalidade em multipropriedade, ao condômino cabe voto proporcional à sua fração de tempo do imóvel” dentro da assembleia geral do condomínio que esteja em multipropriedade (OLIVEIRA, 2019, p. 31).

No entanto, se a unidade periódica for inserida no condomínio edilício, o voto será exatamente equivalente a proporção da fração de tempo levando em consideração à quota de poder da unidade autônoma do condomínio edilício, nos termos do artigo 1.358-I, do inciso IV, b, do Código Civil.

O intuito da lei foi trazer aspectos cogentes da relação multiproprietária, deixando à liberdade contratual a possibilidade para instituir outras disposições, foi assim nas cláusulas gerais da convenção em condomínio e nos direitos do multiproprietários. Essa linha é seguida nas obrigações do titular da unidade periódica. (TARTUCE, 2017, p. 166)

O artigo 1.358-J, do Código Civil traz um rol exemplificativo dessas obrigações. Pode-se destacar algumas obrigações, especialmente as que são relativas as contribuições condominiais e também as concernentes a sociabilidade. O artigo 1.358-J, inciso I, do Código Civil, determina que a é obrigatória a adimplência da contribuição condominial, mesmo que o haja a renúncia parcial do multiproprietário ao uso e ao gozo do imóvel.

Dessa maneira, o artigo 1.358-J, inciso II, do Código Civil imputa “ao condômino a responsabilidade pelos danos sofridos pelo imóvel na constância de sua fração de tempo, desde que causados por sua culpa ou de alguém por si autorizado” (OLIVEIRA, 2019, p. 24).

Quando esses danos decorrem de fatores externos, ou seja, de caso fortuito ou de força maior, ou até mesmo da própria deterioração natural da coisa, o condomínio acaba se tornando responsável pelas reparações devidas.

Outra obrigação é a de desocupar o imóvel ao final do limite do tempo estipulado na convenção de condomínio, conforme artigo 1.358-J, incisos VII e VIII, do Código Civil, sob pena de pagar multa também estabelecida na convenção

condomínial, podendo até ser instituído penalidades como a perda temporário do direito de uso e de gozo.

No que tange aos valores da multa Oliveira (2019, p. 25) entende que “a lei foi omissa em estipular os limites que podem ser fixados na convenção condomínial”.

No que tange ao perdimento do direito de utilização do imóvel, observa-se:

A respeito do perdimento temporário ao direito de utilização do imóvel, esta é uma punição que se aplicaria quando o titular da unidade periódica incorrer em faltas sucessivas nos seus deveres. A intenção é punir aquele sujeito que não sente os efeitos financeiros das penalidades pecuniárias. A lei não traz em seu âmbito, o tempo máximo que essa suspensão temporária pode ser aplicada, dessa forma a convenção de condomínio não pode incidir em abuso de direito, devendo sempre a aplicação dessas cláusulas abertas ter como parâmetro os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. (PEREIRA, 2017, p. 170)

A Lei nº 13.777 de 2018 foi falha ao não normatizar quanto ao fato da negativa permanente do multiproprietário, ou seja, a perda do direito de uso e de gozo da sua fração de tempo, em especial quando o multiproprietário praticar atos graves, tal como atentar à segurança e a saúde dos condôminos.

Tartuce (2017, p. 709) “é contra tal punição, na sua visão seria uma medida violadora do princípio da dignidade da pessoa humana e da solidariedade social, sendo a penalidade pecuniária suficiente nesses casos”.

O Enunciado nº 508 Conselho de Justiça Federal/Supremo Tribunal de Justiça dispõe a respeito, observa-se:

O CC/2002 não traz expressamente a possibilidade de expulsão do condômino antissocial, tese defendida por parte da doutrina, caso de Álvaro Villaça Azevedo, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald. No mesmo trilhar, vejamos enunciado aprovado na V Jornada de Direito Civil: “Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, CF/1988 e 1.228, § 1º, CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal” (Enunciado n. 508 CJP/STJ).

Também se verifica uma divergência na jurisprudência. Nesse contexto, da impossibilidade, o Supremo Tribunal do Estado de São Paulo julgou que:

“Expulsão de condômino por comportamento antissocial. Impossibilidade. Ausência de previsão legal. O Código Civil permite no art. 1.337 a aplicação de multas que podem ser elevadas ao décuplo em caso de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Multa mensal que tem como termo inicial a citação e o final a publicação da r. Sentença, a partir de quando somente será devida por fatos subsequentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembleia. Recursos parcialmente providos”

(TJSP, Apelação Cível 668.403.4/6, Acórdão 4122049, Barueri, 4.^a Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Maia da Cunha, j. 1.º.10.2009, DJESP 27.10.2009).

O Tribunal de Justiça do Paraná também acatou a possibilidade da expulsão, julgando procedente o pedido de exclusão do condômino tendo por base a gravidade das ações, pois foi um imóvel utilizado na prática de crimes:

“Apelação cível. Condomínio edifício vertical. Preliminar. Intempestividade. Inocorrência. Apelo interposto antes da decisão dos embargos. Ratificação. Desnecessidade. Exclusão de condômino nocivo. Limitação do direito de uso/habitação, tão somente. Possibilidade, após esgotada a via administrativa. Assembleia geral realizada. Notificações com oportunidade do contraditório. Quorum mínimo respeitado (3/4 dos condôminos). Multa referente ao décuplo do valor do condomínio. Medida insuficiente. Conduta antissocial contumaz reiterada. Graves indícios de crimes contra a liberdade sexual, redução à condição análoga a de escravo. Condômino que aliciava candidatas a emprego de domésticas com salários acima do mercado, mantendo-as presas e incomunicáveis na unidade condominial. Alta rotatividade de funcionárias que, invariavelmente saiam do emprego noticiando maus tratos, agressões físicas e verbais, além de assédios sexuais entre outras acusações. Retenção de documentos. Escândalos reiterados dentro e fora do condomínio. Práticas que evoluíram para investida em moradora menor do condomínio, conduta antissocial inadmissível que impõe provimento jurisdicional efetivo. Cabimento. Cláusula geral. Função social da propriedade. Mitigação do direito de uso/habitação. Dano moral. Não conhecimento. Matéria não deduzida e tampouco apreciada. Honorários sucumbenciais fixados em R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Manutença”

(TJPR, Apelação Cível 957.7431, 10^a Câmara Cível, Curitiba, Rel. Des. Arquelau Araujo Ribas, j. 13.12.2012).

Desse modo, essa tese poderia ser aplicável por analogia a multipropriedade, em razão dos julgados anteriormente mencionados, que foram sobre casos de condomínio comuns.

3.4 ANÁLISE CRÍTICA SOBRE A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Como visto *alhures*, a Lei nº 13.777 de 2018, legislou sobre o regime da multipropriedade dentro do ordenamento pátrio, abrangendo disciplinando a sua estrutura, o seu conteúdo, as formas de instituição desse instituto, a administração, assim como os direitos e os deveres.

Verifica-se que mesmo em outros países a multipropriedade ser um instituto estudo a algumas décadas, o Brasil ainda carece de maiores debates junto aos setores econômicos que foram atingidos por essa modalidade e com a comunidade acadêmica também, pois essa espécie trouxe importantes reflexos aos direitos reais.

Assim, é necessário questionar os artigos 1.358-R e 1.358-T, do Código Civil, que respectivamente tratam da “obrigatoriedade de nomeação de um administrador profissional e da renúncia translativa apenas em favor do condomínio edilício em regime de multipropriedade, colidem com o princípio constitucional da livre-iniciativa” (BARBOSA, 2002, p. 251).

Além disso, por ser um instituto relativamente novo no ordenamento jurídico pátrio, é preciso analisar sobre a subsidiariedade das disposições concernentes ao condomínio edilício, uma vez que mesmo com as supostas semelhanças, são espécies diferentes e distintas.

Além disso, a maior crítica é de que multipropriedade brasileira acabam não abrangendo os bens móveis também, “já que os mesmos motivos que a trazem aos bens imóveis, valor e funcionalidade dos bens, são para bens móveis de alto valor agregado” (PEREIRA, 2017, p. 174).

Contudo, é inegável que essa nova modalidade refletiu diretamente ou indiretamente em diversos setores da economia, que tendem a ganhar um estímulo na medida em que são barateados os valores dos bens, uma vez que os valores são proporcionais a quantidade de frações de tempo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A multipropriedade nada mais é do que o compartilhamento de bens por meio de unidades espaço-temporais, isto é, é um instituto que permite um imóvel ter múltiplos proprietários que gozam do durante apenas o tempo determinado. A

multipropriedade surgiu na década de 1960, na França, tendo se espalhado pela Europa. Foi apenas em 1980 que esse instituto chegou no Brasil.

Assim, em resumo, a multipropriedade é um vínculo jurídico de aproveitamento econômico de bens móveis ou bens imóveis, que se subdivide em frações temporais. Dessa maneira, múltiplos titulares com as suas respectivas frações de um bem comum possam utilizar a coisa de uma maneira contínua.

Ademais, nota-se que uma das vantagens dessa espécie é a chance de favorecer o setor de turismo e a indústria turístico-hoteleira. A economia é mantida em territórios envolvidos por esses empreendimentos que utilizam a multipropriedade durante todo o ano, também refletindo positivamente no comércio e no uso sustentável do meio ambiente, já que diminuiu a quantidade de construções imobiliárias que acabam não cumprindo a sua função social.

Verificou-se também que um dos maiores entraves do sucesso dessa modalidade dentro do sistema brasileiro foi justamente a semelhança entre a temporariedade e a periodicidades. Ao contrário do que acontece na propriedade temporária, o termo não refere-se sobre a vida do direito na multipropriedade, mas no seu exercício pleno.

Nesse contexto, nota-se que o legislador trouxe a multipropriedade em regime de condomínio, isto é, foi legislado de forma em que os múltiplos proprietários do mesmo bem imóvel são também detentores de uma parcela de tempo, tendo direito a exercer alguns atributos da propriedade de forma exclusiva e alternadamente.

Diante disso, salienta-se que trazer esse instituto para o ordenamento pátrio requer um estudo aprofundado da doutrina, além da necessária consulta dos mercados direta e indiretamente que são atingidos. Em síntese, toda a sociedade brasileira ganha com a proteção e segurança do instituto jurídico ora em análise.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACOSTA, Gonzalo Morales. **La multipropiedad inmobiliaria – el tempo compartido: uma alternativa para la inversión privada**. 1ª. ed. Lima: Asesorandina, 1994.

BEVILÁQUA, C. Direito das Coisas. v.1. **Coleção História do Direito Brasileiro – Direito Civil**. Brasília: Senado Federal, 2003

GUILLAMON, J. R. **Consideraciones sobre la llamada “multipropiedad”**. Revista de Derecho Notarial, p.292-343, 1982

LIMA, F. H. V. A **multipropriedade imobiliária**. Revista trimestral de direito civil, v.32, p. 73-109, 2007.

Manuel Sánchez Zuraty. **Obligaciones y Contratos**. Editorial Jurídica del Ecuador. Edición 2011. Quito, Ecuador.

PIERACCINI, S. LA **>Propriété Temporaire>>**: Essai D’Analyse des Dooits de Jouissance à Temps Partagé. Université du Sud Toulon - VAR, 2008.

RODAL, Lucía Costas. **Los derechos de aprovechamiento por turno**. 1ª. ed. Granada: Editorial Comares, 2000.

RIVAS, M. L. C.. **Naturaleza jurídica del tiempo compartido**. In: RUIZ, J. F.; SANCHÉZ, J. S. Régimen jurídico del turismo y de la zona marítimo-terrestre. Memoria del Congreso Internacional de Derecho Turístico. Universidad Nacional Autónoma de México, 2009. p. 417-440.

SARAIVA, B. S. **A multipropriedade no direito brasileiro: da experiência jurídica estrangeira à propriedade espaço-temporal**. 2013. 105f. Monografia (Graduação em Direito) - Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2013.

TARTUCE, F. **Manual de Direito Civil**. 7ed. Rio de Janeiro: Forense. São Paulo: MÉTODO. 2017. 1568 p

TEPEDINO, G. J. M. **Multipropriedade imobiliária**. 1ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

VANBRABANT, Bernard. **Time sharing**. 1 ed. Bruxelas: Larcier, 2006

VANZELLA, R.D.F. **O contrato e os Direitos Reais**. 1. ed. São Paulo: RT, 2013.

VÍLCHES, W. M. **La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad**. 584p, 2002 Tese de Doutorado, Universidad Complutense de Madrid, Madrid, España, 2002.

Víctor Cevallos Vásquez. **Contratos Civiles y Mercantiles**. Editorial Jurídica del Ecuador, Quito, Ecuador, 2005.