



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

A EFICÁCIA DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SUA APLICABILIDADE EM
IMÓVEIS RURAIS

Fernanda Rezende Teixeira

Rio de Janeiro
2020

FERNANDA REZENDE TEIXEIRA

A EFICÁCIA DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SUA APLICABILIDADE EM
IMÓVEIS RURAIS

Artigo científico apresentado como exigência de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Professores Orientadores:

Mônica C. F. Areal

Nelson C. Tavares Junior

Rio de Janeiro
2020

A EFICÁCIA DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SUA APLICABILIDADE EM IMÓVEIS RURAIS

Fernanda Rezende Teixeira

Graduada pela Pontifícia Universidade Católica de Goiás. Advogada. Pós-Graduada em Direito Civil e Processo Civil pela Faculdade Atame-Goiânia. Pós-Graduada em Direito Público e Privado na Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Resumo – o trabalho enfoca a temática da Multipropriedade Imobiliária, ou seja, a eficácia da Lei nº 13.777/2018 e sua aplicabilidade prática no que se refere a imóveis urbanos e rurais. O presente instituto, trata de uma espécie de condomínio em propriedade espaçotemporal que recentemente ganhou abrigo no ordenamento jurídico brasileiro, proporcionando maior segurança jurídica aos multiproprietários. Referindo-se a imóveis rurais, sua aplicabilidade fica restrita a sítios de recreio e lazer, comprovando a inviabilidade da multipropriedade em imóveis agrários, cuja atividade seja a exploração para fins de produção rural e agropecuária.

Palavras-chave – Direito Civil. Direito de Propriedade. Do condomínio em Multipropriedade. Multipropriedade Rural.

Sumário – Introdução. 1. A função social e socioambiental da propriedade. 2. Da legalização da Multipropriedade Imobiliária e o aproveitamento absoluto do imóvel. 3. A aplicabilidade da Multipropriedade em condomínios rurais. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa científica discute a eficácia da Multipropriedade Imobiliária e sua aplicabilidade em imóveis rurais. O trabalho enfoca a temática da Multipropriedade Imobiliária, ou seja, a eficácia da Lei nº 13.777/2018 e sua aplicabilidade prática no que se refere a imóveis urbanos e rurais, uma vez que, trata-se de uma espécie de condomínio em propriedade espaço-temporal que recentemente ganhou abrigo no ordenamento jurídico brasileiro, proporcionando maior segurança jurídica aos multiproprietários.

O instituto da Multipropriedade surgiu na Itália, quando proprietários de casas de praia, ao verificar que utilizavam o imóvel apenas em uma determinada época do ano, geralmente o período de férias escolares, resolveram alienar as demais frações de tempo para que assim o imóvel não ficasse ocioso e conseqüentemente repartisse as despesas com manutenção.

A Multipropriedade, de acordo com sua origem e a jurisprudência pátria, visa primordialmente o compartilhamento de propriedades de luxo, como por exemplo: resorts, casas de praia, sítios de repouso, jatos e barcos.

Para melhor compreensão do tema, busca-se apresentar o conceito de “multipropriedade imobiliária” e compreender o avanço jurisprudencial no ordenamento brasileiro ao longo dos anos.

Inicia-se o primeiro capítulo do trabalho comentando a função social e socioambiental das propriedades urbanas e rurais. De forma a comprovar que a multipropriedade tanto de imóveis urbanos, quanto de imóveis rurais, é compatível com a função social e socioambiental da propriedade, uma vez que, visa o aproveitamento absoluto do imóvel, evitando a ociosidade e, conseqüentemente, gera mais empregos e renda.

Pretende-se, no segundo capítulo, analisar os artigos 1.358-B ao 1.358-U do Código Civil, recentemente acrescentados pela Lei nº 13.777/2018, que passou a regular o condomínio em multipropriedade, cujo objetivo é dar aproveitamento absoluto ao imóvel. Assim como, demonstrar a necessidade de as partes acatelaarem-se, em seus instrumentos de instituição, sobre as peculiaridades das atividades a serem desenvolvidas no imóvel.

O terceiro capítulo avalia a aplicabilidade da multipropriedade em condomínios rurais, e comprova a inviabilidade da multipropriedade em imóveis agrários, cuja atividade seja a exploração para fins de produção rural e agropecuária.

Assim, a multipropriedade rural deve ser aplicada apenas aos sítios de recreio ou imóveis rurais relacionados ao lazer, pois o presente instituto tem sua origem relacionada ao setor turístico, com regras bastantes específicas, portanto, incompatíveis com os demais tipos de propriedades rurais.

A pesquisa fará uso de métodos científicos para melhor compreensão do tema, sempre no limite dos objetivos propostos. Será utilizado o método hipotético-dedutivo, pois através de um conjunto de proposições hipotéticas viáveis o pesquisador analisará o instituto da multipropriedade.

Para tanto, a abordagem do objeto desta pesquisa jurídica será necessariamente qualitativa, porquanto o pesquisador pretende se valer da bibliografia pertinente à temática em foco, analisada e fichada na fase exploratória da pesquisa, para sustentar a sua tese.

1. A FUNÇÃO SOCIAL E SOCIOAMBIENTAL DA PROPRIEDADE

Partindo do histórico acerca da evolução do Estado de Direito, observa-se que este passa por três momentos distintos. Com o rompimento do Absolutismo surge-se o Estado Liberal, cujas principais características são a ausência de intervenção do Estado na sociedade, a evidenciação do indivíduo e o reconhecimento dos direitos fundamentais de primeira geração (liberdade, por exemplo).

Posteriormente, surge o Estado Social (Moderno), na qual o Estado deve prover as necessidades básicas e o bem-estar social da sociedade (direitos fundamentais de segunda geração), por meio de organização dos serviços públicos. Finalmente, tem-se o Estado Pós-moderno, na qual o Estado busca a maior eficiência e abre canais de atuação da sociedade, por meio de delegação do serviço público. Ocorre aqui grandes mudanças na comunidade internacional (sociedade de massa e avanço tecnológico), o que acarreta alterações nas relações econômico-sociais, e nascem os direitos fundamentais de terceira geração.

Segundo Bonavides¹, a teoria de Karel Vasak identificou, em rol exemplificativo, os seguintes direitos de terceira geração: direito ao desenvolvimento, direito à paz, direito ao meio ambiente, direito de propriedade sobre o patrimônio comum da humanidade e direito de comunicação.

O direito de propriedade aparece como direito fundamental no art. 5º, XXII da Constituição da República Federativa do Brasil² (CRFB/88). No entanto, a propriedade terá que atender a função social (art. 5º, XXIII da CRFB), situação essa que repercute no âmbito da política urbana (arts.182 e 183 da CRFB), no âmbito da política agrícola e fundiária, bem como da reforma agrária (arts.184 a 191 da CRFB).

Deste modo, em razão das restrições dos artigos acima citados, a propriedade passa a atender os interesses difusos e coletivos, ou seja, cumpre função social e conseqüentemente perde o seu caráter individual, sendo assim, um direito de terceira geração.

¹ BONAVIDES, Paulo. *Curso de direito constitucional*. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2010, p.593.

² BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 24 mar. 2020.

Em que pese o §2 do artigo 5º da CRFB³ consagrar os direitos fundamentais como cláusulas pétreas, no sentido de não exclusão de qualquer direito, tais direitos não são absolutos, já que em determinadas situações pode haver conflitos, ou seja, colisões entre eles, e como nenhum pode sobrepor a outro, deve-se utilizar a técnica da ponderação. Para a aplicação do juízo de ponderação é imprescindível os postulados da razoabilidade e proporcionalidade. Postulados, pois orientam as regras quando estas entram em conflitos entre si.

Na mesma linha de raciocínio, o Código Civil⁴ em seu artigo 1.225 estabeleceu que a propriedade é direito real, e deste modo, tem caráter absoluto no sentido de que trazem efeitos contra todos, mas não significa que os direitos reais proporcionam poder ilimitado de seus titulares.

Como qualquer outro direito fundamental do ordenamento jurídico este se submete a uma ponderação de valores. Conforme bem explica Tartuce⁵:

em caso de colisão que envolvem os direitos fundamentais, caso do direito de propriedade, deve-se buscar a solução na técnica da ponderação, desenvolvida, entre outros por Robert Alexy e incluída expressamente no Código de Processo Civil (art. 489,§2). Cite-se, por exemplo, o conflito entre o direito de propriedade e a proteção ambiental, ambos tutelados constitucionalmente.

Deste modo, verifica-se que o direito de propriedade é limitado, dentre outras causas, pela função social e socioambiental da propriedade. É de extrema importância, e por isso merece destaque o artigo 1.228, §1 do Código Civil⁶:

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

A presente norma define expressamente o que seria função social, demonstrando a finalidade do direito de propriedade, assim como limitando este direito. Deste modo, a função social da propriedade tem dupla intenção: limitadora e impulsionadora. A limitadora, trata-se do fato de que o direito de propriedade é limitado quando o seu titular ultrapassa limites e passa a prejudicar a sociedade. Já a função impulsionadora nada mais

³ BRASIL, op. cit., nota 2.

⁴ BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 02 out. 2019.

⁵ TARTUCE, Flavio. *Manual de Direito Civil*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2018, p. 979.

⁶ BRASIL, op. cit., nota 4.

é do que o fomento por parte do Estado, para que o particular aumente o proveito que socialmente se pode extrair do bem.

É possível observar a função impulsionadora através da leitura do art. 186 da CRFB que, em que pese trata-se da propriedade rural, deve se estender a propriedade urbana, uma vez que o art. 182 da CRFB, ao abordar a função social da propriedade urbana não definiu critérios. Por ser de extrema importância destaca-se o art.186 da CRFB⁷:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Assim, não se confunde função social com aproveitamento econômico, pois pode haver o máximo de aproveitamento econômico e, ao mesmo tempo, lesão à função social da propriedade, quando esta não atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade (art.182,§2, CRFB), ou o titular do imóvel rural não promover o aproveitamento racional da terra, ou não preservar o meio ambiente (art. 186, CRFB).

Conforme se verifica, tanto o artigo da norma geral civil brasileira (art.1228, §1, do CC⁸), quanto o artigo constitucional acima citado, consagram a função socioambiental da propriedade, ambos em consonância com o artigo 225 da Constituição Federal⁹, cujo objetivo é a proteção do meio ambiente, de modo a garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

É de extrema importância a função socioambiental da propriedade que o Superior Tribunal de Justiça, tem entendimento de que o novo proprietário do imóvel é responsável pela recuperação ambiental da área, mesmo não sendo o causador do dano. Ou seja, a obrigação de recuperação ambiental passa a ser uma obrigação *propter rem*.

A Multipropriedade, instituto regulamentado no ordenamento brasileiro com a publicação da Lei nº 13.777/2018¹⁰, que será abordada de forma detalhada no próximo capítulo, é um direito real, cujo objetivo é maximizar o aproveitamento econômico do bem móvel ou imóvel, formando assim uma espécie de condomínio em propriedade

⁷ BRASIL, op. cit., nota 2.

⁸ BRASIL, op. cit., nota 4.

⁹ BRASIL, op. cit., nota 2.

¹⁰ BRASIL. *Lei nº 13.777*, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em: 24 mar. 2020.

espaço-temporal, no qual cada proprietário adquire uma fração do bem e utilizá-lo-á, de forma exclusiva, durante determinado período do ano.

O presente instituto tem origem Francesa, tendo se consolidado na Itália, quando proprietários de casas de praia, ao verificar que utilizavam o imóvel apenas em uma determinada época do ano, geralmente o período de férias escolares, resolveram alienar as demais frações de tempo para que assim o imóvel não ficasse ocioso e conseqüentemente repartisse as despesas com manutenção.

Deste modo, verifica-se que a Multipropriedade, foi uma forma de socialização representada pelo acesso à segunda casa, proporcionando lazer comunitário a mais famílias. Trata-se de um grande incentivo ao setor imobiliário e potencializa o aproveitamento econômico do bem, além de reduzir a ociosidade e, conseqüentemente, gera mais empregos e renda, otimizando, assim, a função social do bem.

Em obra lançada em 1993, Gustavo Tepedino¹¹ ressalta a necessidade de compatibilizar o presente instituto com a função social, como critério de aferição de legalidade da convenção da multipropriedade, veja:

Como critério de aferição da legalidade da convenção da multipropriedade, apresenta-se a verificação, em cada cláusula, de sua compatibilidade com a função social da multipropriedade, destinada a permitir a utilização de uma pluralidade de titulares sobre um mesmo suporte físico, e tendente, em última análise, a viabilizar o efetivo aproveitamento dos bens econômicos de forma distributiva e racional, no tempo e no espaço, em benefício do interesse (individual e familiar) extrapatrimonial, constitucionalmente tutelado, relativo ao acesso à segunda casa e ao lazer, como manifestação da personalidade humana.

Na esteira dessas lições, é possível concluir que ao instituir um Condomínio em Multipropriedade tanto de imóveis urbanos, quanto de imóveis rurais, este deve ser compatível com a função social e socioambiental da propriedade.

2. DA LEGALIZAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E O APROVEITAMENTO ABSOLUTO DO IMÓVEL

A elevada procura por uma residência de férias, principalmente pela classe média, fez surgir o chamado instituto *time sharing*. Trata-se de um sistema que facilita o acesso à segunda propriedade, cuja principal destinação é o lazer.

¹¹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p.118.

A Lei nº 13.777/2018¹², de 20 de dezembro 2018, passou a regular o condomínio em multipropriedade, e fez alterações na Lei de Registros Públicos e no Código Civil Brasileiro.

A multipropriedade compreende o parcelamento temporal de um mesmo bem, em unidades periódicas autônomas. Trata-se, portanto, de uma ficção jurídica, pois o que se parcela é o tempo e não o bem em si, como ocorre nos loteamentos de imóveis.

Unidade periódica é o bem (móvel ou imóvel) considerado em uma fração de tempo do ano, sendo o multiproprietário o titular desta unidade periódica. Deste modo, o condomínio em multipropriedade é vinculação de um bem à unidades periódicas.

É importante ressaltar que, em que pese o *time sharing* ter aplicação em bens móveis (barcos, aeronaves, carros de luxo etc.) em diversos países do mundo, no Brasil a Lei nº 13.777/2018¹³ regulamentou apenas o condomínio em multipropriedade de bens imóveis, e seus acessórios.

É indispensável para compreensão do tema a análise dos artigos 1.358-B e seguintes do Código Civil¹⁴, que foram acrescentados pela Lei nº 13.777/2018, e regulou o condomínio em multipropriedade, cujo objetivo é dar aproveitamento absoluto ao imóvel.

Primeiramente, é importante ressaltar que o art. 1358-B do CC previu expressamente que se aplica aos condomínios em multipropriedade a Lei nº 4.591/64¹⁵, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Deste modo, em uma análise mais profunda, verifica-se que em razão da similitude de ambos os modelos de condomínio, deve-se aplicar subsidiariamente ao condomínio em multipropriedade todas as normas referentes aos condomínios edilícios, inclusive o artigo 1.331 e seguintes do Código Civil.

No que se refere a aplicação subsidiária da Lei nº 8.078/90¹⁶ (Código de Defesa do Consumidor - CDC), esta ocorrerá apenas quando houver a relação de consumo, que requer a vulnerabilidade de uma das partes em conflito. Ou seja, aplica o CDC nos casos em que houver relação de consumo entre o os condôminos multiproprietários e o

¹² BRASIL, op. cit., nota 10.

¹³ BRASIL, op. cit., nota 10.

¹⁴ BRASIL, op. cit., nota 4.

¹⁵ BRASIL. *Lei nº 4.591*, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm>. Acesso em: 24 mar. 2020.

¹⁶ BRASIL. *Lei nº 8.078*, de 11 de setembro de 1990. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm>. Acesso em: 24 mar. 2020.

administrador do condomínio ou a empresa operadora do regime de pool ou intercâmbio, mas não se aplica o CDC quando tratar-se de multipropriedade entre amigos ou parentes.

Segundo, é de extrema importância, o artigo 1.358-C do Código Civil¹⁷, uma vez que define o condomínio em multipropriedade, sendo indispensável sua transcrição:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Deste modo, trata-se de direito real sobre coisa própria, uma vez que o multiproprietário, titular de unidade periódica, pode usar e gozar, com exclusividade, da totalidade do imóvel. Sendo permitido ao multiproprietário dar em garantia ou até mesmo alienar a sua unidade periódica.

É indispensável a abertura de matrícula para cada unidade periódica, uma vez que durante cada período, o multiproprietário correspondente exercerá com exclusividade os direitos reais relativos ao imóvel. O fato de uma pessoa ser titular de todas as unidades periódicas de um mesmo imóvel, não extingue o condomínio em multipropriedade.

Por isso, além da matrícula principal do imóvel, cada multiproprietário terá a matrícula da sua fração de tempo em ficha auxiliar, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo. Deste modo, a lei conferiu maior segurança jurídica aos multiproprietários, que passaram inclusive a ter inscrição imobiliária individualizada no RGI (art. 176, §10 e §11 da Lei nº 6.015/73¹⁸).

Assim, cada unidade periódica é um imóvel autônomo, podendo ser objeto de hipoteca e alienação fiduciária, e o multiproprietário responderá apenas pelos tributos relativos ao seu período, não havendo solidariedade tributária entre os demais multiproprietários.

Conforme explicado, a multipropriedade recairá sobre o bem imóvel e seus acessórios, ou seja, inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo. Outra característica relevante é a indivisibilidade do objeto da multipropriedade que não se sujeita a ação de divisão, nem mesmo de extinção de condomínio (art. 1.358-D, do CC¹⁹). Portanto, credores pessoais de um multiproprietário

¹⁷ BRASIL, op. cit., nota 4.

¹⁸ BRASIL. *Lei nº 6.015*, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm>. Acesso em: 24 mar. 2020.

¹⁹ BRASIL, op. cit., nota 4.

podem penhorar apenas a unidade periódica pertencente a este, não podendo a penhora recair sob os acessórios que compõe o imóvel.

Outro ponto sensível é o da fixação da periodicidade, traço essencial que confere particularidade a essa propriedade, cuja regulamentação se encontra no artigo 1.358-E do CC²⁰, a seguir transcrito:

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

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

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

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

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

Observa-se que o período de cada fração de tempo não pode ser inferior a 7 dias. Logo, como o ano possui 364 dias, tem-se no máximo 52 unidades periódicas, o que significa que um único imóvel terá até 52 multiproprietários. Ressalta-se que o referido período pode ser usufruído de modo seguido ou intercalado, e poderá ser: fixo, flutuante ou misto.

É de se acrescentar que a fixação da periodicidade deve estar claramente regulada no instrumento de instituição, com início e fim predeterminados, podendo a convenção de condomínio em multipropriedade estabelecer limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica (art. 1.358-H, do CC²¹).

No que se refere à forma de instituição da multipropriedade, segundo o artigo 1.358-F do CC²², se instituirá por ato entre vivos ou por testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Na convenção de condomínio em multipropriedade deverá constar os poderes e deveres dos multiproprietários, o número máximo de pessoas que podem ocupar o imóvel durante cada fração de tempo, as regras de acesso do administrador ao imóvel, o fundo de reserva para possível danos, as multas aplicadas aos multiproprietários que

²⁰ BRASIL, op. cit., nota 3.

²¹ BRASIL, op. cit., nota 4.

²² Ibid.

descumprirem os deveres, dentre outras cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular (art. 1.358-G, do CC).

Além dos direitos previstos na convenção de condomínio, segundo o artigo 1.358-I do CC, o multiproprietário tem direito a usar e gozar do imóvel durante a sua fração de tempo, assim como alienar, ceder em locação ou comodato sua fração de tempo, participar e votar em assembleia, desde que esteja quito com as obrigações condominiais.

Já o artigo seguinte do Código Civil, estabelece os deveres dos multiproprietários dentre eles pagar a contribuição condominial, comunicar imediatamente aos administradores os defeitos do imóvel, além de desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente.

A transferência do direito de multipropriedade não dependerá da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, ou seja, não há direito de preferência na transferência, salvo disposição em contrário prevista expressamente no instrumento de instituição ou na convenção (art. 1.358-L, do CC).

Por sua vez, os artigos 1.358-M, 1.358-N e 1.358-R, tratam da administração da multipropriedade e qualifica a função do administrador, gestor profissional, responsável pela representação do condomínio em juízo, assim como responsável pela manutenção e gerenciamento do imóvel.

Enfim, o artigo 1358-O e seguintes tratam das disposições específicas relativas às unidades autônomas de condomínio edilícios, sendo relevante destacar que, apenas com previsão expressa no ato de instituição do condomínio edilício ou mediante aprovação de maioria absoluta dos condôminos é que se pode instituir o condomínio em multipropriedade.

Verifica-se que a regulamentação legislativa trouxe inúmeros benefícios, pois em que pese o *time sharing* já fosse praticado no Brasil, havia uma grande fragilidade quanto aos deveres e direitos dos multiproprietários, muitas vezes em razão da ausência de informação e inúmeras restrições quanto ao exercício do direito de retirada.

Cristiano Chaves de Farias²³, elenca com maestria os inúmeros benefícios que a multipropriedade proporciona:

²³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Reais. V. 5. 15. ed. Salvador:JusPodivm, 2019, p. 868.

A divisão proporcional de custos e despesas entre multiproprietários; a otimização da utilidade do bem e, conseqüentemente, de sua função social; o acesso a bens de valor elevado mediante desembolso proporcional ao tempo de sua utilização; a segurança do direito de usufruir do bem em períodos/determinados; a possibilidade de remunerar o tempo em que o imóvel não é fruído pessoalmente e, o mais importante, o direito de propriedade no fôlio imobiliário.

Deste modo, conclui-se que o legislador ao regularizar a multipropriedade, criando formas ficcionais de parcelamento do solo, potencializou o aproveitamento deste, que passa a ser utilizado por um número maior de pessoas.

Assim, a multipropriedade possui suas regras gerais estabelecidas no Código Civil, devendo as partes acautelarem-se, em seus instrumentos de instituição, sobre as peculiaridades das atividades a serem desenvolvidas no imóvel, sempre em consonância com os princípios constitucionais, cumprindo com a função social e dando aproveitamento absoluto ao imóvel.

3. A APLICABILIDADE DA MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIOS RURAIS

Não obstante a tardia normatização, em 2016, o Superior Tribunal de Justiça, reconheceu o instituto da multipropriedade e a legitimidade do multiproprietário, por meio de embargos de terceiro, defender a sua fração de tempo. Neste sentido é a ementa do REsp. nº 1546165/SP²⁴, tendo como relator o Ministro Noronha:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. (...)

5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição.

6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária.

²⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. nº 156165/SP*. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016>. Acesso em: 24 mar. 2020.

7. Recurso especial conhecido e provido. (*REsp 1546165/SP*, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÓAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 06/09/2016)

Atualmente, conforme demonstrado no capítulo anterior, a multipropriedade encontra-se positivada no ordenamento brasileiro, sendo inquestionável sua natureza jurídica de direito real.

O presente instituto permite parcelamento temporal de um bem imóvel, em unidades periódicas autônomas, na qual cada multiproprietário terá a sua fração de tempo e usará com exclusividade.

Observa-se que o legislador não restringiu o tipo de imóvel no qual pode ser instituído o condomínio em multipropriedade. Por esta razão, imóvel rural ou urbano poderá ser “dividido” em unidades periódicas autônomas. Não cabe ao intérprete limitar a aplicação apenas a imóveis urbanos, podendo ser aplicada também em imóveis rurais.

A grande questão é determinar quais os tipos de imóveis rurais são passíveis de instituição do condomínio em multipropriedade. É possível a aplicação do instituto de multipropriedade na exploração do imóvel agrário, para fins de produção rural e agropecuária, ou a multipropriedade se restringe a empreendimentos de natureza turística?

É importante ressaltar que todos os contratos de arrendamento agrário devem respeitar os preceitos do Decreto nº 59.566/66²⁵. A cerca da conservação dos recursos naturais é necessário que os contratantes observem os mandamentos estabelecidos no artigo 13 desse decreto²⁶, veja:

II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

- a) prazos mínimos, na forma da alínea " b ", do inciso XI, do art. 95 e da alínea " b ", do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:
 - de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;
 - de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;
 - de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal;

²⁵ BRASIL. *Decreto nº 59.566*, de 14 de novembro de 1966. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm>. Acesso em: 24 mar. 2020.

²⁶ BRASIL, op. cit., nota 25.

Deste modo, em se tratando de contratos agrários a lei brasileira exige o mínimo de três anos para que tenham validade, pois apenas assim seria possível o cumprimento da função social e socioambiental da propriedade rural, conforme preceitua o art. 186 da CRFB²⁷.

Reconhecer a possibilidade de aplicação do instituto de multipropriedade na exploração do imóvel agrário, é reconhecer que este prazo de três anos se encontra ultrapassado, em razão dos avanços tecnológicos da produção. Deste modo, seria possível cumprir com a função social da propriedade rural, mesmo quando a exploração se desse em um período de seis meses (imagina-se uma multipropriedade, com dois multiproprietários, no qual cada um terá uma fração de tempo equivalente a seis meses).

De fato a Lei nº 13.777/2018²⁸ não oferece óbice a aplicação do instituto de multipropriedade à propriedades rurais, no entanto, em se tratando de exploração do imóvel agrário, para fins de produção rural e agropecuária, é impossível cumprir com a função social e socioambiental em um período de tempo tão curto, que pode ser de 6 meses até 7 dias a depender da quantidade de multiproprietários.

O cuidado com o meio ambiente e a exploração racional e adequada do imóvel é indispensável para que se permita a instituição do condomínio em multipropriedade, uma vez que, este deve estar de acordo com as normas constitucionais, em especial com o artigo 186 da CRFB.

Outro ponto questionável diz respeito ao artigo 1.358-E, do Código Civil²⁹, que determina que o multiproprietário terá direito a uma quantia mínima de 7 dias, podendo ser seguidos ou intercalados. De acordo com os incisos deste artigo o período de cada fração de tempo poderá ser fixa e determinado, flutuante ou misto.

Em se tratando de exploração do imóvel agrário, para fins de produção rural e agropecuária, é inviável estabelecer a periodicidade de cada multiproprietário de forma fixa e determinada, no mesmo período de cada ano. Isto porque, este sistema exige início e fim predeterminados, no mesmo período de cada ano, o que é impossível diante da natureza da atividade agraria que depende do ciclo biológico das culturas e criações, assim como, das condições climáticas.

O sistema flutuante, também não é adequado para contratos agrários cujo objetivo seja a exploração rural ou agropecuária. Nesta modalidade a determinação do período é

²⁷ BRASIL, op. cit., nota 2.

²⁸ BRASIL, op. cit., nota 10.

²⁹ BRASIL, op. cit., nota 4.

realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia. No entanto, esse período precisa ser previamente divulgado, o que se torna impossível quando se trata de atividade agrária, em razão da inexatidão dos ciclos biológicos e das condições climáticas, que afetam diretamente o tempo de produção e colheita.

Por último, tem o sistema misto, que é a combinação dos sistemas fixos e flutuantes. É indispensável que no momento da constituição do condomínio em multipropriedade, se adote um destes sistemas na fixação do período de cada fração, pois trata de requisito indispensável a sua constituição, e tem como objetivo regular o período pertencente a cada multiproprietário.

Deste modo, conforme acima explicado, não é possível a utilização de nenhum dos sistemas previsto na legislação que regula o condomínio em multipropriedade, quando se tratar de exploração do imóvel agrário, para fins de produção rural e agropecuária, em razão da inexatidão dos ciclos biológicos e das condições climáticas.

Em conclusão, o condomínio em multipropriedade, pode ser estabelecido apenas em imóveis rurais destinados ao lazer. Doutrina majoritária, assim como a jurisprudência pátria afirma que o sistema time-sharing é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer, pois o presente instituto tem sua origem relacionada ao setor turístico.

A encerrar o tópico, é possível a implementação do condomínio em multipropriedade em sítios de recreio, hotéis fazendas, e outros imóveis rurais, desde que destinados exclusivamente ao lazer e com o objetivo de dar aproveitamento econômico absoluto ao bem.

CONCLUSÃO

Esta pesquisa constatou, como problemática essencial, a eficácia da Multipropriedade Imobiliária e sua aplicabilidade em imóveis rurais. O embate materializa-se pela discussão acerca de quais tipos de imóveis rurais são passíveis de instituição do condomínio em multipropriedade.

Conforme demonstrado multipropriedade é o parcelamento temporal de um mesmo bem, em unidades periódicas autônomas. Como critério de aferição da legalidade da convenção da multipropriedade, é indispensável que esta esteja de acordo com a função social e socioambiental da propriedade.

Desta forma, o *time sharing* foi um incentivo ao setor imobiliário, cujo principal objetivo é potencializar o aproveitamento econômico do bem, além de reduzir a ociosidade, e conseqüentemente, gerar mais renda.

A Lei nº 13.777/2018, de 20 de dezembro 2018, passou a regular o condomínio em multipropriedade em bem imóveis, e seus acessórios. Como não houve restrição pelo legislador, o presente instituto, cuja natureza jurídica é de direito real, pode ser aplicado tanto em imóveis urbanos, quanto em imóveis rurais.

No que se refere aos imóveis rurais, o entendimento a que chegou este pesquisador é de impossibilidade de aplicação do instituto de multipropriedade na exploração do imóvel agrário, para fins de produção rural e agropecuária.

O principal argumento usado nesta pesquisa, é o fato de não ser possível a utilização de nenhum dos sistemas previstos no artigo 1.358-E, do Código Civil, para determinação do período de cada fração de tempo.

Em se tratando de exploração do imóvel agrário, para fins de produção rural e agropecuária, é inviável estabelecer a periodicidade de cada multiproprietário diante da natureza desta atividade, que depende do ciclo biológico das culturas e criações, assim como, das condições climáticas, que afetam diretamente o tempo de produção e colheita.

A Multipropriedade, de acordo com sua origem e a jurisprudência pátria, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer, pois o presente instituto tem sua origem relacionada ao setor turístico, com regras bastantes específicas.

Portanto, para este pesquisador, é possível a implementação do condomínio em multipropriedade em imóveis rurais, desde que destinados ao lazer, como sítios de recreio e hotéis fazendas.

REFERÊNCIAS

ANDERSON, Rogério Oliveira Anderson. *Multipropriedade gera novas possibilidades de exploração do imóvel rural*. Disponível em: < <https://www.conjur.com.br/2019-jan-02/rogerio-anderson-multipropriedade-agraria-abre-novas-perspectivas> >. Acesso em: 24 mar. 2020.

BONAVIDES, Paulo. *Curso de direito constitucional*. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm> .Acesso em: 02 out. 2019.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 24 mar. 2020.

_____. *Decreto nº 59.566*, de 14 de novembro de 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/Antigos/D59566.htm>. Acesso em: 24 mar. 2020.

_____. *Lei nº 4.591*, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm>. Acesso em: 24 mar. 2020.

_____. *Lei nº 13.777*, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em: 24 mar. 2020.

_____. Superior Tribunal de Justiça. *REsp. nº 156165/SP*. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016>. Acesso em: 24 mar. 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Reais. V. 5. 15. ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

TARTUCE, Flavio. *Manual de Direito Civil*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2018.

TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.