



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

A CONTROVÉRSIA DO DIREITO REAL DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO
DIREITO PRIVADO

Sandra Ferreira de Carvalho Peres

Rio de Janeiro
2018

SANDRA FERREIRA DE CARVALHO PERES

A CONTROVÉRSIA DO DIREITO REAL DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO
DIREITO PRIVADO

Monografia apresentada como exigência de
conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato
Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do
Rio de Janeiro.

Orientador:

Prof. Bruno Magalhães

Coorientadora:

Prof^a. Néli L. C. Fetzner

Rio de Janeiro
2018

SANDRA FERREIRA DE CARVALHO PERES

A CONTROVÉRSIA DO DIREITO REAL DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO
DIREITO PRIVADO

Monografia apresentada como exigência de conclusão de
Curso da Pós-Graduação *Lato Sensu* da Escola da Magistratura
do Estado do Rio de Janeiro.

Aprovada em ____ de _____ de 2018. Grau atribuído: _____

BANCA EXAMINADORA:

Presidente: Desembargador Cláudio Brandão de Oliveira – Escola da Magistratura do Estado
do Rio de Janeiro – EMERJ.

Convidado: Prof. André Roberto de Souza Machado – Escola da Magistratura do Estado do Rio
de Janeiro – EMERJ.

Orientador: Prof. Bruno Magalhães de Mattos - Escola da Magistratura do Estado do Rio de
Janeiro – EMERJ.

A ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – EMERJ – NÃO APROVA NEM REPROVA AS OPINIÕES EMITIDAS NESTE TRABALHO, QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO(A) AUTOR(A).

À minha família, por estar comigo em todos os momentos da minha vida, principalmente naqueles em que eu mais precisei.

AGRADECIMENTOS

A Deus, por ter me proporcionado todas oportunidades e ter colocado as pessoas certas para ajudar no meu caminho.

Ao meu esposo Igor e à minha filha Vitória por terem andado junto comigo nesta jornada.

Aos meus pais, Rosimeire e Luciano, por sempre acreditarem na minha capacidade.

Aos meus irmãos, Alexsandro, Alisson e Suellen, por terem confiado no meu potencial.

A todos aqueles que, direta e indiretamente, deram uma contribuição para que eu conseguisse chegar até aqui.

“Os analfabetos do século XXI não serão aqueles que não sabem ler e escrever, mas aqueles que não sabem aprender, desaprender e reaprender.”

Alvin Toffler

SÍNTESE

A Multipropriedade é um instituto que não tem previsão no ordenamento jurídico brasileiro. Apesar da ausência de regulamentação, tal instituto é muito usado no país. Com isso, o presente trabalho aponta que a sua regulamentação, como regras e procedimentos, está sendo estabelecida por meio de contrato e jurisprudência. Analisar-se-á, de forma objetiva e crítica, sua origem e evolução, além das inovações que trouxe ao direito de propriedade. Também serão avaliadas mudanças nos direitos, deveres e obrigações dos proprietários frente à aquisição dessa posse, que é compartilhada. Busca-se, de um lado, demonstrar o posicionamento da jurisprudência em relação a esse sistema e, de outro, a interdisciplinaridade da Multipropriedade, em diálogo com outros ramos do direito, o que gera relevância frente a diferentes disciplinas.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. ENQUADRAMENTO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO	12
1.1. Breve passagem pelo direito de propriedade	12
1.2. Conceito e natureza jurídica da Multipropriedade	16
1.3. Espécie e Objeto da Multipropriedade	22
1.4. A Multipropriedade imobiliária e o condomínio	24
1.4.1. Condomínio ordinário	25
1.4.2. Condomínio edilício	31
1.4.3. Condomínio urbano simples	34
1.4.4. Condomínio de lotes	36
1.4.5. Hotel-condomínio ou condo-hotel	37
1.5. Registro da Multipropriedade imobiliária	39
1.6. Legislação da Multipropriedade no Brasil	41
2. ANÁLISE DA MULTIPROPRIEDADE	45
2.1. A Multipropriedade no direito comparado	45
2.1.1. Europa	45
2.1.2. América	55
2.2. Multipropriedade imobiliária e personalidade jurídica	63
2.3. Atributos da Multipropriedade imobiliária	67
2.4. Função social da Multipropriedade imobiliária	70
2.5. Multipropriedade imobiliária e a Lei nº 8009/90	73
3. QUESTÕES NA RELAÇÃO JURÍDICA DOS MULTIPROPRIETÁRIOS	79
3.1. Direitos dos multiproprietários	79
3.1.1. Direito dos multiproprietários diante da usucapião	83
3.1.2. Direito dos multiproprietários no contrato de Multipropriedade imobiliária	86
3.2. Deveres dos multiproprietários	92
3.3. Assembleia geral na Multipropriedade imobiliária	97
3.4. Administrador na Multipropriedade imobiliária	99
3.5. Responsabilidade dos multiproprietários nas obrigações <i>propter rem</i>	102
3.6. Responsabilidade dos multiproprietários nas obrigações trabalhista	105
3.7. Responsabilidade dos multiproprietários nas obrigações tributária	108
CONCLUSÃO	112
REFERÊNCIAS	115

SIGLAS E ABREVIATURAS

Art. – Artigo

CC – Código Civil

CDC – Código de Defesa do Consumidor

CJF – Conselho de Justiça Federal

CLT – Consolidação das Leis do Trabalho

CTN – Código Tributário Nacional

IPTU – Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana

ITBI – Imposto sobre a transmissão *inter vivos* por ato oneroso de bens imóveis

ITCMD - Imposto sobre transmissão *causa mortis* e doação de quaisquer bens ou direitos

LRP – Lei de Registro Público

SCP – Sociedade em Conta de Participação

SRF – Secretário da Receita Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

STF – Supremo Tribunal Federal

Resp – Recurso Especial

INTRODUÇÃO

A proposta desta pesquisa é, sem esgotar a problemática relativa às questões da Multipropriedade, percorrer as diversas teses acerca de seu enquadramento jurídico no Brasil. Ante a ausência de lei, atravessam-se os variados conceitos trazidos pela doutrina, a controvérsia de sua natureza jurídica de direito real e a hipótese de ser ou não uma variação do condomínio. Será feito um estudo sobre o direito comparado e sobre como será a responsabilidades dos multiproprietários.

É sabido que a sociedade vive em constante mutação e, em decorrência disso, determinados institutos também sofrem alterações para acompanhar o ritmo. A propriedade é um desses institutos que passaram por profundas modificações ao longo de sua evolução histórica, pois teve que se adaptar à cultura de cada época. São os padrões sociais que ditam as regras dos institutos: o legislador e o juiz precisam considerar que o Direito deve ir ao encontro da sociedade. Em outras palavras, o Direito deve acompanhar as transformações e os anseios da sociedade, já que emana desta.

O instituto da Multipropriedade é fruto de transformação social, contudo não há lei disciplinando-o, apesar de ele já ser praticado no Brasil. Assim, verifica-se que a sociedade novamente inovou, embora o direito não tenha acompanhado.

Em um breve conceito, pode-se dizer que a Multipropriedade imobiliária ocorre quando várias pessoas são titulares exclusivas e com caráter perpétuo do mesmo bem, com a peculiaridade de a fruição dar-se por turno de aproveitamento por tempo, ou seja, cada multiproprietário terá titularidade em determinado espaço de tempo sobre o mesmo bem.

Diante disso, tal instituto vem a romper com os paradigmas modernos do direito de propriedade, já que é uma forma inédita de se entender o direito dos proprietários. Essa nova figura apresentará embates doutrinários, bem como teorias que serão travadas pela doutrina.

Por tais razões, inicia-se o presente trabalho, fazendo-se um breve exame da propriedade, já que este é o principal direito real. A seguir, será apresentado o conceito da Multipropriedade, para então demonstrar-se que esse instituto não é uma limitação da propriedade, mas constitui-se em vários direitos simultâneos. Prosseguir-se-á, com a pesquisa, pela sua natureza jurídica, com a inclinação da doutrina e do Superior Tribunal de Justiça de que tal instituto tem natureza de direito real.

Serão exploradas, ainda nesse capítulo introdutório, as espécies de Multipropriedade existentes na sociedade. A doutrina aponta para a existência de quatro delas: acionária ou societária; hoteleira; imobiliária ou complexo de lazer; direito real limitado ou direito real de

habitação periódica. Interessa também qual é o objeto de incidência desse instituto: além de bens móveis e imóveis – bens corpóreos –, é possível em propriedade imaterial – bens incorpóreos?

Avança-se na análise, ressaltando que, ante a ausência de lei regulando o tema, não há consenso na doutrina para algumas questões, como, por exemplo, se a Multipropriedade imobiliária é uma variação do instituto do condomínio e se é aplicável a Lei nº 4.591/64. O presente estudo tentará demonstrar que se trata de um direito real autônomo e não uma espécie de condomínio, como está inclinada a considerar a doutrina.

No segundo capítulo, analisar-se-á a Multipropriedade, promovendo-se um exame sucinto, a partir do direito comparado. Inicia-se pela União Europeia, com Itália, França, Espanha, Grécia, Alemanha e Portugal, passando, então, para o modelo dos Estados Unidos, México, Venezuela, Argentina e, por fim, dos demais países da América Latina. Após essa análise, serão examinados alguns pontos importantes da Multipropriedade imobiliária como: atributos, personalidade jurídica, limitações, função social e impenhorabilidade do bem de família.

No terceiro e último capítulo, a pesquisa será feita na perspectiva da relação jurídica dos multiproprietários, que é de suma importância, pois todos exercem de forma exclusiva o direito de propriedade por turno de aproveitamento e isso influenciará na relação entre eles, e entre eles e terceiros. A jurisprudência já se manifestou acerca da penhora no imóvel com o instituto da Multipropriedade imobiliária, reconhecendo o instituto e estabelecendo que o bem não pode ser penhorado na totalidade para satisfação do credor. Isso é um reflexo de como a responsabilidade do multiproprietário vai repercutir em relação a um terceiro.

Esta pesquisa utilizará o método comparativo, em sua forma qualitativa, por meio da revisão de bibliografia pertinente à temática, com foco na legislação, doutrina e jurisprudência – para sustentar os argumentos que melhor se coadunem com a tese.

Além disso, o presente trabalho seguirá pelo método hipotético-dedutivo, o qual será identificado por meio de um aglomerado de situações hipotéticas que servem como premissas para avaliar o problema apresentado.

1. ENQUADRAMENTO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO

O capítulo fará uma breve passagem pela definição de propriedade, tendo em vista que este é um instituto “milénar”, e, para conceituá-lo, será necessário saber a época a que ele se refere. Segundo Venosa,¹ “Cada povo e cada momento histórico têm compreensão e extensão próprias do conceito de propriedade”.

A Multipropriedade imobiliária, por sua vez, poderia ser considerada como um instituto autónomo do direito real, com características muito próximas de um sistema condominial, tendo em vista que muitas dessas características acabam confundindo-se. Contudo, estes são institutos diferentes, como será visto mais adiante.

1.1. Breve passagem pelo direito de propriedade

O Código Civil (CC) de 2002, em seu artigo 1228,² estabelece quais são as faculdades da propriedade, não trazendo nenhuma definição do que exatamente seja uma propriedade, e a partir daí é que se pode extrair o seu conceito. Diante disso, a doutrina formulou algumas noções.

Segundo Caio Mário,³ a propriedade, numa forma analítica, seria o direito de usar, gozar e dispor da coisa, além de reivindicá-la de quem injustamente a detenha; na visão de Beviláqua,⁴ a propriedade pode ser definida juridicamente como o poder, assegurado por um grupo social, à utilização dos bens da vida física e moral.

No entendimento de Gonçalves,⁵ seria “o mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas”. Já para Tartuce,⁶ a propriedade pode ser definida como o direito que alguém possui em relação a um bem determinado. Na concepção

¹VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 15. ed. V. 5. São Paulo: Atlas, 2015, p. 169.

²BRASIL. *Lei nº 10.406*, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 07 dez. 2017.

³PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Atual. Carlos Edilson do Rêgo Monteiro filho. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 75.

⁴BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. 2.v. Prefácio de Francisco César Asfor Rocha. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003, p. 127.

⁵GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: direitos reais*. 12. ed. V. 5. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 223.

⁶TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 6. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: Método, 2016, p. 954.

de Farias e Rosenvald,⁷ a propriedade é um direito complexo, instrumentalizado pelo domínio que possibilita ao seu titular o exercício de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto (art. 1.228 do CC/02⁸).

Percebe-se que os doutrinadores, ao definir a propriedade, tentam conceituá-la seguindo os parâmetros estabelecidos no artigo 1.228 do CC/02⁹, os quais, como já mencionado anteriormente, apenas elenca suas faculdades, sem necessariamente defini-la.

A propriedade é considerada o mais importante direito real, devendo-lhe obediência os demais direitos. Ela apresenta diversas características, sendo que algumas merecem destaque. A característica da oponibilidade *erga omnes* significa que todas as pessoas possuem o dever de se abster em relação à coisa, por isso que é considerada absoluta.¹⁰ Contudo, para que isso seja possível, também se faz necessário observar a característica da publicidade,¹¹ que é adquirida por meio do registro, já que somente se é oponível aquilo que se tem conhecimento.

Outra característica importante de ser mencionada é a da exclusividade, a qual consiste em fazer com que o titular exclua terceiros de exercer sobre o bem qualquer domínio.¹² Isso significa que a propriedade não comporta mais que um titular, não devendo essa assertiva ser confundida com a propriedade adquirida por meio de condomínio.

Importante estabelecer que a propriedade não deve ser confundida com domínio.¹³ Enquanto este está relacionado com os poderes descritos no artigo 1.228 do CC/02,¹⁴ os quais o sujeito poderá exercer sobre o bem, aquela pode ser entendida com a exteriorização do domínio, alcançando a relação do proprietário com a coletividade. Logo, domínio pode coincidir com a propriedade, mas não pode ser confundido com ela.

Nesse contexto, Farias e Rosenvald¹⁵ lecionam que:

A propriedade consiste na titularidade do bem. Já o domínio se refere ao conteúdo interno da propriedade. Ele consiste na titularidade do bem. Aquele se refere ao conteúdo interno da propriedade. Um existe em decorrência do outro. Cuida-se de conceitos complementares e comunicantes que precisam ser apartados, pois apenas no momento em que separamos aquilo que está no mundo da “forma oficial” (propriedade) daquilo que é “substância efetiva” (domínio), visualizamos que em várias situações o proprietário – detentor da titularidade formal – não será aquele que exerce o domínio (v.g., usucapião antes do registro; promessa de compra e venda após

⁷FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 12. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspoivm, 2016, p. 262.

⁸BRASIL, op. cit., nota 2.

⁹Ibid.

¹⁰NADER, Paulo. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 6. ed. V. 4. rev., e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 16.

¹¹Ibid., p. 16-17.

¹²FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 296.

¹³TARTUCE, op. cit., p.957. Entende que são expressões sinônimas.

¹⁴BRASIL, op. cit., nota 2.

¹⁵FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 263.

a quitação). Veremos adiante que a propriedade recebe a função social, não o domínio em si.

Convém notar que domínio e titularidade são importantes para o direito de propriedade. Contudo, isso não significa que os dois devam estar presentes simultaneamente nesse direito. Logo, pode haver proprietário que detenha a titularidade, mas não exerça o domínio.

Pode-se dizer que a característica da elasticidade, também chamada de desmembramento ou consolidação, é o que possibilita a separação do domínio. Nas palavras de Paulo Nader,¹⁶ “*elasticidade e consolidação* atuam como forças opostas: *centrífuga e centrípeta*”. Dito de outra forma, é o que possibilita que os poderes da propriedade, previstos no artigo 1.228 do CC/02,¹⁷ possam ser exercidos de forma separada. É com essa separação que aparecem outras espécies de direitos reais, provenientes da propriedade.

Interessante observar que a exclusividade e a elasticidade parecem duas faces de uma mesma moeda, já que aquela se refere à unificação do domínio e desmembramento da posse, e esta se refere à unificação da propriedade nas mãos de uma única pessoa e desmembramento do domínio.

Nas palavras de Farias e Rosenvald:¹⁸

Percebemos que os atributos da exclusividade e elasticidade nos indicam dois modos antagônicos de visualização das relações entre propriedade e domínio. Na exclusividade, enfatiza-se a unidade de domínio, mesmo em face do fracionamento da propriedade em uma pluralidade de comproprietários. Já na elasticidade, avulta a cisão do domínio, mesmo que a propriedade se mantenha unificada na pessoa de seu titular.

Percebe-se que é por meio da exclusividade e da elasticidade que propriedade e domínio podem estar ou não unidos. Em outras palavras, uma pessoa pode ter o domínio e a propriedade simultaneamente ou pode ocorrer de uma pessoa ficar com o domínio e outra com a propriedade, como, por exemplo, a enfiteuse.¹⁹

A característica da perpetuidade pode ser entendida como um direito que não tem duração, ou seja, mesmo que o titular desse direito não o exerça, ela poderá ser reivindicada a qualquer tempo.²⁰ É uma consequência do poder de sequela, ou seja, de reaver o bem, a qualquer tempo de quem injustamente a possua ou a detenha.

¹⁶NADER, op. cit., p. 17.

¹⁷BRASIL, op. cit., nota 2.

¹⁸FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 300-301.

¹⁹A enfiteuse é um direito real que consiste na permissão dada ao proprietário de entregar todos os direitos sobre a coisa à outra pessoa. O terceiro que recebeu (enfiteuta) passe a ter o domínio útil da coisa mediante pagamento de uma pensão ou foro ao senhorio.

²⁰DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 30. ed. V. 4. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 137.

As faculdades da propriedade estão elencadas no artigo 1.228 do CC/02,²¹ são elas: usar, gozar, dispor a coisa e reavê-la de quem quer que a possua ou a detenha de forma injusta. Quando reunidas num único sujeito, diz-se que ele possui a propriedade plena, ou seja, o proprietário poderá dispor da sua propriedade da forma que lhe convier, desde que observe sua função social. O CC/02, em seu artigo 1.231²², estabeleceu que a presunção da propriedade é plena, significando que a alegação de restrição ao direito de propriedade cabe a quem alegar.

Então, se uma pessoa possuir apenas um mero atributo, segundo o artigo 1.196 do CC/02²³, será considerado possuidor e, nesse caso, o proprietário não terá a propriedade plena.

Percebe-se que os atributos podem ser desmembrados e recair em pessoas distintas. Quando isso ocorrer, tem-se a propriedade restrita. Na propriedade plena, haverá a reunião dos atributos em uma única pessoa.

Nesse sentido, afirmam Farias e Rosenthal,²⁴ “O domínio unificado coincide com a propriedade plena (alodial); o domínio fracionado resulta na propriedade limitada.” Cumpre observar que os autores dividem o domínio em unificado e fracionado.

Por sua vez, Flávio Tartuce²⁵ faz as seguintes distinções da propriedade:

Propriedade Plena ou Alodial – o proprietário tem consigo os tributos de gozar, usar, reaver e dispor da coisa. Todos esses caracteres estão em suas mãos de forma unitária, sem que terceiros tenham qualquer direito sobre a coisa. Propriedade Limitada ou Restrita – recai sobre a propriedade algum ônus, caso da hipoteca, da servidão ou usufruto; ou termo (art. 1.359 do CC). Alguns dos atributos da propriedade passam a ser de outrem, constituindo-se em direito real sobre coisa alheia. No último caso, havendo a divisão entre os referidos atributos, o direito de propriedade é composto de duas partes destacáveis: a) Nua-propriedade (...); b) Domínio útil [...].

Foi dito acima que a propriedade é limitada quando os atributos se dividem e passam para as mãos de pessoas diferentes. A Multipropriedade imobiliária, objeto deste trabalho, não pode ser considerada uma forma de propriedade limitada, pois cada proprietário exercerá de forma exclusiva os poderes da propriedade, com a ressalva de que o atributo de fruição será compartilhado no tempo.

Portanto, percebe-se que não é pelo fato de a Multipropriedade imobiliária ter a fruição compartilhada no tempo pelos multiproprietários que ela será considerada como uma espécie de propriedade limitada, pois, nesse caso, a fruição pertencerá, de forma exclusiva, a todos os multiproprietários, porém, de forma compartilhada.

²¹BRASIL, op. cit., nota 2.

²²Ibid.

²³Ibid.

²⁴FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 288.

²⁵TARTUCE, op. cit., p. 957.

1.2. Conceito e natureza jurídica da Multipropriedade

Antes de se conceituar Multipropriedade imobiliária, faz-se necessário falar da nomenclatura. Ela pode ser entendida como sinônimo de “*fractional ownership*”, sendo diferente do “*timesharing*”. Isso porque, traduzindo para o português, o primeiro significa propriedade fracionada e o segundo, tempo compartilhado.²⁶

Outra diferença entre o *fractional ownership* e o *time-sharing* é a forma como o patrimônio é distribuído. No *fractional ownership*, o adquirente possui uma parcela de capital da propriedade, ou seja, ele é proprietário daquela parcela. Se a propriedade aumentar de valor, a participação do proprietário fracionário se torna mais valiosa. No *time-sharing*, a propriedade não é distribuída, ela ainda pertence ao proprietário original. O adquirente compra apenas semanas ou meses de gozo em uma propriedade, as quais não aumentam ou caem com o valor desta.²⁷

Vale destacar que, quando se possuir uma participação na propriedade, como no caso do *fractional ownership*, o adquirente terá que pagar impostos sobre ela e contribuir com o seguro e outras taxas relacionadas. No caso de o adquirente possuir apenas algumas semanas na propriedade, como o *time-sharing*, ele não paga impostos sobre ela e também não precisa comprar o seguro do imóvel. Embora haja contribuição com as despesas por meios de taxas, o adquirente não fica responsável pela propriedade como um todo, essa responsabilidade pertence ao titular do imóvel.²⁸

Tal distinção implica em consequências jurídicas distintas para os institutos. O “*fractional ownership*”, por ser uma fração de propriedade, teria natureza jurídica de direito real, enquanto o “*time sharing*”, por ser um tempo compartilhado, teria natureza jurídica de direito pessoal.²⁹

Assim, Felipe Touro³⁰ esclarece que:

Apesar de ambos utilizarem férias e lazer como gancho de venda, juridicamente, o sistema de Timeshare e Fractional são diferentes. O sistema de Fractional ainda não

²⁶ARAKAKI, Maria José de Souza. “*Fractional ownership*”: a visão dos tribunais brasileiros. Disponível em: <<http://www.revistahoteis.com.br/fractional-ownership-a-visao-dos-tribunais-brasileiros/>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

²⁷TOURO, Felipe: *Fractional X Timeshare: 4 diferenças e uma similaridade* disponível em: <<http://www.hoteliernews.com.br/artigos/felipe-touro-i-fractional-x-timeshare-4-diferencas-e-uma-similaridade-i-70419>>. Acesso em: 17 set. 2017.

²⁸FINANCIAL WEB. *Fractional Ownership vs Timeshare*. Disponível em: <<https://www.finweb.com/real-estate/fractional-ownership-vs-timeshare.html>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

²⁹GOMES, Larissa Silva. “*Timesharing*” e “*Fractional Ownership*” no Brasil. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI222654,21048-Timesharing+e+Fractional+Ownership+no+Brasil>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

³⁰TOURO, op. CIT., nota 27.

possui uma legislação específica no mercado brasileiro, mas apesar disto, profissionais do mercado juntamente com entidades como a Secovi SP e ADIT vêm trabalhando já algum tempo para estabelecer uma nova regulamentação (...). Já o Timeshare também não possui uma legislação específica, mas até mesmo por ter mais tempo de mercado, é um sistema que está enquadrado dentro da Lei Geral do Turismo (Lei 11.771), dando ao comprador deste tipo de produto respaldo da lei a seu favor.

Como se pode notar, *timesahre* e *fractional ownership* são institutos distintos. O primeiro tem como legislação a Lei Geral de Turismo, enquanto o segundo não possui legislação.

Noutro giro, deve ser mencionado que, no mundo dos negócios, observam-se as mais variadas terminologias para o instituto da Multipropriedade, como por exemplo: condomínio de unidades funcionais destinadas ao sistema *timeshare*; condomínio afetado ao uso periódico com indivisão forçada; direito de uso e habitação a favor dos beneficiários; aproveitamento por turno; tempo compartilhado; propriedade fracionada; *time-share* ou *time-sharing*;³¹ multipropriedade; propriedade espaço-temporal; Multipropriedade; propriedade compartilhada.³²

No Brasil, a Multipropriedade imobiliária é usada como sinônimo de “*timesharing*” ou propriedade compartilhada, o que alguns autores³³ entendem como uma impropriedade terminológica. Isso porque o *timesharing* aqui no Brasil teria sido implementado por meio da Deliberação Normativa nº 378 de 1997, em que o Ministério do Turismo regularia o tempo compartilhado para fins de hospedagem de turismo. Depois, foi editado o artigo 28 e o artigo 29 do Decreto nº 7.381/2010, que regulamenta a Lei nº 11.771/2008 (Lei Geral de Turismo), e define o *time-sharing*, chamando-o de tempo compartilhado como um contrato que cede o uso de hospedagem em determinados períodos.³⁴

A semelhança da Multipropriedade imobiliária e do *timesharing* é que ambos colocam a titularidade – propriedade ou uso, respectivamente – de casas de férias ao alcance financeiro daqueles que gostariam de uma segunda casa num destino que adoram, mas podem não ser capazes de comprar a titularidade total – ou podem não querer esse grau de compromisso financeiro da compra de uma segunda casa.

Na Multipropriedade imobiliária, a pessoa não adquire o imóvel em sua totalidade no tempo, ou seja, o objeto da transação imobiliária será uma cota-espacial de um determinado imóvel. Esse mesmo imóvel será compartilhado no tempo com outras pessoas que também

³¹*Timeshare* poderá ser encontrado com diversos tipos de escrita como: *time-share*, *tamesharing* e *time-sharing*.

³²ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. *La naturaliza jurídica de la multipropiedad*. Dissertação. Doutorado em direito e Ciência Política. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Peru. 2008. Disponível em: <http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/1484/1/Rojas_um.pdf>. Acesso em: 18 out. 2017.

³³Felipe Touro e Maria José de Souza Arakaki entendem que multipropriedade não é sinônimo de *time-sharing*.

³⁴GOMES, op. cit., nota 29.

fizerem a aquisição de cotas-espaciais. É uma forma moderna de investimento imobiliário que está expandindo-se pelo mundo. Esse instituto é mais comum em imóveis situados em locais turísticos, considerando que os adquirentes poderão utilizá-los em épocas de férias ou em conformidade com suas necessidades momentâneas.

No Brasil, não se encontram na doutrina muitos livros discorrendo a respeito do instituto da Multipropriedade. Poucos foram os doutrinadores brasileiros que a conceituaram, como se verá adiante.

Na visão de Gustavo Tepedino:³⁵

Com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua. ”

Percebe-se, nas palavras de Tepedino, que ele, em seu conceito, não mencionou que a Multipropriedade era uma espécie de condomínio.

Já nas palavras de Maria Helena Diniz:³⁶

O sistema time sharing ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada cotitular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (mensal, quinzenal ou semanal).

Assinale que Maria Helena Diniz, ao conceituar a Multipropriedade, inseriu o instituto como um tipo de condomínio relativo aos locais de lazer.

Segundo Pedro Elias Avvad:³⁷

Multipropriedade é a denominação mais utilizada para uma forma de condomínio *pro indiviso* na propriedade de um bem, em geral imóvel, mas que tem sua utilidade compartilhada entre os *condôminos* em parcelas fixas de tempo, previamente definidas, de sorte que todos tenham, perpetuamente, plena utilização do bem no espaço temporário que lhe foi atribuído.

Já para Pedro Elias, a Multipropriedade nada mais é do que uma variação de condomínio *pro indiviso*, mas que tem a peculiaridade de ter seu uso compartilhado entre os condôminos.

Na concepção de Dário da Silva e Victor Emanuel,³⁸ a Multipropriedade é considerada como uma propriedade quadridimensional, pois o tempo de uso da unidade é que seria a quarta dimensão da propriedade de tal imóvel. Para eles:

³⁵TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 1.

³⁶DINIZ, op. cit., p. 282.

³⁷AVVAD, Pedro Elias. *Direito imobiliário: Teoria Geral e Negócios Imobiliários*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 198.

³⁸OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. *Multipropriedade – “Time Sharing”*: Aspectos Cíveis e Tributários. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000, p. 17-18.

O direito de cada um dos multiproprietários fica perfeitamente definido espaço-temporalmente, pela especificação de uma peculiar unidade e de um particular e repetitivo tempo de uso, gozo e fruição. Mas, em seu entender, não se produz uma cotitularidade sobre a coisa, ou seja, não surge uma comunidade de proprietários sobre a unidade, porquanto o tempo é o elemento que vai permitir individualizar cada um dos bens sobre os que se estabelecem os direitos de propriedade, perfeitamente diferenciados. O tempo é o elemento individualizador e definidor dos contornos de cada direito de propriedade.

Cumpra observar que chamar a Multipropriedade de propriedade quadridimensional significa dizer que esse instituto não é uma variação de condomínio, mas a aquisição da propriedade com mais uma característica, qual seja, de compartilhamento do tempo do uso, gozo ou fruição.

Destarte, em que pese todos esses conceitos, verifica-se uma certa dificuldade em definir a Multipropriedade na doutrina pátria. Tepedino e Dário não falam no instituto como condomínio expressamente, já Diniz e Avvad têm a mesma conclusão: de que a Multipropriedade constitui-se numa espécie do gênero condomínio.

Já, na visão de Arthur Rios,³⁹ antes de se chegar a se conceituar o instituto, algumas questões devem ser analisadas, como, por exemplo, a transitoriedade da propriedade em comumhão, a divisibilidade da coisa e o direito de preferência.

Um aspecto que merece relevância é estabelecer a natureza jurídica da Multipropriedade imobiliária. Essa é uma questão que gera divergência⁴⁰ na doutrina, pois alguns entendem que se trata de um direito real, outros, de um direito pessoal, e há ainda aqueles que dizem que o instituto possui natureza *sui generes*.

Essa divergência acerca da natureza jurídica do instituto decorre do fato de serem complexas as relações jurídicas que o circundam, ou seja, ele apresenta característica de direito real e de direito obrigacional simultaneamente. Isso acaba dificultando seu enquadramento em umas dessas categorias, ocasionando a divergência.

Essa controvérsia é vista em diversos países,⁴¹ por exemplo, na França, cuja natureza jurídica da Multipropriedade se afasta da noção de propriedade, configurando um esquema societário e obrigacional; na Itália, a Multipropriedade tem natureza jurídica acionária e de copropriedade; na Áustria, a natureza é de direito real de uso de bens imóveis a tempo parcial; na Inglaterra, a natureza jurídica é de direito de uso de natureza contratual; em Portugal, de direito real de habitação periódica; na Espanha, é de natureza jurídico-real, embora com um

³⁹RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 3. ed. Curitiba: Juruá 2008, p. 292.

⁴⁰Cristiano Chaves entende que é direito real, já o Arnaldo Rizzard entende que é direito obrigacional e o Bruno de Souza Saraiva entende que tem características tanto de direito real como obrigacional.

⁴¹MELO, Marcelo Augusto Santana. Multipropriedade imobiliária. *Revista do Direito Imobiliário*. Ano 34. Vol. 70. Jan-jun./2011, p. 81.

fato diferenciado que é o tempo de uso; e, nos Estados Unidos, não há distinção sobre a natureza jurídica, mas há ampla proteção dos adquirentes, prevalecendo a forma condominial.

Com isso, percebe-se que é mais aceito pelos países que o instituto tenha natureza jurídica de direito real.

Apesar da controvérsia⁴² acerca da natureza jurídica, a Multipropriedade imobiliária pode sim ser considerada como um direito real.⁴³ Isso porque, nesse instituto, cada multiproprietário seria titular perpétuo do direito de propriedade de uma fração temporal do bem, ou seja, cada um terá todos os atributos da propriedade descritos no artigo 1.128 do CC/02,⁴⁴ com uma ressalva de que o direito de fruição será exercido de forma exclusiva e periódica.

Essa ressalva importa em uma característica inerente à Multipropriedade imobiliária, sendo esse o ponto de diferença entre esta e o condomínio. A Multipropriedade imobiliária não está no rol dos direitos reais (1.225 do CC/02⁴⁵), o qual aparece apenas o direito de propriedade. Logo, ela está sendo considerada como um direito real sem previsão em lei.

Essa possibilidade de admitir que um instituto seja direito real sem previsão de lei é o ponto de controvérsia de que o direito real é taxativo ou exemplificativo.⁴⁶ A ideia central na doutrina é que, no Brasil, pelo princípio da taxatividade, somente a lei pode criar direitos reais, sendo eles números fechados (*numerus clausulus*). Segundo Farias e Rosenthal,⁴⁷ “Portanto, inseridos em regime de ordem pública, os direitos reais são *numerus clausus*, de enumeração taxativa, localizados no rol pormenorizado do art. 1.225 do Código Civil e em leis especiais diversas [...]”. Isso significa que não pode a vontade privada derogar as normas definidoras dos direitos reais e da respectiva amplitude de seu conteúdo. O artigo 1.225 do CC/02⁴⁸ descreve o rol de todos os direitos reais:

Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese; XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; e XIII - a laje.

⁴²SARAIVA, Bruno de Sousa. *Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária*. Escola Superior da Magistratura do Estado do Ceará. Fortaleza: Themes. V. 9. 2011, p. 101 e 103. Tem-se aqui o entendimento em sentido diverso.

⁴³BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.546.165*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: < <http://www.kollemeta.com.br/uploads/2016/09/07/resp-1-546-165-sp.pdf>>. Acesso em: 06 set. 2017.

⁴⁴Idem, op. cit., nota 2.

⁴⁵Ibid.

⁴⁶Tartuce, Cristiano Chaves e Nelson Rosenthal entendem que o rol dos direitos reais (art. 1.225 CC) é exemplificativo. Maria Helena Diniz e Carlos Roberto Gonçalves entendem que é taxativo.

⁴⁷FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 41.

⁴⁸BRASIL, op. cit., nota 2.

Cumpra examinar que, nesse artigo, somente se elenca como direito real a propriedade; como se verifica, a Multipropriedade imobiliária não está inserida aí.

O princípio do *numerus clausus* não tem previsão expressa no Brasil, por isso há controvérsia acerca de seu reconhecimento. Contudo, deve ser dito que o princípio do *numerus clausus* é o gênero que comporta duas espécies: a tipicidade e a taxatividade, que não devem ser confundidas. A taxatividade deve ser entendida como a reserva legal para a criação dos direitos reais, ou seja, é a fonte do direito real; já a tipicidade possui um conteúdo típico determinado pelo legislador, sendo a modalidade do seu exercício.⁴⁹

A propósito escreveu Francisco Eduardo Loureiro:⁵⁰

O sistema de *numerus clausus* consiste no fato de que direitos reais podem ser apenas criados por lei e não pela isolada autonomia da vontade da parte. Em termos diversos, existe um catálogo com delimitação taxativa do número de direitos reais. Já a tipicidade refere-se ao conteúdo de cada um dos direitos reais previstos em lei, ou seja, a descrição fundamental de suas características ou elementos, por norma de ordem pública inalterável pela vontade das partes. Constituem, certamente, significativo limite a autonomia já existente.

Torna-se visível que o autor possui o entendimento de que os direitos reais são taxativos, porém não possuem tipicidade e, por isso, admitem existirem outras formas de constituição de direitos reais que não estão expressos nesse rol. Contudo, a autonomia da vontade é exercida de forma limitada na introdução de outro direito real, tendo em vista que a tipicidade estaria ligada ao conteúdo de cada direito lá previsto.

Já segundo o entendimento de Tartuce:⁵¹

Sabe-se que a 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.

Cumpra observar que Tartuce e Francisco Loureiro não seguem a mesma linha de entendimento, pois Tartuce entende que o rol dos direitos reais é exemplificativo, seguindo o princípio da operabilidade do Código Civil de 2002.

⁴⁹ROCHA, Rafael da Silva. Autonomia privada e tipicidade dos direitos reais. *Revista Jus Navigandi*, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 3020, 8 out. 2011. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/20158>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

⁵⁰LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação complexa*. Rio de Janeiro: Renovar, 2013, p. 77.

⁵¹TARTUCE, op. cit., p. 911-912.

Assinale-se que Gustavo Tepedino⁵² também possui o entendimento de que a autonomia da vontade pode estabelecer novos direitos reais, assim, “Ao lado de regras imperativas, que definem o conteúdo de cada tipo real, convivem preceitos dispositivos, atribuídos à autonomia privada, de sorte a moldar o seu interesse à situação jurídica real pretendida.”

Esse também é o entendimento da atual jurisprudência do STJ,⁵³ que considera a possibilidade de direitos reais que não estejam previstos no rol do artigo 1.225 do CC/02.⁵⁴

Percebe-se, portanto, que o princípio da tipicidade é relevante para se interpretar que a natureza jurídica do direito de Multipropriedade imobiliária seja considerada como um direito real. Na visão de Francisco Eduardo Loureiro:⁵⁵

Há, hoje, nítida tendência, em vista do estilhaçamento dos modelos proprietários, e dar maior elasticidade ao princípio da tipicidade. Se diversas são as formas de propriedade – multipropriedade, leasing imobiliário, restrições convencionais incidentes sobre lotes –, já correspondente necessidade de o sistema acolher e dar publicidade às novas figuras.

Percebe-se que o autor admite outros direitos reais decorrente de direitos reais existentes. Logo, a Multipropriedade, por ser uma forma de propriedade, poderia ser considerada como um direito real.

1.3. Espécie e Objeto da Multipropriedade

A Multipropriedade é classificada pela doutrina em quatro espécies: Multipropriedade societária ou acionária, imobiliária, hoteleira, e a Multipropriedade como direito real limitado. Assinale-se que Gustavo Tepedino e Maria Helena Diniz, ao fazerem a classificação das espécies do instituto, conceituam de forma distinta o mesmo instituto.

Na Multipropriedade societária, Gustavo Tepedino⁵⁶ entende que há uma relação jurídica entre os bens móveis ou imóveis de propriedade da empresa e seus sócios, no qual lhes são garantidos, de forma contratual, o direito de usar esse bem social por uma temporada fixa por ano, sem prazo determinado ou por um longo período de tempo. Já para Maria Helena Diniz,⁵⁷ essa espécie de Multipropriedade ocorre quando a sociedade, que é proprietária de imóvel de lazer, emite ações ordinárias que ficam em poder de seus efetivos proprietários para assegurar-lhes a gestão social, e as ações privilegiadas ou preferenciais emitidas é que serão

⁵²TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 83.

⁵³BRASIL, op. cit., nota 43.

⁵⁴Idem, op. cit., nota 2.

⁵⁵LOUREIRO, op. cit., p.78.

⁵⁶TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 3.

⁵⁷DINIZ, op. cit., p. 283.

vendidas a sócios-usuários para que possuam o direito de uso em turnos pré-definidos daquele bem social, por certo prazo.

Na Multipropriedade imobiliária, Maria Helena Diniz⁵⁸ verifica que cada multiproprietários obtém uma quota ideal alusiva ao solo, mas o direito de uso somente será por certo período de ano, devendo ser observadas as normas de condomínio. Para Gustavo Tepedino,⁵⁹ há divisão de aproveitamento econômico entre os multiproprietários em turnos intercorrentes de tempo, que normalmente são semanais ou anuais, e esses multiproprietários exercem com exclusividade e caráter perpétuo o direito de aproveitamento econômico de uma fração espaço-temporal em certo período do ano, sem a reunião dos demais.

Na modalidade de Multipropriedade hoteleira, Maria Helena Diniz⁶⁰ compreende que há um direito de uso habitacional temporário de unidade ou apartamento de um hotel, que pode estar ou não incluída numa rede de hotelaria, com apenas um proprietário ou sociedade administradora com a participação de multiproprietários, dando o direito de usar por turno em certo período do ano um apartamento com redução na diária e pagamento de administração. Contudo, Gustavo Tepedino⁶¹ não reconhece como uma espécie de Multipropriedade autônoma, mas uma mistura da Multipropriedade societária e imobiliária, já que o hotel hospeda outros clientes e não apenas os multiproprietários.

Na modalidade de Multipropriedade como direito real limitado, Gustavo Tepedino⁶² define que “o multiproprietário adquire o direito de utilização de um imóvel por turnos de uma semana, recorrentes a cada ano, em caráter perpétuo ou por tempo determinado, sendo o empresário proprietário do imóvel e gestor do empreendimento”. Maria Helena Diniz⁶³ chama de Multipropriedade do direito real de habitação periódica e compreende que é emitido um certificado de transferência de direito predial para que os multiproprietários possam usar um imóvel em área turística por determinado prazo que corresponde a uma semana por ano. Esse titular não poderá modificar a finalidade do imóvel sob pena de responder civilmente pelos danos causados pelo seu uso irregular.

Há outra modalidade de Multipropriedade não citada pela doutrina. Trata-se da modalidade obrigacional, que é mencionada apenas na jurisprudência. Nela, haveria apenas

⁵⁸Ibid., p. 283.

⁵⁹TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 3.

⁶⁰DINIZ, op. cit., p. 283.

⁶¹TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 4.

⁶²Ibid., p. 4.

⁶³DINIZ, op. cit., p. 283.

uma espécie de contrato de aproveitamento por tempo, que é instituída como direito real de habitação.

Essa modalidade é observada num julgado do Rio de Janeiro:⁶⁴

Time sharing. Sistema de multipropriedade imobiliária. Direito Real de Habitação Periódica que garante ao proprietário e consumidor espaço temporal de uso de cada multipropriedade. Contrato que não garante direito real, mas sim mero direito obrigacional ou pessoal de multipropriedade” (TJRJ – Recurso Inominado n. 0371115-35.2002.8.19.0001. Data: 11/03/2003.

É bom dizer que esse entendimento de que a Multipropriedade é um direito obrigacional diz respeito às unidades de alojamento sobre as quais se pretende constituir direitos reais de habitação periódica integradas em empreendimentos turísticos denominados como hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos e apartamentos turísticos. Essas unidades limitam-se a um certo período de tempo de cada ano.

O instituto da Multipropriedade já tem praticidade em bens móveis e bens imóveis. E, apesar de não se encontrarem exemplos práticos, não significa que esse instituto não possa ser aplicado para os bens imateriais e incorpóreos.

Não há objeção ao titular da obra em autorizar a fruição para terceiros. Então, observando a lógica, não haverá objeção em haver um compartilhamento no tempo também dessa fruição, ou seja, não há proibição para que os multiproprietários compartilhem o tempo em que fruíram da propriedade imaterial, como, por exemplo, o mês, a semana ou até mesmo a edição que cada um perceberá os frutos.

Aqui, como não há regramento para o caso, aplica-se o comando da CRFB/88,⁶⁵ em seu artigo 5º, II que estabelece que “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”. Portanto, é perfeitamente possível, diante da ausência de regulamento, que também haja multipropriedade de bens imateriais.

1.4. A Multipropriedade imobiliária e o condomínio

Tradicionalmente, quando se pensa na ideia de direito de propriedade, também se pensa no direito de exercê-la de forma exclusiva, de modo normalmente absoluto, presumindo-se que

⁶⁴BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Recurso Inominado n. 0371115-35.2002.8.19.0001*. Relator: Flavio Citro Vieira de Mello Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003AE91A0A360CDC80C8E8158C9AA3ECFD9D0E0C33F0D55&USER=>>>. Acesso em: 18 set. 2017.

⁶⁵Idem. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/civil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 26 mai. 2018.

terceiros são forçados a respeitar. Então, a regra é que o titular da propriedade seja apenas uma pessoa.

A palavra “propriedade” para Maria Helena Diniz surge do latim *proprietas*, derivado de *proprieus*, significando que pertence a apenas uma pessoa um certo bem corpóreo ou incorpóreo.⁶⁶

Contudo, apesar de a regra ser que apenas uma pessoa, por vez, exerça o direito de propriedade, o ordenamento pátrio admite a figura do condomínio. Este pode ser considerado como uma exceção à regra pela qual toda propriedade pertença apenas uma pessoa, mas não uma elisão ao princípio da exclusividade.⁶⁷

Também pode ser inserida nessa exceção, a Multipropriedade imobiliária, tendo em vista que, apesar da ausência no ordenamento jurídico, está presente na sociedade. Isso porque há vários multiproprietários sendo titulares de um bem. Contudo, deve ser ressaltado que a exceção é quanto à possibilidade de a propriedade pertencer a mais de uma pessoa e não quanto ao princípio da exclusividade.

É certo que a característica da exclusividade não permite que haja mais de um domínio sobre o mesmo bem. Essa característica se aplica ao condomínio, pois verifica-se que cada condômino detém sua fração ideal de forma exclusiva, entretanto, verifica-se também que cada proprietário detém a fração ideal do todo devido ao estado de indivisão do bem.⁶⁸

É aplicada também à Multipropriedade imobiliária essa característica da exclusividade, tendo em vista que cada multiproprietário detém sua fração-tempo de forma exclusiva, assim como cada multiproprietário exercerá sua fração-tempo do todo, também devido ao estado de indivisão do bem.

1.4.1. Condomínio ordinário

O condomínio ocorre quando duas ou mais pessoas têm o exercício da propriedade sobre determinado bem com comunhão de interesses. No direito de propriedade, verifica-se a presença de condomínio, também chamada de compropriedade, quando várias pessoas detêm a titularidade do bem.⁶⁹

⁶⁶DINIZ, op. cit., p. 133.

⁶⁷FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 654.

⁶⁸Ibid.

⁶⁹Ibid., p. 656.

Segundo Pedro Elias Avvad,⁷⁰ “Dá-se condomínio quando uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes.” Conforme se verifica, todos os condôminos terão os mesmos direitos e obrigações.

Importante ressaltar que não se deve confundir comunhão com condomínio. Condomínio é espécie, e comunhão é gênero.⁷¹ Então, todo condomínio será uma comunhão, mas nem toda comunhão será condomínio. A comunhão é de qualquer direito, enquanto condomínio é apenas do direito de propriedade.

Uma questão relevante é que a propriedade possui como uma das características a exclusividade, o que, como já mencionado, significa que o titular pode se opor a qualquer pessoa que pretenda tirar algum proveito dessa propriedade, mesmo que não haja prejuízo.⁷²

Diante do impasse ao associar o condomínio com a característica da exclusividade do direito de propriedade surgiram algumas teorias, dentre elas devem ser destacadas a Teoria da Propriedade Integral e a Teoria das Propriedades Plúrimas Parciais.

A Teoria da Propriedade Integral ou Total, também chamada de Teoria da Subsistência, estabelece que, para cada condômino, existe um direito de propriedade, o qual é limitado pelo direito dos demais condôminos. Já a Teoria das Propriedades Plúrimas parciais estabelece que cada condomínio tem a plena propriedade da parte ideal na coisa comum, ou seja, são diversas propriedades parciais de forma intelectual, na medida em que sua reunião é o que formará o condomínio.⁷³

Percebe-se que a Multipropriedade imobiliária é bem parecida com a primeira teoria, tendo em vista que, para cada multiproprietário, existe um direito de propriedade exclusivo, o qual é limitado pelo espaço-temporal dos demais multiproprietários.

Segundo Monteiro e Maluf,⁷⁴ o CC/02 adotou a Teoria da Propriedade Integral, que significa:

(...) que o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes inerentes ao direito de propriedade; mas entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne a sua coexistência.

⁷⁰AVVAD, op. cit., p. 153.

⁷¹FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 656.

⁷²MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de direito civil: Direito das coisas*. 44. ed. V.3. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 260.

⁷³Ibid., p. 261.

⁷⁴Ibid., p. 262.

Assinale-se que, pela Propriedade Integral, existe apenas um único direito no condomínio. Este poderá ser exercido por cada coproprietário e permite que cada condômino tenha direito à propriedade sobre toda a coisa, bem como a oponibilidade em face de terceiros.

Também é verificado que o exercício da propriedade está internamente limitado ao direito dos demais coproprietários. Portanto, percebe-se que o condomínio é uma relação de igualdade mutuamente limitada.

Noutro giro, a doutrina tem diversas classificações para o condomínio ordinário, porém, para o presente trabalho, serão estudadas apenas as classificações quanto à origem e quanto à forma.

Quanto à origem, o condomínio pode ser voluntário ou legal. O condomínio voluntário é o que tem origem por meio de um contrato ou por vontade das partes, como, por exemplo, quando duas ou mais pessoas se tornam titulares do mesmo bem. Já o condomínio legal decorre da própria lei: uma ilustração é quando duas pessoas dividem paredes, cercas, muros e valas.⁷⁵

Quanto à forma, o condomínio pode ser *pro diviso* ou *pro indiviso*. No condomínio *pro diviso*, é identificada a parte de cada condomínio, ou seja, cada condômino exerce de forma exclusiva a sua parte que se encontra certa e determinada. Já no condomínio *pro indiviso*, não há identificação da parte de cada condomínio, ou seja, não há parte certa e determinada, sendo condomínio de direito e não de fato.⁷⁶

Essa última classificação do condomínio apontada acima não poderá ser aplicada ao sistema de Multipropriedade imobiliária no Brasil. Isso porque a indivisão é inerente ao instituto, ou seja, se por qualquer motivo ocorrer a divisão, não há que se falar em Multipropriedade imobiliária – pois houve a extinção do instituto –, mas em condomínio. Também não há que se falar em comunhão de interesses, pois o interesse de cada multiproprietário é apenas do espaço-tempo.

Assim, na percepção de Gustavo Tepedino,⁷⁷ no sistema da Multipropriedade, não há comunhão de interesses como ocorre no condomínio, visto que, na sua concepção, “o interesse de cada multiproprietário volta-se exclusivamente para a coisa no tempo, isto é, o turno recorrente pretendendo dela servir-se sem que dela se sirvam simultaneamente os demais titulares.”

Continua o autor dizendo que, quando a Multipropriedade for estabelecida mediante a adaptação da disciplina condominial, deverão ser revogadas regras essenciais aplicáveis ao

⁷⁵GONÇALVES, op. cit., p. 381-382.

⁷⁶Ibid., p. 382.

⁷⁷TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 64.

condomínio por ser incompatível com o sistema daquele instituto. O adquirente renuncia a relação pretendida à divisibilidade, ao direito de preferência e à faculdade de rejeição de terceiros adquirentes, além de se transferir a administração ordinária e extraordinária à empresa vendedora.⁷⁸

Cumprido ressaltar que o autor admite a possibilidade de a Multipropriedade observar algumas regras do condomínio no que for compatível. Isso porque ela é semelhante ao condomínio, porém não é igual e, por isso, nem todas as regras são compatíveis com o instituto.

No condomínio, a copropriedade pode ser extinta a qualquer momento. O CC/02⁷⁹, em seu artigo 1.320, deixa claro que o condomínio não pode ser indivisível indefinidamente. Assim, Farias e Rosenthal⁸⁰ possuem o entendimento de que “o condomínio não é qualificado pela perpetuidade”.

Então, no caso de haver cláusula da renúncia da divisibilidade, no condomínio voluntário, o artigo 1.320 do CC/02⁸¹ apenas permite a possibilidade de renúncia se os condôminos ajustarem a indivisão do bem por um período de cinco anos que pode ser prorrogável. Portanto, o Código Civil permite que, num determinado período, o bem possa ser indivisível, mas não indefinidamente.

Essa extinção a qualquer momento do condomínio é o ponto de alta relevância da diferença entre o instituto do condomínio e o da Multipropriedade imobiliária.

Convém notar que se a Multipropriedade imobiliária pudesse ser extinta a qualquer momento, o próprio instituto esvaziaria-se por ser inerente a ele. Em outras palavras, se cada multiproprietário é titular da propriedade num espaço-tempo, não deve haver a possibilidade de divisão do bem a qualquer momento, pois ele teria que ser vendido para que cada um possuísse sua quota-parte e, nesse caso, não seria uma Multipropriedade imobiliária, mas um condomínio revestido de Multipropriedade imobiliária.

A proposta da Multipropriedade imobiliária é justamente impor a indivisibilidade do bem para que haja segurança na sua aquisição pelos seus clientes. Logo, essa proibição no CC/02⁸² de indivisibilidade perpetuamente no condomínio não é compatível com a Multipropriedade imobiliária.

⁷⁸Ibid., p. 64-65.

⁷⁹BRASIL, op. cit., nota 2.

⁸⁰FARIAS; ROSENTHAL, op. cit., 2017 p. 665.

⁸¹BRASIL, op. cit., nota 2.

⁸²Art. 1.320 do CC/02: “A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.”

Se as partes convencionarem pela divisibilidade do bem, juntamente com essa cláusula, haverá a destituição da Multipropriedade imobiliária, pois esta e a divisibilidade são incompatíveis.

No entendimento de Gustavo Tepedino e Pontes de Miranda,⁸³ essa regra de proibição se caracteriza como questão de ordem pública e, por isso, seria um obstáculo quase insuperável para o acatamento da Multipropriedade como uma modalidade condominial. Pedro Elias Avvad,⁸⁴ por sua vez, entende que a Multipropriedade é uma adaptação do condomínio *pro indiviso* pela sua semelhança com o instituto, apesar das diferenças.

Portanto, percebe-se que essa cláusula de indivisão é de grande valor para a Multipropriedade imobiliária, pois essa indivisão é um dos pilares de existência do instituto, visto que o pedido de divisão seja pelo judiciário, seja pelos multiproprietários, acarretaria uma enorme insegurança jurídica para os investidores, já que, para ocorrer a divisão, o bem teria que ser vendido, descaracterizando a propriedade dos multiproprietários.

A solução encontrada por Tepedino,⁸⁵ do ponto de vista prático, poderia ser contornada pela empresa imobiliária que, para impedir o pedido de divisão do bem pela venda judicial, adquiriria as frações dos consortes arredios.

Com isso, percebe-se que o condomínio voluntário e o instituto da Multipropriedade imobiliária se assemelham, mas não se confundem. No condomínio voluntário, o caráter é o da transitoriedade, ou seja, o que vigora é que o condomínio pode ser extinto a qualquer momento como prevê a lei. Já na Multipropriedade imobiliária, o caráter essencial é o da indivisibilidade, por ser inerente ao instituto, ou seja, uma vez adquirida a propriedade por esse instituto, não haveria possibilidade de haver divisão do bem, a não ser pela unanimidade dos multiproprietários para destituir a Multipropriedade imobiliária do bem.

Corroborando com o acima exposto, Gustavo Tepedino⁸⁶ entende que, “em suma, a nítida distinção entre ambos os institutos, já que a inderrogabilidade da divisão traduz, justamente, a natureza transitória da compropriedade, incompatível com a natureza jurídica da Multipropriedade imobiliária.”

Então, não parece correto falar que a natureza do instituto da Multipropriedade imobiliária é de condomínio *pro indiviso*. Esse instituto deveria ter natureza apenas de Multipropriedade imobiliária, como sendo um novo instituto autônomo dos demais direitos

⁸³TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 65.

⁸⁴AVVAD, op. cit., p. 198.

⁸⁵TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 67.

⁸⁶Ibid.

reais, pois, nesse caso, não haveria mais a discussão de divisibilidade, já que ficaria subtendido que, nesse novo instituto autônomo, a indivisibilidade seria inerente a ele.

Outra questão interessante a respeito do instituto do condomínio é a preferência, também chamada pela doutrina de prelação legal ou preempção legal. No entendimento de Donizetti e Quintella,⁸⁷ essa preferência é importante, porque “o condômino que deseja ter a coisa toda para si e, por conseguinte, caso os demais queiram alienar suas quotas, devem primeiro oferecê-las ao que quer a propriedade exclusiva. ”

Importante ressaltar que o direito de preferência é aplicado apenas entre o condômino e terceiros estranhos à relação, e não entre os próprios condôminos.

O direito de preferência do condômino, no ordenamento brasileiro, resulta do disposto no artigo 1.322 do CC/02,⁸⁸ bem como do comando do artigo 504⁸⁹ do mesmo diploma, que proíbe a venda de coisa indivisível a estranho, sem que se tenha dado preferência ao outro consorte, nas mesmas condições ofertadas. Portanto, sendo o bem indivisível, se os condôminos quiserem alienar sua quota ideal, deverá dar preferência aos demais comunheiros, sob pena de ineficácia relativa, e não de nulidade.⁹⁰

No instituto da Multipropriedade imobiliária, não há obrigatoriedade para a cláusula de preferência. Isso porque esta ou decorre da lei ou da vontade das partes. A Multipropriedade imobiliária não tem regulamentação no Brasil, então, não sendo ajustada entre as partes o direito de preferência, esta não poderá ser exigida. Além do mais, sendo um instituto com características e peculiaridades próprias que não se confundem com as do condomínio, a regra da preferência não lhe pode ser imposta, desde que, conforme já mencionado, não haja previsão pelas partes.

Essa é a posição de Tepedino:⁹¹

No que tange à administração, ao direito de preferência e à rejeição de estranhos, admite-se a respectiva disciplina como meramente dispositiva, tendente a fixar regra supletiva e, portanto, suscetível de revogação. Isto por que, tratando-se de normas derivadas da utilização promíscua, a divisão temporal do uso excluiria sua imprescindibilidade, sendo matéria atribuída à autonomia privada.

Percebe-se, portanto que poderá existir o direito de preferência na Multipropriedade imobiliária, mas que é suscetível de revogação. Isso porque essa matéria poderá ser atribuída a autonomia as partes.

⁸⁷DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. *Curso Didático de direito civil*. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2017, p. 782.

⁸⁸BRASIL, op. cit., nota 2.

⁸⁹Ibid.

⁹⁰FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p.662.

⁹¹TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 65.

Em suma, as principais diferenças entre o condomínio e a Multipropriedade imobiliária são: no condomínio há um único direito de propriedade dividido entre dois ou mais coproprietários, o qual possuem, cada um, quota parte sobre o imóvel de forma igual ou não; também se verifica no condomínio a transitoriedade e o direito de preferência. Já na Multipropriedade imobiliária, há tantas propriedades quantos forem os proprietários no mesmo bem. O direito de propriedade não é dividido: cada adquirente tem direito à propriedade na fração do tempo e não há que se falar em transitoriedade ou direito de preferência.

1.4.2. Condomínio edilício

O condomínio edilício possui regras próprias, disciplinadas pela Lei nº 4.591/64.⁹² Com a entrada do CC/02, ele passou a ser regulamentado entre os artigos 1.331 a 1.358,⁹³ derogando⁹⁴ parte da mencionada lei que o regulava.

Dentro do condomínio edilício, há vários proprietários usando, gozando e dispondo, cada um, de sua fração ideal, de forma exclusiva, porém todos os condôminos exercem essa exclusividade de forma simultânea. Dito de outra forma, a posse dos proprietários no condomínio edilício ocorre de maneira concomitante, entretanto, cada um exercendo a posse, de forma exclusiva, em sua fração ideal, uma vez que, a cada um dos proprietários, são-lhes atribuídos, de forma igual, os direitos sobre a coisa.

Segundo o entendimento de Carlos Roberto Gonçalves:⁹⁵

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privada. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.) (CC, art. 1.331).

Assinale que, no condomínio, existe parte comum e parte privada, ou seja, a primeira diz respeito às áreas comuns em que os condôminos são proprietários simultaneamente e a segunda, à fração ideal em que eles exercem com exclusividade a propriedade.

⁹²BRASIL. *Lei nº 4.591*, de 16 de dezembro de 1964. Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em: 26 mai. 2018.

⁹³Idem, op. cit., nota 2.

⁹⁴Há controvérsia se houve derrogação da Lei nº 4.591/64.

⁹⁵GONÇALVES, op. cit., p. 397.

Interessante ressaltar que, no condomínio edilício, também poderá ocorrer a formação de um condomínio ordinário nas unidades autônomas, de forma que uma única unidade – fração ideal – pode ter diversas pessoas físicas ou jurídicas como coproprietários.

Também poderá ser verificado no condomínio edilício, o instituto da Multipropriedade imobiliária, o qual poderá ocorrer em prédio exclusivo para ele, mas também se poderá dar em prédio convencional. Nesse último caso, deverá ser verificada a convenção do condomínio. No silêncio da convenção, deve ser observado o artigo 5º, II da CRFB/88,⁹⁶ a qual dispõe que só é proibido fazer o que a lei proíbe.

O entendimento de Tepedino⁹⁷ a respeito da Multipropriedade é que, no ordenamento brasileiro, com o advento da Lei nº 4.591/64,⁹⁸ não parece haver incompatibilidade com o sistema da duplicidade de regime jurídico – propriedade exclusiva e copropriedade –, exigida pela Multipropriedade para os fins acima expostos. No condomínio edilício, o sistema é misto, o qual foi estabelecido justamente para regular a relação jurídica de coexistência entre a propriedade exclusiva com a copropriedade. Continua o autor⁹⁹ dizendo que não há divergência no sistema condominial misto, mesmo com as diferenças na individualização da unidade autônoma dos multiproprietários e o apartamento tradicionalmente identificado no edifício.

Isso também já foi analisado pela jurisprudência do Estado de São Paulo,¹⁰⁰ que passou a considerar o instituto da Multipropriedade compatível com a Lei nº 4.591/64.¹⁰¹

No caso de a Multipropriedade imobiliária recair em condomínio edilício, há a possibilidade de os conflitos serem ainda maiores, uma vez que deverá ser observado se a Multipropriedade imobiliária recairá apenas sobre a propriedade individual das unidades autônomas ou se recairá, além das unidades autônomas, também sobre as partes comuns.

Leciona Gustavo Tepedino:¹⁰²

É preciso estabelecer, de maneira estável, dois tipos de relações: as derivadas da convivência de unidades autônomas apropriadas em caráter de exclusividade, com a (necessidade de preservação da) base material comum, representada pelo apartamento, fisicamente considerado; e as relações decorrentes da utilização coordenada das áreas de propriedade comum, representadas pelo solo, pela estrutura arquitetônica do edifício e, na dimensão espaço-temporal, pelas frações de tempo interpostas entre os turnos de aproveitamento exclusivo de cada unidade.

⁹⁶BRASIL, op. cit., nota 65.

⁹⁷TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 108.

⁹⁸BRASIL, op. cit., nota 92.

⁹⁹TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 108.

¹⁰⁰BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Apelação nº 9141903-55.2009.8.26.0000*. Relator: Melo Bueno. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=4284339&cdForo=0>>. Acesso em: 18 set. 2017.

¹⁰¹Idem, op. cit., nota 92.

¹⁰²TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 107.

Se não houver menção sobre onde recairá o instituto, e a convenção do condomínio edilício nada dispuser a respeito, não parece desproporcional a possibilidade de que cada multiproprietário possa usar concomitantes as partes comuns e a unidade autônoma em seu espaço-tempo, invocando novamente o já citado artigo 5º, II da CRFB/88.¹⁰³ Além do mais, se é possível essa hipótese para o condômino ordinário, não há razão de se haver impedimento para a Multipropriedade imobiliária, ante as semelhanças dos institutos.

Nesse caso, Gustavo Tepedino¹⁰⁴ expõe que:

A multipropriedade, com efeito, não pode ser concebida isoladamente, fora desta relação jurídica de múltiplos domínios, em regime dominical que integre as propriedades individuais com as indispensáveis áreas comuns. Mesmo em hipótese rara, embora teoricamente possível, em que se constituísse uma multipropriedade sobre uma única unidade habitacional, fisicamente considerada – uma casa, um apartamento, distribuído entre múltiplos proprietários, destinando-se a cada qual um período do ano para aproveitamento exclusivo – ainda assim não deixaria de estar presente concomitantemente ao direito individual de cada um, a co-titularidade de todos os multiproprietários sobre o solo comum.

Percebe-se que é inconcebível que haja apenas o instituto da Multipropriedade imobiliária da unidade autônoma, deixando de lado as partes comuns. Se isso for possível, a Multipropriedade imobiliária deixará de ser interessante, pois a procura maior é justamente para que, em seu turno por aproveitamento, o multiproprietário aproveite as partes comuns para o seu deleite. Isso porque a ideia primordial do instituto é justamente para o lazer em períodos de férias.

Noutro giro, verifica-se que o condomínio edilício tem a característica de se autorregulamentar por meio da convenção ou por seu regulamento interno, que são instrumentos com finalidade de permitir aos moradores traçar regras de convívio em prol da coletividade. Segundo Caio Mário,¹⁰⁵ é dever dos interessados elaborar a convenção, de forma a suprir as disposições legais, observando-se as condições peculiares de cada edifício.

É pacífico na doutrina e na jurisprudência o caráter normativo da convenção de condomínio, tanto na Lei nº 4.591/64¹⁰⁶ como entre os artigos 1.331 a 1.358 do CC/02.¹⁰⁷ Isso significa que seus efeitos não serão sentidos apenas entre as partes, alcançará também, além de seus sucessores e sub-rogados, pessoas estranhas.¹⁰⁸

¹⁰³BRASIL, op. cit., nota 65.

¹⁰⁴TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 107.

¹⁰⁵PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. rev., atual. e ampl. Segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 93-94.

¹⁰⁶BRASIL, op. cit., nota 92.

¹⁰⁷Idem, op. cit., nota 2.

¹⁰⁸PEREIRA, op. cit., 2014, p. 99-100.

A Multipropriedade imobiliária instituída dentro do condomínio edilício, mesmo presente a autonomia da vontade dos multiproprietários, deverá observar a convenção do condomínio em decorrência de seu caráter normativo, com já mencionado.

Além do mais, nada impede que a convenção de condomínios regulamente a aplicação da Multipropriedade imobiliária nas partes comuns do edifício, desde que não esvazie seu objeto. Tepedino¹⁰⁹ sustenta que a Multipropriedade pode ser regulamentada pela Lei nº 4.591/64,¹¹⁰ bem como pode haver uma convenção de condomínio feito por multiproprietários, a qual especificará suas normas de condutas no tocante ao uso das partes comuns, à administração do complexo imobiliário e ao limite no aproveitamento de cada multiproprietários.

1.4.3. Condomínio urbano simples

Sabe-se que existe um condomínio quando um bem pertence a mais de uma pessoa, ou seja, quando duas ou mais pessoas têm o domínio de um mesmo bem. Antes da Lei nº 13.465/2017,¹¹¹ o CC/02 trazia apenas duas espécies de condomínio: o tradicional, também chamado de geral, voluntário ou ordinário, disciplinado a partir do artigo 1.314 do CC/02,¹¹² e o edilício, o qual é disciplinado a partir do artigo 1.331 do CC/02¹¹³ e, no que não for contraditório, pela Lei nº 4.591/64.¹¹⁴

O condomínio urbano simples foi introduzido no ordenamento jurídico com a Lei nº 13.465/17,¹¹⁵ disciplinados pelos artigos 61 ao 63. Conforme se verifica pela própria nomenclatura do instituto, esse condomínio é aplicado apenas a imóveis urbanos e, por ser mais simples sua composição, devido à sua pequena dimensão, dispensa algumas formalidades, bem como a apresentação de convenção de condomínio.¹¹⁶

¹⁰⁹TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 117.

¹¹⁰BRASIL, op. cit., nota 92.

¹¹¹Idem. *Lei nº 13.465*, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em: 12 dez. 2017.

¹¹²Idem, op. cit., nota 2.

¹¹³ Ibid.

¹¹⁴Idem, op. cit., nota 92.

¹¹⁵Idem, op. cit., nota 111.

¹¹⁶OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Novidades da Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado*. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

Essa espécie de condomínio é observada em terrenos que apresentam mais de uma construção. Isso porque o proprietário do terreno poderá tornar cada uma dessas construções uma unidade autônoma de condomínio.¹¹⁷

O que se percebe é que o condomínio urbano simples poderá ser instituído quando em um terreno contiver várias edificações ou quando em um terreno contiver uma edificação na qual haja mais de um cômodo com acesso autônomo. Então, o que se observa é que haverá um desmembramento do terreno e, como se trata de um condomínio, a lei impôs que cada construção constituirá uma unidade imobiliária autônoma e, portanto, terá uma matrícula própria no Cartório de Imóveis. Essas unidades autônomas, também conforme a lei, devem ficar vinculadas a uma fração ideal das áreas comuns, à semelhança do que sucede no condomínio edilício.¹¹⁸

Diante dessas considerações, percebe-se que essa nova modalidade de condomínio urbano simples também não pode ser confundida com o instituto da Multipropriedade imobiliária. Em suma, no condomínio urbano simples, há divisão do terreno pelos proprietários, ou seja, cada proprietário terá seu imóvel. Já na Multipropriedade imobiliária, a divisão dá-se no tempo em que cada multiproprietário permanecerá no imóvel, ou seja, não há divisão no imóvel, apenas divisão do tempo.

O condomínio urbano simples é um instituto muito útil e importante para o ordenamento brasileiro. Ele surgiu das necessidades e realidades observadas na sociedade, como por exemplo, o pai que constrói uma casa nos fundos para os filhos. Nesse caso, ele poderá transformar a propriedade unitária em um condomínio urbano simples, abrindo uma matrícula nova para cada nova construção.¹¹⁹

A nova matrícula terá como nome constante do registro o nome do proprietário da propriedade unitária. Isso porque deve ser observado o Princípio da Continuidade Registral, consagrada no artigo 195 da LRP.¹²⁰

Essa obrigação se deve ao fato de que deve haver um encadeamento de atos de registro para que ninguém que não seja o proprietário do imóvel possa aliená-lo. Em suma, para segurança jurídica dos proprietários.

¹¹⁷Ibid.

¹¹⁸Ibid.

¹¹⁹Ibid.

¹²⁰BRASIL. *Lei nº 6.015*, de 31 de dezembro de 1973. Lei de Registro Público. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm>. Acesso em: 12 dez. 2017.

1.4.4. Condomínio de lotes

O condomínio de lotes foi introduzido no ordenamento jurídico com a Lei nº13.465/17,¹²¹ que alterou o CC/02 e acrescentou o artigo 1.358-A,¹²² o qual estabelece que “pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.”

Essa nova modalidade passa a permitir a criação de um condomínio que será composto por lotes. A lei impõe que estes deverão ficar vinculados a uma fração ideal das áreas comuns em proporção a ser definida no ato de instituição.¹²³

Importante esclarecer que, nessa nova modalidade, as ruas, as praças e as demais áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do Município. O que se observa é que esses espaços continuam sendo de propriedade privada, ou seja, continuarão pertencendo aos titulares do lote, de acordo com a respectiva fração ideal.¹²⁴

Frise-se que o condomínio de lote e o condomínio edilício são bem semelhantes e, por tal razão, o artigo 1.358-A, §2º do CC/02¹²⁵ manda aplicar as regras do condomínio edilício no que for compatível com este, bem como se deve observar a legislação urbanística. Portanto, nessa espécie condominial, haverá um síndico e não uma associação de moradores. Este, além de ficar adstrito às deliberações dos condôminos, também possui legitimidade para cobrar as contribuições de todos eles.¹²⁶

Conforme se depreende, o condomínio de lotes decorre do parcelamento do solo, então deverá observar também as regras da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.¹²⁷ O artigo 2º, §7º da mencionada lei estabelece que: “O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes”. Isso significa que o lote continua sendo um imóvel próprio, o qual possuía uma matrícula própria no Cartório de Imóvel.¹²⁸

Assim, Marco Aurélio¹²⁹, leciona que:

¹²¹Idem, op. cit., nota 111.

¹²²Idem, op. cit., nota 2.

¹²³OLIVEIRA. op. cit., nota 116.

¹²⁴Ibid.

¹²⁵BRASIL, op. cit., nota 2.

¹²⁶OLIVEIRA. op. cit., nota 116.

¹²⁷BRASIL. *Lei nº 6.766*, de 19 de dezembro de 1979. Lei de parcelamento do solo. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em: 12 dez. 2017.

¹²⁸OLIVEIRA. op. cit., nota 116.

¹²⁹MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito civil: coisas*. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 283.

Com isso, de modo muito explícito, a lei 13465, de 11 de julho de 2017 traz para o âmbito da lei de parcelamento do solo urbano toda a sua finalidade de salvaguardar, dentre outros, interesses pertinentes ao planejamento correto de ocupação da cidade, com a qualidade de vida dos seus habitantes e, é claro, a proteção ao vulnerável adquirente de lote, a quem também se aplicam, é de bom tom a lembrança, as regras e princípios do Código de Proteção e Defesa do Consumidor (arts. 2º e 3º).

Percebe-se, diante dessas observações, que também não se pode confundir o condomínio de lotes com o instituto da Multipropriedade imobiliária. No primeiro, observa-se a criação de um condomínio de lotes em que cada proprietário terá sua unidade autônoma, enquanto, no segundo, há um imóvel com vários multiproprietários que partilharão apenas o tempo.

1.4.5. Hotel-condomínio ou condo-hotel

O condo-hotel surgiu por meio das necessidades sociais, sendo uma espécie do gênero *flat*. Inicialmente, no final da década de 70 e início da década de 80 do século XX, surgiu o *flat*, que nada mais é do que um edifício diferenciado, o qual é administrado por um grupo hoteleiro.¹³⁰

Esse instituto possui as características presentes em um hotel, pois tem por objetivo oferecer aos seus hóspedes ou moradores os serviços de hotelaria. O *flat* pode ser explorado comercialmente por meio de duas modalidades: o *flat* residencial (locação direta) ou o condo-hotel (*pool* de locação). Essas duas espécies permitem ao proprietário um rendimento sem que ele tenha um inquilino.¹³¹

O *flat* residencial é realizado por meio da locação direta (não é propriamente uma locação), não há *pool* de locação. Essa hipótese é estabelecida por meio de um contrato de hospedagem entre o proprietário e o usuário por intermédio da administradora. Já no condo-hotel, existe o *pool* de locação¹³², em que vários proprietários juntamente com uma empresa de administração hoteleira, por meio de um contrato de adesão com a administradora do edifício, tornam disponível o seu *flat* para locação como se fosse um apartamento de hotel. O *pool* de locação geralmente é mais procurado por turistas ou executivos, pois buscam praticidade, segurança e preço de diária menor do que o de um hotel.¹³³

¹³⁰SOARES, Leonardo. *O conceito de flat*. Disponível em: <<https://hotelariahospitalidade.blogspot.com.br/2011/12/o-conceito-de-flat.html>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

¹³¹Ibid.

¹³²*Pool* de locação é um sistema unificado de proprietários de flats que congregam suas unidades habitacionais exclusivamente à exploração hoteleira.

¹³³SOARES, op. cit., nota 130.

Ante o surgimento dessas opções imobiliárias, foi publicado, em 2004, o Ato Declaratório Interpretativo do Secretário da Receita Federal (SRF) n° 14,¹³⁴ o qual estabelece que os proprietários dos *flats* que queiram explorar o ramo da locação hoteleira devem formar uma Sociedade em Conta de Participação (SCP), para, com isso, obter lucro e ratear as despesas. Nessa sociedade, a administradora hoteleira será a sócia ostensiva e os proprietários serão os sócios ocultos.¹³⁵

O Condo-Hotel é organizado sob a forma de condomínio. Seus quartos são considerados “unidades autônomas” e são vendidos de forma individual a diferentes compradores. Todos os compradores são obrigados a incluírem os quartos no *pool* de locação, que é administrado de maneira integral por uma sociedade hoteleira.¹³⁶

Nesse modelo, também chamado de condo-hotel, o adquirente não pode usar o imóvel como residencial ou fazer locações diretamente, pois fica a cargo da rede hoteleira contratada com essa finalidade. Isso porque, no condo-hotel, o adquirente está ciente de que o apartamento será considerado uma unidade de hotel.¹³⁷

Na modalidade condo-hotel, o investidor passa a fazer parte de um *pool* de locação, ou seja, há um grupo de proprietários do negócio, porém, quem o administrará será uma rede hoteleira. Nessa hipótese, o investidor, portanto, passa a usufruir dos rendimentos e participar dos riscos que ocorre no negócio.¹³⁸

Observa-se, no condo-hotel, que esse instituto do ramo de hotelaria se assemelha à compra de um imóvel residencial, pois, assim como na aquisição do imóvel, no condo-hotel, o adquirente poderá fazer um financiamento, bem como receber a devida escritura pela compra do apartamento. Ressalte-se que é dever do adquirente mobiliar o apartamento e decorar parte das áreas comum.¹³⁹

¹³⁴BRASIL. *Ato Declaratório Interpretativo SRF n° 14*, de 04 de maio de 2004. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=5654&visao=anotado>>. Acesso em 14 dez. 2017.

¹³⁵HAGAH, RS. *Entenda como funciona morar em um apart-hotel*. Disponível em: <<http://www.clicrbs.com.br/especial/rs/nossomundo/19,997,3267945,Entenda-como-funciona-morar-em-um-apart-hotel.html>>. Acesso em: 12 dez. 2017.

¹³⁶SÓ FLATS. *Condo-hotel*. Disponível em: <<http://www.soflatsnet.com.br/condo-hotel/>>. Acesso em: 29 mai. 2018.

¹³⁷ABDALLA, Sharon. *Quartos de hotéis: nova opção de investimento imobiliário*. Disponível em: <<https://www.procob.com/quartos-de-hotéis-nova-opcao-de-investimento-imobiliario/>>. Acesso em: 12 dez. 2017.

¹³⁸Ibid.

¹³⁹Ibid.

Importante novamente mencionar que o condo-hotel é uma espécie de *flat* do segmento hoteleiro, o qual é diferente do *flat* residencial. Com isso, percebe-se que *flat* é o gênero que engloba duas espécies: *flat* residencial e o condo-hotel.¹⁴⁰

Segundo a percepção de Julia Wiltgen:¹⁴¹

Enquanto o investimento em condo-hotéis segue a lógica do mercado hoteleiro, os flats residenciais (“long-stay”) seguem a lógica de qualquer outro imóvel residencial compacto, voltado para solteiros ou casais sem filhos. Esses imóveis contam com serviços hoteleiros que podem ou não estar incluídos na taxa de condomínio, paga pelo locatário, que habita o local.

Portanto, percebe-se que o *flat* residencial e o condo-hotel, embora possuam como semelhança a possibilidade de proporcionem aos seus usuários serviços de hotelaria, têm propostas diferentes. No *flat* residencial, o usuário é o proprietário mesmo do apartamento, enquanto, no condo-hotel, o usuário é um terceiro que irá alugar esse apartamento.

Diante das observações analisadas, deve ser dito que o condo-hotel não pode ser confundido com a espécie de Multipropriedade hoteleira. Na modalidade de Multipropriedade hoteleira, há o direito de uso habitacional temporário de uma unidade ou apartamento do hotel por um determinado período tempo, mediante o pagamento de uma diária de administração de forma reduzida, isto é, a aquisição de direito de uso do apartamento é no espaço-tempo.¹⁴² Já o condo-hotel é um empreendimento que apresenta estrutura operacional e administração hoteleira. Esse empreendimento é composto por unidades autônomas, para que investidores a adquiram a propriedade e possam ter um retorno econômico por meio da locação.¹⁴³

1.5. Registro da Multipropriedade imobiliária

Para dar praticidade à característica de *erga omnes*, é necessário o registro da propriedade no Registro de Imóvel, conforme previsto no artigo 167, I da Lei nº 6.015/73¹⁴⁴, que tem como finalidade dar garantia à segurança jurídica do tráfego imobiliário, não só do proprietário do imóvel, mas principalmente, de terceiros.

¹⁴⁰WILTGEN, Julia. *As vantagens e os riscos de investir em flats hoteleiros*. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/as-vantagens-e-os-riscos-de-investir-em-flats-hoteleiros/>>. Acesso em: 13 dez. 2017.

¹⁴¹Ibid.

¹⁴²DINIZ, op. cit., p. 283.

¹⁴³A PROPOSTA. *O que é condo hotel*. Disponível em: <<http://www.propostaengenharia.com.br/o-hotel/o-que-e-condo-hotel>>. Acesso em: 12 dez. 2017.

¹⁴⁴BRASIL, op. cit., nota 120.

No Brasil, a transferência da propriedade imobiliária somente ocorre por meio do registro, conforme estabelecido no artigo 1.227 do CC/02.¹⁴⁵ O registro dá ao proprietário eficácia e higidez perante terceiros que não o possuem, por causa da fé-pública, bem como há uma presunção relativa¹⁴⁶ (artigo 1.245, §2º do CC/02¹⁴⁷) de que os direitos constantes do registro pertençam ao proprietário.

A Multipropriedade imobiliária deverá observar essa mesma lógica. Isso porque, para ter a característica de *erga omnes*, também necessitará haver um registro, pois, sem ele, o efeito será apenas *inter partes*.

Nas palavras de Cristiano Farias e Nelson Rosenvald,¹⁴⁸ “O registro da sociedade multiproprietária atua como fator de publicidade, previsibilidade para terceiros e oponibilidade irrestrita.” No seu entendimento deverá haver tantas matrículas autônomas quantos forem os períodos estipulado para cada multiproprietários, pois o comando do artigo 1.331 do CC/02,¹⁴⁹ quando faz menção à propriedade exclusiva, não elimina a possibilidade de a exclusividade ser temporal ou periódica.¹⁵⁰

Contudo, deve ser observado que o sistema de registro adotado no Brasil é o da matrícula ou fôlio real, adotado pela Lei nº 6.015/73,¹⁵¹ ou seja, o procedimento de registro gira em torno do imóvel e não das pessoas que possuem direitos sobre ele.

Isso é observado pelo princípio da concentração no sistema registral, e, segundo Cláudia Fonseca,¹⁵² “Mediante este princípio, tudo o que diga respeito ao imóvel obrigatoriamente deve constar no mesmo, qualquer relação envolvendo o imóvel ou seu proprietário, que possa ter reflexo neste imóvel, ainda que seja uma notícia provisória, deve ingressar na matrícula.”

Dessa forma, o instituto da Multipropriedade imobiliária deverá ser registrado observando-se o sistema adotado pela Lei nº 6.015/73,¹⁵³ ou seja, será aberta apenas uma matrícula do imóvel como uma unidade autônoma, a qual descreverá detalhadamente toda a sua

¹⁴⁵Idem, op. cit., nota 2.

¹⁴⁶O Registro de Torrens, previsto entre os artigos 277 a 288 da Lei nº 6.015/1973 fornece ao proprietário um título com força absoluta, já que contra ele não é admitido prova em contrário.

¹⁴⁷BRASIL, op. cit., nota 2.

¹⁴⁸FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 276.

¹⁴⁹BRASIL, op. cit., nota 2.

¹⁵⁰FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 276.

¹⁵¹A Lei nº 6.015 de 1973, introduziu uma nova principiologia e sistemática do Registro de Imóveis e substituindo o fôlio pessoal pelo fôlio real. A partir deste momento, cada imóvel objeto de matrícula passou a ter uma individualização e especialização geográfica, de sorte a tornar os imóveis inconfundíveis.

¹⁵²TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. *Propriedade imobiliária e o registro de imóveis*: Perspectiva histórica, econômica, social e jurídica. São Paulo: Quartier Latin, 2011, p. 239.

¹⁵³BRASIL, op. cit., nota 120.

característica. Percebe-se que o que deverá ser registrado de forma individual serão as partes ideais de cada multiproprietários representativos de fração de tempo.

A representatividade de cada multiproprietários dar-se-á por meio da quota parte de cada um para a adoção do sistema de compartilhamento de tempo, ou seja, cada multiproprietário teria uma fração de tempo determinada.

Como se pode notar, o instituto da Multipropriedade imobiliária, que é um sistema de aproveitamento por turno, também terá necessidade de um registro para dar publicidade e obter o efeito *erga omnes*. Isso é de extrema importância, pois o registro dará transparência e segurança ao instituto.

No Projeto de Lei nº 54,¹⁵⁴ que está tramitando no Congresso, o entendimento sobre a Multipropriedade é de que, para cada unidade autônoma, haverá apenas uma matrícula, sendo lançado nela o nome dos proprietários. Já no Projeto de Lei nº 463,¹⁵⁵ o entendimento é de que ela deverá ser formada pelo número de ordem da matrícula na qual se registrou a instituição desse condomínio, com o acréscimo de um hífen e de uma numeração cardinal sequencial ascendente, iniciada com o algarismo um.

No Projeto de Lei nº 54,¹⁵⁶ em seu artigo 5º, estabelece que a matrícula:

Artigo 5º: ... objetivará o imóvel, sendo que cada fração de tempo será objeto de uma ficha auxiliar, na qual se registrarão exclusivamente todos os títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais relativos a essa fração de tempo, na forma do art. 172 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e também as averbações elencadas no inciso II do art. 167, combinado com o art. 246, ambos dessa mesma Lei.

Nesse artigo, percebe-se que haverá, para cada fração, uma ficha auxiliar que registrará a multipropriedade imobiliária. Observa-se, com isso, que o projeto não fala em abertura de matrícula individual para cada multiproprietário, prestigiando o princípio da concentração na lei nº 6.015/73.¹⁵⁷

1.6. Legislação da Multipropriedade imobiliária no Brasil

No Brasil, ainda não há lei disciplinando a matéria da Multipropriedade imobiliária. Contudo, existem três projetos de lei tramitando no Congresso para sua regulamentação. O

¹⁵⁴Idem. *Projeto de Lei do Senado nº 54 de 2017*. Disponível em: <<http://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=5086159&disposition=inline>>. Acesso em: 18 set. 2017.

¹⁵⁵Idem. *Projeto de Lei do Senado nº 463 de 2016*. Disponível em: <<http://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=4273966&disposition=inline>>. Acesso em: 18 set. 2017.

¹⁵⁶Idem, op. cit., nota 154.

¹⁵⁷Idem, op. cit., nota 120.

Projeto de Lei nº 469¹⁵⁸ de 2016, o Projeto de Lei nº 463¹⁵⁹ de 2016 e o Projeto Lei nº 54¹⁶⁰ de 2017.

O Projeto de Lei nº 469¹⁶¹ incluirá o capítulo X no CC/02, introduzindo o título da Multipropriedade. A matéria ficará disciplinada no artigo 1236-C, que será acrescentado no CC/02. Esse projeto incluía o instituto no rol dos direitos reais. Verifica-se também que será alterada a Lei de Registro Público, acrescentando o registro e a forma como a Multipropriedade será registrada.

O Projeto de nº 463¹⁶² incluirá dois títulos no CC/02. O primeiro será o VII-A, o qual falará sobre o condomínio multiproprietário em imóveis, e o segundo, o VII-B, falará sobre o condomínio multiproprietário em móveis. Também será inserido o artigo 578-A no CC/02, que falará a respeito da locação de coisas. Haverá também alteração na Lei nº 8.245/91, que incluirá o artigo 76-A, para locações residenciais e não residências que adotarem o turno de aproveitamento. Por fim, verifica-se também que haverá alteração da Lei de Registro Público, acrescentando o registro e a forma como a Multipropriedade será registrada.

Comparando os dois Projetos de Lei, verifica-se que há tratamentos distintos para ambos. O Projeto de Lei nº 469¹⁶³ considera o instituto da Multipropriedade como um direito real autônomo, incluindo um capítulo próprio para ele. Porém, tal Projeto de Lei estabeleceu como regulamento as regras do condomínio voluntário.

A crítica a esse projeto reside no fato de ser regulamentado desta forma, já que isso acarretaria na descaracterização do instituto, pois, no condomínio voluntário, o que vigora é a regra de transitoriedade, em que o condomínio pode ser extinto a qualquer momento.

Já o Projeto de Lei nº 463¹⁶⁴ não considerou o instituto da Multipropriedade como um direito real autônomo, mas como uma variação de condomínio. Então o que se verifica é que haverá o acréscimo de duas espécies condominiais diferentes das que já existem no ordenamento.

A crítica a esse projeto é a confusão do instituto da Multipropriedade imobiliária com o do condomínio. Como já dito acima, são semelhantes, mas não se confundem. Os dois institutos – condomínio e Multipropriedade imobiliária – trazem propostas diferentes.

¹⁵⁸Idem. *Projeto de Lei do senado nº 469 de 2016*. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=4473882&disposition=inline>>. Acesso em: 18 set. 2017.

¹⁵⁹Idem, op. cit., nota 155.

¹⁶⁰Idem, op. cit., nota 154.

¹⁶¹Idem, op. cit., nota 158.

¹⁶²Idem, op. cit., nota 155.

¹⁶³Idem, op. cit., nota 158.

¹⁶⁴Idem, op. cit., nota 155.

Convém ressaltar que os dois projetos falam menos do que deveriam, tendo em vista que a Multipropriedade imobiliária consiste em um instituto complexo, merecendo uma maior análise pelo legislador. Há países, como se verá mais adiante, que o regulamentaram em lei própria, disciplinando, de forma detalhada, como ocorrerá a Multipropriedade imobiliária, estabelecendo direitos e deveres daqueles que serão responsáveis pelo instituto, com vistas a dar maior segurança para aqueles que pretendem investir nessa modalidade.

O Projeto de Lei de nº 54¹⁶⁵ tratará da Multipropriedade em lei específica. Nele, diferente dos projetos anteriores, foi dada uma maior atenção ao tema. Aqui, a Multipropriedade não foi tratada como uma variação do condomínio, mas como um direito de propriedade e como direito real. Cada multiproprietário terá o direito de gozo e fruição com exclusividade, sem a interferência dos demais durante o seu período de turno de aproveitamento.

Também se verifica que o período de tempo poderá ser: fixo, que significa mesmo período para cada ano calendário; misto, que consiste na combinação do sistema fixo com o flutuante; e o flutuante, que determina dar-se o período de forma periódica. Esse tempo deverá ter, no mínimo, sete dias seguidos ou intercalados.

Observa-se também que, para a instituição da Multipropriedade, deverão ser observados os mesmos requisitos indicados no artigo 31, alíneas “a”, “b” e “c”, e §1º da Lei nº 4.591/64.¹⁶⁶ Percebe-se, com isso, que o legislador possui o entendimento de que a Multipropriedade e o condomínio têm aspectos semelhantes e, por isso, algumas regras do condomínio poderão ser aplicadas à Multipropriedade.

Também será possível a instituição por meio de ato entre vivos e por testamento. Estabelece ainda que o direito real da Multipropriedade será perpétuo e que, mesmo que todas as frações estejam reunidas nas mãos de uma única pessoa, a Multipropriedade não será extinta de forma automática.¹⁶⁷

Especifica que a responsabilidade, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidem sobre o imóvel, de cada multiproprietário, será na proporção de sua fração tempo.¹⁶⁸

¹⁶⁵Idem, op. cit., nota 154.

¹⁶⁶Idem, op. cit., nota 92.

¹⁶⁷Artigo 3º Parágrafo único do PL 54: “A multipropriedade poderá ser instituída por ato entre vivos ou testamento, mediante registro no competente cartório de registro de imóveis”; Art. 7º do PL 54: “O direito real de multipropriedade é perpétuo”; Art. 24 do PL 54: “A multipropriedade não se extinguirá automaticamente, em relação a cada imóvel individualmente considerado, se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.”

¹⁶⁸Art. 14 do PL 54: “Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidem sobre o imóvel.”

Ato contínuo, também se verifica que não haverá direito de preferência entre os multiproprietários.¹⁶⁹ Contudo, poderá haver autonomia da vontade no título constitutivo e na convenção do condomínio. Observa-se também que esse projeto traz uma série de deveres e obrigações para os multiproprietários, bem como o procedimento para a Multipropriedade.

Traz uma inovação quando possibilita que cada legislação tributária municipal possa individualizar, na inscrição imobiliária, cada fração de tempo.¹⁷⁰

A partir de uma rápida análise desse projeto, percebe-se que houve maior regulamentação sobre o tema. Contudo, ainda ficou faltando alguma proteção aos adquirentes desse instituto. Não foi, por exemplo, realizada nenhuma alteração no Código de Defesa do Consumidor que protegesse, de forma expressa, os consumidores, com um prazo expresso e específico para o direito de arrependimento.

¹⁶⁹Art. 15 do PL 54: “Os multiproprietários não terão direito de preferência quando da alienação de qualquer outra fração de tempo do mesmo imóvel.”

¹⁷⁰Art. 17 do PL 54: “De acordo com a legislação tributária municipal, cada fração de tempo poderá ser objeto de uma individualizada inscrição imobiliária.”

2. ANÁLISE DA MULTIPROPRIEDADE

Nesse capítulo, será abordado um estudo da Multipropriedade imobiliária no direito comparado, fazendo-se uma breve passagem pela Europa, origem do instituto, e pela América. Perceber-se-á, nesse estudo, que alguns países já introduziram o instituto em seus ordenamentos jurídicos com o propósito de dar maior segurança aos seus adquirentes e evitar práticas abusivas por partes daqueles que constituem a Multipropriedade imobiliária. Essas nações fundamentam tal ilegalidade na autonomia da vontade – *pacta sunt servanda*.¹⁷¹

Será analisada também a possibilidade de a Multipropriedade imobiliária possuir ou não personalidade jurídica, fazendo-se uma comparação com o condomínio edilício. Ato contínuo, serão abordados quais são os atributos da Multipropriedade imobiliária, como, por exemplo, usar, gozar, dispor e reivindicar, além do estudo de algumas características como o caráter absoluto e *erga omnes*. Por fim, será analisada sua função social, ponderando-se se é possível a sua conciliação com a impenhorabilidade do bem de família.

2.1. A Multipropriedade no direito comparado

Para se entender a Multipropriedade, é necessário pesquisar o instituto em alguns países, observar como foi seu surgimento, como é seu procedimento e quais são suas consequências.

Toda e qualquer espécie de instituto tem uma evolução histórica relevante. Tal estudo proporciona a criação de um panorama geral, o qual será adaptado à cultura de cada país, pois o que foi estipulado para uma nação, não necessariamente servirá da mesma forma para a outra.

Assim, será abordada a origem da multipropriedade, bem como ocorreu a sua introdução no ordenamento jurídico em alguns países do mundo.

2.1.1. Europa

A Multipropriedade tem como origem a Europa, por volta dos anos 60 do século XX, quando o mundo estava num momento histórico de pós-Segunda Guerra Mundial. Não havia legislação disciplinando esse novo instituto, razão pela qual geravam aos adquirentes enormes

¹⁷¹Palavra de origem latina que significa: “Acordos devem ser mantidos”. A doutrina conceitua como sendo um princípio com força obrigatória, ou seja, estabelece que as partes têm o dever de respeitar o contrato.

inseguranças, além de abusividades praticadas por administradores e incorporadores que geriam os empreendimentos imobiliários.¹⁷² A primeira legislação somente foi aparecer na década 90.

Sabe-se que a União Europeia (UE), como o próprio nome já diz, é a junção de vários países em um grupo que integra muitas de suas regras políticas, econômicas e sociais. Ela é composta por 28 nações europeias, que participam de um projeto de integração política e econômica.¹⁷³

Todos os países europeus têm a opção de integrá-la, analisando as vantagens e desvantagens desse acordo. Um dos pontos mais interessantes dessa relação é que o país tem sua autonomia garantida, já que não perde a soberania ao decidir integrar a UE. Os países-membros são independentes em aceitar ou não tratados, acordos e legislações. Sua finalidade é conduzir democraticamente a discussão de assuntos de amplo interesse comum, a nível continental, para uma maior estabilidade e segurança de sua população.

A Comissão da União Europeia, preocupada com a necessidade de proteger os compradores do sistema de Multipropriedade, bem como com a importância de se ter regras uniformes em todos os Estados-Membros editou a Diretiva 94/47/CE,¹⁷⁴ a qual tem como propósito a proteção dos consumidores em relação a certos aspectos dos contratos para a aquisição de um direito de uso de bens imóveis em regime de *timeshare*.

A Diretiva 2008/122/CE¹⁷⁵ revogou a anterior Diretiva 94/47/CE¹⁷⁶ e modernizou as suas disposições para adaptá-la aos novos produtos que surgiram no mercado do turismo. Passou a abranger uma gama mais ampla de serviços de férias, caracterizados por compromissos de longo prazo ou riscos financeiros consideráveis para os consumidores.

Essa nova diretiva reforça a proteção concedida aos consumidores, cobrindo contratos de venda de produtos de *timeshare* e produtos de férias de longa duração aos consumidores. Também se aplica aos contratos de revenda e intercâmbio para compartilhamento de tempo e

¹⁷²ULLOA, op. cit., nota 32.

¹⁷³A União Europeia possui três sedes: em Luxemburgo, Estrasburgo e Bruxelas, que é a sua capital. Os países integrantes são: Alemanha, Áustria, Bélgica, Bulgária, Chipre, Croácia, Dinamarca, Eslováquia, Eslovênia, Espanha, Estônia, Finlândia, França, Grécia, Hungria, Irlanda, Itália, Letônia, Lituânia, Luxemburgo, Malta, Países Baixos (Holanda), Polônia, Portugal, Reino Unido (referendo popular aprovou saída da UE em 23/06/2016), República Tcheca, Romênia e Suécia. Macedônia, Croácia e Turquia encontram-se em fase de negociação. Estes países são politicamente democráticos, com um Estado de direito em vigor.

¹⁷⁴UNIÃO EUROPEIA. *Diretiva 94/47/CE*, de 26 de outubro de 1994 do Parlamento Europeu e do Conselho. Relativa à proteção dos adquirentes quanto a certos aspetos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis. Disponível em: <<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/pt/TXT/?uri=CELEX:31994L0047>>. Acesso em: 06 out. 2017.

¹⁷⁵Idem. *Diretiva 2008/122/CE*, de 14 de janeiro de 2009 do Parlamento Europeu e do Conselho. Sobre a protecção do consumidor relativamente a determinados aspectos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca. Disponível em: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=celex%3A32008L0122>>. Acesso em 31 mai. 2018.

¹⁷⁶Idem, op. cit., nota 174.

férias de longa duração. A diretiva estipula as regras que regem a publicidade, as informações anteriores à celebração do contrato e as que devem ser incluídas, o direito de retratação e a proibição dos pagamentos de adiantamentos durante o período de retirada.¹⁷⁷

Os Estados-Membros integrantes da UE tinham o prazo para introduzirem a diretiva em seus ordenamentos jurídicos até 23 de fevereiro de 2011. Contudo catorze Estados-Membros não cumpriram o prazo e a Comissão abriu procedimentos de infração por não comunicação das medidas de transposição.¹⁷⁸ O último Estado-Membro a transpor integralmente a diretiva foi a Espanha, em março de 2012.¹⁷⁹ Percebe-se que a transposição total da diretiva em toda a União Europeia somente ocorreu um ano mais tarde do que o previsto, observando-se que quinze Estados membros transpuseram a diretiva em legislação especial e os trezes restantes transpuseram-na em código já existente em seus ordenamentos jurídicos, como, por exemplo, em Código Civil, Código de Defesa do Consumidor ou outros diplomas relacionados com a defesa do consumidor.¹⁸⁰

Na França, inicialmente, surgiram grandes operações imobiliárias, como a constituição de condomínios de edifícios. Por não ter legislação pertinente, era adotada a comum sobre construção. Nela, havia a previsão do método *Grénoble* e do método Paris.¹⁸¹

O método *Grénoble* funcionava como uma espécie de construção coletiva, em que havia a compra do terreno e repartição dos respectivos quinhões entre os condôminos, que, das propriedades reunidas, formava um condomínio ordinário indiviso regulado pelo Código Civil francês. Já no método Paris, havia uma constituição de sociedade para fazer a edificação, que, após finalizada, transferia o patrimônio social do imóvel para a cotitularidade dos condôminos.¹⁸²

Diante desse quadro, o legislador francês editou a Lei de 28 de junho de 1938, que regulamentava a edificação de condomínios de apartamento. Como consequência, acabou por viabilizar o desenvolvimento da Multipropriedade. Isso porque essa lei criava a sociedade de atribuição, com a finalidade apenas de viabilizar a construção do imóvel. Após concluída a

¹⁷⁷Ibid.

¹⁷⁸Foram lançados procedimentos de infração contra a Bélgica, Chipre, República Checa, Finlândia, Hungria, Itália, Lituânia, Luxemburgo, Malta, Polónia, Eslováquia, Eslovénia, Espanha e Suécia.

¹⁷⁹A Comissão encerrou os procedimentos em 31 de maio de 2012. Disponível em: <http://europa.eu/rapid/press-release_IP-12-528_en.htm>. Acesso em: 06 out. 2017

¹⁸⁰UNIÃO EUROPEIA. *European Commission. Consumers: Determined Commission action ensures timeshare protection in all EU countries*. Disponível em: <http://europa.eu/rapid/press-release_IP-12-528_en.htm?locale=en>. Acesso em 06 out. 2017.

¹⁸¹ TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 23.

¹⁸²Ibid.

construção, vendiam-se as frações ideais de cada unidade e, a seguir, extinguia-se, pois já tinha chegado ao fim de seu propósito.¹⁸³

Em 1986, na França, foi publicada a Lei n° 86,¹⁸⁴ que regulamentava a Multipropriedade. Ela disciplinava que, a sua constituição e a administração de bens imóveis, num regime de partilha de tempo, deveriam ser feitas por meio da sociedade de atribuição.

Diante dessas considerações, verifica-se que a natureza jurídica da Multipropriedade na França é de direito obrigacional, tendo em vista que é constituída de forma societária, pois os multiproprietários não têm relação direta com a Multipropriedade. Em outras palavras, trata-se de Multipropriedade societária e obrigacional.

Na Itália, o instituto foi regulado apenas em 1998 com o Decreto Legislativo n° 427/98,¹⁸⁵ após a implementação da diretiva n° 94/47/CE,¹⁸⁶ que definiu diferentes espécies: a Multipropriedade acionária, a imobiliária e a hoteleira. Em seguida, surgiu a diretiva 2008/122/CE,¹⁸⁷ trazendo atualizações para o instituto e, logo após, foi editado o Decreto Legislativo n° 79/2011.¹⁸⁸

Na espécie de Multipropriedade acionária, constitui-se uma sociedade do tipo anônima para que ela fosse proprietária do imóvel em que se pretendia criar a Multipropriedade. Posteriormente à sua criação, a sociedade emitiria dois tipos de ações: as ordinárias e as preferenciais. A ação ordinária ficaria nas mãos dos sócios para gerenciar a sociedade. Já nas ações preferenciais, é que os compradores adquiririam o direito de usar o imóvel.¹⁸⁹

Nesse caso, portanto, o titular das ações não adquire nenhum direito de propriedade sobre o bem, mas apenas o direito de seu uso periódico. Isso porque os titulares são proprietários apenas de suas ações, as quais lhes conferem um direito obrigacional em face da sociedade e não um direito real.¹⁹⁰

¹⁸³Ibid., p. 24.

¹⁸⁴FRANÇA. *Lei n° 86-18*, de 6 de janeiro de 1986, relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé (nas sociedades de arrendamento em timeshare) sobre as sociedades de aluguel por tempo compartilhado (nas sociedades de arrendamento em timeshare). Disponível em: <<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000317307>>. Acesso em: 02 out. 2017.

¹⁸⁵ITÁLIA. *Decreto Legislativo n° 427*, de 9 de novembro de 1998. Aplicação da Diretiva 94/47 / CE relativa à proteção dos compradores relativamente a certos aspectos dos contratos relativos à aquisição de um direito de beneficiar de bens imóveis a tempo parcial. Disponível em: <<http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/98427dl.htm>>. Acesso em 03 out. 2017.

¹⁸⁶UNIÃO EUROPEIA, op. cit., nota 174.

¹⁸⁷Idem, op. cit., nota 175.

¹⁸⁸Idem. *Decreto Legislativo n° 79*, de 23 de maio de 2011. Código de Direito Regulamentar Estadual e Direito do Mercado turismo, nos termos do artigo 14 da Lei 28 de novembro de 2005, no. 246, bem como a implementação da Directiva 2008/122 / CE, contratos multipropriedade, contratos de produtos para feriados de longa duração, revenda e contratos de câmbio. Disponível em: <http://www.beniculturali.it/mibac/multimedia/MiBAC/documents/1429704763963_Codice_del_turismo.pdf>. Acesso em: 02 out. 2017.

¹⁸⁹TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 9.

¹⁹⁰Ibid., p. 10.

Conforme se nota, a Multipropriedade é criada por meio da sociedade anônima, em que os sócios com ações preferenciais podem decidir em assembleias o destino da sociedade, além de ela estar sujeita a risco, por exemplo, a falência. Diante disso é que se verifica a vulnerabilidade dos multiproprietários acionistas, tendo em vista que se sujeitam às decisões administrativas dos que possuem a gerência da sociedade.¹⁹¹

Outra problemática verificada na Multipropriedade acionária é o fato de não haver divulgação nas vendas das ações preferenciais para aquisição de novos usuários periódicos do imóvel. Essa ausência de divulgação acarreta na compra da mesma ação por mais de um adquirente, e isso tem como consequência que a unidade de tempo disponível não comportará os sócios adquirentes das ações. Também é verificado que, quando o sócio usa, em proveito próprio, os bens da sociedade, há um desvio do patrimônio dessa sociedade, o que não seria permitido. Objetou-se também na doutrina italiana os rateios das despesas de manutenção das unidades entre os multiproprietários, por contrariar o artigo 2.345 do Código Civil italiano,¹⁹² tendo em vista que contraria o aporte de capital regular.¹⁹³

Diante desses dilemas, a Multipropriedade acionária ficou fadada ao insucesso, já que não atendia aos interesses de seus adquirentes, pois o que eles pretendiam com esse instituto era um imóvel em que pudessem passar suas férias sem preocupação, com administração ou manutenção do bem, o que não era possível em razão desses impasses.¹⁹⁴

Na espécie multiproprietária imobiliária, o direito do adquirente recai sobre o imóvel, de forma absoluta e perpétua, porém com limitação da fruição, que se dá de forma periódica. Essa espécie se diferencia da Multipropriedade acionária pelo fato de se aproximar mais do direito real, já que não há apenas um direito de uso sobre o bem, mas a propriedade da mesma.¹⁹⁵

Essa modalidade de multiproprietária é introduzida de duas formas na Itália, porém, em ambas existe um regulamento interno que vincula seus adquirentes e assegura que a divisão por turnos e as obrigações decorrentes sejam cumpridas. Na primeira, há um tipo de copropriedade ordinária entre os multiproprietários da totalidade do imóvel, que é formalizado por meio de um pacto de uso de coisa comum, com regras condominiais. Nesse pacto, cada multiproprietário tem direito ao uso de forma exclusiva e perpétua, já que este se dá em turnos previamente fixados e recorrentes durante todo o ano.¹⁹⁶

¹⁹¹Ibid., p. 12.

¹⁹²ITÁLIA. *Código civil italiano*, de 16 março de 1942. Disponível em: <<https://www.studiocataldi.it/codicecivile/>>. Acesso em: 22 mai. 2018.

¹⁹³TEPEDINO, op. cit., 1993 p.12 e 14.

¹⁹⁴Ibid., p. 15.

¹⁹⁵Ibid.

¹⁹⁶Ibid.

Na segunda modalidade, há uma ligação entre o condomínio ordinário e o especial, ou seja, há um condomínio ordinário formado em cada unidade autônoma dentro de um condomínio edilício. Isso significa que cada unidade habitacional autônoma é repartida em copropriedade ordinária por frações de tempos entre os condôminos-multiproprietários. Já em relação às partes comuns, todos os multiproprietários são coproprietários limitados ao turno de cada unidade individualizada e ao fracionamento do tempo em tantos ciclos anuais quantos forem seus titulares.¹⁹⁷

Convém mencionar que, em ambos os modelos citados, há a presença de escritura pública, descrevendo a quota de cada multiproprietário, juntamente com dois regulamentos. Um é a convenção de condomínio, que disciplina o uso das partes comuns, e o outro está direcionado à relação entre os multiproprietários, condicionando regras internas para cada unidade autônoma adquirida e o modo como ocorrerá o uso fracionamento do tempo.¹⁹⁸

O problema desse modelo reside no fato de não haver legislação regulando a Multipropriedade e, em razão disso, tentou-se conciliá-lo com o sistema condominial. Contudo, o condomínio ordinário apresenta características que não se compatibilizam com a Multipropriedade, já que este possui natureza transitória, apto de extinção a qualquer tempo, indo de encontro com a Multipropriedade com seu caráter de indivisibilidade.¹⁹⁹

Na Itália, também existe a espécie de Multipropriedade hoteleira. Nela, há dois tipos de multiproprietários: o que adquire o direito propriedade do imóvel e o que adquire a propriedade da ação da sociedade hoteleira, a qual lhe confere o direito de uso do bem por certo período do ano. O imóvel desses dois tipos de multiproprietário é disponibilizado para uma sociedade hoteleira na forma de arrendamento. Em contrapartida, há um contrato entre a sociedade hoteleira e os multiproprietários, garantindo-lhes o direito de usar o apartamento em certo período do ano por turno de aproveitamento, mediante o pagamento do valor da diária com um desconto significativo, como se fosse uma taxa administrativa.²⁰⁰

Um ponto importante dessa modalidade é que o uso do imóvel não se restringe apenas aos multiproprietários, mas também, de forma subsidiária, a terceiros. O sistema funciona da seguinte forma: o multiproprietário, para ter direito ao uso do imóvel naquele período, deve manifestar-se com antecedência no prazo ajustado no contrato. Caso não exerça essa manifestação dentro do prazo ou não tenha interesse naquele período pela utilização do imóvel,

¹⁹⁷Ibid.

¹⁹⁸Ibid., p. 16.

¹⁹⁹Ibid.

²⁰⁰Ibid., p. 18.

a sociedade hoteleira disponibilizará a terceiros não multiproprietários. Os valores pagos por esses terceiros, dependendo do que foi ajustado, poderão ser encaminhados ao multiproprietários ou convertidos em créditos hoteleiros após os descontos das taxas administrativas.²⁰¹

Insta salientar que, nesse instituto, quando a gestão multiproprietária é entregue a redes hoteleiras multinacionais, há um estímulo de intercâmbio entre multiproprietários, visando a uma troca do período das respectivas frações em lugares e países diversos.²⁰²

Percebem-se inúmeras vantagens desse instituto, tendo em vista o estímulo ao setor hoteleiro. Em relação aos multiproprietários, verificam-se as vantagens por meio da diluição das responsabilidades, rateios de despesas e possibilidade de obtenção de lucros quando ofertada a terceiros, bem como a possibilidade de intercâmbio pelo mundo, nos lugares em que se usa a modalidade.

Na Espanha, a Multipropriedade ou compartilhamento de tempo, como os espanhóis costumam chamar, está disciplinada na Lei nº 42/1998²⁰³. Lá, a Multipropriedade é assemelhada ao sistema condominial, em que existe um condomínio ordinário formados pelos multiproprietários, e se permite ao titular usar e desfrutar de uma unidade imobiliária individual por um período de tempo específico por ano.

Nessa lei, o legislador optou apenas em regular o regime de aproveitamento por turno de bens imóveis turísticos, deixando as demais espécies de Multipropriedade sem amparo legal. Também é verificado que essa lei considera o instituto como um aluguel de temporada, em que o multiproprietário não adquire os direitos de propriedade, mas o direito de usá-la por um período específico de tempo. Também é necessário que haja o registro para que tenha eficácia em relação a terceiros.

A disposição 1.4 da Lei nº 42/1998²⁰⁴ proíbe a denominação desses direitos como *timeshare* ou de qualquer outra forma que contenha a palavra *property* ou *owner*. Por este motivo, qualquer contrato assinado na Espanha na qual a palavra "propriedade" apareça é nulo. Logo, a denominação que finalmente foi escolhida como mais adequada, descritiva e fiel à lei, é a do direito de uso por turno, que significa "direito ao uso e prazer por turnos".

²⁰¹Ibid.

²⁰²Ibid., p.19.

²⁰³ESPAÑA. Lei nº 42, de 15 de dezembro de 1998: *sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias* (sobre direitos de exploração por turno de imóveis para uso turístico e regulamentos fiscais). Disponível em: <<https://www.boe.es/boe/dias/1998/12/16/pdfs/A42076-42087.pdf>>. Acesso em: 04 out. 2017.

²⁰⁴Ibid.

Com as mudanças econômicas e o desenvolvimento da atividade turística, tornou-se necessário adaptar os produtos turísticos oferecidos ao consumidor para essa realidade. É por isso que foi editada a Lei nº 4/2012,²⁰⁵ que regula os clubes de férias e direito de uso por turno.

A alteração trazida nessa nova lei encontra-se no fato de ela ter ampliado as modalidades de direito de aproveitamento por turno, dando mais autonomia privada às partes envolvidas na modulação da configuração do sistema de aproveitamento por turno.

Convém notar que, na Espanha, a Multipropriedade é comparada a um sistema condominial, permanecendo a dúvida quanto ao problema da divisibilidade que é inerente ao condomínio. Para tentar superar tal problema, tentou-se aplicar o artigo 4º da lei que disciplina a propriedade horizontal espanhola,²⁰⁶ já que o artigo 400 do Código Civil²⁰⁷ espanhol prevê a divisibilidade do condomínio *pro indiviso*.

Segundo a visão de Tepedino:²⁰⁸

(...) o citado artigo 4º não se diferencia do art. 400 do Código Civil espanhol, quanto à plena divisibilidade das unidades autônomas em condomínio pro indiviso, salvo se se considerasse a intangibilidade dos apartamentos como imprescindível (não somente para os respectivos donos mas) para todos os condôminos do complexo imobiliário, hipótese de difícil configuração.

Percebe-se que a solução encontrada para superar a divisibilidade prevista no artigo 400 do CC²⁰⁹ espanhol foi afastar esse artigo e aplicar aquele que fala sobre a propriedade horizontal. Com isso, observa-se que apenas se trocou uma norma do condomínio ordinário para uma norma do condomínio edilício. Isso deixa claro que, na Espanha, a Multipropriedade é tratada como condomínio.

Em Portugal, a Multipropriedade foi colocada no mercado por meio dos chamados “títulos de férias”. Esses títulos estabeleciam um pacto entre o adquirente e uma empresa vendedora, que consistia em se pagar uma prestação pecuniária em troca do direito de uso de determinada unidade habitacional em zona turística em certo período do ano.²¹⁰

²⁰⁵ESPAÑA. *Lei nº 4*, de 6 de julho de 2012, de aproveitamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias (de exploração, por sua vez, de bens para uso turístico, aquisição de produtos de férias de longa duração, revenda e trocas e regulamentos fiscais). Disponível em: <https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-9111>. Acesso em: 04 out. 2017.

²⁰⁶Idem. *Lei da Propriedade horizontal*, de 21 de julho de 1960. Disponível em: <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/lph.html>. Acesso em: 22 mai. 2018.

²⁰⁷Idem. *Código civil espanhol*, de 24 de julho de 1889. Disponível em: <<https://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/codigo-civil.htm>>. Acesso em: 22 mai. 2018.

²⁰⁸TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 34.

²⁰⁹ESPAÑA, op. cit., nota 207.

²¹⁰TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 35.

Esses “títulos de férias” não agradaram o público português, em razão da precariedade e da falta de garantia quanto à durabilidade e liquidez do investimento, gerando insegurança e preocupação.²¹¹

Tempos depois, a Multipropriedade foi implementada por meio do Decreto-Lei n° 355/1981,²¹² que assegurava aos proprietários o uso de uma fração de tempo correspondente a uma semana por ano.

Nesse decreto, criou-se um direito real sobre a coisa alheia, em que uma pessoa física ou jurídica, sendo proprietária de um conjunto imobiliário, poderia promover um negócio que assegurasse aos adquirentes de unidades imobiliárias o direito à utilização de uma fração de tempo por ano, reiteradamente, de forma limitada ou perpétua.²¹³

Esse decreto foi substituído pelo Decreto-Lei n° 275/93,²¹⁴ que foi alterado pelo Decreto-Lei n° 188/99²¹⁵ e, posteriormente, pelo Decreto-Lei n° 22/2002.²¹⁶ Hoje, a Multipropriedade está regulamentada pelo Decreto-Lei n° 37/2011,²¹⁷ que procurou ajustar-se ao direito real de habitação periódica pelas inovações trazidas pela Diretiva n.º 2008/122/CE²¹⁸ da União Europeia.

O Decreto-Lei n° 37/2011²¹⁹ trouxe alterações significativas para o direito real de habitação periódica. Ele, por exemplo, alterou o prazo para a constituição desse direito de 15 anos para 1, deixando a autonomia da vontade estabelecer a quantidade de dias em que poderá ser usado o instituto. Também determinou um prazo para uma comunicação prévia, introduzindo o formulário normalizado de informação pré-contratual, dentre outras inovações.²²⁰

²¹¹Ibid.

²¹²PORTUGAL, *Decreto-lei n° 355*, de 31 de dezembro de 1981. Disponível em: <<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/144244/details/normal?q=Decreto-Lei+n.%C2%BA%20355%2F81>>. Acesso em: 18 out. 2017.

²¹³TEPEDINO, op. cit., 1993, p. 37.

²¹⁴PORTUGAL, *Decreto-lei n° 275*, de 5 de agosto de 1993. Disponível em: <<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/75228377/201704222229/diploma/1?consolidacaoType=Decreto-Lei%2Fen&consolidacaoTag=Civil&rp=indice&did=34482575>>. Acesso em: 18 out. 2017.

²¹⁵Idem. *Decreto-lei n° 180*, de 22 de maio de 1999. Disponível em: <<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/321690/details/normal?q=Decreto-Lei+n.%C2%BA%20180%2F99>>. Acesso em: 18 out. 2017.

²¹⁶Idem. *Decreto-lei n° 22*, de 31 de janeiro de 2002. Disponível em: <<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/276449/details/normal?q=Decreto-Lei+n.%C2%BA%2022+de+31+de+janeiro+de+2002>>. Acesso em: 18 out. 2017.

²¹⁷Idem. *Lei n° 37*, de 10 de março de 2011. Disponível em: <<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/279446/details/normal>>. Acesso em: 04 out. 2017.

²¹⁸UNIÃO EUROPEIA, op. cit., nota 175.

²¹⁹PORTUGAL, op. cit., nota 217.

²²⁰CARNEIRO, Campos Ferreira Sá. *Breves notas sobre as principais alterações ao regime dos direitos reais de habitação periódica*. Disponível em: <http://www.csassociados.pt/xms/files/DESTAQUES/BREVES_NOTAS_SOBRE_AS_PRINCIPAIS_ALTERACOES_AO_REGIME_DOS_DIREITOS_REAIS_DE_HABITACAO_PERIODICA_-400236_1-.PDF>. Acesso em: 04 out. 2017.

Importante destacar que o Decreto-Lei n° 37/2011²²¹ manteve a mesma determinação do Decreto-Lei n° 355/1981,²²² de entregar ao adquirente de um imóvel um certificado predial imobiliário, o qual deve ser registrado no cartório de registo de imóvel, representando um direito real de habitação periódica e uma eficácia contra terceiros. A novidade está na obrigatoriedade de o vendedor informar o prazo de resolução do contrato, que é de 14 dias, sendo que, antes desse prazo, não pode ser realizado qualquer pagamento. Diante do eventual surgimento qualquer controvérsia a respeito desse prazo, o artigo 13-A, 2,²²³ desse decreto, estabeleceu que o ônus de provar que informou ao comprador é do vendedor.²²⁴

Na Grécia, o *timeshare* foi regulamentado na Lei n° 1.652, de 14 de outubro de 1986,²²⁵ caracterizando-o como um contrato de arrendamento que concede direitos de natureza puramente pessoal, em que um adquirente tem o direito de usar um imóvel turístico, geralmente por alguns dias por ano, por um período de 03 a 60 anos, além da obrigação de fazer a escritura e levá-la ao registro correspondente. O *timeshare* somente pode ser instituído sobre os imóveis que têm a qualificação de alojamento turístico, devidamente concedido pela Autoridade de Turismo da Grécia, a qual deve ser informada de todos os contratos que o arrendador faz. As regras gerais de arrendamento do Código Civil Grego são aplicáveis para complementar o instituto.²²⁶

Em 2009, foi editada a Diretiva 2008/122/CE²²⁷ do Parlamento Europeu e do Conselho, a qual diz respeito à defesa do consumidor para contratos de *timeshare*. Após essa edição, a Grécia teve que seguir, dentre outras hipóteses, os seguintes comando da diretiva: a obrigação de fornecer as informações necessárias antes da celebração do contrato; o conteúdo do contrato; o direito do consumidor de se retirar do contrato no prazo de 14 dias após sua conclusão; e o procedimento para o recurso à violação da legislação aplicável.

Na Alemanha, a Multipropriedade, chamada de *time-sharing*, é tratada como uma forma societária, em que cada direito de ação permite ao adquirente usar e disfrutar da propriedade imóvel durante um período do ano. A Alemanha se inspirou na legislação portuguesa e instituiu o *time-sharing* como uma espécie de habitação periódica.²²⁸

²²¹PORTUGAL, op. cit., nota 217.

²²²Idem, op. cit., nota 212.

²²³Artigo 13-A, 2: Incumbe ao vendedor a prova do cumprimento da obrigação prevista no número anterior.

²²⁴Ibid.

²²⁵GRÉCIA. Lei n° 1.652, de 14 de outubro de 1986 " Contrato de tempo compartilhado e regulamentação de questões (Government Gazette A '167 21 / 30.10.1986). Disponível em: <http://www.ermis.gov.gr/portal/pls/portal/ERMISPORTAL.show_file?p_file_id=336035.PDF>. Acesso em: 07 out. 2017.

²²⁶ULLOA, op. cit., nota 32.

²²⁷UNIÃO EUROPEIA, op. cit., nota 175.

²²⁸ULLOA, op. cit., nota 32.

Para atender a Diretiva da União Europeia de n° 94/47/CE²²⁹, a Alemanha implementou o Decreto Presidencial 182/1999²³⁰ (Gazeta do Governo 171 A / 25.8.1999), conforme alterado pelo Decreto Presidencial 293/2001²³¹ (*Government Gazette* 205A/17.9.2001). As disposições pertinentes incluem, dentre outras, as seguintes hipóteses: o direito à informação, a prevenção de vendas sob pressão por meio do direito de retirada e a proibição do pré-pagamento do produto de *timeshare* pelos vendedores durante o período de retirada.

Diante da mudança na situação do *time-sharing*, a União Europeia promoveu a substituição da Diretiva 94/47/CE²³² pela Diretiva 2008/122/CE²³³, que foi incorporada pelo direito alemão por meio da Decisão Ministerial conjunta (JMG) Z1-130 / 2011²³⁴ (*Government Gazette* 295 B/22.2.2011). A violação dessas novas disposições introduzidas no direito alemão resultará nas sanções previstas no artigo 13.º-A da Lei n.º 2.251/94²³⁵ – Proteção ao Consumidor.

2.1.2. América

Nos Estados Unidos, a Multipropriedade iniciou-se na década de 70 do século XX, especificamente na Flórida, diante da crise do petróleo, que desestabilizou a economia global e acabou obrigando muitos americanos a reverem seus hábitos, como, por exemplo, a compra de imóveis de férias.²³⁶

Na década de 80 do século XX, via-se o crescimento do instituto da Multipropriedade na Flórida. A população americana aderiu ao instituto diante dos benefícios que ele proporcionava. No entanto, ante a ausência de lei e diante da procura pelo *timeshare*, as indústrias acabavam cometendo práticas abusivas na sua comercialização. Em razão disso, em

²²⁹UNIÃO EUROPEIA, op. cit., nota 174.

²³⁰ALEMANHA. *Decreto presidencial 182*, de 25 de agosto de 1999 - *Government Gazette* 171 / A / 25-8-1999 (revogado). Disponível em: <<https://www.e-nomothesia.gr/sunegoros-tou-katanalote/pd-182-1999.html>>. Acesso em: 08 out. 2017.

²³¹Idem. *Decreto presidencial 293*, de 17 de setembro de 2001 - *Government Gazette* 205 / A / 17-9-2001 (revogado). Disponível em: <<https://www.e-nomothesia.gr/sunegoros-tou-katanalote/pd-293-2001.html>>. Acesso em: 08 out. 2017.

²³²UNIÃO EUROPEIA, op. cit., nota 174.

²³³Ibid., op. cit., nota 175.

²³⁴ALEMANHA. *Decisão ministerial conjunta (JMG) Z1-130 / 2011* (*Government Gazette* 295 B / 22.2. 2011). Disponível em: <<http://www.efpolis.gr/el/library2.html?func=startdown&id=243>>. Acesso em: 08 out. 2017.

²³⁵Idem. *Proteção ao Consumidor – Lei n° 2.252*, de 16 de novembro de 1994. Disponível em: <<http://www.efpolis.gr/el/library2.html?func=startdown&id=388>>. Acesso em: 08 out. 2017.

²³⁶BOWEN, David A. *Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense*. Loyola Consumer Law Rev. 4. ed. 18. v. Ano 2006. Disponível em: <<http://lawecommons.luc.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1183&context=iclr>>. Acesso em: 04 out. 2017.

1983, o legislador da Flórida aprovou a lei disciplinando o instituto do *timeshare*, e trazia, como proteção ao comprador, uma espécie de prazo de arrependimento, ou seja, o comprador que fizesse o contrato tinha um prazo de 14 dias para dissolvê-lo.²³⁷

Assim como a Flórida, a regulamentação por meio de lei do instituto da Multipropriedade ocorreu em diversos outros estados americanos, isto é, cada um editou suas próprias leis, acarretando numa grande controvérsia legislativa. Em virtude disso, foi editada em 1980 uma lei uniforme – *Uniform Real State Time-Share Act* –, que era uma espécie de Lei Federal, a qual trazia regras básicas e gerais. Todos os estados tinham que seguir, podendo cada um fazer adaptações à sua realidade.²³⁸

O modelo *Uniform Real State Time-Share Act* tem derivação do modelo *Uniform Condominium Act*,²³⁹ que disciplina as espécies condominiais. A razão para a semelhança entre esses modelos decorre de dois fatos: o primeiro diz respeito a questões relacionada à constituição, tanto para a hipótese de um condomínio, quanto para a hipótese de um *timeshare*; o segundo está relacionado aos problemas que os proprietários enfrentam contra os criadores do instituto, bem como para a manutenção do imóvel. Uma importante diferença do condomínio e do compartilhamento do tempo está relacionada ao número de proprietários. No compartilhamento de tempo, o número de proprietário é significativamente maior do que se verifica em um projeto de condomínio com o mesmo número de unidades.²⁴⁰

O modelo *Uniform Real State Time-Share Act* está dividido em cinco artigos.²⁴¹ O primeiro diz respeito às definições de “*time-share estate*” e “*time share licence*”, além de trazer algumas regras gerais relativas às transações de compartilhamento por tempo e assuntos relacionados a descon siderações de contratos e obrigação de boa-fé.

O segundo artigo abrange a criação e o fim do desenvolvimento de compartilhamento de tempo por meio de um instrumento específico, o *time-share instrument*, o qual deve conter todas as informações relevantes relativas ao instituto de forma clara e detalhada do terreno, característica, deveres e direitos dos multiproprietários.²⁴²

²³⁷Ibid.

²³⁸ULLOA, op. cit., nota 32.

²³⁹ESTADOS UNIDOS. *Uniform Condominium Act*. Disponível em: <http://www.uniformlaws.org/shared/docs/condominium/uca_80.pdf>. Acesso em: 04 out. 2017.

²⁴⁰UNIFORM LAW COMMISSION. The National Conference of Commissioners on Uniform States Laws. *Real Estate Time Share Summary*. Disponível em: <<http://www.uniformlaws.org/ActSummary.aspx?title=Real%20Estate%20Time%20Share>>. Acesso em: 04 out. 2017.

²⁴¹Ibid.

²⁴²Ibid.

O terceiro artigo fala da administração, de quem pode ser administrador e como serão seus poderes e suas responsabilidades²⁴³.

O quarto artigo prevê a proteção dos compradores, com informações sobre a oferta de venda, bem como quais são as garantias em decorrência de defeitos.²⁴⁴

No quinto e último artigo, que é opcional, há uma agência administrativa para governar o desenvolvimento de compartilhamento de tempo, que pode investigar reclamações de abuso, emitir ordens de cessar e interpor ações por violações da lei e regras promulgadas.²⁴⁵

Nos Estados Unidos, verifica-se que o *time-share* se apresenta de duas formas: *Fee Ownership Timesharing* ou *Non-Fee Ownership Timesharing*.

No *Fee Ownership Timesharing*, o comprador adquire o direito de propriedade e realiza um contrato estabelecendo horários específicos, durante o qual cada comprador tem o direito exclusivo de usar a unidade. Tentando gerar segurança entre os compradores, estabeleceu-se que cada comprador receberá um instrumento – denominado “escritura” – a qual transmite ao adquirente da unidade o direito de uso exclusivo periódico, descrevendo quanto tempo irá durar. Expirado o prazo, os proprietários ficam livres para dividir a propriedade ou reestruturar as unidades em um novo programa de compartilhamento de tempo.²⁴⁶

No *Non-Fee Ownership Timesharing*, o comprador não é proprietário do imóvel, pois apenas possui o direito de uso e ocupação em determinado período específico, além de arcar com os custos com manutenção, administração, impostos e outras despesas decorrentes do imóvel. O adquirente paga um valor equivalente ao aluguel pré-pago durante um determinado período ajustado. Findo prazo, o *time-share* poderá retornar para o proprietário, que é o empreendedor, ou poderá ser novamente renovado ao comprador.²⁴⁷

Percebe-se, portanto, que, no primeiro caso, há um direito real sobre coisa alheia, enquanto, no segundo, há apenas um direito pessoal entre o comprador e o proprietário do imóvel.

No México, a Multipropriedade é disciplinada de forma parcial por regulamentos federais e estaduais, não existindo uma regulamentação unitária para o instituto. A Lei Federal de Turismo²⁴⁸ do México de 1984, considera o *timeshare* como uma prestação de serviços

²⁴³Ibid.

²⁴⁴Ibid.

²⁴⁵Ibid.

²⁴⁶ARNOLD, Terry L. Real Estate Timesharing: Construction of Non-Fee Ownership. *Urban Law Annual. Journal of Urban and Contemporary Law*. v. 27. Ano 1984. Disponível em: <http://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1412&context=law_urbanlaw>. Acesso em: 04 out. 2017.

²⁴⁷ Ibid.

²⁴⁸MÉXICO. *Lei Federal de Turismo*, de 6 de fevereiro de 1984. Disponível em: <http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4652460&fecha=06/02/1984>. Acesso em: 18 out. 2017.

turísticos, não como um negócio imobiliário civil, e aqueles que prestam este serviço estarão sujeitos às restrições normais referentes a serviços desta natureza (Lei de turismo) e também devem se registrar como tal no Registro Nacional de Turismo.²⁴⁹

A Venezuela foi a pioneira na América Latina a editar a Lei n° 5.022/1995,²⁵⁰ regulamentando o sistema de Multipropriedade. O artigo 2º, “a” dessa lei conceitua a Multipropriedade como:

Artigo 2º, “a”: o direito indiviso pelo qual a propriedade é adquirida ao longo de uma parte alíquota de um feriado residencial ou unidade recreativa de natureza turística, juntamente com os bens móveis que estão nele, bem como instalações e serviços relacionados comum ao respectivo desenvolvimento imobiliário, sujeito a um cronograma em relação ao direito de uso e gozo exclusivo, de acordo com o que estabelece o contrato correspondente e o documento do condomínio.

Percebe-se que a norma jurídica venezuelana dá uma característica de direito real à instituição, porque, além de ser um direito indiviso de propriedade, também é um direito exclusivo e perpétuo.²⁵¹

Já a letra “b” do artigo 2º da Lei n° 5.022/1995²⁵² traz a definição do tempo compartilhado, como sendo um direito de usar e desfrutar de uma unidade de férias ou recreativa de natureza turística, desde que este direito seja limitado a um certo número de dias e semanas por um determinado número de anos. Ele é classificado pelo artigo 31 também da Lei n° 5.022/1995²⁵³ como: fixo, flutuante, sobre espaço flutuante ou misturado. Essa classificação é importante porque, dependendo da modalidade, o tempo compartilhado poderá ter caráter real ou pessoal. Já o segundo o artigo 32 também da Lei n° 5.022/1995²⁵⁴ estabelece que, quando o tempo compartilhado for da modalidade fixo ou flutuante, o titular terá um direito real. Por outro lado, quando o tempo compartilhado for da modalidade sobre espaço flutuante ou misturado, o titular terá um direito pessoal.

²⁴⁹ULLOA, op. cit., nota 32.

²⁵⁰VENEZUELA. Lei n° 5.022, de 18 de dezembro de 1995. *Ley que Regula y Fomenta la Multipropiedad y el Sistema de Tiempo Compartido*. Disponível em: <<https://ley.tuabogado.com/leyes/ley-que-regula-y-fomenta-la-multipropiedad-y-el-sistema-de-tiempo-compartido-gaceta-5022-1995-texto>>. Acesso em 06 out. 2017.

²⁵¹ULLOA, op. cit., nota 32.

²⁵²ARGENINA. Artigo 2º, “b” da Lei n° 5.022/1995: *Tiempo compartido: Es el derecho de uso y disfrute de una unidad vacacional o recreacional de carácter turístico, conjuntamente con los bienes muebles que en ella se encuentren, así como las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes conexos del respectivo desarrollo inmobiliario, siempre y cuando este derecho se limite a un número determinado de días y semanas por un número específico de años con sujeción a los términos del correspondiente contrato*. (Timeshare: o direito de usar e desfrutar de uma unidade de férias ou recreativas de natureza turística, juntamente com a propriedade pessoal nele, bem como as instalações, áreas, edifícios e serviços comuns relacionados ao respectivo desenvolvimento imobiliário, desde que quando este direito é limitado a um número específico de dias e semanas para um número específico de anos sujeito aos termos do contrato correspondente).

²⁵³VENEZUELA, op. cit., nota 250.

²⁵⁴Ibid.

Na Argentina, a Multipropriedade, chamada pelos argentinos de tempo compartilhado, apareceu na década de 80 do século XX, e Buenos Aires foi palco de grandes encontros sobre o instituto. O Primeiro Seminário Internacional sobre Tempo Compartilhado ocorreu em agosto de 1984, quando se concluiu que o instituto era muito lucrativo. Em 1985, ocorreu a primeira Conferência Latino-Americana de Compartilhamento de Tempo em Buenos Aires e a Primeira Reunião Jurídica Notarial.²⁵⁵

Contudo, mesmo diante desses encontros, a primeira norma disciplinando o instituto somente apareceu em 2008 com a Lei n° 26.356/2008,²⁵⁶ a *Timeshare Tourist Systems*, a qual foi regulamentada pelo Decreto 760/2014.²⁵⁷

De acordo com a Lei n° 26.356/2008,²⁵⁸ o tempo compartilhado poderia ter tanto direito pessoal como real, desde que fossem formalizados por meio de escritura. Esta deveria ser registrada no registro de propriedade, bem como no registro de prestadores de estabelecimentos de férias, o qual seria afetado ao Sistema Turístico de Tempo Compartilhado, antes da realização de qualquer anúncio, oferta ou promoção comercial da propriedade afetada pelo tempo compartilhado. A lei também estabelece um prazo de sete dias para o adquirente exercer o direito ao arrependimento em cláusulas claras e bem visíveis, as quais não podem ser renunciadas.

Contudo, em 2014, foi aprovado no novo Código Civil e Comercial da Argentina,²⁵⁹ acrescentando, em seu artigo 1.887, o tempo compartilhado como um direito real. Observa-se que a Argentina possui a Lei n° 26.356/2008²⁶⁰, o Decreto 760/2014²⁶¹ e o Código Civil e Comercial argentino²⁶² regulando o tempo compartilhado.

²⁵⁵ULLOA, op. cit., nota 32.

²⁵⁶ARGENTINA. Lei n° 26.356, de 28 de fevereiro de 2008. *Sistemas turísticos de tiempo compartido. Medida que regula los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC). Disposiciones Generales. Ambito de aplicación. Tipificación. Definiciones. Autoridad de Aplicación. Constitución. Contrato. Administración. Comercialización y Publicidad. Instância Arbitral. Sanciones. Extinción. Disposiciones complementarias.* (Sistemas de tempo compartilhado de turismo. Medida que regula o Timeshare Tourist Systems (STTC). Disposições gerais. Âmbito de aplicação. Tipificação. Definições Autoridade de Aplicação. Constituição Contrato Administração Marketing e Publicidad. Instituto Arbitral Sanções Extinção Disposições suplementares). Disponível em: <<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/135000-139999/138844/norma.htm>>. Acesso em: 06 out. 2017.

²⁵⁷Idem. Decreto 760, de 22 de maio de 2014 - lei n° 26.356. Regulação - compartilhamento de tempo. Disponível em: <<http://ligadelconsorcista.org/legislacion/decreto-7602014-ley-no-26356-reglamentacion-tiempo-compartido>>. Acesso em: 07 out. 2017.

²⁵⁸Idem, op. cit., nota 256.

²⁵⁹Idem. *Código civil e comercial da Argentina*. Disponível em: < http://www.saij.gob.ar/docs-f/codigo/Codigo_Civil_y_Comercial_de_la_Nacion.pdf >. Acesso em 07 out. 2017.

²⁶⁰Idem, op. cit., nota 256.

²⁶¹Idem, op. cit., nota 257.

²⁶²Idem, op. cit., nota 259.

O artigo 2.092²⁶³, do Código Civil argentino de 2014, estabeleceu que a escritura deve ser inscrita no Registro de Propriedade para a criação do tempo compartilhado, e, com isso, obter-se-á a publicidade perante terceiros. Isso só é exigido para bens registráveis, no caso de bens que não possam sê-lo, não haverá qualquer registro.²⁶⁴

Convém esclarecer que, nesse artigo mencionado, somente a escritura do imóvel afetado pelo tempo compartilhado é que passa pelo Registro de Propriedade, que é um registro público. Já o contrato contendo os direitos individuais, com detalhes de como se dará a Multipropriedade do adquirente, somente terá anotação em uma espécie de “Registro de Titulares”, que é um registro privado, o qual dependerá da vontade do empreendedor para descrever toda a operação da venda. Apesar de o contrato ser supervisionado pelo Ministério de Turismo, isso não é suficiente para a segurança aos seus adquirentes.²⁶⁵

A Colômbia regulamenta a Multipropriedade por meio do Decreto de nº 1.076²⁶⁶ de 1997. Nesse país, ela também é chamada de tempo compartilhado, o qual é definido como o sistema a partir do qual uma pessoa física ou jurídica adquire, por meio de várias modalidades, o direito de usar, desfrutar e dispor, bem como alienar, de forma perpétua ou temporária, uma unidade de propriedade turística ou recreativa para um período de tempo em cada ano.

Em 2010, foi elaborado um novo Decreto de nº 774,²⁶⁷ alterando o Decreto de nº 1.076/1996²⁶⁸. No Decreto de nº 1.076,²⁶⁹ o adquirente de *timeshare* tinha um prazo máximo de cinco dias a partir da data da realização do contrato para se arrepender. A partir da validade do Decreto de nº 774,²⁷⁰ o usuário passou a ter 30 dias para resolver o contrato unilateralmente. O novo decreto também prevê que o dinheiro pago pelo usuário arrependido deva ser devolvido em um prazo não superior a um mês contado a partir da data em que ele se retirou do negócio.

²⁶³Artigo 2092. Registro: “O instrumento de afetação deve ser registrado no respectivo Registro de Propriedade e no Registro de Prestadores e Estabelecimentos afetados aos Sistemas de Timeshare previstos na lei especial, antes de qualquer anúncio, oferta ou promoção comercial.”

²⁶⁴LUBINIECKI, Norma O. Silvestre y Raquel A. *El tiempo compartido*. Breves reflexiones sobre el tratamiento en el nuevo Código Civil y comercial. Disponível em: < <http://www.nuevocodigocivil.com/wp-content/uploads/2015/09/Tiempo-compartido-en-el-CCyC-por-Silvestre-y-Lubiniecki.pdf>>. Acesso em: 07 out. 2017.

²⁶⁵Ibid.

²⁶⁶COLÔMBIA. *Decreto nº 1.076*, de 14 de abril de 1997. Disponível em: <<http://www.bogotaturismo.gov.co/sites/intranet.bogotaturismo.gov.co/files/DECRETO%201076%20DE%201997.pdf>>. Acesso em: 09 out. 2017.

²⁶⁷Idem. *Decreto 774*, de 09 de março de 2010. Disponível em: <<http://www.camaramedellin.com.co/site/Portals/0/Documentos/2014/RNT/Decreto%20774%20de%202010.%20Tiempo%20compartido.pdf>>.

Acesso em: 09 out. 2017.

²⁶⁸Idem, op. cit., nota 266.

²⁶⁹Ibid.

²⁷⁰Idem, op. cit., nota 267.

No Uruguai, a Multipropriedade também se faz presente. Há diversas sociedades empresárias oferecendo o instituto, o qual é chamado de “*tiempo compartido*”, porém não foi editada nenhuma lei sobre o tema.

Nesse país, há um Projeto de Lei²⁷¹ tramitando, há um tempo considerável na Câmara Uruguaiana, disciplinando o *tiempo compartido*. O projeto disciplina a Multipropriedade, estabelecendo que poderá ser transmitido o domínio do imóvel a pessoas diferentes, com a limitação do espaço-tempo. Analisando-se o projeto, percebe-se que foi criado um novo instituto da Multipropriedade de forma autônoma, e não uma nova modalidade de condomínio.

No Peru, a Multipropriedade, na década de 80 do século XX, era equiparada à figura de contrato de arrendamento. Isso se deve ao fato de haver pouca informação sobre o instituto, uma vez que não havia muitas coisas escritas pelos doutrinadores.²⁷² Em 1982, foi editado o Decreto Supremo n° 032, o qual introduzia uma nova modalidade de turismo – o *tiempo compartido*.

Posteriormente, foi editado o Decreto Legislativo n. ° 706,²⁷³ de 5 de novembro de 1991, por meio do qual se considera a Multipropriedade como uma hipótese de copropriedade, com a diferença que proíbe a divisão do imóvel por 30 anos renováveis.

No Chile, também não há lei disciplinando o instituto da Multipropriedade, porém, com a mudança ocorrida em 2004 no Código do Consumidor, é possível que o adquirente exerça seu direito de arrependimento. Nesse país, a Multipropriedade é adquirida por meio de contrato formalizado por sociedades especializadas nesse serviço, as quais estão agrupadas na Associação Chilena de Multipropriedade.²⁷⁴

A Multipropriedade, no Chile, pode ser: na modalidade de semana e unidade fixa em perpetuidade, em que é adquirido o direito de usar e gozar da propriedade em um determinado período de cada ano de forma perpétua; na modalidade do direito de uso, em que o direito de desfrutar da coisa tem prazo determinado, geralmente entre 5 e 50 anos; na modalidade de clubes de férias ou programas de pontos, em que o adquirente tem o direito de uso da propriedade em datas diferentes para cada período; e, por último, na modalidade de propriedade fracionada, em que uma pessoa poderá adquirir mais de uma semana com custo baixo.²⁷⁵

²⁷¹URUGUAI. *Proyecto de ley tiempo compartido*. Disponível em: <<https://parlamento.gub.uy/documentosyleyes/ficha-asunto/1957>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

²⁷²ULLOA, op. cit., nota 32.

²⁷³PERU. *Decreto Legislativo n° 706*, de 5 de novembro de 1991. *Tiempo compartido*. Disponível em: <<http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/00706.pdf>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

²⁷⁴TIEMPO COMPARTIDO. Disponível em: <<https://misabogados.com/blog/es/tiempo-compartido/>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

²⁷⁵Ibid.

O instituto também, no Chile, pode ser vendido em quatro hipótese de tempo: por tempo fixo (a unidade, condomínio, ou o tipo de unidade são comprados para serem usados por uma semana por ano específica); por tempo flutuante (refere-se ao uso de alojamento de férias em geral para uma temporada específica do ano); por semana dividida (os adquirentes dividem seu intervalo em duas ou três visitas separadas do seu desenvolvimento, geralmente, dividindo a semana em duas datas diferentes no mesmo ano: uma em três noites e outra em quatro); e, por fim, uso bianual ou uso alternativo (permite o uso e o gozo da propriedade apenas a cada dois anos).²⁷⁶

A Bolívia não possui uma lei específica disciplinando a Multipropriedade. Pode-se encontrar normas espaçadas regulando o assunto, como, por exemplo, a Lei n° 2.745/2004,²⁷⁷ que declara a Zona de Comércio Livre por novos investimentos feitos por pessoas físicas ou jurídicas no setor de turismo e ecoturismo, com isenção total de impostos sobre móveis e imóveis.

O Paraguai também não possui legislação disciplinando o contrato sobre a Multipropriedade, apesar de o instituto ser usado no país. O Código do Consumidor paraguaio protege o contrato de adesão, o qual poder servir para dar amparo ao contrato da Multipropriedade, porém, não irá solucionar as peculiaridades que esse instituto possui. O artigo 4° define o que seja contrato de adesão de forma genérica. A proteção contratual está disciplinada entre os artigos 24 e 28 da lei citada. Entretanto, mesmo aplicando tal diploma, não se resolverão os problemas gerados pelo contrato de Multipropriedade.²⁷⁸

No Equador, também não há lei disciplinado o instituto. O que se observa é que a legislação consumerista²⁷⁹ disciplina o contrato de adesão de uma forma geral, não atendendo especificamente às peculiaridades do contrato de Multipropriedade, o que acaba gerando confusão.

Percebe-se que o instituto ainda não foi introduzido em todos os países da América Latina. O Brasil, assim como outros países, com ausência normativa tratando sobre o tema, tem aplicado o Código de Defesa do Consumidor para dirimir eventuais conflitos juntamente como o Código Civil.

²⁷⁶ Ibid.

²⁷⁷ BOLÍVIA. *Lei n° 2.745*, de 28 de maio de 2004. Disponível em: <<http://www.oas.org/dsd/EnvironmentLaw/Serviciosambientales/Bolivia/Microsoft%20Word%20-%20LEY2745DEL28DEMA YODE2004.pdf>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

²⁷⁸ PARAGUAI. *Lei n° 1.334*, de 27 de outubro de 1998. *Ley de Defensa del Consumidor y del Usuario*. Disponível em: <http://www.mic.gov.py/v1/sites/172.30.9.105/files/Ley%2016_0.pdf>. Acesso em: 02 dez. 2017.

²⁷⁹ EQUADOR. *Ley Organica de Defensa del Consumidor*. Disponível em: <<http://www.industrias.gob.ec/wp-content/uploads/2015/09/LEY-ORGANICA-DE-DEFENSA-DEL-CONSUMIDOR.pdf>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

2.2. Multipropriedade imobiliária e personalidade jurídica

A personalidade jurídica pode ser definida como a capacidade *lato sensu*, em que uma pessoa, numa relação jurídica, possa operar no âmbito jurídico, contraindo direitos e obrigações.

Não obstante, há entes que não possuem personalidade jurídica, os quais são chamados pela doutrina de entes despersonalizados e estão elencados no artigo 75 do CPC/15,²⁸⁰ como por exemplo, o condomínio.

Esse artigo confere aos entes despersonalizados a possibilidade de figurarem como partes na relação processual. Além desse direito, também possui a capacidade de atuar ativamente no plano jurídico, como parte nos vários tipos de relação jurídica.

Convém notar que, mesmo diante dessas faculdades jurídicas concedidas aos entes despersonalizados, eles não estão incluídos na categoria de pessoa jurídica.

A natureza jurídica do condomínio edilício em possuir ou não personalidade jurídica é muito polêmica.²⁸¹ Alguns juristas²⁸² entendem que esse ente não possui personalidade jurídica, simplesmente pelo fato de a lei não o ter enquadrado na categoria de pessoa jurídica, por não atender os requisitos impostos pela lei para a sua constituição.

A pessoa jurídica de direito privado está prevista no rol do artigo 44 do CC/02,²⁸³ que, de acordo com o enunciado 144 do Conselho de Justiça Federal (CJF),²⁸⁴ é um rol meramente exemplificativo. Apesar disso, não há um consenso em enquadrar o condomínio edilício como pessoa jurídica e, como consequência, ter personalidade jurídica.

Assim, Marco Aurélio leciona que:²⁸⁵

Há uma grande controvérsia sobre a natureza jurídica do condomínio edilício, defendendo alguns que é um tipo especial de propriedade materializada por um misto de propriedade condominial indivisível com a propriedade exclusiva de cada condômino com relação à sua unidade autônoma.

Percebe-se que a natureza jurídica do condomínio edilício é controvertida, tendo em vista que há direito de propriedade individual, representada pela unidade autônoma e outro direito coletivo ou comum, que serve para regular a utilização e fruição dos próprios

²⁸⁰BRASIL. *Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015*. Código de processo civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em 14 dez. 2017.

²⁸¹DONIZETTI, op. cit., p. 37

²⁸²Caio Mário, Fabio Oliveira de Azevedo e Cristiano Chaves entendem que não há personalidade jurídica no condomínio edilício, Já Marco Aurélio, Flávio Tartuce e Frederico Viegas de Lima entende que há personalidade no condomínio edilício.

²⁸³BRASIL, op. cit., nota 2.

²⁸⁴Enunciado 144 da III Jornada de Direito Civil: “A relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva”.

²⁸⁵MELO, Marco Aurélio Bezerra de, op. cit., p. 238.

condôminos, ou seja, há o direito de propriedade da unidade autônoma e outro direito das partes comuns.²⁸⁶

Na vigência do CC/16,²⁸⁷ era inegável que o condomínio edilício era caracterizado como um ente despersonalizado, pois o artigo 16 do código citado era considerado como *numerus clausus*.

Com o atual CC/02,²⁸⁸ a situação não se modificou, ou seja, a despersonalização do condomínio edilício ainda é a regra, sendo também adotada por grande parte da doutrina – e por alguns julgados.²⁸⁹ Contudo, apesar desse entendimento, ele está legitimado para atuar em juízo ativa e passivamente, representado pelo síndico (artigo 75, XI do CPC/15²⁹⁰). Todavia, há de se observar que há um movimento para considerar o condomínio edilício como pessoa jurídica e, conseqüentemente, com personalidade jurídica.

Corroborando com esse novo movimento, foi aprovado o Enunciado nº 90²⁹¹ e o Enunciado nº 246,²⁹² ambos do CJF. O primeiro reconheceu a personalidade jurídica ao condomínio edilício e o segundo ampliou o alcance dessa personalidade jurídica.

No entendimento de Cristiano Farias e Nelson Rosenvald²⁹³:

No estado da arte, o Conselho de Justiça Federal permite a personificação do condomínio, atendendo a apelos de pragmatismo e operabilidade, evitando-se o árduo e lento processo de obtenção de assentimento da totalidade de condôminos para a tomada de importantes deliberações.

Em virtude dessas considerações, percebe-se que a natureza jurídica do condomínio edilício é um tema amplamente debatido pela doutrina. Contudo ainda prevalece a tese de que o condomínio edilício não possui personalidade jurídica.

²⁸⁶Ibid., p. 238.

²⁸⁷BRASIL. *Lei nº 3.071*, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm>. Acesso em: 18 mai. 2018.

²⁸⁸Idem, op. cit., nota 2.

²⁸⁹Para ilustrar: TJ-PR - Apelação Cível AC 5328569 PR 0532856-9 (TJ-PR) – 2009; TJ-RJ – Apelação RJ 0036109-77.2011.8.19.0210 (TJ-RJ) – ano 2013; TJ-DF - Apelação Cível APC 20120111009118 DF 0042429-48.2012.8.07.0015 (TJ-DF) – ano 2013; TRT-23 - Recurso Ordinário Trabalhista RO 20201100323005 MT 00020.2011.003.23.00-5 (TRT-23) – ano 2011; TJ-RJ - Apelação APL 01092793020118190001 RJ 0109279-30.2011.8.19.0001 (TJ-RJ) – ano 2013; TJ-SP - Agravo de Instrumento: AI 20541908820148260000 SP 2054190-88.2014.8.26.0000 – ano 2014; TJ-RJ - Apelação: APL 3480202920098190001 RJ 0348020-29.2009.8.19.0001 – ano 2014; TJ-RS - Apelação Cível: AC 70060093168 RS – ano 2014; TJ-SP - Agravo de Instrumento: AI 20867375020158260000 SP 2086737-50.2015.8.26.0000 – ano 2015; TJ-MG - Apelação Cível nº 1.0188.13.006872-2/001 – ano 2015.

²⁹⁰BRASIL, op. cit., nota 280.

²⁹¹Enunciado 90 da I Jornada de Direito Civil: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”.

²⁹²Enunciado 246 da I Jornada de Direito Civil: “Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: ‘nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse’. Prevalece o texto: ‘Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício.’”

²⁹³FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 684.

É de grande importância esclarecer que, para haver essa discussão de cabimento ou não da personalidade jurídica ou da personalidade judiciária para a Multipropriedade imobiliária, faz-se necessário elucidar que, para a configuração desse instituto no imóvel, deverá ser realizada uma instituição de forma equivalente ao condomínio. Isso porque se a Multipropriedade imobiliária for constituída de forma semelhante ao condomínio, ela poderá também atuar como substituta processual.

Em suma, percebe-se que trazer a discussão da possibilidade de a Multipropriedade imobiliária ter ou não personalidade jurídica ou personalidade judiciária vai depender, primeiramente, se ela terá ou não ato de constituição. Somente após ultrapassada a sua constituição é que poderá ser discutida qual será sua natureza jurídica.

Para a constituição do condomínio edilício, verifica-se a presença da modalidade de três atos distintos: a instituição, a convenção e o regimento interno.²⁹⁴ Essa constituição prevista para o condomínio edilício pode ser aplicada à multipropriedade imobiliária, ante a semelhança dos institutos – Multipropriedade imobiliária e condomínio. Ademais, diante dessa semelhança, foi aprovado o Enunciado 89 do CJF²⁹⁵, determinando a aplicação, no que couber, dos artigos 1.331 a 1.358, ambos do CC/02 à multipropriedade imobiliária.

Frise-se, então, que seriam necessários para implementação da Multipropriedade imobiliária também esses três atos: o primeiro seria uma instituição que criaria a Multipropriedade imobiliária, o qual seria um ato de gestão; o segundo e o terceiro seriam a convenção e o regimento interno da Multipropriedade imobiliária, que regularia os interesses, direitos e deveres de todos os multiproprietários.

Aplicando analogicamente o artigo 1.332 do CC/02,²⁹⁶ o instituto da Multipropriedade imobiliária poderia ser constituído por ato entre vivos ou testamento, desde que registrado no Cartório de Registro de Imóvel, devendo conter: a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva; a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade e a finalidade a que as unidades se destinam.

Ato contínuo, procede-se à convenção multiproprietária, que servirá como uma lei interna do instituto, tendo em vista que esse documento regulará as relações de convivência entre os multiproprietários, o uso das áreas comuns e a conduta individual dos moradores, o uso

²⁹⁴FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p.684.

²⁹⁵BRASIL. *Conselho da Justiça Federal*: Jornada de direito civil. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej>>. Acesso em: 31 mai. 2018.

²⁹⁶Idem, op. cit., nota 2.

por turno de aproveitamento, além de discriminar os direitos e obrigações a que todos ficaram subordinados.

Nas palavras de Marco Aurélio:²⁹⁷

Convenção de condomínio é negócio jurídico de alta densidade normativa destinado a reger o comportamento dos condomínios e de terceiros frente ao condomínio edilício, complementando as normas jurídicas estatais aplicáveis ao caso. (...). Após o registro da convenção de condomínio, teremos uma regra de direito onde se estabelecerão os direitos e deveres recíprocos dos condôminos, independentemente de estes terem ou não participado na sua elaboração.

Torna-se evidente, assim, que, independentemente de a convenção ter caráter institucional ou normativo, ela contém regras que devem ser obedecidas não só por aqueles que a aprovaram, mas também pelos que ingressarem na Multipropriedade imobiliária após sua constituição.

Frise-se que, para que a convenção atinja a terceiros, é necessário que, além da aprovação em convenção, ela também seja registrada no registro imobiliário, junto à matrícula do imóvel em que foi constituída a Multipropriedade imobiliária.

Convém ressaltar que essa convenção terá força de lei, mas não poderá ser contrária ao ordenamento jurídico, pois, se for, prevalecerá a lei, que é o comando maior. Assim, Marco Aurélio²⁹⁸ leciona que, “A convenção de condomínio não pode contrariar a lei, mas como está não pode ser casuística a ponto de particularizar todas as situações possíveis em todos os condomínios, há um grande espalho normativo para o referido ato-regra. ”

Adaptando ao instituto da Multipropriedade imobiliária, a convenção deverá ser outorgada por aquele que instituí-la, apresentando uma espécie de minuta, que, posteriormente, deverá ser aprovada por uma assembleia de multiproprietários.

Dada essa explicação, passa-se à análise da possibilidade de o instituto da Multipropriedade imobiliária ser uma pessoa jurídica. Para aqueles doutrinadores que entendem que ela seja uma variação do condomínio, a discussão será a mesma, ou seja, alguns entendendo que a Multipropriedade imobiliária é uma pessoa jurídica, já que o rol do artigo 44 do CC/02²⁹⁹ é exemplificativo e, portanto, terá personalidade jurídica. Já outros defendem que não terá tal personalidade, pelo fato de não ter lei colocando-a na categoria de pessoa jurídica, além de ela não cumprir os requisitos da lei.

²⁹⁷MELO, Marco Aurélio Bezerra de, op. cit., p. 246-247.

²⁹⁸Ibid., p. 247.

²⁹⁹BRASIL, op. cit., nota 2.

Na concepção de José de Oliveira Ascensão, citado por Leoni Lopes,³⁰⁰ as pessoas jurídicas estão sujeitas a uma tipicidade taxativa, concluindo-se que as pessoas coletivas só podem ser criadas por tipos fixados por lei. Fora disso, não se poderá reconhecer nem a personalidade jurídica.

Então, superada essa questão da constituição, observa-se também que, em relação ao instituto da Multipropriedade imobiliária, a personalidade jurídica também parece ser um tema polêmico, tendo em vista que não há lei disciplinando a matéria e por isso, a discussão acerca da personalidade jurídica do condomínio pode ser levada à Multipropriedade imobiliária, pois ambos – condomínio e Multipropriedade imobiliária – são bem semelhantes.

Percebe-se que a Multipropriedade imobiliária, quando instituída no imóvel (o que, atualmente, é feito por meio de contrato), não poderá ter personalidade jurídica. Além do mais, nos Projetos de Lei que estão tramitando no Congresso, não há previsão de alteração do rol do artigo 44 do CC/02,³⁰¹ definindo-se se a Multipropriedade imobiliária será ou não pessoa jurídica.

Esta, além de não ter personalidade jurídica, também não tem personalidade judiciária, ante a ausência de previsão em lei. Contudo, não há objeção para que a Multipropriedade imobiliária tenha a possibilidade de ter personalidade judiciária, aplicando, por analogia, o artigo 75, XI do CPC/15³⁰² e, com isso, podendo atuar como substituta processual. Essa possibilidade é devida à sua similaridade com o condomínio.

2.3. Atributos da Multipropriedade imobiliária

Dispõe o artigo 1.231 do CC/02:³⁰³ “A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”. Pela expressão “plena”, entende-se que o proprietário possui todas as faculdades inerentes ao domínio (usar, gozar, dispor e reaver de quem a detenha ou a possua injustamente). Já pela expressão “exclusiva”, entende-se que a mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas. Em outras palavras, significa que o direito de propriedade sobre certo bem exclui esse mesmo direito de outra pessoa.

Vale ressaltar que essa exclusividade não pode ser confundida com a possibilidade de se fazer um condomínio, como já mencionado anteriormente, uma vez que cada proprietário

³⁰⁰ASCENÇÃO apud OLIVEIRA, J. M Leoni Lopes de. *Curso de direito civil: parte geral*. V. 1. São Paulo: Atlas, 2015, p. 343.

³⁰¹BRASIL, op. cit., nota 2.

³⁰²Idem, op. cit., nota 280.

³⁰³Idem, op. cit., nota 2.

possui sua fração ideal de forma exclusiva, podendo dela usar, fruir, dispor como bem entender, desde que se observe a função social.

Seguindo essa linha, também não se pode confundir a exclusividade do bem com a possibilidade de se constituir uma Multipropriedade imobiliária, pois cada proprietário terá sua exclusividade na propriedade no seu turno de aproveitamento por tempo.

Logo, na Multipropriedade imobiliária também se verifica que cada multiproprietário poderá ter reunidos todas os atributos relacionados do artigo 1.228 do CC/02,³⁰⁴ ou seja, cada multiproprietário poderá usar, gozar, dispor da forma que achar melhor, desde que observe a convenção, bem como a função social.

Em uma analogia entre a propriedade e a multipropriedade imobiliária, relacionando-as com os atributos previstos no artigo 1.228 do CC/02,³⁰⁵ citado anteriormente, pode-se perceber certa semelhança entre eles.

Pela faculdade de usar (*ius utendi*), o proprietário poderá se servir da coisa conforme sua destinação econômica.³⁰⁶ Logo, analogicamente, cada multiproprietário poderá servir-se da coisa, ter à sua disposição ou simplesmente guardá-la.

Pela faculdade de gozar (*ius fruendi*), o proprietário poderá explorar a coisa, mediante a extração de frutos e produtos que ultrapassem a percepção dos simples frutos naturais.³⁰⁷ Nesse sentido, cada multiproprietário poderá auferir vantagens do bem, como os frutos, produtos ou qualquer outra forma que traga utilidade para o bem.

Pela faculdade de dispor (*ius abutendi*), o proprietário poder-se-á desfazer da coisa, consumi-la, aliená-la ou dar-lhe qualquer outra destinação, desde que observe os requisitos da lei.³⁰⁸ Assim, cada multiproprietário poderá alienar o direito da Multipropriedade imobiliária de forma gratuita ou onerosa, ou seja, poderá dar à sua fração de tempo a destinação que quiser, sem a necessidade de comunicar aos demais multiproprietários, salvo convenção em sentido contrário.

Por fim, pela faculdade de reivindicar (*rei vindicatio*), o proprietário tem o direito de reaver a coisa para receber o que é seu de quem a injustamente a possui.³⁰⁹ Então, cada multiproprietário poderá perseguir o bem de quem a possui ou a detenha injustamente.

³⁰⁴Ibid.

³⁰⁵Ibid.

³⁰⁶FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 289.

³⁰⁷Ibid., p. 290.

³⁰⁸NADER, op. cit., p. 90.

³⁰⁹Ibid.

Conforme se nota, esses atributos são tratados da mesma forma em ambos institutos – condomínio e Multipropriedade imobiliária.

Além desses atributos, também se encontram presentes, na Multipropriedade imobiliária, as características previstas no direito de propriedade – direito absoluto, exclusividade, perpétuo, elástico, complexo e fundamental.

Segundo o entendimento de Marco Aurélio à respeito da propriedade³¹⁰:

Em uma ótica descritiva, a propriedade é definida segundo as suas características, e sob este prisma podemos dizer que a propriedade é um direito subjetivo, absoluto, elástico, perpétuo, complexo e limitado, pelo qual uma pessoa submete determinado bem ao seu poder e interesse.

Cumprido destacar, portanto, que na Multipropriedade imobiliária, cada multiproprietário é titular de um direito de propriedade, e com isso, essas características poderão ser aplicadas a esse instituto.

Com isso, pelo direito absoluto, todos têm que respeitar o direito de propriedade de cada multiproprietário em razão do caráter *erga omnes*. Também cada multiproprietário pode usar de forma exclusiva e de maneira perpétua o seu direito de propriedade, o qual será repartido por turno de tempo, isto é, cada um exercerá com exclusividade e perpetuidade o seu direito de propriedade no seu espaço temporal.

Ato contínuo, cada multiproprietário poder-se-á valer da característica da elasticidade e desmembrar os atributos da propriedade, que resultará no seu desdobramento, tornando-a limitada, como, por exemplo, ceder o seu uso no espaço-tempo, por meio de uma locação.

Conforme pode-se notar, a Multipropriedade imobiliária nada mais é do que a situação em que várias pessoas adquirem a titularidade do mesmo bem, porém essa titularidade é do turno por aproveitamento. Deve ser ressaltado que todos os adquirentes do instituto não podem modificar a destinação do imóvel, ou seja, o adquirente não tem a liberdade quanto à escolha de outra destinação que desvincule o imóvel de seu destino originário. Isso é importante para própria segurança dos multiproprietários. Também é vedado aos adquirentes destruir as partes comuns ou as partes de sua unidade particular, faltando-lhes com isso o direito do “*ius destruendi*”.

Uma questão relevante é em relação aos números de ocupante permitido ao imóvel, sejam eles convidados ou membros da família, isto é, poderá haver previsão, no contrato ou no ato institucional, estabelecendo o número de pessoas que poderá frequentar o imóvel instituído

³¹⁰MELO, Marco Aurélio Bezerra de, op. cit., p. 87.

com a Multipropriedade imobiliária. Essa proibição tem como justificativa a preservação do imóvel.

Assinale-se que a Multipropriedade imobiliária deve ser vista como uma propriedade-tempo, ou seja, não se pode tentar entendê-la como uma propriedade-física, uma vez que está ligada a determinado período de tempo em que o adquirente poderá usá-la.

Esse período-tempo na Multipropriedade imobiliária pode ser nas seguintes modalidades: fixa, flutuante, fixa e flutuante, semanas partidas e períodos rotativo.

Por período fixo entende-se aquele predeterminado, em que já fica acordado entre as partes qual dia será a entrada e a saída do imóvel. No período flutuante, o adquirente pode escolher a semana em que irá exercer seu direito, não precisando ser a mesma semana e nem o mesmo mês a cada ano. No período fixo e flutuante, verifica-se a possibilidade de o adquirente acumular as duas modalidades. Na semana partida, o adquirente não pode usar a semana corrida, ela é repartida dentro do mesmo ano. Já no período rotativo, há um rodízio a cada ano, em que todos os adquirentes possam usufruir de seu tempo de uso nas semanas do ano.³¹¹

Convém ressaltar que a modalidade de período de tempo e a possibilidade de sua alteração deverão constar na convenção ou no contrato, dependendo de como foi constituída a Multipropriedade imobiliária.

2.4. Função social da Multipropriedade imobiliária

No Brasil, a propriedade é garantida pela CRFB/88. O artigo 5º, incisos XXII e XXIII e o artigo 170, incisos II e III, ambos da CRFB/88³¹², garantem o direito à propriedade, a qual deve atender a função social. Diante desses artigos, deve ser observado que o primeiro diz respeito a garantias fundamentais que foi consagrada como cláusulas pétreas (artigo 60, §4º, IV da CRFB/88³¹³). Já o segundo diz respeito a proteção da propriedade diante da ordem econômica e financeira sendo classificada com princípio da atividade econômica.

Além da proteção constitucional, também há proteção no âmbito da legislação ordinária. O CC/02³¹⁴, elenca a propriedade como um dos mais importantes direitos reais, do qual, os demais derivam. Também se verifica a proteção da propriedade por meio da Lei nº

³¹¹OLIVEIRA JÚNIOR; CHRISTOFARI, op. cit., p. 06.

³¹²BRASIL, op. cit., nota 65.

³¹³Ibid.

³¹⁴Idem, op. cit., nota 2.

8.009/90³¹⁵, a qual garante a impenhorabilidade do bem de família, com exceções de algumas hipóteses trazidas na própria lei.

Segundo Pietro Perlingieri³¹⁶:

Em um sistema inspirado na solidariedade política, econômica e social e ao pleno desenvolvimento da pessoa (art. 2º Const.) o conteúdo da função social assume um papel de tipo promocional, no sentido de que a disciplina das formas de propriedade e as suas interpretações deveriam ser atuadas para garantir e para promover os valores sobre os quais se funda o ordenamento.

A Multipropriedade imobiliária não é vista em nenhum artigo da Constituição Federal de 1988 de forma expressa, assim como, também não é vista na legislação ordinária. Contudo, por ser também uma propriedade, quando a Constituição falar em propriedade privada, subentende-se a inclusão da Multipropriedade imobiliária. Diante disso, essas proteções podem perfeitamente ser aplicadas a Multipropriedade imobiliária.

A Constituição Federal de 1988 proporciona o alicerce da propriedade, estabelecendo as diretrizes básicas da propriedade, definindo-a de forma ampla, ajustando-se a qualquer espécie de bem que possa ser aferível patrimonialmente.

O artigo 5º, XXIII da CRFB/88³¹⁷ estabelece que a propriedade atenderá a sua função social. Nessa ordem, O artigo 1.228, §1º do CC/02³¹⁸ também dispõe sobre a função social com sentido de finalidade, a qual a propriedade deve observar.

Percebe-se, com isso, que a propriedade não é mais vista apenas em torno dos interesses individuais,³¹⁹ ela também deve ser observada do ponto de vista econômico, sendo útil e produtivo. Deve, assim, atender ao desenvolver econômico e aos reclamos da justiça social, já que ela tem que ser exercida em prol da coletividade.

A Lei nº 10.257/01,³²⁰ denominada de Estatuto da Cidade, trouxe importantes normas a respeito do uso da propriedade urbana, estabelecendo esse uso como questão de ordem pública e de interesse social em prol da segurança e do bem-estar da sociedade conjugada com um meio ambiente equilibrado. Observando a Multipropriedade imobiliária, verifica-se que o instituto atende ao que está disposto nessa lei, pois não deixa de dar uma função social à propriedade.

³¹⁵Idem. *Lei nº 8.009*, de 29 de março de 1990. Impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em 14 dez. 2017.

³¹⁶PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional*. Tradução Maria Cristina de Cicco. 3. ed., rev. e ampl. Rio de Janeiro: renovar, 2007, p. 226.

³¹⁷Idem, op. cit., nota 65.

³¹⁸Idem, op. cit., nota 2.

³¹⁹No direito romano, a propriedade era individualista; na Idade Média, passou a ter o proprietário que cedia a outro para que o explorasse em troca de pagamento. Com a revolução francesa, acentuou-se o individualismo da propriedade. É no século XX que se evidencia o caráter social da propriedade.

³²⁰BRASIL. *Lei nº 10.257*, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 07 mai. 2017.

A respeito disso, Maria Helena Diniz³²¹ leciona que:

(...) o exercício do direito de propriedade deve desempenhar uma função social no sentido de que a ordem jurídica confere ao seu titular um poder em que estão conjugados o interesse do proprietário e o do Estado ou o social. Por isso, o órgão judicante deverá procurar, na medida do possível, harmonizar a propriedade com sua função social.

Percebe-se que, quando se refere à função social da propriedade, o que se está querendo indicar é que os proprietários são obrigados a usar a propriedade observando as necessidades e as exigências do bem comum da coletividade.

Nesse sentido, deve-se dizer que a Multipropriedade imobiliária – por ser um instituto em que várias pessoas estão exercendo o direito de propriedade em um único imóvel – acaba sendo um exemplo prático do uso social e econômico da propriedade, tendo em vista que viabiliza um melhor aproveitamento da potencialidade da propriedade imobiliária.

É certo que esse instituto atingirá em maiores proporções as pessoas que possuam uma renda mais alta, porém é preciso considerar que essa modalidade está reinventando o uso de imóveis, principalmente em locais de lazer. Isso porque proporciona maiores oportunidades para se negociar a compra de uma fração de tempo, como, por exemplo, uma semana de determinado mês para aqueles que não possuem recurso para adquirir um imóvel ou não tenham disponibilidade de tempo de ir várias vezes ao ano no local.

Convém ressaltar que a importância ou não de se dar função social à propriedade advém da possibilidade de intervenção do poder público no direito da propriedade, ante ao desatendimento de um comando constitucional. Essa intervenção, quando o bem não possui função social, decorre do princípio da supremacia do interesse público em detrimento do interesse privado. Como exemplo, tem-se a desapropriação para fins de reforma agrária, mediante uma indenização (artigo 184 da CRFB/88³²²).

Nessa linha, é o entendimento do STF:³²³

O direito de propriedade não se reveste de caráter absoluto, eis que, sobre ele, pesa grave hipoteca social, a significar que, descumprida a função social que lhe é inerente (CF, art. 5º, XXIII), legitimar-se-á a intervenção estatal na esfera dominial privada, observados, contudo, para esse efeito, os limites, as formas e os procedimentos fixados na própria Constituição da República (...) A desapropriação, nesse contexto – enquanto sanção constitucional impositiva ao descumprimento da função social da propriedade – reflete importante instrumento destinado a dar consequência aos compromissos assumidos pelo Estado na ordem econômica e social.

³²¹DINIZ, op. cit., p. 130.

³²²BRASIL, op. cit., nota 65.

³²³Idem. Supremo Tribunal Federal. *Medida cautelar em ação direta de inconstitucionalidade nº 2.213-0*. Relator: Ministro Celso de Mello. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/visualizarEmenta.asp?s1=000013767&base=baseAcordaos>>. Acesso em: 02 out. 2017.

Conforme se nota, a função social veio para flexibilizar o uso ilimitado e incondicionado do direito de propriedade, e, quando descumprida, enseja a restrição, não ao direito de propriedade, mas ao direito do proprietário, já que geraria ao poder público a possibilidade de intervenção com vistas a oferecer ao bem um melhor aproveitamento, de forma adequada, aos fins coletivos.

Essa discussão acerca da função social da propriedade é perfeitamente cabível na Multipropriedade imobiliária. Isso porque, sendo ela uma propriedade, como já mencionado várias vezes, não terá um uso ilimitado e irrestrito, mas deverá observar a função social e a necessidade do poder público.

2.5. Multipropriedade imobiliária e a Lei nº 8009/90

O bem de família surgiu na República do Texas, situada na América do Norte. O governo, na sua Constituição de 1836, com o intuito de tornar o território desenvolvido e habitado, dava a todo o cidadão uma porção de terra para trabalhar e torná-la produtiva. Em 1839, foi editada a Lei Texana do *Homestead*, estabelecendo que as áreas até 50 acres³²⁴ e terrenos urbanos não poderiam sofrer execução judicial por dívidas. Essa lei tinha por finalidade estimular a colonização.³²⁵

O termo *homestead*, com origem anglo-saxã, pode ser definido como o “lugar do lar”, e tinha a finalidade de assegurar um lar aos cidadãos e garantir sua moradia.³²⁶ A ideia do Texas foi tão aceita pelos Estados norte-americanos que, em 1862, foi editada a Lei Federal chamada *homestead act*,³²⁷ a qual dava proteção à terra adquirida de qualquer espécie de dívida contraída. O Brasil incorporou o *homestead act* no Código Civil de 1916, colocando-o na sua parte geral. Já no Código Civil de 2002, ele aparece na parte do direito de família.³²⁸

A matéria do bem de família também foi tratada, no Brasil, pelo Decreto-Lei nº 3.200 de 1941,³²⁹ porém ela trazia limites de valores máximos dos imóveis para se ter direito a

³²⁴Unidade de medida usada antigamente para medir terras; no Brasil, essa medida nunca foi usada, sendo usado o alqueire e o hectare.

³²⁵VASCONCELOS, Rita. *Impenhorabilidade do bem de família*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 59.

³²⁶Ibid., p 59 e 60.

³²⁷HOMESTEAD ACT. Disponível em: < http://avalon.law.yale.edu/19th_century/homestead_act.asp>. Acesso em: 07 out. 2017.

³²⁸VASCONCELOS, op. cit., p. 59.

³²⁹BRASIL. *Decreto-Lei nº 3.200*, de 19 de abril de 1941. Dispõe sobre a organização e proteção da família. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/De13200.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

proteção. No entanto, essa limitação foi afastada pela Lei nº 6.742/1979,³³⁰ que possibilitou a isenção de penhora de imóveis de qualquer valor. O decreto também disciplinava os procedimentos necessários para instituição voluntária e extinção do bem de família.

Além de outras hipóteses previstas na CRFB/88, o artigo 5º, XXVI³³¹ trouxe, na sua redação, a proteção à pequena propriedade rural, assim como é verificada essa proteção ao bem de família em outros diplomas legais posteriores, como, por exemplo, os artigos 260 a 265 da Lei nº 6.015/73³³² (Lei dos Registros Públicos), bem como no artigo 833, I do CPC/15.³³³

A impenhorabilidade do bem de família não tinha muita aceitação por parte da sociedade, provavelmente por causa da imobilidade patrimonial que a proteção acarretava, uma vez que a proteção do bem além de gerar a impenhorabilidade, também gerava a sua inalienabilidade.³³⁴

Convém ressaltar que a proteção ao bem de família, no Código Civil de 1916,³³⁵ era de natureza voluntária, ou seja, a pessoa que deveria requerer, por meio de escritura, que aquele bem obtivesse a proteção da impenhorabilidade.³³⁶ O Código Civil de 2002³³⁷ também só traz a hipótese de bem de família voluntário.

Posteriormente, adveio uma nova modalidade de bem de família introduzido por meio da Lei nº 8009/90,³³⁸ o chamado “Bem de Família Obrigatório”, imposto pelo próprio Estado como norma de ordem pública.

Esse novo diploma trouxe várias inovações à proteção do bem de família, sem, contudo, revogar o bem de família voluntário. Primeiramente, passou a ser uma imposição legal, não sendo mais necessário que o interessado devesse requerê-la. Esse diploma também ampliou o rol de incidência da proteção do bem e eliminou a restrição da inalienabilidade.³³⁹

Insta revelar que a proteção do bem de família se divide em legal e voluntário, com requisitos próprios e efeitos distintos, apesar de possuírem princípios semelhantes.³⁴⁰

³³⁰Idem. Lei nº 6.742, de 17 de dezembro 1979. Modifica o art. 19 do Decreto-lei nº 3.200, de 19 de abril de 1941, que fixou o valor do bem de família. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/1970-1979/L6742.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

³³¹Idem, op. cit., nota 65.

³³²Idem, op. cit., nota 120.

³³³Idem, op. cit., nota 280.

³³⁴VASCONCELOS, op. cit., p. 61.

³³⁵BRASIL, op. cit., nota 287.

³³⁶Essa instituição do bem de família por meio de escritura era verificado no artigo 73 do Código Civil de 1916: Art. 73. A instituição deverá constar de instrumento público inscrito no registro de imóveis e publicado na imprensa e, na falta desta, na da capital do Estado.

³³⁷BRASIL, op. cit., nota 2.

³³⁸Idem, op. cit., nota 315.

³³⁹VASCONCELOS, op. cit., p. 61.

³⁴⁰Ibid., p. 61.

Como já se sabe, a direito à moradia é um direito protegido constitucionalmente e, com a edição da Lei nº 8.009/90,³⁴¹ esse direito se tornou mais efetivo diante da impenhorabilidade do bem de família perante as dívidas contraídas do proprietário.

O entendimento de Rita Vasconcelos³⁴² é que, quando a Lei nº 8.009/90³⁴³ “inclui o imóvel residencial familiar entre os bens impenhoráveis, não apenas protege a família, mas, acima de qualquer outro valor, assegura o direito à moradia fazendo atuar o princípio da dignidade da pessoa humana”.

Portanto, percebe-se que o direito à moradia é o núcleo duro, ou seja, é o mínimo existencial para que uma pessoa viva com dignidade. Retirar-lhe a moradia poderia ser entendido com retirar-lhe a dignidade, o que não é permitido na nossa Constituição.

O campo da incidência da impenhorabilidade do bem de família pode ser percebido pelo artigo 1º da Lei nº 8.009/90,³⁴⁴ que descreve:

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Por “entidade familiar”, o Enunciado da Súmula 364 do STJ³⁴⁵ faz interpretação extensiva, entendendo que a proteção da moradia deve atingir o imóvel onde reside pessoa solteira, separada ou viúva. Essa interpretação é necessária para garantir a dignidade por meio da moradia de pessoas, que, naquele momento, não possuem uma entidade familiar, ou seja, residem no imóvel sozinhas.

Vale lembrar que o Enunciado da Súmula 205³⁴⁶ do STJ reconhece a aplicabilidade da Lei nº 8.009/90³⁴⁷, mesmo que a penhora seja anterior à sua vigência. Cristalino dizer que esse Enunciado quer garantir que a dignidade proteja aquelas pessoas que não tinham esse direito antes da vigência da referida lei.

Também é importante mencionar que o requisito “morar no imóvel” foi mitigado com a edição do Enunciado da súmula 486 do STJ³⁴⁸, que traz a seguinte redação: “Único imóvel

³⁴¹ BRASIL, op. cit., nota 315.

³⁴²VASCONCELOS, op. cit., p. 62.

³⁴³BRASIL, op. cit., nota 315.

³⁴⁴ Ibid.

³⁴⁵Súmula 364 do STJ: “O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas”.

³⁴⁶Súmula 205 do STJ: “A Lei nº 8.009/90 aplica-se a penhora realizada antes de sua vigência”.

³⁴⁷BRASIL, op. cit., nota 315.

³⁴⁸Idem. *Súmulas do Superior Tribunal de Justiça*. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/enunciados.jsp?&b=SUMU&p=true&l=10&i=131>>. Acesso em: 11 jun. 2018.

residencial alugado a terceiros é impenhorável, desde que a renda obtida com o aluguel seja para subsistência do proprietário”.

Essa mitigação feita pelo STJ, como se pode notar, foi para garantir a dignidade humana da pessoa que, apesar de não residir no imóvel, necessita de sua renda para sua subsistência.

O STJ³⁴⁹ considerou a aplicabilidade da impenhorabilidade do bem de família ao imóvel em construção que servisse de residência à família e só tivesse sido registrada posteriormente a constituição da dívida:

O terreno não edificado não se caracteriza como bem de família (art. 5º da Lei n. 8.009/1990), pois não serve à moradia familiar. Contudo, na hipótese, antes do vencimento da nota promissória que lastreia a execução, já havia, no terreno, uma casa em construção que servia de única residência à família. Não há importância no fato de a construção só ter sido registrada posteriormente, pois há certidão nos autos atestando o início da edificação ainda pelo ex-proprietário. Desse modo, o imóvel está sob a proteção da Lei n. 8.009/1990. Precedentes citados: REsp 619.722-RS, DJ 31/5/2004, e REsp 507.048-MG, DJ 30/6/2003. REsp 1.087.727-GO, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, julgado em 6/10/2009.

Percebe-se, nesse caso, que, mesmo se o imóvel não possuir registro no momento da constituição da dívida, ele será considerado como impenhorável. O STJ³⁵⁰ também não permitiu a penhora de fração de imóvel de luxo onde resida a família devedora. Isso porque o artigo 1º da Lei nº 8.009/90 não traz distinção da natureza do bem, ou seja, para a impenhorabilidade do bem não é necessário que o imóvel seja de natureza simples.

Seguindo essa linha, o STJ³⁵¹ também aplicou a Lei de impenhorabilidade de família a dois imóveis do mesmo devedor, pois, no primeiro imóvel, morava o devedor com sua atual esposa e, no segundo imóvel, morava suas filhas com sua ex-esposa. Para essa hipótese, o STJ ampliou o conceito de entidade familiar, estabelecendo que, em caso de separação dos membros da família, a entidade familiar não se extingue, aparece em duplicidade.

Diante de todas essas informações e julgados, verifica-se que o principal requisito para se conceder a impenhorabilidade ao bem de família é que o imóvel esteja destinado à proteção da dignidade pessoa humana, seja por meio da moradia ou por meio da subsistência.

³⁴⁹Idem. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.087.727-GO*. Relator Ministro Aldair Passarinho Junior. Disponível em: <<https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/1972717/stj-considera-imovel-em-construcao-impenhoravel-a-luz-da-lei-8009-90-info-410>>. Acesso em 07 out. 2017.

³⁵⁰Idem. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.351.571*. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1534880&tipo=0&nreg=201202267359&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20161111&formato=PDF&salvar=false>>. Acesso em 27 mai. 2018.

³⁵¹MIGALHAS. *STJ amplia conceito de entidade familiar para proteção de bem de família*. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI179364,91041-STJ+amplia+conceito+de+entidade+familiar+para+protecao+de+bem+de>>. Acesso em 07 out. 2017.

Portanto, o direito à impenhorabilidade do bem não tem como base apenas servir para regular relações familiares, mas também servir como uma garantia do mínimo existencial. Isso porque o direito à impenhorabilidade, ao possuir a finalidade de resguardar tanto o direito à moradia quanto o direito à subsistência da família, cumpre com um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito previsto no artigo 1º, III da CRFB/88,³⁵² que é o princípio da dignidade da pessoa humana.

Acompanhando a ampliação dada pela jurisprudência à aplicação da Lei nº 8.009/90,³⁵³ observa-se que também poderá ser possível ampliar essa garantia ao devedor que possuir uma Multipropriedade imobiliária. Isso porque sua aplicação independe do contexto familiar que o devedor esteja inserido ou até mesmo que ele não esteja inserido em contexto familiar,³⁵⁴ isto é, deverá ser analisado se o bem serve para garantir o mínimo existencial que é fundamental para observância da dignidade humana.

Então, se o proprietário preencher os requisitos para que se obtenha o direito à impenhorabilidade legal do bem de família, não haverá motivo para que ela não seja concedida. Percebe-se que negar a possibilidade da concessão desse direito ao instituto da Multipropriedade imobiliária, pelo fato de a propriedade decorrer do espaço tempo, viola o princípio da isonomia, além de cometer injustiça.

Deve ser feita uma análise do caso concreto e não apenas do instituto em si, ou seja, se a Multipropriedade imobiliária for adquirida com o intuito de prover a subsistência do devedor, poderá também ser aplicado a ela o direito à impenhorabilidade.

Se a lei de impenhorabilidade do bem de família tem por finalidade proteger o direito à moradia, garantindo o bem-estar da pessoa e de sua família, toda interpretação que visa a limitar a sua aplicação em função do modelo familiar em que se insere o devedor viola o princípio da dignidade da pessoa humana e da isonomia.

Portanto, excluir da abrangência desta lei multiproprietários imobiliários que preenchem os requisitos para sua concessão vai de encontro com os fundamentos do Estado de Direito pátrio, em especial, o da dignidade da pessoa humana, bem como o direito fundamental da igualdade previsto no caput do artigo 5º da CRFB/88.³⁵⁵ Isso porque, segundo Rita Vasconcelos,³⁵⁶ “é o Estado que existe em função da pessoa humana, e não o contrário”.

³⁵²BRASIL, op. cit., nota 65.

³⁵³Idem, op. cit., nota 315.

³⁵⁴VASCONCELOS, op. cit., p. 197.

³⁵⁵BRASIL, op. cit., nota 65.

³⁵⁶VASCONCELOS, op. cit., p. 188.

Indubitável é que o Estado serve para regular a vida em sociedade, ou seja, serve para regular a evolução da sociedade. Assim, é necessário que, evoluindo a sociedade, o direito deverá evoluir para acompanhar essa mudança. Um exemplo é o caso da aplicação do direito à impenhorabilidade do bem de família ao instituto da Multipropriedade imobiliária.

3. QUESTÕES NA RELAÇÃO JURÍDICA DOS MULTIPROPRIETÁRIOS

Este capítulo abordará questões importantes, que merecem atenção, como é o caso da relação jurídica dos multiproprietários. Na formação da Multipropriedade imobiliária, há direitos e deveres que precisarão ser observados por aqueles que adquirirem o imóvel instituído com o instituto. Também será abordada a questão da assembleia e do administrador na Multipropriedade imobiliária. A responsabilidade é ainda um ponto importante, que deverá ser analisada, pois, se não for bem delimitada, trará questões difíceis de serem solucionadas.

3.1. Direitos dos multiproprietários

O problema de não se ter uma legislação específica disciplinando o instituto da Multipropriedade é a insegurança que isso gera aos seus adquirentes. Ante essa ausência, a regulamentação do condomínio poderá dar um norte para as questões da Multipropriedade imobiliária. Contudo, dever-se-á ter cautela, fazendo-se algumas ponderações das normas condominiais para se adaptá-las às peculiaridades do instituto da Multipropriedade imobiliária.

No instituto do condomínio, o artigo 1.314 do CC/02³⁵⁷ estipula que: “Cada condômino poderá usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.”

Nesse artigo, percebe-se que cada condômino (podendo ser entendido também como cada multiproprietário), isoladamente, pode usar livremente da coisa, de acordo com seu destino, e sobre ela exercer todos os direitos, desde que não contrariem a indivisão.

Seguindo essa linha, Monteiro e Maluf³⁵⁸ entendem que “o condômino pode usar imóvel de acordo com sua destinação e de modo a não impedir que os demais coproprietários se utilizem também de seus direitos. O direito de um de afeiçoar-se aos do demais, de forma a não excluí-los, ou a não prejudica-los.”

Compreende-se, então, que o condômino tem o direito à exclusividade, desde que observe o direito dos outros condôminos, isto é, todos os condôminos terão os mesmos direitos e deveres perante o imóvel e entre si, apesar da exclusividade de cada um. Logo, uma característica importante do condomínio é a cooperação recíproca entre os condôminos.

³⁵⁷BRASIL, op. cit., nota 2.

³⁵⁸MONTEIRO; MALUF, op. cit., p. 264.

Este é um ponto comum entre os dois institutos – condomínio e Multipropriedade imobiliária –, uma vez que cada um dos multiproprietários terão o direito de usufruir do imóvel, isoladamente, observando a cooperação recíproca. Por cooperação recíproca, entende-se o direito de não danificar o imóvel, bem como de não mexer na sua estrutura.

Outra diferença reside no fato de que, no condomínio, cada condômino tem preferência sobre a quota dos demais (artigo 504 do CC/02³⁵⁹), quando o bem for alienado a terceiro. Isso se deve ao fato de que o condômino possa querer a coisa toda para si. Na multipropriedade imobiliária, a regra é que não há preferência entre os multiproprietários. Logo, cada um deles pode vender sua propriedade-tempo sem dar preferência a outro multiproprietário. Contudo, nada impede que seja ajustado entre eles essa preferência.

Não se pode confundir que o multiproprietário possa adquirir outra propriedade no espaço-tempo, ficando com duas propriedades e, posteriormente, possa vendê-la novamente. Essa hipótese de um multiproprietário adquirir outro espaço-tempo não se confunde com o direito de preferência

Na hipótese de o condomínio se encontrar alugado a terceira pessoa, a controvérsia surge se apenas um condômino pode exercer sozinho o direito de retomada do imóvel. A jurisprudência possui o entendimento de que é possível essa hipótese, desde que para uso próprio.³⁶⁰

Já na Multipropriedade imobiliária, isso não é possível, pois cada multiproprietário possui o seu turno por aproveitamento, não podendo outro proprietário, de outro turno por aproveitamento, fazer o pedido de retomada do imóvel alugado daquele multiproprietário. Isso porque cada um somente tem gerência sobre a sua propriedade-tempo.

A Multipropriedade imobiliária não funciona da mesma forma que o condomínio. Pode haver várias semelhanças, mas não são iguais. É importante frisar isso, porque não é possível encaixá-la como uma espécie de condomínio, pois a lei que rege o condomínio não é totalmente compatível com esse instituto.

A Multipropriedade imobiliária não pode ser pensada como uma propriedade comum, ou como uma condominial, pois, dessa forma, será difícil sua compreensão, além de haver confusão entre os institutos. Ela é uma propriedade *sui generis*, em que cada multiproprietário

³⁵⁹BRASIL, op. cit., nota 2.

³⁶⁰Idem. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário nº 33600*. Relator: Ministro Ribeiro da Costa. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14493177/recurso-extraordinario-re-33600?ref=juris-tabs>>. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário nº 30144*. Relator: Ministro Luis Gallotti. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14493348/recurso-extraordinario-re-30144>>. Acesso em: 25 mai. 2018.

exerce o direito de propriedade isoladamente, isto é, não faz condomínio com os demais multiproprietários.

Percebe-se, portanto, que a Multipropriedade imobiliária não pode ser entendida como uma divisão do bem para cada multiproprietário, mas sim uma divisão do tempo desse bem para cada multiproprietário.

Fazendo-se uma analogia com os direitos dos condôminos previstos no artigo 1.335 do CC/02³⁶¹ com certas adaptações, pode-se dizer que os multiproprietários têm direito de: a) usar, fruir e livremente dispor das suas unidades no seu turno de aproveitamento; b) usar das partes comuns, conforme a sua destinação e dentro do seu turno de aproveitamento; c) votar nas deliberações da assembleia da Multipropriedade imobiliária e delas participar, estando quites. Também poderia ser incluída a possibilidade de se eleger seu administrador. Percebe-se que o artigo usado não foi reproduzido na íntegra, pois foram feitas adaptações para se encaixar no instituto da Multipropriedade imobiliária.

Nesse instituto, cada multiproprietário possui a propriedade plena, mas no espaço-tempo, ou seja, no período pré-ajustado e pré-definido, cada um pode exercer o direito que o proprietário tem em relação à coisa.

Claro que assim como o condomínio possui regras de convivência, o instituto da Multipropriedade imobiliária também deverá possuir, pois, se assim não o tiver, não haverá qualquer possibilidade de convívio. Contudo, essas regras não podem ser vistas como uma descaracterização do instituto, ou seja, não é por haver regras que cada multiproprietário deixe de ser proprietário pleno de seu imóvel.

Um ponto interessante e analisado pela jurisprudência³⁶² diz respeito ao direito que cada Multiproprietário tem de não ter seu bem penhorado por dívidas adquiridas por outros multiproprietários. Pensar diferente seria esvaziar o instituto da Multipropriedade imobiliária, além de gerar uma enorme insegurança naquele que pretendesse adquiri-lo.

Percebe-se que, se a jurisprudência aceitasse a penhora do imóvel por dívida contraída por qualquer multiproprietário, ela estaria dizendo implicitamente que a Multipropriedade imobiliária é um condomínio ordinário, ou seja, uma propriedade condominial e não uma propriedade *sui generis*, em que cada multiproprietário é proprietário individual do imóvel.

O Projeto de Lei nº 54³⁶³ trouxe os seguintes direitos para os multiproprietários:

I - usar, gozar e desfrutar do imóvel durante sua fração de tempo, assim como os bens móveis e equipamentos instalados na unidade e nas áreas comuns;

³⁶¹Idem, op. cit., nota 2.

³⁶²Idem, op. cit., nota 43.

³⁶³Idem, op. cit., nota 154.

II - alienar ou onerar, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, e com as limitações derivadas da própria natureza da multipropriedade, devendo ser cientificada à administradora a alienação ou oneração e a qualificação do respectivo sucessor;

III - participar e votar em assembleia geral do condomínio edilício e também naquelas do condomínio da multipropriedade, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, estando quite, observado que:

a) na assembleia geral do condomínio edilício, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício;

b) na assembleia geral da multipropriedade do respectivo imóvel, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel.

IV - todos os demais direitos previstos no título constitutivo.

Observe que os direitos previstos nesse projeto se restringem aos direitos entre os multiproprietários e a Multipropriedade imobiliária, não abrangendo aqueles em face de abusos ou ilegalidades na aquisição ou até mesmo durante o contrato de Multipropriedade imobiliária, como, por exemplo, cobranças abusivas.

Outro ponto a ser analisado é o direito ao voto. No condomínio, conforme disposto no artigo 1.335, inciso III do CC/02,³⁶⁴ a quitação das cotas condominiais é condicionante indispensável para o exercício do direito de voto e participação nas assembleias. O Projeto de Lei nº 54³⁶⁵, não veda expressamente que o multiproprietário não possa participar e nem votar na assembleia, caso esteja inadimplente.

O artigo 26 do Projeto de Lei nº 54³⁶⁶ estabelece que, dentre outras hipóteses, no caso de inadimplência, o condomínio edilício, no qual a Multipropriedade imobiliária foi instituída, poderá adjudicar para si a fração de tempo correspondente, bem como o multiproprietário inadimplente ficará impossibilitado de usar o imóvel na sua fração de tempo enquanto não quitar suas dívidas.³⁶⁷

Não é por que o Projeto de Lei nº 54³⁶⁸ não trouxe de forma expressa a proibição de o multiproprietário inadimplente não votar, que não se poderá usar por analogia a regra do artigo 1.335, inciso III do CC/02.³⁶⁹ Isso porque pode ser aplicada a teoria do diálogo das fontes³⁷⁰ para solucionar a lacuna de tal projeto. Além do mais, esse projeto³⁷¹ dispõe que a

³⁶⁴Idem, op. cit., nota 2.

³⁶⁵Idem, op. cit., nota 154.

³⁶⁶Ibid.

³⁶⁷ PL 54: Art. 26. O condomínio edilício poderá, na hipótese de inadimplemento do multiproprietário na obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, adjudicar, para si e na forma da lei processual civil, a fração de tempo correspondente.

³⁶⁸BRASIL, op. cit., nota 154.

³⁶⁹Idem, op. cit., nota 2.

³⁷⁰Essa teoria tem por objetivo buscar a coexistência ou convivência das normas, rompendo com o paradigma de exclusão das normas, pois o ordenamento deve ser interpretado de forma unitária.

³⁷¹ BRASIL, op. cit., nota 154.

Multipropriedade imobiliária pode ser instituída no condômino geral e voluntário ou no condomínio edilício.

Por meio do diálogo das fontes, almeja-se a aplicação coordenada e sistemática das normas jurídicas com o fito de proteger todo o sistema da Multipropriedade imobiliária. Isso tem como base a segurança jurídica.

3.1.1. Direito dos multiproprietários diante da usucapião

Assim como cada condômino, cada multiproprietário, tem o direito de reivindicar a coisa que se encontre em poder de terceiro. Entretanto, no condomínio, tanto o CC/16,³⁷² quanto o CC/02³⁷³ não admitem a possibilidade de um condômino exercer o *jus vindicandi* em face de outro condômino.³⁷⁴ Já na Multipropriedade imobiliária, há essa possibilidade, ou seja, se outro multiproprietário estiver na posse do imóvel em desrespeito ao ajustado, é possível que aquele multiproprietário que estiver sendo preterido no seu espaço-tempo exerça o direito de recuperar a posse do imóvel por meio de ação possessória.

Também é possível que qualquer multiproprietário proponha uma ação reivindicatória para se evitar a usucapião. Sabe-se que, para se adquirir uma propriedade pela usucapião, é necessário que a posse seja prolongada no tempo mínimo fixado em lei, além de outras exigências³⁷⁵ que a lei impõe.³⁷⁶

A usucapião na Multipropriedade imobiliária merece uma advertência. Isso porque, na Multipropriedade imobiliária, cada multiproprietário tem aparência de *dominus* para terceiros. Contudo, não é por isso que a usucapião somente poderá ocorrer contra o multiproprietário que deveria estar na posse direta no seu turno de aproveitamento. Observa-se que a usucapião correrá contra todos.³⁷⁷

Este é o entendimento de Saraiva:³⁷⁸

Essa advertência é necessária, visto que o mais desatento pode pensar que se um terceiro tiver o bem sob sua posse sempre no lapso temporal atribuído a um mesmo multiproprietário, desocupando o imóvel quando no tempo reservado a outro multiproprietário, o terceiro adquiri-lo-á em desfavor do descuidado, mantendo os outros multiproprietários no domínio da coisa.

³⁷²Idem, op. cit., nota 287.

³⁷³Idem, op. cit., nota 2.

³⁷⁴MONTEIRO; MALUF, op. cit., p.265-266.

³⁷⁵ Os requisitos gerais da usucapião são: posse mansa, pacífica e contínua. Os requisitos especiais dependerão da espécie de usucapião adotada.

³⁷⁶SARAIVA, op. cit., p. 110

³⁷⁷Ibid.

³⁷⁸Ibid.

Portanto, percebe-se que um terceiro não poderá adquirir a usucapião apenas de um multiproprietário, ficando os demais intactos na sua Multipropriedade imobiliária.

Importante destacar que a aquisição do imóvel pela usucapião tem como um dos requisitos a posse por um determinado período de forma ininterrupta, ou seja, não admite que a posse se dê de forma cíclica. Logo, percebe-se que tanto no instituto do condomínio quanto no da Multipropriedade imobiliária, o terceiro que se encontre na posse do bem, deverá ter o *corpus* continuamente pelo período fixado em lei.³⁷⁹

Em suma, não existe possibilidade de usucapião em face de apenas um multiproprietário, mas ela poderá ocorrer na totalidade do imóvel e em face de todos os multiproprietários. No caso de ser confirmada a usucapião, o imóvel não terá mais o instituto da Multipropriedade imobiliária, pois sua sentença é declaratória e servirá para o registro do imóvel. Isso porque a usucapião de bens imóveis é uma forma originária de se adquirir a propriedade.

Diante dessa peculiaridade, em que todos os multiproprietários podem perder o bem para o possuidor em ação de usucapião, qualquer multiproprietário terá direito de agir em propor ação reivindicatória, caso haja risco de a prescrição aquisitiva estar prestes a ocorrer.³⁸⁰

A respeito desse assunto, Saraiva³⁸¹ entende que, “com efeito, é bem possível que o multiproprietário fora de seu lapso temporal possa propor a ação reivindicatória. Tal se dará quando a letargia do multiproprietário diretamente prejudicado puder dar azo à aquisição da Multipropriedade imobiliária por meio da usucapião.”

Um ponto a ser questionado no instituto da Multipropriedade imobiliária é a possibilidade de se adquirir a usucapião ordinária por um multiproprietário a partir de uma venda a *non domino*. É sabido que a usucapião ordinária é aquela prevista no artigo 1.242 do CC/02,³⁸² segundo o qual: “adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. ”

Note-se que, segundo o artigo 1.242, parágrafo único do CC/02,³⁸³ o prazo será reduzido para cinco anos, desde que o imóvel seja adquirido onerosamente e que os possuidores tiverem estabelecido a sua moradia ou tenham realizado investimentos de interesse social e econômico.

³⁷⁹Ibid.

³⁸⁰Ibid.

³⁸¹Ibid.

³⁸²BRASIL, op. cit., nota 2.

³⁸³Ibid.

O artigo 1.228 do CC/02³⁸⁴ estabelece que somente o proprietário do imóvel é quem possui o direito de dispor da coisa e de dela usar e gozar. Esses poderes são conferidos pelo direito de propriedade e, por esse motivo, apenas o proprietário do imóvel pode dele dispor. Da mesma forma, ocorre com o instituto da Multipropriedade imobiliária. Contudo, o que se mostra muito comum no mercado imobiliário é a venda *a non domino* que nada mais é do que a venda de coisa alheia, ou seja, um negócio jurídico realizado por quem não é o proprietário do bem, por quem não tem o poder de dele dispor.

Diante disso, pode ser que alguém se torne um multiproprietário por uma venda *a non domino*. Essa hipótese pode ocorrer se o adquirente obtiver o direito de ser multiproprietário por meio de uma venda feita por alguém que se apresente como tal. Depois, no entanto, o comprador fica ciente de que aquele que lhe transferiu o direito à Multipropriedade imobiliária não era o verdadeiro multiproprietário, caracterizando a venda *a non domino*.

Essa venda poderá ser vista como um justo título se o adquirente estiver de boa-fé. O justo título é o instrumento capaz de iludir um possuidor, fazendo-o acreditar que a propriedade está sendo transferida por quem tem a condição de proprietário.³⁸⁵

Esse instrumento pode ser concretizado por meio de uma escritura de compra e venda, formal de partilha, carta de arrematação, ou seja, qualquer instrumento extrinsecamente adequado à aquisição do bem por modo derivado. Esse documento deve conter aparência de legítimo e válido, com potencialidade de transferir direito real, mesmo diante de uma pessoa cautelosa, fazendo-a incidir em erro sobre a sua real situação jurídica.³⁸⁶

Contudo, importante mencionar que o justo título, isoladamente, não conduz à usucapião ordinária. Em todo o transcurso do prazo aquisitivo, o possuidor é obrigatório agir com a boa-fé.

Uma questão que deverá ser ultrapassada na Multipropriedade imobiliária, será o requisito da continuidade da posse prevista na lei. Isso se deve ao fato de que nenhum multiproprietário terá a posse contínua, pois a posse é de uma determinada fração de tempo por ano.

Logo, fazendo uma adaptação ao instituto da Multipropriedade imobiliária do requisito da continuidade, a melhor interpretação seria o possuidor exercer sua fração de tempo de forma regular e durante o prazo estipulado na lei para usucapir o direito à Multipropriedade

³⁸⁴Ibid.

³⁸⁵FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 411.

³⁸⁶Ibid.

imobiliária, o qual poderá ser de dez ou cinco anos.³⁸⁷ Importante mencionar que a lei somente fala em “posse contínua”, o que na multipropriedade imobiliária não é possível, pois a posse é cíclica.

Além do requisito da continuidade, devem ter sido respeitados os requisitos legais da usucapião previstos na lei. Ademais, o adquirente deverá dispor de ânimo de ser multiproprietário.

Diante disso, percebe-se que o multiproprietário poderá apresentar os requisitos da posse mansa, pacífica, com justo título e boa-fé, porém, já em relação ao requisito da continuidade, diante da redação atual da lei, não será possível a usucapião ordinária multiproprietária.

Nenhum dos Projetos de Lei que estão tramitando no Congresso traz a possibilidade de usucapião multiproprietária, a qual consistiria na usucapião do espaço tempo do multiproprietário preterido. Nessa hipótese, não é o imóvel instituído pela Multipropriedade imobiliária que está sendo usucapido, mas apenas o direito de um único multiproprietário.

Cumpra observar que, na hipótese de ser possível a usucapião da Multipropriedade imobiliária, caso o multiproprietário proponha ação reivindicatória³⁸⁸ para evitar a usucapião e seu pedido seja julgado procedente, o possuidor com justo título, que perdeu o domínio em face do reivindicante, terá o direito à evicção (prevista entre os artigos 447 e 457 do CC/02³⁸⁹), contra o alienante que vendeu o título da Multipropriedade imobiliária.

Portanto o evicto poderá postular o valor atual da Multipropriedade imobiliária e os demais prejuízos resultantes da perda da coisa, como despesas contratuais, custas judiciais, encargos de sucumbência da lide reivindicatória e juros moratórios.

3.1.2. Direitos dos multiproprietários no contrato de Multipropriedade imobiliária

A pessoa que quiser adquirir uma Multipropriedade imobiliária deve fazê-lo por meio de um contrato, denominado contrato de Multipropriedade ou de *time-sharing*.

Os contratos podem conter diversas classificações conforme sua forma, formação, finalidade, nomeação e outros fatores. Essas classificações servem para posicionar

³⁸⁷A usucapião ordinária prevista no artigo 1.242 do CC/02 estabelece um prazo de dez ou cinco anos, além de outros requisitos.

³⁸⁸Instrumento que permite ao proprietário poder discutir o direito real consistente na propriedade da coisa. A previsão legal está consubstanciada na parte final do artigo 1.228 do CC/02. “...direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

³⁸⁹BRASIL, op. cit., nota 2.

corretamente o negócio jurídico no âmbito do exame de seu adimplemento e inadimplemento. Assim, à medida que são conhecidas as classificações fundamentais, o estudioso, ao examinar um contrato, na prática, já terá em mente as consequências jurídicas das espécies.

A Multipropriedade imobiliária também poderá ser classificada seguindo a mesma lógica aplicada aos contratos. Essa classificação tem como finalidade proteger àqueles que pretendem adquirir a Multipropriedade imobiliária. Isso porque, dependendo do tipo, haverá determinada consequência jurídica previamente conhecida do adquirente.

O contrato bilateral, nas palavras de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald³⁹⁰, ocorre quando “cada um dos sujeitos se obriga em face de todos os outros, o que significa que um vínculo sintagmático se estabelece aí entre a prestação de contra um dos contraentes e todas as outras, umas como contrapartida das outras.” A Multipropriedade pode ser classificada como um contrato bilateral, em que uma das partes concorda em conceder o uso e o gozo, ou até mesmo a propriedade, por determinado período por ano de um imóvel, enquanto a outra parte é obrigada a pagar determinado preço, mais taxas correspondentes.

Os contratos são considerados onerosos quando geram vantagens e sacrifícios para ambas as partes.³⁹¹ A Multipropriedade é um contrato oneroso, tendo em vista que ambos os contratantes têm direitos e deveres. Isto é, a pessoa que compra um imóvel deve pagar um valor para adquirir seu direito de propriedade ou o direito de acesso, enquanto a empresa é obrigada a garantir o uso e gozo ou a propriedade por turno de aproveitamento.

Nos contratos atípicos, não existem modelos contratuais disciplinados na lei.³⁹² A Multipropriedade é um contrato atípico, já que resulta da consensualidade. Não há requisitos definidos na lei, bastando para sua validade que as partes sejam capazes (livres), o objeto contrato seja lícito, possível e suscetível de apreciação econômica. Esse tipo de contrato não tem previsão expressa, nem regramento especificado em lei, sendo, portanto, um contrato complexo.

Nos contratos de adesão, um dos contratantes não possui liberdade para alterar as cláusulas.³⁹³ Pode-se dizer que este é um contrato de adesão, pois exclui a possibilidade de debate ou discussão sobre os seus termos; um dos contratantes se limita a aceitar as cláusulas e condições previamente redigidas pelo outro, aderindo a uma situação contratual que já está previamente definida.

³⁹⁰FARIAS, Cristiano Chaves; Nelson Rosenvald. *Curso de direito civil: contratos*. 7. ed. rev., e atual. Salvador: Juspodivm, 2017, p. 280.

³⁹¹Ibid., p. 282.

³⁹²Ibid., p. 417.

³⁹³Ibid., p. 326.

Nos contratos de trato sucessivo, a obrigação se prolonga no tempo, sem interrupção.³⁹⁴ A Multipropriedade pode ser um contrato de trato sucessivo ou execução continuada. Isso porque o seu benefício é periodicamente cumprido, uma vez que o comprador se compromete a pagar uma taxa mensal ou anual.

O contrato não-solene pode ser celebrado por qualquer forma, desde que seu conteúdo seja socialmente reconhecível e observe os requisitos de existência, validade e eficácia. Já o contrato consensual se aperfeiçoa com o acordo de vontades das partes.³⁹⁵ A Multipropriedade é um contrato não-solene e consensual e se perfaz pela simples anuência das partes, e o ordenamento legal não exige forma especial para que seja celebrado. Vigora o princípio da forma livre (artigo 104, III, CC/02³⁹⁶), cuja regra é a forma não-solene.

O contrato é considerado principal quando existe de forma autônoma, independente de qualquer outro negócio jurídico.³⁹⁷ A Multipropriedade é um contrato principal, já que existe por si. Ele exerce sua função e finalidade, não dependendo juridicamente da existência de outro.

No contrato de Multipropriedade, podem ser aplicadas as regras do consumidor previstas no Código de Defesa do Consumidor (CDC), Lei nº 8.078/1990.³⁹⁸ A pessoa que celebra esse contrato poderá ser considerada consumidor, desde que se enquadre no conceito definido no artigo 2º do CDC:³⁹⁹ “Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.”

Já a pessoa que fornece a Multipropriedade também poderá ser considerada fornecedor se se enquadrar na definição do artigo 3º do CDC:⁴⁰⁰

Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Logo, percebe-se que ao multiproprietário enquadrado como consumidor também serão aplicadas as normas consumeristas. Frise-se que, mesmo sem o regramento desse instituto, o adquirente da multipropriedade imobiliária não ficará totalmente desprotegido.

Com a internet e a globalização, sabe-se que, muitas vezes, os contratos superam as fronteiras do país, já que o local da celebração pode não ser o mesmo em que serão oferecidos

³⁹⁴Ibid., p. 298.

³⁹⁵Ibid., p. 293.

³⁹⁶BRASIL, op. cit., nota 2.

³⁹⁷FARIAS; ROSENVALD, op. cit., p. 2017, 300.

³⁹⁸BRASIL. *Lei nº 8.078*, de 11 de setembro de 1990. Código de Direito do Consumidor. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm>. Acesso em: 07 dez. 2017.

³⁹⁹Ibid.

⁴⁰⁰Ibid.

os serviços.⁴⁰¹ A regra é que, se o contrato é submetido no Brasil, deve-se obedecer às leis brasileiras, mas, sendo celebrado no exterior, o contratante deve-se submeter às leis locais.

Isso é importante, pois o CDC é considerado o código consumerista mais avançado do mundo,⁴⁰² se contraposto ao direito do consumidor no exterior, o qual é mais sintético.

O princípio da transparência, disposto no artigo 4º do CDC,⁴⁰³ surgiu para auxiliar o consumidor, garantindo-lhe clareza nas relações contratuais. Esse princípio especifica o produto e o serviço pelo qual será utilizado, como também quais são as reais vantagens e o ônus a ser suportado. Em suma, todos os encargos do produto ou serviço devem ser especificados claramente ao consumidor para que possa optar em consumir ou não.

O direito à informação é imprescindível para qualquer tipo de relação entre os seres humanos. No CDC, ele está positivado no artigo 6º, inciso III,⁴⁰⁴ sendo considerado direito básico do consumidor. Esse artigo estabelece que a informação deve ser clara e adequada, já que ela tem o relevante papel de evitar que o consumidor, considerando o seu déficit informacional, aventure-se no mercado de consumo, sem ter a exata dimensão e especificação das características do produto ou serviço que almeja adquirir ou contratar.

Segundo a visão de Nicodemos:⁴⁰⁵

Para que seja adequada, é fundamental que a informação seja correta, verdadeira, completa e exata. Clara é aquela facilmente compreendida pelo consumidor. Nesse sentido, é necessário que sejam evitadas palavras e construções gramaticais rebuscadas ou, ainda, termos demasiadamente técnicos. Além disso, a informação deve limitar-se àquilo que interessa ao consumidor, não devendo ser exagerada.

Percebe-se que, quando o artigo 6º, III do CDC,⁴⁰⁶ impõe que a informação seja adequada e clara, ele está impondo também ao contrato a observância da boa-fé objetiva. Isso significa que a boa-fé deva ser intrínseca ao contrato, tanto subjetiva, como objetivamente, sob pena de viciá-lo. Além do mais, ela deve ser manifestada tanto no período pré-contratual, como na execução do contrato, não podendo as partes contratantes se esquivarem.

O entendimento de Nicodemos é de que⁴⁰⁷:

⁴⁰¹SCHMITT, Cristiano Heineck; PERES, Fabiana Pietros. Revista do Direito do Consumidor. *O contrato de time-sharing: nuances acerca da proteção do consumidor no direito comunitário e no direito brasileiro*. Ano 19. n. 76. V. 76. out-dez. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 178.

⁴⁰²GALVAN, Kelen. Após 25 anos, Código de Defesa do Consumidor ainda é um dos mais avançados. *Canção Nova*. Disponível em: <<https://noticias.cancaonova.com/brasil/apos-25-anos-codigo-de-defesa-do-consumidor-ainda-e-um-dos-mais-avancados/>>. Acesso em: 07 dez. 2017.

⁴⁰³BRASIL, op. cit., nota 398.

⁴⁰⁴Ibid.

⁴⁰⁵NICODEMOS, ERIKA CASSANDRA DE. As práticas abusivas contra o consumidor e os contratos de time sharing turístico. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,as-praticas-abusivas-contra-o-consumidor-e-os-contratos-de-time-sharing-turistico,44766.html>>. Acesso em: 07 dez. 2017.

⁴⁰⁶BRASIL, op. cit., nota 398.

⁴⁰⁷NICODEMOS, op. cit., nota 405.

Compreendem, dessa maneira, que não basta, simplesmente, haver sido prestada a informação. Faz-se necessário que a mesma haja sido fornecida de forma sincera e verdadeira, atendendo-se, desse modo, ao princípio da boa-fé. Nesse sentido, é possível dizer que o conceito de direito/dever de informação e a exigência de boa-fé interpenetram-se e, muitas vezes, até se confundirem. Assim, deve-se atentar para o fato de que a consagração do princípio da boa-fé objetiva faz emergir a relevância de deveres secundários anexos, como o direito/dever de informação. Afinal, a informação é, sem dúvidas, um dos instrumentos pelo qual é possível atuar nas relações negociais de maneira leal e verdadeira.

Como se depreende, não basta apenas informar, porque, dependendo da informação prestada, ela poderá atrapalhar. Esta, por mais óbvio que seja, tem o dever de informar e isso ocorre quando ela é objetiva, vai direto ao ponto, sem dar voltas para ludibriar quem está lendo.

Apesar da Multipropriedade imobiliária não ser nova no Brasil, ela é pouco conhecida. A falta de conhecimento associada à falta de informações é a causa de confusões dos que a adquirem, uma vez que eles não entendem que não estão adquirindo uma propriedade-espacial, mas uma propriedade-temporal.

Portanto, ao ofertar a Multipropriedade imobiliária, deve-se detalhar e fornecer, de maneira clara e objetiva, como funciona esse instituto, já que toda oferta, escrita ou verbal, vincula o fornecedor conforme disposta no artigo 30 do CDC.⁴⁰⁸

Artigo 30: Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Cumprir observar que a oferta, por ser por meio da publicidade ou da propaganda, é um comando imperativo previsto no CDC, o qual é uma norma de ordem pública.⁴⁰⁹

A abordagem do consumidor, para que adquira um imóvel pelo sistema de Multipropriedade imobiliária, é bastante relevante, uma vez que os vendedores desses serviços usam de meios não muito claros, fazendo o consumidor acreditar que está adquirindo algo diferente do que espera. A adoção dessa tática induz o consumidor à realização imediata do contrato, sem a oportunidade de formar seu consentimento de maneira livre e racional.⁴¹⁰

Geralmente esses consumidores são pegos de forma repentina, sem possibilidade de pensar direito no que realmente é a Multipropriedade imobiliária. Por isso, alguns países já estabeleceram o direito ao arrependimento após um determinado tempo.

Nas palavras de Nicodemos:⁴¹¹

⁴⁰⁸BRASIL, op. cit., nota 398.

⁴⁰⁹Na propaganda, existe uma informação ideológica, enquanto, na publicidade, as informações são totalmente objetivas. A publicidade leva ao conhecimento do consumidor dados sobre a utilidade, funcionamento, reais vantagens do produto.

⁴¹⁰NICODEMOS, op. cit., nota 405.

⁴¹¹Ibid.

A adoção desse tipo de tática [técnicas agressivas de venda e *marketing*, que submetem o consumidor a uma situação de pressão psicológica] tem, por finalidade, a celebração imediata do contrato, sem que o consumidor tenha a oportunidade de formar seu consentimento de maneira livre e racional. Outra prática ilícita e abusiva, que se verifica neste setor, é a prolação de ofertas e a propagação de publicidades com informações falsas ou, ainda, repletas de omissões atinentes a aspectos relevantes quanto ao serviço que será prestado, em caso de realização do negócio. Não raramente, negócio. Não raramente, ainda, a prestação do serviço é falha e/ou dissonante do avençado em convenção contratual.

Esse tipo de venda, sem informar as reais cláusulas do contrato, pega os consumidores desavisados, sem lhes possibilitar a necessária reflexão sobre a contratação, e afronta o princípio da boa-fé objetiva,⁴¹² que deve reger os contratos.

No Brasil, o direito ao arrependimento é assegurado no artigo 49 do CDC⁴¹³ e é previsto para produtos e serviços que não forem adquiridos na loja física. Esse artigo dá ao consumidor um prazo de sete dias para desistir do contrato, mesmo que já tenha efetuado pagamento, integral ou parcial.⁴¹⁴

Contudo, pode ser perfeitamente aplicado ao contrato de Multipropriedade, uma vez que este é extremamente complexo e sem regulamentação jurídica. Isso o deixaria mais equilibrado, fazendo com que o consumidor tivesse a possibilidade de ter um momento de reflexão sobre o instituto, além de inibir, de certa forma, a prática de publicidade abusiva.

A ideia desse prazo de reflexão dado pelo legislador foi assegurar a proteção ao consumidor de táticas agressivas ou abusivas por parte do fornecedor que vende o instituto. Percebe-se que, com esse prazo, a vontade racional e livre do consumidor é resguardada e sua decisão tomada com calma, sem qualquer tipo de pressão.⁴¹⁵

Outro ponto que deve ser analisado diz respeito ao contrato de Multipropriedade ser de adesão. Enuncia o artigo 54, §3º do CDC,⁴¹⁶ *in verbis*: “os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor”. Esse comando é importante, porque esse tipo de contrato possui a finalidade de alcançar um público diversificado, além de atingir diversas camadas da sociedade e, para tanto, faz-se necessário que o vocabulário seja claro, específico e alcance a todos.

⁴¹²Os contratantes têm um dever de cooperação e de portar-se bem nas relações contratuais.

⁴¹³BRASIL, op. cit., nota 398.

⁴¹⁴NICODEMOS, op. cit., nota 405.

⁴¹⁵OLIVEIRA, Ariella Lunardi de. A legalidade dos contratos de time-sharing turístico no Brasil e as desvantagens causadas ao consumidor por suas cláusulas abusivas. *Conteúdo jurídico*. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,a-legalidade-dos-contratos-de-time-sharing-turistico-no-brasil-e-as-desvantagens-causadas-ao-consumidor-por-su,589029.html#_ftn1>. Acesso em: 07 dez. 2017.

⁴¹⁶BRASIL, op. cit., nota 398.

Segundo entendimento de Oliveira:⁴¹⁷

Por tratar-se de uma modalidade de contrato de adesão, as partes adequam seus interesses e o consumidor ao aderir seus direitos de gozar dos benefícios adquiridos, busca alcançá-los da forma mais clara e breve, como deve ocorrer em qualquer celebração contratual pautada em princípios como o da boa-fé.

Deve-se ter em mente que o contrato de adesão é permitido no Brasil. O que é vedado é quando ele apresenta cláusulas abusivas, deixando o consumidor em exagerada desvantagem. Estas são facilmente encontradas em contratos de adesão, uma vez que são produzidas unilateralmente pelos fornecedores, sem qualquer possibilidade por parte do consumidor de alterar ou até mesmo discutir qualquer cláusula.

As cláusulas abusivas estão estabelecidas no artigo 51 do CDC.⁴¹⁸ Contudo, esse é um rol meramente exemplificativo, já que no *caput* da norma verifica-se o termo “entre outras”, indicativo de que se trata de listagem aberta, não taxativa. Então, caberá ao magistrado adequar o caso concreto à espécie normativa correspondente, além de ter que identificar no contrato outras possíveis disposições que violem os interesses dos consumidores.

Além do diploma consumerista, também é aplicado ao contrato de Multipropriedade o 138 e 145, ambos CC/02,⁴¹⁹ uma vez que possibilitam a anulação do contrato em caso de erro por parte do consumidor, bem como no caso de dolo por parte do fornecedor.

A jurisprudência tem exercido um papel importante para dirimir controvérsia no contrato de Multipropriedade, em situações em que o consumidor é pressionado a contratar ou quando as informações passadas são inadequadas.⁴²⁰

3.2. Deveres dos multiproprietários

Os deveres e os direitos andam juntos sempre, pois ambos são necessários para viabilizar a instituição da Multipropriedade imobiliária. Segundo a lição de Rizzardo,⁴²¹ *mutatis mutandis*, “Os direitos trazem, em contrapartida, deveres, de obrigatório atendimento para viabilizar a própria instituição do condomínio, exigidos indistintamente de qualquer pessoa que reside, ou se encontre estabelecida, ou mesmo frequente o condomínio.”

⁴¹⁷OLIVEIRA, op. cit., nota 415.

⁴¹⁸BRASIL, op. cit., nota 398.

⁴¹⁹Idem, op. cit., nota 2.

⁴²⁰NICODEMOS, op. cit., nota 405.

⁴²¹RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 123.

Percebe-se que esse entendimento é perfeitamente aplicado ao instituto da Multipropriedade imobiliária. Isso porque, como já mencionado outras vezes, ela se assemelha ao Condomínio.

Como não há regramento próprio a respeito dos deveres dos multiproprietários, a divisão das despesas será feita por meio da autonomia da vontade. Contudo, o mais prudente seria seguir a mesma linha dos deveres dos condôminos previstos no artigo 1.336 do CC/02.⁴²²

Nesse caso, é dever de cada multiproprietário contribuir para as despesas da Multipropriedade imobiliária na proporção do seu espaço-tempo.⁴²³ Divide-se, pois, a quantidade total das despesas com o imóvel pelo número de multiproprietários.

Nesse contexto, Monteiro e Maluf⁴²⁴ lecionam com o seguinte entendimento, “as despesas de conservação aproveitam a todos, e, por isso, todos devem suportá-las, proporcionalmente ao valor de seus quinhões. Incivil seria que apenas um ou alguns viessem a sofrer tais gastos locupletando-se assim ilicitamente os demais.” Percebe-se que as despesas são devidas a cada multiproprietário, tendo em vista que todos se aproveitam do imóvel.

Também é dever dos multiproprietários não realizar obras que modifiquem o imóvel sem a deliberação dos demais.⁴²⁵ Esse dever é importante para o instituto, pois gera segurança jurídica para os demais multiproprietários, já que, ao adquirirem o imóvel, este permanecerá no mesmo estado de quando foi comprado.

É dever do multiproprietário não alterar a forma e a cor da fachada das paredes e esquadrias externas sem deliberação de todos os outros.⁴²⁶ Isso também visa a dar maior garantia ao adquirente que, ao obter o imóvel, sabe que este, posteriormente, não será modificado por outro multiproprietário de forma unilateral.

Também poderia colocar como um dever dos multiproprietários a obrigatoriedade da contratação de um seguro contra risco de incêndio e destruição total ou parcial do imóvel. Essa regra já vale para o condomínio edilício e está prevista no artigo 1.346 do CC/02.⁴²⁷ Seguindo a mesma regra do condomínio edilício, na hipótese de descumprimento da contratação do seguro, o administrador assumirá a responsabilidade e arcará com os danos advindos.

⁴²²BRASIL, op. cit., nota 2.

⁴²³Artigo 1.336, I do CC/02: “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.”

⁴²⁴MONTEIRO; MALUF, op. cit., p.268.

⁴²⁵Artigo 1.336, II do CC/02: “não realizar obras que comprometam a segurança da edificação.”

⁴²⁶Artigo 1.336, III do CC/02: “não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.”

⁴²⁷Artigo 1.346 do CC/02: “É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.”

O Projeto de Lei nº 54, em seu artigo 20,⁴²⁸ trouxe uma série de deveres para os multiproprietários, os quais é chamado pelo legislador de obrigações. O inciso I do artigo 20 do Projeto de lei⁴²⁹ citado dispõe que: “pagar as quotas de rateio de despesas, destinadas a custear os gastos condominiais (edifício e da Multipropriedade), ainda que renuncie a algum direito de uso, gozo e desfrute ou não utilize as instalações, equipamentos e áreas comuns.”

Esse inciso contrapõe o artigo 1.316 do CC/02,⁴³⁰ o qual estabelece que pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal. Percebe-se que não é possível, no instituto da Multipropriedade imobiliária, eximir-se do rateio do pagamento das despesas, pois não há possibilidade de renúncia do espaço-temporal.

O multiproprietário não pode renunciar o seu direito em face de outro multiproprietário, pois não há condomínio entre eles. Cada um é titular de sua fração-tempo. O que poderá ser feito é a disposição do espaço-tempo, como, por exemplo, a alienação de sua parte.

Assim, percebe-se que essa diferença só corrobora com a tese de que o instituto da Multipropriedade imobiliária não é uma espécie de condomínio, mas um instituto autônomo.

O inciso II do artigo 20 do Projeto de Lei nº 54⁴³¹ traz a responsabilidade do multiproprietário pelos danos causados ao imóvel, mobília, instalações e equipamentos. O multiproprietário não é só responsável pelo seu próprio dano, mas também por aquele causado por qualquer pessoa que esteja no imóvel. Essa é uma espécie de responsabilidade *in vigilando*, que significa culpa na supervisão ou fiscalização.

Os demais incisos do artigo 20 do Projeto de Lei nº 54⁴³² trazem os seguintes deveres:

Artigo 20: (...)

III - comunicar à administradora, assim que constatadas, as avarias, vícios e defeitos no imóvel durante a utilização em sua fração de tempo;

IV - não modificar, alterar, variar ou substituir os bens, móveis e instalações do imóvel e das áreas comuns;

V - usar o imóvel, suas instalações, equipamentos e mobiliários e áreas comuns, conforme seu destino e natureza;

VI - usar o imóvel exclusivamente durante o período de sua fração de tempo;

VII - desocupar o imóvel exata e pontualmente no dia e hora fixados no contrato e no regimento interno, sob pena de incidência de multa diária fixada no contrato, na convenção ou no regimento interno;

VIII - permitir a realização de obras ou reparos urgentes;

IX - cumprir com todas as demais obrigações previstas no título constitutivo.

Esses deveres se mostram muito importantes para segurança jurídica dos multiproprietários. Ao adquirir um imóvel com o instituto da Multipropriedade imobiliária,

⁴²⁸BRASIL, op. cit., nota 154.

⁴²⁹Ibid.

⁴³⁰Idem, op. cit., nota 2.

⁴³¹Idem, op. cit., nota 154.

⁴³²Ibid.

algumas regras devem ser estabelecidas previamente, pois, só assim, o adquirente terá a certeza de que seus direitos serão respeitados.

Uma questão interessante que deve ser observada diz respeito às penalidades aplicadas, caso os multiproprietários desrespeitem as regras estabelecidas. Em relação às penalidades do condomínio, Rizzardo⁴³³ sustenta que, “Revela-se profundamente tímida a lei no reprimir as transgressões e em permitir medidas fortes contra o condômino ou morador desajustado e de mau procedimento.”

O que se observa é que as penalidades para os descumprimentos dos deveres dos condôminos, as quais podem ser aplicadas aos multiproprietários, são de cunho econômico. Elas poderão ser encontradas no artigo 1.336 do CC/02.⁴³⁴

O inciso §1º do artigo 1.336 do CC/02⁴³⁵ estabelece uma penalidade para o caso de um condômino não pagar as despesas do condomínio, regra esta que pode ser aplicada perfeitamente aos multiproprietários. A penalidade estabelece juros moratórios convencionados ou de 1% (um por cento) ao mês e, na falta de previsão, multa de 2%.

Já o §2º do artigo 1.336 do CC/02⁴³⁶ estabelece que haverá uma penalidade que corresponde ao pagamento de uma multa, que pode estar expressa no ato constitutivo ou convenção e não pode ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais. No caso de não estar expressa, caberá à assembleia deliberar sobre a multa, desde que atinja o quórum pré-estabelecido.

Essa multa será devida se o condômino (podendo ser aplicada ao multiproprietário) realizar obras que comprometam a segurança da edificação, alteração da forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; der às suas partes a mesma destinação que tem a edificação; e utilizá-las de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Também existe penalidade que corresponde ao pagamento de até o quántuplo da contribuição mensal em caso de descumprimento reiterado dos deveres e ao pagamento do

⁴³³RIZZARDO, op. cit., p. 128.

⁴³⁴BRASIL, op. cit., nota 2.

⁴³⁵Artigo 1.336, §1º do CC/02: “O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.”

⁴³⁶Artigo 1.336, §2º do CC/02: “O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.”

décuplo da contribuição, no caso de comportamento antissocial reiterado, conforme disposto no artigo 1.337, caput e parágrafo único do CC/02.⁴³⁷

Como se depreende, essas penalidades previstas para o condomínio poderão ser aplicadas à Multipropriedade imobiliária.

O Projeto de Lei nº 54⁴³⁸ traz a penalidade de multa no caso de os multiproprietários não desocuparem o imóvel no dia previamente ajustado. Também traz a penalidade caso o multiproprietário inadimplente não cumpra com seus deveres. Nessa última hipótese, a multa poderá ser progressiva e/ou este poderá perder provisoriamente o direito de usar o imóvel no seu turno de aproveitamento. O projeto também impõe que deverá haver previsão de multa na convenção caso ele cause danos ao imóvel pelo seu uso anormal.

Um ponto interessante é que, no instituto do condomínio, o condômino nocivo poderá ser expulso. Essa é a posição da doutrina majoritária, a qual aprovou o Enunciado 508 da V do CJF,⁴³⁹ que dispõe:

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Observando esse enunciado, verifica-se que são exigidos os seguintes requisitos para a exclusão do condômino antissocial: ineficácia das penas pecuniárias, isto é, a pena de exclusão é residual ou subsidiária, devendo ser aplicada como última medida; deliberação na assembleia sobre o ajuizamento da ação de exclusão; e, por fim, observância das garantias inerentes ao devido processo legal.

Nenhum dos Projetos de Lei⁴⁴⁰ apresentados trazem essa hipótese de exclusão do multiproprietário, não fazem nenhuma menção a respeito desse tema. Forçoso reconhecer que esse enunciado seja cabível na hipótese de Multipropriedade imobiliária, uma vez que, ao limitar o direito de propriedade, deve ser interpretado restritivamente.

⁴³⁷Art. 1.337 do CC/02: O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

⁴³⁸BRASIL, op. cit., nota 154.

⁴³⁹Idem, op. cit., nota 295.

⁴⁴⁰Refere-se ao PL 54, ao PL 463 e ao PL 469.

Deve ser ressaltado que, na jurisprudência, há divergência se é possível a exclusão do condômino antissocial.⁴⁴¹ Logo, essa polêmica também acaba sendo trazida para o instituto da Multipropriedade imobiliária, devido à ausência normativa. Cumpre destacar que existe um Projeto de Lei alterando o Código Civil de 2002 para incluir a possibilidade de exclusão do condômino antissocial.⁴⁴²

Insta salientar que, mesmo diante da controvérsia sobre a possibilidade ou não da exclusão do condômino ou do multiproprietário, é importante mencionar que deve ser assegurado a eles o direito à ampla defesa e ao contraditório.⁴⁴³ Essa obrigação decorre da eficácia horizontal dos direitos fundamentais,⁴⁴⁴ ou seja, estes não se aplicam apenas entre o cidadão e o Estado (eficácia vertical), mas também deve aplicado ser nas relações entres particulares (eficácia horizontal).

3.3. Assembleia geral na Multipropriedade imobiliária

Cumpre assinalar que o estudo da assembleia da Multipropriedade imobiliária será feito por meio da assembleia do condomínio. Portanto, quando for falado condomínio, deverá ser incluída também a Multipropriedade imobiliária.

A assembleia é um órgão deliberativo essencial para o condomínio⁴⁴⁵ e também para a Multipropriedade imobiliária, uma vez que possui a finalidade de administração e elaboração de normas internas. Então, percebe-se que a função normativa é a que forma a legislação interna do condomínio, a qual se encontra, em regra, na convenção e nos atos que determinam o cumprimento de condutas.

A assembleia divide-se em ordinária e em extraordinária.⁴⁴⁶ A ordinária é obrigatória e deve ser realizada uma vez por ano, tendo como finalidade, dentre outras, deliberar sobre as matérias previstas no artigo 1.350 do CC/02,⁴⁴⁷ aprovar o orçamento das despesas, eleger e

⁴⁴¹Idem. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação nº 40003962520138260010*. Relator: Alexandre Coelho. Disponível em: < <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/339550333/apelacao-apl-40003962520138260010-sp-4000396-2520138260010>>. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação nº 0066319-24.2012.8.26.0100*. Relator: Flávio Abramovici. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/122648316/apelacao-apl-663192420128260100-sp-0066319-2420128260100>>. Acesso em: 25 mai. 18.

⁴⁴²Idem. *Projeto de Lei da Câmara dos Deputados nº 9.353 de 2017*. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2166254>>. Acesso em: 26 mai. 2018.

⁴⁴³Enunciado 92 da I jornada de direito civil: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.

⁴⁴⁴Tem por finalidade a aplicação dos princípios constitucionais que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares.

⁴⁴⁵FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016 p. 721.

⁴⁴⁶Ibid., p. 722.

⁴⁴⁷BRASIL, op. cit., nota 2.

destituir o síndico, bem como exercer a jurisdição superior do condomínio. Já a assembleia extraordinária terá como objetos as matérias de interesse no prédio, que não estejam previstas no artigo 1.350 do CC/02.⁴⁴⁸

A assembleia, ordinária ou extraordinária, é formal, ou seja, precisa seguir um procedimento para que seja considerada válida e não incorra em nenhuma nulidade.

Um das formalidades a ser seguida é a convocação. Logo, a assembleia é precedida de convocação, a qual é um ato reservado a quem tem competência para tanto, que se faz por aviso, carta ou edital. Mesmo que alguns condôminos representem a maioria das frações ideais, não se dispensa a convocação da totalidade dos titulares.⁴⁴⁹

Ela deve ser realizada pelo síndico, no caso de condomínio, e pelo administrador, no de Multipropriedade imobiliária. Se não houver convocação da assembleia pelo síndico ou pelo administrador, observar-se-á a regra estipulada no artigo 1.350 do CC/02:⁴⁵⁰ “Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.”

Observado o quórum de instalação e deliberação das matérias debatidas, as decisões tomadas obrigaram a todos os condôminos, conforme dispõe o artigo 24, §1º da Lei nº 4.591/64:⁴⁵¹ “As decisões da Assembleia, tomadas em cada caso, pelo quórum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.”

A lei traz um comando claro em seu artigo 1.354 do CC/02⁴⁵² quando impõe que não poderá haver deliberação na assembleia se nem todos os condôminos forem convocados para a reunião. Caso esse comando não seja observado, gerará causa de nulidade.

Se a assembleia possuir algum vício que cause a sua nulidade, a regra prevista para o condomínio edilício é que a impugnação ocorra por meio da ação anulatória, ou mediante alegação de sua ilegalidade, quando exigido o devido cumprimento.⁴⁵³

Segundo orienta Nascimento Franco, citado por Rizzardo:⁴⁵⁴

O prejudicado pela deliberação ilegal tem a faculdade de propor ação judicial de nulidade, ou alegá-la em defesa em qualquer outra oportunidade ou, ainda pleitear que seja a questão reexaminada em outra assembleia-geral, uma vez que se tem admitido que uma assembleia pode, por quórum regular, anular ou alterar deliberação anterior, ainda que tomada por unanimidade, desde que respeitados eventuais direitos adquiridos.

⁴⁴⁸Ibid.

⁴⁴⁹RIZZARDO, op. cit., p. 192.

⁴⁵⁰BRASIL, op. cit., nota 2.

⁴⁵¹Idem, op. cit., nota 92.

⁴⁵²Idem, op. cit., nota 2.

⁴⁵³RIZZARDO, op. cit., p. 200.

⁴⁵⁴Ibid., p. 200.

Percebe-se que a pessoa prejudicada diante da ausência de comunicação da deliberação da assembleia ou diante de qualquer ilegalidade produzida por esta, poder-se-á socorrer do judiciário. Apesar de deliberação da assembleia ser soberana, ela não pode ir de encontro com a lei.

Esse é o entendimento de Rizzardo⁴⁵⁵:

A imperatividade das decisões está na sua validade, pressupondo que não tenham sido decididas contrariamente à lei, desde que observadas as formalidades legais, ou que não resulte ferido algum direito os condôminos que estiverem presente e que votarem a favor da matéria que os prejudicou. Mesmo que ausentes e atingidos seus direitos, a observância dos requisitos da assembleia impõe a validade.

Portanto, verifica-se que as decisões da assembleia vinculam todos os condôminos e, no caso de haver alguma ilegalidade, deverá promover a ação adequada para a desconstituição da decisão ilegal.

Noutro giro, o Projeto de Lei n° 54⁴⁵⁶ impõe que, no regimento interno da Multipropriedade, seja obrigatória a estipulação da competência das assembleias, bem como a forma de convocação e o quórum para as deliberações. Também possibilita que elas possam ser não presenciais ou até mesmo se deem por meio eletrônico.

Diante disso, percebe-se que a assembleia faz-se necessária ao instituto da Multipropriedade imobiliária, tomando-se cuidado apenas em adaptar as características do condomínio ao instituto, enquanto não houver norma disciplinada a matéria. Isso porque, as deliberações das assembleias vinculam os seus membros, sejam eles partes ou não das deliberações. Em outras palavras, a vinculação é tanto para o antigo quanto para o novo adquirente.

3.4. Administrador da Multipropriedade imobiliária

Havendo vários proprietários em um único imóvel, faz-se necessário que haja uma administração, o que é fundamental para sua manutenção e funcionamento.

Aplicando-se a mesma regra estabelecida para administração do condomínio prevista no artigo 1.323 do CC/02,⁴⁵⁷ tem-se que a administração da Multipropriedade imobiliária deverá ser exercida por um administrador, o qual será escolhido pela deliberação da maioria. Este poderá ser um dos multiproprietários ou um terceiro estranho contratado para isso.

⁴⁵⁵Ibid., p. 199.

⁴⁵⁶BRASIL, op. cit., nota 154.

⁴⁵⁷Idem, op. cit., nota 2.

Em relação ao condomínio, Venosa⁴⁵⁸ leciona que:

O síndico, com frequência mal compreendido na vida condominial, desempenha o papel mais importante no condomínio, não só porque o representa ativa e passivamente em juízo, mas também porque exerce as funções executivas de administrador. Entre suas funções, além de representação do condomínio, está a administração, devendo prestar contas à assembleia. Cabe-lhe impor multas na forma da convenção e do regulamento, além de cumprir e fazer cumprir atos normativos e zelar pelo patrimônio condominial.

O síndico possui atribuições de administração e de representação, sendo que as mais importantes estão elencadas no artigo 1.348 do CC/02.⁴⁵⁹ O administrador da Multipropriedade imobiliária também terá atribuições de administração e de representação e, ante a ausência de regulamentação, pode-se usar como parâmetro as disposições do artigo supracitado.

Então, as atribuições do administrador consubstanciadas no artigo 1.348 do CC/02⁴⁶⁰ são : a) convocar a assembleia dos multiproprietários; b) representar, ativa e passivamente, a Multipropriedade imobiliária, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; c) dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse da Multipropriedade imobiliária; d) cumprir e fazer cumprir o regimento interno e as determinações da assembleia; e) diligenciar a conservação do imóvel e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos multiproprietários; f) elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; g) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; e, h) realizar o seguro do imóvel.

Como, no condomínio, essas atribuições estão diretamente ligadas à responsabilidade do síndico, também pode-se dizer que as atribuições do administrador estão ligadas à sua responsabilidade.

Nas palavras de Rizzardo:⁴⁶¹

A responsabilidade do síndico está diretamente ligada ao exercício de suas funções. Se desatender as obrigações que lhe são atribuídas pela lei ou pela convenção arcará com as decorrências negativas ou prejudiciais que resultarem. Não comparecendo nos atos em que é chamado o condomínio, ou na omissão de estar presente quando o condomínio é réu, como em ações judiciais, ou na desídia de seus deveres de administração, terá que reembolsar os prejuízos que advierem. Na contratação de serviços incompetentes, ou aceitando pessoas sem averiguar os antecedentes, ou simplesmente desleixando de exercer certa vigilância sobre as suas condutas internas, resta-lhe ressarcir os danos que forem causados.

⁴⁵⁸VENOSA, op. cit., p. 430.

⁴⁵⁹BRASIL, op. cit., nota 2.

⁴⁶⁰Ibid.

⁴⁶¹RIZZARDO, op. cit., p. 216.

Frise-se que essa responsabilidade decorre da lei, em especial, no artigo 22, §1º, alínea b da Lei nº 4.591/64,⁴⁶² bem como do artigo 1.348, inciso II e V do CC/02.⁴⁶³ O administrador ou o síndico, sendo Multipropriedade imobiliária ou condomínio, deverá responder, mesmo que não tenha agido com dolo, ou seja, mesmo que tenha agido com culpa na obrigação de guarda, falha no zelo, no sistema de vigilância ou até mesmo na escolha de pessoas contratadas para desempenhar a guarda.⁴⁶⁴

O artigo 6, VI do Projeto de Lei nº 54,⁴⁶⁵ impõe, como um dos requisitos necessários para a formação da Multipropriedade, a presença de regras e disciplina que permitirá ao administrador o acesso para que ele possa cumprir o dever de manutenção, conservação e limpeza do imóvel. O projeto traz,⁴⁶⁶ dentre outras, as seguintes atribuições para o administrador:

Artigo 21:

- I - a modificação do regimento interno no que diga respeito aos aspectos estritamente operacionais do condomínio edilício;
- II - a elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;
- III - a cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;
- IV - o pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, todas as despesas comuns;
- V - a determinação para os multiproprietários direito fluante os períodos concretos de uso, gozo e desfrute exclusivos que lhes correspondem a cada ano calendário.

Como se pode notar, o administrador terá um papel importante para garantir os direitos e deveres dos multiproprietários. Esse projeto também impõe a obrigatoriedade de um administrador profissional⁴⁶⁷ quando a Multipropriedade for estabelecida em um condomínio edilício.

Um ponto que merece destaque diz respeito ao prazo em que o síndico pode exercer o seu mandato. O artigo 1.347 do CC/02,⁴⁶⁸ do mesmo modo que a Lei nº 4.591/64⁴⁶⁹ (Lei dos Condomínios), prevê que o mandato do síndico deverá ser de, no máximo, dois anos, com direito a reeleição. Percebe-se que a lei não impõe limitações para o número de vezes que o síndico pode se reeleger.

⁴⁶²BRASIL, op. cit., nota 92.

⁴⁶³Idem, op. cit., nota 2.

⁴⁶⁴RIZZARDO, op. cit., p. 217

⁴⁶⁵BRASIL, op. cit., nota 154.

⁴⁶⁶Ibid.

⁴⁶⁷PL 54: Art. 22. “O condomínio edilício, total ou parcialmente, destinado ao regime da multipropriedade terá necessariamente um administrador profissional.”

⁴⁶⁸BRASIL, op. cit., nota 2.

⁴⁶⁹Idem, op. cit., nota 92.

Já o Projeto de Lei nº 54⁴⁷⁰ deixa a cargo da autonomia da vontade a estipulação do prazo para o exercício de administração.

3.5. Responsabilidade dos multiproprietários nas obrigações *propter rem*

A falta de observância dos deveres e direitos pode gerar responsabilidade para o seu proprietário, inclusive, em alguns casos, para o futuro adquirente.

O proprietário do imóvel é o responsável pelas obrigações *propter rem*, a qual significa “por causa da coisa”. Sabe-se que esta persegue a coisa onde quer que ela esteja. Nas palavras de Farias e Rosenvald,⁴⁷¹ “As obrigações *propter rem* são prestações impostas ao titular de determinado direito real, pelo simples fato de assumir tal condição.”

Cumpra observar que o proprietário é obrigado ao pagamento de determinadas obrigações por, simplesmente, ser o titular do direito real. As obrigações decorrentes de cotas condominiais e tributos inerentes ao imóvel são exemplos de obrigações *propter rem*, os quais devem ser pagos pelo proprietário atual, independentemente de quando tenha ocorrido a dívida.

No entendimento de Farias e Rosenvand,⁴⁷² “Qualificam-se como *propter rem* as obrigações dos condôminos de contribuir para a conservação da coisa comum e adimplir os impostos alusivos à propriedade”. Logo, qualquer pessoa que adquirir o imóvel, ficará responsável pela dívida, independentemente de ela ter sido anterior à aquisição.

O imóvel, instituído pela Multipropriedade imobiliária, também não foge a essa regra. Ou seja, havendo dívida do imóvel, o atual proprietário é o responsável por ela. Contudo, esse instituto traz vários proprietários e, como a solidariedade não se presume (decorre da lei ou da vontade das partes, caso o contrato não preveja a solidariedade), haverá um desmembramento do pagamento da obrigação *propter rem*.

Não se pode pensar que todo multiproprietário responderá como os proprietários de um condomínio ordinário. Na propriedade condominial, a obrigação de cada coproprietário é indivisível e solidária, ou seja, o credor poderá cobrar o todo de apenas um coproprietário, o qual poderá ajuizar ação de regresso contra dos demais.⁴⁷³ Isso porque, na propriedade

⁴⁷⁰PL 54: Art. 22, “§ 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.”

⁴⁷¹FARIAS; ROSENVALD, op. cit., 2016, p. 52.

⁴⁷²Ibid., p.53.

⁴⁷³BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Agravo de Instrumento nº 70074937939*. Relator: Denise Oliveira Cezar. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/525571493/agravo-de-instrumento-ai-70074937939-rs>>. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação nº 9219280-05.2009.8.26.0000*. Relator: Francisco Thomaz. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/18328668/apelacao-apl-921928052009826-sp-9219280-0520098260000>>. Acesso em: 25 mai. 18.

condomínial, observa-se apenas um direito de propriedade dividido entre vários coproprietários.

Já na Multipropriedade imobiliária, observam-se tantos direitos de propriedades quantos forem os multiproprietários. Não há condomínio entre eles. A responsabilidade de cada um é limitada à sua propriedade no espaço-tempo, observando-se, com isso, a segurança jurídica de todo multiproprietário.

Essa questão corrobora, mais uma vez, para distinguir o condomínio do instituto da Multipropriedade imobiliária, porque cada multiproprietário possui sua obrigação *propter rem* já definida no contrato, ou seja, a obrigação correspondente ao seu turno por aproveitamento já será já será previamente ajustada. Já em relação à obrigação *propter rem* na propriedade condomínial, cada coproprietário tem o bem em todo o tempo do ano, por isso a responsabilidade é solidária.

A jurisprudência limitou a penhora do imóvel de um multiproprietário a seu espaço-tempo sob o fundamento de que, apesar de a Multipropriedade imobiliária não estar expressa no ordenamento pátrio, ela possui natureza jurídica de direito real. Além disso, cada multiproprietários detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre a fração ideal do bem, mesmo que o objeto de compartilhamento deles seja por espaço e turnos fixos de tempos. Por isso, a penhora do imóvel não pode ser consubstanciada na totalidade do imóvel submetido ao regime de Multipropriedade imobiliária, mas apenas na fração-tempo do multiproprietário devedor.⁴⁷⁴

Esse julgado dispõe sobre despesas condominiais, quando o administrador da Multipropriedade imobiliária não tenha efetuado o pagamento e, por isso, o imóvel, tenha sido penhorado na sua totalidade. Contudo, o STJ, no Recurso Especial,⁴⁷⁵ não admitiu que a penhora recaísse na totalidade do imóvel, mas apenas na fração ideal de espaço-tempo, mesmo que na escritura conste como proprietário apenas o nome do empreendedor que representa, concede e organiza o uso periódico do bem.

Percebe-se, com isso, uma inovação na cobrança de obrigações *propter rem* para o instituto da Multipropriedade imobiliária. Com esse julgado, pode-se retirar as seguintes conclusões: primeiro, o instituto da Multipropriedade imobiliária é um direito real; segundo, as obrigações *propter rem* não recairão sobre a totalidade do imóvel, mas na fração ideal do espaço-tempo do devedor; e, terceiro, existem tantos direitos de proprietários quantos forem os

⁴⁷⁴Idem, op. cit., nota 43.

⁴⁷⁵Ibid.

multiproprietários, já que a jurisprudência limitou a penhora a fração ideal-tempo, mesmo constando na escritura o nome do administrador.

Isso é importante porque, nas obrigações *propter rem*, a regra é de que o proprietário cujo nome conste na escritura será o responsável pelo pagamento. Então, a partir desse julgado, tem-se uma nova divisão das *obrigações propter rem*. Isto é, se a obrigação *propter rem* recair no instituto da Multipropriedade imobiliária, o imóvel só responde pela dívida *propter rem* relativa à fração ideal espaço-tempo, sendo que, em qualquer outro instituto, o imóvel responde na totalidade.

Outro ponto interessante diz respeito à responsabilidade do promissário comprador e do promitente vendedor por débitos condominiais.

Segundo entendimento dos tribunais, o promitente comprador e o vendedor responderão pelas dívidas provenientes de obrigações *propter rem*. Assim decidiu recentemente o STJ:⁴⁷⁶

Recurso especial. Civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Débitos condominiais posteriores à imissão na posse. Responsabilidade do vendedor e do comprador. Imputação do débito ao comprador. Caráter 'propter rem' da obrigação. Interpretação do Resp 1.345.331/RS, julgado pelo art. 543-c do CPC.

Com essa decisão, a jurisprudência corrobora com a natureza jurídica da obrigação *propter rem*, pois, se o nome do promitente vendedor ainda consta no registro de imóveis, ele é o proprietário e, em regra, deve responder solidariamente ao pagamento do débito juntamente como o promitente comprador.

Na Multipropriedade, o Projeto de Lei nº 54⁴⁷⁷ traz uma regra similar. O adquirente será responsável solidário juntamente com o alienante, caso não possua uma declaração de quitação de débitos junto ao multiproprietário no ato da sua aquisição.

Um ponto que pode levar a indagações relevantes diz respeito à cobrança constrangedora de débitos. No condomínio edilício, a proibição para a utilização dos espaços comuns (piscinas, churrasqueiras), exibição ofensiva da posição de devedor mediante a fixação de aviso no hall de entrada, enfim, toda e qualquer prática que se mostrar abusiva configura ato ilícito e sujeita o condomínio a reparar o dano provocado, pois se trata de uma cobrança abusiva e constrangedora.⁴⁷⁸

⁴⁷⁶Idem. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.442.840*. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1425926&num_registro=201400602220&data=20150821&formato=PDF>. Acesso em: 26 mai. 2018.

⁴⁷⁷Idem, op. cit., nota 154.

⁴⁷⁸Idem. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.564.030*. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1527915&num_registro=201502703090&data=20160819&formato=PDF>. Acesso em: 26 mai. 2018.

O artigo 26, parágrafo único, inciso II do Projeto de Lei nº 54⁴⁷⁹ estabelece que o multiproprietário inadimplente não pode usar o imóvel no seu turno de aproveitamento enquanto não pagar integralmente os seus débitos. Percebe-se que essa penalidade faz o que justamente não poderia ter sido feito, pois coloca o multiproprietário numa situação de vexame e, por isso, pode ser entendida como uma cobrança constrangedora.

Não permitir a entrada do adquirente no imóvel durante o seu turno de aproveitamento configura, claramente, um ato ilícito e abuso do direito. O multiproprietário somente tem um determinado período por ano para usar o imóvel, privá-lo desse direito é impedir o acesso à propriedade, o que fere a razoabilidade e proporcionalidade, tendo em vista que, caso tenha passado o seu turno previamente ajustado, não haverá outro turno naquele ano, mesmo que já tenha quitado seus débitos.

É evidente que as despesas condominiais servem para a manutenção dos serviços que promovem segurança e conforto para toda uma comunidade, porém a garantia de receber o pagamento não deve ferir preceitos constitucionais, em especial, a dignidade da pessoa humana. Além do mais, admitir a possibilidade de fazer cobrança constrangedora beira o total desrespeito às garantias individuais do cidadão, que se encontra inadimplente por situações alheias à sua vontade.

Contudo, diante do inadimplemento do multiproprietário, a Multipropriedade imobiliária deverá promover a cobrança por meio da ação devida, buscando meios legais para reaver o seu crédito. Isso é o que consta no julgado do condômino inadimplente,⁴⁸⁰ podendo ser aplicado à Multipropriedade imobiliária.

3.6. Responsabilidade dos multiproprietários nas obrigações trabalhistas

Outro ponto interessante diz respeito ao contrato de trabalho no sistema de Multipropriedade imobiliária. O artigo 2º da CLT⁴⁸¹ define empregador como sendo a empresa, individual ou coletiva, que assumindo os riscos da atividade econômica, admite, assalaria e dirige a prestação pessoal de serviço. A CLT, complementa dizendo que se equipara a

⁴⁷⁹Idem, op. cit., nota 154.

⁴⁸⁰Idem, op. cit., nota 478.

⁴⁸¹Idem. *Decreto-lei n.º 5.452*, de 1 de maio de 1943. Consolidação das leis do trabalho Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del5452.htm>. Acesso em 14 dez. 2017.

empregador, qualquer profissional liberal, instituições de beneficência, associações recreativas ou outras instituições sem fins lucrativos, que admitem trabalhador como empregado.⁴⁸²

No caso do condomínio, há duas posições relacionadas a legitimidade passiva em caso de execução trabalhista por dívida do condomínio.

A primeira posição adota a teoria do empregador único e consiste na possibilidade de que o ex-funcionário demandar apenas contra o condomínio, representado pelo síndico, podendo na hora a execução, penhorar quaisquer bens do condômino individualmente, uma vez que os condôminos e o condomínio formam uma espécie de grupo econômico.⁴⁸³

A segunda posição defende que não pode sofrer execução trabalhista aquele que não participou da demanda por afronta ao devido processo legal. Corroborando com esse entendimento, está o Enunciado da súmula 205 do TST.⁴⁸⁴

Passada essa discussão, percebe-se que a jurisprudência aceita a possibilidade de se penhorar bens dos condôminos caso o condomínio não tenha bens suficientes para saldar a dívida. Inclusive essa é a posição do TRF da 5ª Região:⁴⁸⁵

Ementa: EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DE BENS PARTICULARES DO CONDÔMINO PARA SALDAR DÉBITO JUDICIAL DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO INDIVISÍVEL. É possível que a constrição recaia sobre bens particulares do condômino para saldar débito do condomínio proveniente de sentença judicial quando este não possui bens suficientes, principalmente porque se trata de obrigação indivisível na qual o reclamante pode exigir de um dos devedores o cumprimento integral da dívida, ficando este último sub-rogado nos direitos do credor em relação aos demais co-obrigados, à luz da regra insculpida no art. 259 do Código Civil.

Frise-se que, nesse julgado, todos os condôminos são responsáveis subsidiariamente. No caso da Multipropriedade imobiliária, havendo relação trabalhista, deve-se observar se os vínculos empregatícios foram feitos com a sociedade administradora da Multipropriedade imobiliária ou se foram feitos diretamente pelos multiproprietários.

⁴⁸²Artigo 2º, §1º da CLT: “Equiparam-se ao empregador, para os efeitos exclusivos da relação de emprego, os profissionais liberais, as instituições de beneficência, as associações recreativas ou outras instituições sem fins lucrativos, que admitirem trabalhadores como empregados. ”

⁴⁸³SANCHES, Vanessa Karam de Chueiri. A legitimidade passiva do condômino em caso de execução trabalhista de dívidas do condomínio. Disponível em: <<http://www.tribunapr.com.br/noticias/a-legitimidade-passiva-do-condomino-em-caso-de-execucao-trabalhista-de-dividas-do-condominio/>>. Acesso em 05 dez. 2017.

⁴⁸⁴Ibid.

⁴⁸⁵BRASIL. Tribunal Regional Federal. *Agravo de Petição nº 1837001420045050021 BA 0183700-14.2004.5.05.0021*. Relator: Dalila Andrade. Disponível em: <<https://trt-5.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7590659/agravo-de-peticao-ap-1837001420045050021-ba-0183700-1420045050021?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 05 dez. 2017.

Na hipótese de o pessoal ser contratado diretamente pelo administrador da Multipropriedade imobiliária, a responsabilidade é direta e solidária de todos os multiproprietários pelos contratos de trabalho.⁴⁸⁶

No entanto, no caso de um multiproprietário contratar, em nome próprio, o seu pessoal, estabelecendo salários diferenciados, horário, condições de trabalho e outras normas de serviços peculiares à sua organização pessoal, servindo exclusivamente aos multiproprietários contratantes no âmbito dessas unidades habitacionais, e não exercendo nenhuma atividade nas áreas comuns da Multipropriedade imobiliária, a responsabilidade será do multiproprietário que contratou. Contudo, a sociedade administradora, juntamente com os demais multiproprietários, terá responsabilidade e será subsidiária caso o multiproprietário contratante fique impossibilitado de responder pelos seus débitos.⁴⁸⁷

Não há como concordar com essa última posição diante do que ficou decidido no Recurso especial,⁴⁸⁸ que não considerou a integralidade da penhora por dívida condominial. Então, caso um dos multiproprietários contrate o seu próprio pessoal para trabalhar apenas no turno por aproveitamento do multiproprietário, e apenas em sua unidade habitacional, a responsabilidade será direta e exclusivamente dele. Não há como estendê-la para os demais e para o administrador, pois haveria uma violação à segurança jurídica.

Outro ponto interessante é a necessidade de saber se os empregados contratados pelo administrador da Multipropriedade são ou não considerados domésticos. A resposta não poderia ser positiva, tendo em vista que o instituto tem finalidade evidentemente lucrativa. Assim, tal contratação é vedada pelo artigo 1º da Lei Complementar nº 150/2015.⁴⁸⁹ Segundo este artigo: “Ao empregado doméstico, assim considerado aquele que presta serviços de forma contínua, subordinada, onerosa e pessoal e de finalidade não lucrativa à pessoa ou à família, no âmbito residencial destas, por mais de 2 (dois) dias por semana, aplica-se o disposto nesta Lei.” Percebe-se que o imóvel instituído no sistema de Multipropriedade tem finalidade lucrativa.⁴⁹⁰

⁴⁸⁶FONSECA, José Geraldo da. *O Contrato de Trabalho no Sistema Time-sharing*. Disponível em: <http://www.cursotoga.com.br/o-contrato-de-trabalho-no-sistema-time-sharing/>. Acesso em: 05 dez. 2017.

⁴⁸⁷Ibid.

⁴⁸⁸BRASIL, op. cit., nota 43.

⁴⁸⁹Idem. *Lei complementar nº 150*, de 1º de junho de 2015. Dispõe sobre o contrato de trabalho doméstico. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp150.htm >. Acesso em: 26 mai. 2018.

⁴⁹⁰FONSECA, op. cit., nota 486.

3.7. Responsabilidade dos multiproprietários nas obrigações tributárias

Como no Brasil, a Multipropriedade imobiliária foi considerada um direito real, conforme posição jurisprudencial,⁴⁹¹ sobre o imóvel que recai esse instituto poderá incidir alguns tributos.

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) possui como fato gerador a propriedade e a posse em zona urbana. A competência desse imposto pertence ao Município e ao Distrito Federal.⁴⁹²

O Imposto sobre a Transmissão *Inter Vivos* (ITBI) – a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição – possui como fato gerador a transmissão, da propriedade para alguém. A competência desse imposto também é do município e do Distrito Federal.⁴⁹³

O Imposto sobre Transmissão *Causa Mortis* e Doação de quaisquer bens ou direitos (ITCMD) possui como fato gerador a transmissão da propriedade por meio da *causa mortis* e a doação. Ele é de competência dos Estados e do Distrito Federal.⁴⁹⁴

Observando esses três impostos, verifica-se que o fato gerador gira em torno do proprietário do imóvel. Contudo, na Multipropriedade imobiliária, o imóvel tem vários proprietários, então, cada multiproprietário deveria ser responsável pela sua fração ideal espaço-temporal. Com isso, no IPTU, o sujeito passivo seria o proprietário por turno de aproveitamento. No ITBI, o sujeito passivo seria o transmitente. Já no ITCMD, seria o beneficiário, no caso de transmissão por morte e, no caso de doação, o doador.⁴⁹⁵

Também poderá ser verificada a incidência de taxas na Multipropriedade imobiliária, desde que exista uma taxa que possua como fato gerador o bem imóvel como objeto. Nesse caso, os multiproprietários serão incluídos na relação jurídica tributária e figurarão como sujeitos passivos.⁴⁹⁶ Convém destacar que cada multiproprietário também seria responsável pela sua fração-tempo.

⁴⁹¹BRASIL, op. cit., nota 43.

⁴⁹²Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. Art. 147 da CRFB/88. Competem à União, em Território Federal, os impostos estaduais e, se o Território não for dividido em Municípios, cumulativamente, os impostos municipais; ao Distrito Federal cabem os impostos municipais.

⁴⁹³Ibid.

⁴⁹⁴Ibid.

⁴⁹⁵OLIVEIRA JÚNIOR; CHRISTOFARI, op. cit., p.54-55.

⁴⁹⁶Ibid., p. 55.

Outro tributo que pode incidir sobre o imóvel instituído pelo sistema de Multipropriedade imobiliária é a Contribuição de Melhoria, que possui como fato gerador a realização de obras públicas de que decorra valorização imobiliária. O sujeito passivo será o multiproprietário-contribuinte da mesma forma como nas taxas,⁴⁹⁷ bem como seria na proporção de sua fração-tempo.

Cumprе assinalar que a hipótese de se cobrar esses tributos de forma proporcional à fração-tempo de cada multiproprietário somente seria possível se, na Multipropriedade imobiliária, cada um possuísse um registro individualizando sua fração-tempo.

O Projeto de Lei n° 54,⁴⁹⁸ em seu artigo 14, caput e parágrafo único, estabelece que a reponsabilidade dos multiproprietários por dívidas de tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidem no imóvel com o instituto da Multipropriedade será de acordo com a proporção da fração de tempo. Estabelece também que a cobrança de cada um deles deverá ser em um documento específico e de forma individualizada.

Observa-se que, nesse artigo, a responsabilidade por proporção da fração de tempo será possível desde que cada multiproprietário possua um documento informando, de modo detalhado, o valor dos encargos na fração-tempo. Contudo, observa-se que esse artigo não altera a redação do artigo 124, I do Código Tributário nacional (CTN)⁴⁹⁹ e, isso, poderá trazer problemas.

No direito brasileiro, existe a solidariedade passiva, ou seja, a possibilidade de dois ou mais contribuintes figurarem no polo passivo da relação tributária. Segundo Oliveira Júnior e Christofari,⁵⁰⁰ “Sabe-se que a solidariedade tributária é quando existe obrigação tributária (a solidariedade tributária só é admitida para o sujeito passivo), respondendo, cada um, pelo total do débito fiscal.” Assinale-se que a responsabilidade tributária é prevista no CTN.⁵⁰¹

Pode-se encontrar, como exemplo de solidariedade passiva tributária, a hipótese de coproprietários, os quais ficam responsáveis pelos tributos que possuem como fato gerador a propriedade.

No caso da Multipropriedade imobiliária, não há que se falar em copropriedade, tendo em vista que os multiproprietários não são coproprietários de um bem imóvel. O que se verifica é que cada um é proprietário de um espaço-temporal, com todas as consequências jurídicas

⁴⁹⁷Ibid., p. 55-56.

⁴⁹⁸BRASIL, op. cit., nota 154.

⁴⁹⁹Idem. Lei n° 5.172, de 25 de outubro de 1966. Código Tributário Nacional. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5172.htm>. Acesso em 26 mai. 2018.

⁵⁰⁰OLIVEIRA JÚNIOR; CHRISTOFARI, op. cit., p. 56.

⁵⁰¹Art. 124 do CTN. São solidariamente obrigadas: I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal; II - as pessoas expressamente designadas por lei.

oriundas desta categoria jurídica.⁵⁰² No entendimento de Oliveira Júnior e Christofari,⁵⁰³ a solidariedade tributária na Multipropriedade deve ser admitida, mesmo que o multiproprietário não seja considerado coproprietário.

A responsabilidade solidária tributária está consubstanciada no artigo 124, I do CTN.⁵⁰⁴ Esse artigo estabelece que existe responsabilidade solidária quando as pessoas têm “interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal”. Diante dessa redação, percebe-se que cada multiproprietário se torna contribuinte da exação.

Esse vínculo jurídico comum na Multipropriedade imobiliária, que coloca o administrador e os multiproprietários na mesma relação tributária, igualmente explica a solidariedade entre eles em relação à dívida. Isso porque todos são contribuintes dos tributos que incidem no imóvel.

Essa é a posição da jurisprudência no Recurso Especial nº 783.414⁵⁰⁵: “Com efeito, em matéria tributária, sempre que, numa mesma relação jurídica, houver duas ou mais pessoas caracterizadas como contribuinte, cada uma delas estará obrigada pelo pagamento integral da dívida, perfazendo-se o instituto da solidariedade passiva.”

É certo que a jurisprudência⁵⁰⁶ mais recente possui o entendimento de que obrigações *propter rem*, como a hipóteses de cotas condominiais, não fazem recair a penhora sobre a totalidade do imóvel. Contudo, não há como ser aplicado esse entendimento, uma vez que, no caso de dívida tributária, a explicação decorre do próprio CTN, em seu artigo 124,⁵⁰⁷ quando impõe a solidariedade passiva no caso de interesse comum.

Em virtude dessas considerações, não é possível atribuir a cada multiproprietário uma responsabilidade fracionada para o caso de tributos. Para a jurisprudência do STJ, *mutatis mutandis*:⁵⁰⁸

Com efeito, em matéria tributária, a presunção de solidariedade opera inversamente àquela do direito civil, no sentido de que sempre que, numa mesma relação jurídica, houver duas ou mais pessoas caracterizadas como contribuinte, cada uma delas estará obrigada pelo pagamento integral da dívida, perfazendo-se o instituto da solidariedade passiva.

⁵⁰²OLIVEIRA JÚNIOR; CHRISTOFARI, op. cit., p. 57.

⁵⁰³Ibid.

⁵⁰⁴BRASIL. op. cit., nota 499.

⁵⁰⁵Idem. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 783.414*. Relator: Ministro Luiz Fux. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/8957975/recurso-especial-resp-783414-sp-2005-0158072-6/inteiro-teor-14129464>>. Acesso em: 31 mai. 2018.

⁵⁰⁶Idem, op. cit., nota 43.

⁵⁰⁷Idem, op. cit., nota 499.

⁵⁰⁸Idem, op. cit., nota 505.

Não há, portanto, razão para não incluir todos os multiproprietários no polo passivo de uma demanda de dívida tributária. A lógica tributária da solidariedade passiva é de que todos que participam da ocorrência do fato gerador da obrigação tributária sejam responsáveis pela dívida na sua totalidade, podendo aquele que pagou promover ação regressiva em relação aos demais.

Portanto, para que a hipótese de responsabilidade fracionada de tributo seja possível, deverá haver uma alteração na lei tributária prevendo essa possibilidade para o instituto da Multipropriedade imobiliária.

Logo, mesmo que cada multiproprietário seja titular da propriedade no espaço-tempo, não será possível que fato gerador seja fracionado, ou seja, cada multiproprietário não será responsável na sua fração-tempo. Então, ele será responsável pelo todo, pois aplicar-se-á o artigo 124, I do CTN.⁵⁰⁹

⁵⁰⁹Idem, op. cit., nota 499.

CONCLUSÃO

Esta pesquisa constatou que, assim como a propriedade, a Multipropriedade imobiliária tem natureza jurídica de direito real, apesar de não estar expressa na lei, tendo em vista que o rol do artigo 1.225 do CC, embora taxativo, não possui tipicidade. Também ficou demonstrado que esse instituto não pode ser confundido com o do *time-sharing*, pois aquele se refere à propriedade compartilhada e este, a tempo compartilhado. Depois, foi apresentado o conceito da Multipropriedade imobiliária como sendo a possibilidade de aquisição da titularidade do bem por várias pessoas por turno de aproveitamento.

Apesar de a maioria dos autores entenderem que a Multipropriedade é uma espécie de condomínio, o que se pretendeu demonstrar, no presente trabalho, é que ela é um direito real autônomo e não uma variação daquele. Isso porque foi feito um estudo das mais variadas espécies de condomínio como: ordinário, edifício, urbano simples, de lotes e condo-hotel, concluindo-se que a Multipropriedade imobiliária não se enquadra em nenhum deles.

O entendimento a que chegou esta pesquisadora consubstancia-se na ideia de que o instituto é muito semelhante ao condômino, podendo, inclusive, valer-se de algumas de suas normas. Contudo, apesar da grande semelhança, eles não são iguais e, portanto, devem ter tratamentos diferentes.

Também ficou constatado que o registro da Multipropriedade imobiliária é de grande relevância, pois é a partir dele que os multiproprietários terão segurança jurídica na sua aquisição. Apenas com ele, os adquirentes poderão ter determinadas proteções que a norma possibilita. Como se sabe, para se adquirir uma propriedade é necessária a realização do registro. Ademais, com ele, as partes terão efeitos *erga omnes*.

No Brasil, não há legislação regularizando o tema, porém existem três Projetos de lei tramitando sobre a matéria. Dois desses projetos apenas alteram o Código Civil e entendem que a Multipropriedade é uma espécie de condomínio. Já o terceiro normatiza o instituto com uma legislação específica sobre o tema, regulando de forma mais detalhada.

No segundo capítulo, verificou-se que o surgimento da Multipropriedade ocorreu na França, espalhando-se pelos demais países da Europa. O que se percebeu, então, foi que sua implantação em cada país ocorreu das mais variadas formas, para se adaptar às peculiaridades das respectivas sociedades e ordenamentos jurídicos.

A União Europeia criou uma diretiva obrigando a todos que fazem parte do bloco a regulamentarem o instituto da Multipropriedade, o que foi observado pelos países membros. Na América, em especial nos Estados Unidos, existe norma regularizando o tema, pois o

instituto é muito usado, necessitando de uma regulamentação para proteger os adquirentes. Na América Latina, a pesquisa demonstrou que o Brasil não é o único país que não possui legislação disciplinando o tema e, ante a ausência de norma, são usados o CC/02 e o CDC.

Também foi realizado um estudo sobre os atributos da Multipropriedade imobiliária, chegando-se à conclusão de que estes são os mesmos do direito de propriedade, quais sejam: usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem quer que a possua ou detenha de forma injusta. Além disso, foi analisada a função social da Multipropriedade imobiliária, bem como a possibilidade de ser aplicada a impenhorabilidade do bem de família.

A partir das reflexões fundamentadas que se desenvolveram no decorrer da pesquisa, foi possível chegar à conclusão de que a função social da Multipropriedade imobiliária é atender à dinâmica da sociedade. Esta não é estática, e, portanto, para acompanhar sua evolução, a pesquisadora entendeu pela possibilidade da aplicação da impenhorabilidade do bem de família instituído com Multipropriedade imobiliária. Ademais, a jurisprudência já vinha ampliando o tema, ao aplicar a impenhorabilidade do bem de família a determinadas hipóteses não amparadas pela lei.

Quanto ao terceiro capítulo, a pesquisadora abordou questões advindas da relação jurídica dos multiproprietários, tendo em vista a necessidade de se verificar quais são seus direitos e deveres frente ao instituto da Multipropriedade imobiliária. Essa é uma questão muito importante para regularizar a convivência entre os multiproprietários, pois, é a partir dessa regulamentação, que os eles terão segurança de que estarão adquirindo um imóvel com outros, que deverão respeitar as regras.

Também foi observada, no presente estudo, a possibilidade do cabimento ou não da usucapião para a Multipropriedade imobiliária. A resposta a que a pesquisadora chegou foi de que ela é possível para o imóvel total. Já em relação à usucapião do direito de ser multiproprietário, entendeu-se que a posse contínua é uma barreira imposta pela lei impossível na Multipropriedade imobiliária, tendo em vista que a posse, nesse caso, é cíclica.

Foi constatado também que o instituto tem algumas regras a serem observadas e que são necessárias. A presença de uma assembleia é fundamental, pois cada multiproprietário adimplente pode votar e decidir questões relevantes ao bem. A nomeação de um administrador também é muito importante para a sua organização, pois a Multipropriedade imobiliária possui vários multiproprietários que precisam de uma espécie de representante para decidir temas significativos e urgentes do instituto, bem como para administrá-lo.

Além de direitos e obrigações, os multiproprietários terão uma série de responsabilidades. O pesquisador constatou que a responsabilidade *propter rem* é polêmica para

o instituto, pois, sendo a obrigação aderente ao imóvel, e havendo vários adquirentes, poderá haver uma divisão da dívida, a qual corresponderá a uma fração de tempo de cada multiproprietário.

A responsabilidade trabalhista também é uma questão que foi aqui apurada, pois, necessariamente, haverá empregados para garantir a manutenção do imóvel. Estes não serão enquadrados na CLT caso sejam contratados para trabalharem no imóvel em sua totalidade, ou seja, não serão contratados apenas para um multiproprietário individualmente.

A pesquisadora também abordou a responsabilidade tributária, entendendo que ela deverá ser suportada por todos os multiproprietários na medida de sua fração de tempo. Contudo, se houver dívida tributária, cada um responderá pelo débito todo, podendo promover ação regressiva contra os demais, já que a legislação tributária traz uma norma especial que deverá ser aplicada ao instituto.

Ficou evidente, por essas razões, que a proposta do autor consiste no esclarecimento, de forma detalhada, da Multipropriedade imobiliária, pois, apesar de não ser um instituto recente, ela ainda poder ser considerada como nova, pois a sua divulgação ainda é muito contida, bem como as informações disponíveis sobre ela. Ainda mais, quando não há norma regulando a matéria, de maneira a dar uma maior segurança para aqueles que estão adquirindo a Multipropriedade.

REFERÊNCIAS

ABDALLA, Sharon. *Quartos de hotéis: nova opção de investimento imobiliário*. Disponível em: <<https://www.procob.com/quartos-de-hotéis-nova-opcao-de-investimento-imobiliario/>>. Acesso em: 12 dez. 2017.

ALEMANHA. *Decreto presidencial nº 182*, de 25 de agosto de 1999 - *Government Gazette 171 / A / 25-8-1999 (revogado)*. Disponível em: <<https://www.e-nomothesia.gr/sunegoros-tou-katanalote/pd-182-1999.html>>. Acesso em: 08 out. 2017.

_____. *Decisão ministerial conjunta (JMG) Z1-130 / 2011 (Government Gazette 295 B / 22.2. 2011)*. Disponível em: <<http://www.efpolis.gr/el/library2.html?func=startdown&id=243>>. Acesso em: 08 out. 2017.

_____. *Decreto presidencial nº 293*, 17 de setembro de 2001 - *Government Gazette 205 / A / 17-9-2001 (revogado)*. Disponível em: <<https://www.e-nomothesia.gr/sunegoros-tou-katanalote/pd-293-2001.html>>. Acesso em: 08 out. 2017.

_____. *Proteção ao Consumidor – Lei nº 2.252*, de 16 de novembro de 1994. Disponível em: <<http://www.efpolis.gr/el/library2.html?func=startdown&id=388>>. Acesso em: 08 out. 2017.

A PROPOSTA. *O que é condo hotel*. Disponível em: <<http://www.propostaengenharia.com.br/o-hotel/o-que-e-condo-hotel>>. Acesso em: 12 dez. 2017.

ARGENTINA. *Lei nº 26.356*, de 28 de fevereiro de 2008. Sistemas turísticos de tiempo compartido. Medida que regula los Sistemas Turísticos de Tiempo Compartido (STTC). Disposiciones Generales. Ambito de aplicación. Tipificación. Definiciones. Autoridad de Aplicación. Constitución. Contrato. Administración. Comercialización y Publicidad. Instância Arbitral. Sanciones. Extinción. Disposiciones complementarias. Disponível em: <<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/135000-139999/138844/norma.htm>>. Acesso em: 06 out. 2017.

_____. *Código civil e comercial da Argentina*. Disponível em: <Código civil e comercial da Argentina >. Acesso em 06 jun. 2017.

_____. *Decreto 760*, de 22 de maio de 2014 - Lei nº 26.356. Regulação - compartilhamento de tempo. Disponível em: <<http://ligadelconsorcista.org/legislacion/decreto-7602014-ley-no-26356-reglamentacion-tiempo-compartido>>. Acesso em: 07 out. 2017.

ARNOLD, Terry I. *Real Estate Timesharing: Construction of Non-Fee Ownership*. Urban Law Annual. Journal of Urban and Contemporary Law. v. 27. Ano 1984. Disponível em: <http://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1412&context=law_urbanlaw>. Acesso em: 04 out. 2017.

AVVAD, Pedro Elias. *Direito imobiliário: Teoria Geral e Negócios Imobiliários*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

ARAKAKI, Maria José de Souza. “*Fractional ownership*”: a visão dos tribunais brasileiros. Disponível em: <<http://www.revistahoteis.com.br/fractional-ownership-a-visao-dos-tribunais-brasileiros/>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. 2.v. Prefácio de Francisco César Asfor Rocha. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003.

BOLÍVIA. *Lei n° 2.745*, de 28 de maio de 2004. Disponível em: <<http://gacetao.ficialdebolivia.gob.bo/index.php/normas/descargar/15435>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

BOWEN, David A. *Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense*. Loyola Consumer Law Rev. 4. ed. 18. v. Ano 2006. Disponível em: <<http://lawcommons.luc.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1183&context=lclr>>. Acesso em: 04 out. 2017.

BRASIL. *Ato Declaratório Interpretativo SRF n° 14*, de 04 de maio de 2004. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=5654&visao=anotad>>. Acesso em 14 dez. 2017.

_____. *Conselho da Justiça Federal: Jornada de direito civil*. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej>>. Acesso em: 31 mai. 2018.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 06 set. 2017.

_____. *Decreto Lei n° 275*, de 5 de agosto de 1993. Disponível em: <<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/357148/details/normal?l=1>>. Acesso em: 21 mai. 2018.

_____. *Decreto-Lei n.º 5.452*, de 1 de maio de 1943. Consolidação das leis do trabalho. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del5452.htm>. Acesso em 14 dez. 2017.

_____. *Decreto-Lei n° 3.200*, de 19 de abril de 1941. Dispõe sobre a organização e proteção da família. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del3200.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

_____. *Lei complementar n° 150*, de 1° de junho de 2015. Dispõe sobre o contrato de trabalho doméstico. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/Lcp150.htm>. Acesso em: 26 mai. 2018.

_____. *Lei n° 6.742*, de 17 de dezembro 1979. Modifica o artigo 19 do Decreto-lei n° 3.200 de 19 de abril de 1941, que fixou o valor do bem de família. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1970-1979/L6742.htm>. Acesso em: 07 out. 2017.

_____. *Lei n° 10.257*, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 07 mai. 2017.

_____. *Lei n° 10.406*, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 07 dez. 2017.

_____. *Lei nº 13.105*, de 16 de março de 2015. Código processo civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em 14 dez. 2017.

_____. *Lei nº 13.465*, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em: 12 dez. 2017.

_____. *Lei nº 3.071*, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L3071.htm>. Acesso em: 18 mai. 2018.

_____. *Lei nº 4.591*, de 16 de dezembro de 1964. Lei sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em: 26 mai. 2018.

_____. *Lei nº 5.172 de 25*, de outubro de 1966. Código Tributário Nacional. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172Compilado.htm>. Acesso em: 07 dez. 2017.

_____. *Lei nº 6.015*, de 31 e dezembro de 1973. Lei de Registro Público. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 12 dez. 2017.

_____. *Lei nº 6.766*, de 19 de dezembro de 1979. Lei de parcelamento do solo. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em: 12 dez. 2017.

_____. *Lei nº 8.009*, de 29 de março de 1990. Impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao_compilado.htm>. Acesso em 14 dez. 2017.

_____. *Lei nº 8.078*, de 11 de setembro de 1990. Código de Direito do Consumidor. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm>. Acesso em: 07 dez. 2017.

_____. *Projeto de Lei da Câmara dos Deputados nº 9.353 de 2017*. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2166254>>. Acesso em: 26 mai. 2018.

_____. *Projeto de Lei do Senado nº 463 de 2016*. Disponível em: <<http://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=4273966&disposition=inline>>. Acesso em: 18 set. 2017.

_____. *Projeto de Lei do Senado nº 469 de 2016*. Disponível em: <<http://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=4473882&disposition=inline>>. Acesso em: 18 set. 2017.

_____. *Projeto de Lei do Senado nº 54 de 2017*. Disponível em: <<http://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=5086159&disposition=inline>>. Acesso em: 07 dez. 2017.

_____. *Súmulas do Superior Tribunal de Justiça*. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/enunciados.jsp?&b=SUMU&p=true&l=10&i=131>>. Acesso em: 11 jun. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1.087.727-GO*. Relator Ministro Aldair Passarinho Junior. Disponível em: <<https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/1972717/stj-considera-imovel-em-construcao-impenhoravel-a-luz-da-lei-8009-90-info-410>>. Acesso em 07 out. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n° 1.351.571*. Relator Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/ITA?seq=1534880&tipo=0&nreg=201202267359&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20161111&formato=PDF&salvar=fals>>. Acesso em 07 out. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n° 1.442.840*. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1425926&num_registro=201400602220&data=20150821&formato=PDF>. Acesso em: 26 mai. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n° 1.564.030*. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1527915&num_registro=201502703090&data=20160819&formato=PDF>. Acesso em: 26 mai. 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n° 1345331*. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/182542921/recurso-especial-resp-1345331-rs-2012-0199276-4>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n° 783.414*. Relator: Ministro Luiz Fux. Disponível em: <<https://www.digesto.com.br/#acordaoExpandir/95454>>. Acesso em: 07 dez. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n° 1.546.165*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <<http://www.kollemata.com.br/uploads/2016/09/07/resp-1-546-165-sp.pdf>>. Acesso em: 06 set. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial n° 1.546.165*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em: <<http://www.kollemata.com.br/uploads/2016/09/07/resp-1-546-165-sp.pdf>>. Acesso em: 06 set. 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Medida cautelar em ação direta de inconstitucionalidade n° 2.213-0*. Relator: Ministro Celso de Mello. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/visualizarEmenta.asp?s1=000013767&base=baseAcordaos>>. Acesso em: 02 out. 2017.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário n° 30144*. Relator: Ministro Luis Gallotti. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14493348/recurso-extraordinario-re-30144>>. Acesso em: 25 mai. 18.

_____. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário n° 33600*. Relator: Ministro Ribeiro da Costa. Disponível em: <<https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/14493177/recurso-extraordinario-re-33600?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 25 mai. 18.

_____. Tribunal de Justiça de São Paulo. *Apelação n° 9219280-05.2009.8.26.0000*. Relator: Francisco Thomaz. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/18328668/apelacao-apl-9219280052009826-sp-9219280-0520098260000>>. Acesso em: 25 mai. 18.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Apelação nº 40003962520138260010*. Relator: Alexandre Coelho. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/339550333/apelacao-apl-40003962520138260010-sp-4000396-2520138260010>>. Acesso em: 25 mai. 18.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Apelação nº 0066319-24.2012.8.26.0100*. Relator: Flávio Abramovici. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/122648316/apelacao-apl-663192420128260100-sp-0066319-2420128260100>>. Acesso em: 25 mai. 18.

_____. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *Apelação nº 9141903-55.2009.8.26.0000*. Relator: Melo Bueno. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=4284339&cdForo=0>>. Acesso em: 18 set. 2017.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Recurso Inominado nº 2002.700.023695-8*. Relator: Flavio Citro Vieira de Mello Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003AE91A0A360CDC80C8E8158C9AA3ECFD9D0E0C33F0D55&USER=>>>. Acesso em: 18 set. 2017.

_____. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Recurso Inominado n. 0371115-35.2002.8.19.0001*. Relator: Flavio Citro Vieira de Mello Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003AE91A0A360CDC80C8E8158C9AA3ECFD9D0E0C33F0D55&USER=>>>. Acesso em: 18 set. 2017.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. *Agravo de Instrumento nº 70074937939*. Relator: Denise Oliveira Cezar. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/525571493/agravo-de-instrumento-ai-70074937939-rs>>. Acesso em: 25 mai. 18.

_____. Tribunal Regional Federal. *Agravo de Petição nº 0183700-14.2004.5.05.0021*. Relator: Dalila Andrade. Disponível em: <<https://trt-5.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7590659/agravo-de-peticao-ap-1837001420045050021-ba-0183700-1420045050021?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 05 dez. 2017.

CARNEIRO, Campos Ferreira Sá. *Breves notas sobre as principais alterações ao regime dos direitos reais de habitação periódica*. Disponível em: <http://www.csassociados.pt/xms/files/DESTAQUES/BREVES_NOTAS_SOBRE_AS_PRINCIPAIS_ALTERACOES_AO_REGIME_DOS_DIREITOS_REAIS_DE_HABITACAO_PERIODICA_-400236_1-.PDF>. Acesso em: 04 out. 2017.

COLÔMBIA. *Decreto nº 1.076*, de 14 de abril de 1997. Disponível em: <<http://www.bogotaturismo.gov.co/sites/intranet.bogotaturismo.gov.co/files/DECRETO%201076%20DE%201997.pdf>>. Acesso em: 09 out. 2017.

_____. *Decreto 774*, de 9 de março de 2010. Disponível em: <<http://www.camaramedellin.com.co/site/Portals/0/Documentos/2014/RNT/Decreto%20774%20de%202010.%20Tiempo%20compartido.pdf>>. Acesso em: 09 out. 2017.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. 30. ed. V. 4. São Paulo: Saraiva, 2015.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. *Curso Didático de direito civil*. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2017, p. 782. Livro digital.

EQUADOR. *Ley Organica de Defensa del Consumidor*. Disponível em: <<http://www.industrias.gob.ec/wp-content/uploads/2015/09/LEY-ORGANICA-DE-DEFENSA-DEL-CONSUMIDOR.pdf>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

ESPANHA. *Lei n° 42, de 15 de novembro de 1988: sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias*. Disponível em: <<https://www.boe.es/boe/dias/1998/12/16/pdfs/A42076-42087.pdf>>. Acesso em: 04.out.2017.

_____. *Código civil espanhol, de 24 de julho de 1889*. Disponível em: <<https://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/codigo-civil.htm>>. Acesso em: 22 mai. 2018.

_____. *Lei da Propriedade horizontal, de 21 de julho de 1960*. Disponível em: <http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/lph.html>. Acesso em 22 mai. 2018.

_____. *Lei n° 4, de 6 de julho de 2012: de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias*. Disponível em: <https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-9111>. Acesso em: 04 out. 2017.

ESTADOS UNIDOS. *Uniform condominium act*. Disponível em: <http://www.uniformlaws.org/shared/docs/condominium/uca_80.pdf>. Acesso em: 04 out. 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 12. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspoivm, 2016.

_____. *Curso de direito civil: contratos*. 7. ed. rev., e atual. Salvador: Juspodivm, 2017.

FINANCIAL WEB. *Fractional Ownership vs Timeshare*. Disponível em: <<https://www.finweb.com/real-estate/fractional-ownership-vs-timeshare.html>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

FONSECA, José Geraldo da. *O Contrato de Trabalho no Sistema Time-sharing*. Disponível em: <<http://www.cursotoga.com.br/o-contrato-de-trabalho-no-sistema-time-sharing/>>. Acesso em: 05 dez.2017.

FRANÇA. *Lei n° 86-18, de 6 de janeiro de 1986, relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé*. Disponível em: <<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000317307>>. Acesso em: 02 out. 2017

GALVAN, Kelen. *Após 25 anos, Código de Defesa do Consumidor ainda é um dos mais avançados*. Disponível em: <<https://noticias.cancaonova.com/brasil/apos-25-anos-codigo-de-defesa-do-consumidor-ainda-e-um-dos-mais-avancados/>>. Acesso em: 07 dez. 2017.

GOMES, Larissa Silva. *“Timesharing” e “Fractional Ownership” no Brasil*. Disponível em:<<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI222654,21048-Timesharing+e+Fractional+Ownership+no+Brasil>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: direitos reais*. 12. ed. V. 5. São Paulo: Saraiva, 2017.

HAGAH RS. *Entenda como funciona morar em um apart-hotel*. Disponível em: <<http://www.clicrbs.com.br/especial/rs/nossomundo/19,997,3267945,Entenda-como-funciona-morar-em-um-apart-hotel.html>>. Acesso em: 12 dez. 2017.

HOMESTEAD ACT. Disponível em: <http://avalon.law.yale.edu/19th_century/homestead_act.asp>. Acesso em 07 out. 2017.

ITÁLIA. *Código civil italiano*, de 16 março de 1942. Disponível em: <<https://www.studiocataldi.it/codicecivile/>>. Acesso em: 22 mai. 2018.

_____. *Decreto Legislativo nº 427*, de 9 de novembro de 1998. Aplicação da Diretiva 94/47 / CE relativa à proteção dos compradores relativamente a certos aspectos dos contratos relativos à aquisição de um direito de beneficiar de bens imóveis a tempo parcial. Disponível em: <<http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/98427dl.htm>>. Acesso em 03 out. 2017.

_____. *Decreto Legislativo nº 79*, de 23 de maio de 2011. Código de Direito Regulamentar Estadual e Direito do Mercado turismo, nos termos do artigo 14 da Lei de 28 de novembro de 2005, no. 246, bem como a implementação da Directiva 2008/122 / CE, contratos multipropriedade, contratos de produtos para feriados de longa duração, revenda e contratos de câmbio. Disponível em: <http://www.beniculturali.it/mibac/multimedia/MiBAC/documents/1429704763963_Codice_del_turismo.pdf>. Acesso em: 02 out. 2017.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação complexa*. Rio de Janeiro: Renovar, 2013.

LUBINIECKI, Norma O. Silvestre y Raquel A. *El tiempo compartido*. Breves reflexiones sobre el tratamiento en el nuevo Código Civil y comercial. Disponível em: <<http://www.nuevocodigocivil.com/wp-content/uploads/2015/09/Tiempo-compartido-en-el-CCyC-por-Silvestre-y-Lubiniecki.pdf>>. Acesso em: 07 out. 2017.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária (time sharing). Disponível em: <<https://marcelommmelo.com/2016/09/22/multipropriedade-imobiliaria-time-sharing/>>. Acesso em: 06 set. 2017.

MELO, Marcelo Augusto Santana. Multipropriedade imobiliária. *Revista do Direito Imobiliário*. Ano 34. Vol. 70. Jan-jun./2011.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito civil: coisas*. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

MÉXICO. *Lei Federal de Turismo de 6 de fevereiro de 1984*. Disponível em: <http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4652460&fecha=06/02/1984>. Acesso em: 18 out. 2017.

MIGALHAS. *STJ amplia conceito de entidade familiar para proteção de bem de família*. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI179364,91041-STJ+amplia+conceito+de+entidade+familiar+para+protecao+de+bem+de>>. Acesso em 07 out. 2017.

MONTEIRO, Washington de Barros, MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Curso de direito civil brasileiro*. Direito das coisas 3. 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

NADER, Paulo. *Direito das coisas*. 5. ed. v. 4. rev., e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013.

NICODEMOS, ERIKA CASSANDRA DE. *As práticas abusivas contra o consumidor e os contratos de time sharing turístico*. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,as-praticas-abusivas-contr-o-consumidor-e-os-contratos-de-time-sharing-turistico,44766.html>>. Acesso em: 07 dez. 2017.

OLIVEIRA, Ariella Lunardi de. *A legalidade dos contratos de time-sharing turístico no Brasil e as desvantagens causadas ao consumidor por suas cláusulas abusivas*. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,a-legalidade-dos-contratos-de-time-sharing-turistico-no-brasil-e-as-desvantagens-causadas-ao-consumidor-por-su,589029.html#_ftn1>. Acesso em: 07 dez. 2017.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Novidades da Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado*. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. *Multipropriedade – “Time Sharing”*: Aspectos Cíveis e Tributários. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000.

OLIVEIRA, J. M. Leoni Lopes de. *Curso de direito civil: parte geral*. V. 1. São Paulo: Atlas, 2015.

PARAGUAI. *Lei nº 1.334*, de 27 de outubro de 1988. Ley de Defensa del Consumidor y del Usuario. Disponível em: <http://www.mic.gov.py/v1/sites/172.30.9.105/files/Ley%2016_0.pdf>. Acesso em: 02 dez. 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Atual. Carlos Edilson do Rêgo Monteiro filho. 23. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

_____. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. rev., atual. e ampl. Segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional*. Tradução Maria Cristina de Cicco. 3. ed., rev. e ampl. Rio de Janeiro: renovar, 2007.

PERU. *Decreto Legislativo nº 706*, de 5 de novembro de 1991. Tiempo compartido. Disponível em: <<http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/00706.pdf>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

TIEMPO COMPARTIDO. Disponível em: <<https://misabogados.com/blog/es/tiempo-compartido/>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

PORTUGAL. *Decreto-lei nº 355*, de 31 de dezembro de 1981. Disponível em: <<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/144244/details/normal?q=Decreto-Lei+n.%C2%BA%20355%2F81>>. Acesso em: 18.out.2017.

_____. *Decreto-lei nº 275*, de 5 de agosto de 1993. Disponível em: <<https://dre.pt/legislacao-consolidada/-/lc/75228377/201704222229/diploma/1?consolidacaoType=Decreto-Lei%2Fen&consolidacaoTag=Civil&rp=indice&did=34482575>>. Acesso em: 18 out. 2017.

_____. *Decreto-lei nº 180*, de 22 de maio de 1999. Disponível em: <<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/321690/details/normal?q=Decreto-Lei+n.%C2%BA%20180%2F99>> . Acesso em: 18 out. 2017.

_____. *Decreto-lei nº 22*, de 31 de janeiro de 2002. Disponível em: <<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/276449/details/normal?q=DecretoLei+n.%C2%BA%2022+de+31+de+janeiro+de+2002>>. Acesso em: 18 out. 2017.

_____. *Lei nº 37*, de 10 de março de 2011. Disponível em: <<https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/279446/details/normal>>. Acesso em: 04 out. 2017.

SCHMITT, Cristiano Heineck; PERES, Fabiana Pietros. Revista do Direito do Consumidor. *O contrato de time-sharing: nuances acerca da proteção do consumidor no direito comunitário e no direito brasileiro*. Ano 19. n. 76. V. 76. out-dez. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 3. ed. Curitiba: Juruá 2008.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

ROCHA, Rafael da Silva. Autonomia privada e tipicidade dos direitos reais. *Revista Jus Navigandi*, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 3020, 8 out. 2011. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/20158>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

SANCHES, Vanessa Karam de Chueiri. *A legitimidade passiva do condômino em caso de execução trabalhista de dívidas do condomínio*. Disponível em: <<http://www.tribunapr.com.br/noticias/a-legitimidade-passiva-do-condomino-em-caso-de-execucao-trabalhista-de-dividas-do-condominio/>>. Acesso em 05 dez. 2017.

SARAIVA, Bruno de Sousa. *Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária*. Escola Superior da Magistratura do Estado Do Ceará. Fortaleza: Themes. V. 9. 2011

SOARES, Leonardo. *O conceito de flat*. Disponível em: <<https://hotelariahospitalidade.blogspot.com.br/2011/12/o-conceito-de-flat.html>>. Acesso em: 18 mai. 2018.

SÓ FLATS. *Condo-hotel*. Disponível em: <<http://www.soflatsnet.com.br/condo-hotel/>>. Acesso em: 29 mai. 2018

RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 3. ed. Curitiba: Juruá 2008.

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. 6. ed. rev, atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin. *Código civil comentado conforme a constituição da república*. V. 3. Rio de Janeiro: Renovar, 2011.

UNIFORM LAW COMMISSION. The national conference of commissioners on uniform states laws. *Real Estate Time Share Summary*. Disponível em: <<http://www.uniformlaws.org/ActSummary.aspx?title=Real%20Estate%20Time%20Share>>. Acesso em: 04 out. 2017.

TOURO, Felipe. *Fractional X Timeshare: 4 diferenças e uma similaridade* disponível em: <<http://www.hoteliernews.com.br/artigos/felipe-touro-i-fractional-x-timeshare-4-diferencas-e-uma-similaridade-i-70419>>. Acesso em: 17 set. 2017.

TUTIKIAN, Cláudia Fonseca. *Propriedade imobiliária e o registro de imóveis: Perspectiva histórica, econômica, social e jurídica*. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

UNIÃO EUROPEIA. *Diretiva 94/47/CE do Parlamento Europeu e do Conselho*, de 26 de outubro de 1994. Relativa à proteção dos adquirentes quanto a certos aspetos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis. Disponível em: <<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/pt/TXT/?uri=CELEX:31994L0047>>. Acesso em: 06 out. 2017.

_____. *Diretiva 2008/122/CE*, de 14 de janeiro de 2009 do Parlamento Europeu e do Conselho, Sobre a proteção do consumidor relativamente a determinados aspectos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca. Disponível em: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=celex%3A32008L0122>>. Acesso em 31 mai. 2018.

_____. European Commission. Consumers: Determined Commission action ensures timeshare protection in all EU countries. Disponível em: <http://europa.eu/rapid/press-release_IP-12-528_en.htm?locale=en>. Acesso em 06 out. 2017.

ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. *La naturaliza jurídica de la multipropiedad*. Dissertação. Doutorado em direito e Ciência Política. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Peru. 2008. Disponível em: <http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/1484/1/Rojas_um.pdf>. Acesso em: 18 out. 2017.

URUGUAI. *Proyecto de ley tiempo compartido*. Disponível em: <<https://parlamento.gub.uy/documentosyleyes/ficha-asunto/1957>>. Acesso em: 02 dez. 2017.

VASCONCELOS, Rita. *Impenhorabilidade do bem de família*. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

VENEZUELA. *Lei n° 5.022*, de 18 de dezembro de 1995. Ley que regula y Fomenta la Multipropiedad y el Sistema de Tiempo Compartido. Disponível em: <<https://ley.tuabogado>>.

com/leyes/ley-que-regula-y-fomenta-la-multipropiedad-y-el-sistema-de-tiempo-compartido-gaceta-5022-1995-texto>. Acesso em 06 out. 2017.

WILTGEN, Julia. *As vantagens e os riscos de investir em flats hoteleiros*. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/as-vantagens-e-os-riscos-de-investir-em-flats-hoteleiros/>>. Acesso em: 13 dez. 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 15. ed. V. 5. São Paulo: Atlas, 2015.