



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MULTIPROPRIEDADE COMO INSTRUMENTO DO LAZER E TURISMO
ADAPTABILIDADE DO INSTITUTO AO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Carolina Sant'Anna Amaral Pereira

Rio de Janeiro
2018

CAROLINA SANT'ANNA AMARAL PEREIRA

MULTIPROPRIEDADE COMO INSTRUMENTO DO LAZER E TURISMO
ADAPTABILIDADE DO INSTITUTO AO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

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

Néli L. C. Fetzner

Nelson C. Tavares Junior

Rio de Janeiro
2018

MULTIPROPRIEDADE COMO INSTRUMENTO DO LAZER E TURISMO ADAPTABILIDADE DO INSTITUTO AO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Carolina Sant'Anna Amaral Pereira

Graduada pela faculdade de direito da
Universidade Cândido Mendes.

Resumo – Multipropriedade e *time sharing* são termos comumente usados, de forma equivocada, como sinônimos na doutrina e jurisprudência pátrias. Remetem, em realidade, a dois institutos diversos que veiculam a repartição da propriedade ou do direito de uso de bens imóveis pelo tempo, possuindo uma crescente utilização nos mercados imobiliários e turísticos mundo afora. No Brasil, o crescimento desses institutos se deu lentamente nas últimas décadas por diversos aspectos, como o desconhecimento da população e o recente aumento do poder aquisitivo da classe média, mas encontra no direito também um grande obstáculo consistente na ausência de previsão expressa e de regramento próprios. Esse trabalho pretende identificar os maiores problemas e desafios a serem superados para uma consolidação dos institutos jurídicos no ordenamento jurídico pátrio.

Palavras-chaves: Direito Civil. Direitos Reais. Propriedade. Multipropriedade. *Time sharing*.

Sumário: Introdução. 1. Breve histórico e contornos gerais do instituto aplicados ao ramo do lazer e turismo 2. A internalização do instituto no Brasil 3. Desafios para a consolidação no ordenamento jurídico e mercados imobiliário e turístico brasileiros. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa visa a explorar o instituto da multipropriedade, cuja discussão no direito brasileiro passou a se intensificar recentemente, sob o aspecto de sua utilidade e aplicabilidade como instrumento à disposição da população de classe média que viabiliza a exploração de imóveis para lazer e turismo. A análise enfoca também na temática da adaptabilidade do instituto da multipropriedade no ordenamento jurídico civil brasileiro, assunto ainda não muito trabalhado ou pacificado na doutrina e jurisprudência pátrias.

A multipropriedade, surgida na década de 60 e inicialmente muito explorada por países estrangeiros, tais como Itália e Estados Unidos, foi desenvolvida como uma medida que servisse para impulsionar o reaquecimento da economia no cenário pós-guerra. Possibilitou a entrada de investimentos internos e externos, por meio da soma de esforços de profissionais da área de turismo e do setor imobiliário, com o objetivo de promover a divisão da ocupação de imóveis destinados a esse fim não só no espaço, mas também no tempo.

No Brasil, seja por uma inicial resistência do mercado, por uma inadequação dessa modalidade de negócio e de propriedade às normas vigentes ou por um aumento vagaroso do poder aquisitivo da população em geral, a multipropriedade chegou com décadas de atraso.

Atualmente, porém, vem sendo crescentemente explorada, o que acabou por trazer novos questionamentos e litígios.

No primeiro capítulo desta obra, se procura dirimir a incompreensão do instituto da multipropriedade, a partir da análise de seus aspectos legais. Tratando-se de tema que é pouco abordado na literatura pátria, busca-se nessa etapa expor, ainda, a modalidade mais utilizada no tocante aos mercados de turismo e imobiliário, bem como a diferenciação entre termos como *time-sharing*, *fractional ownership* e multipropriedade.

No segundo capítulo são abordados os aspectos negociais, obrigacionais e reais dos contratos realizados entre pessoas físicas ou jurídicas sob essa perspectiva. A importância dessa análise se dá por conta da possibilidade de as vantagens e desvantagens para cada uma das partes, de acordo com seus interesses, representarem um potencial risco destrutivo ou um sucesso estimulante para a consolidação da multipropriedade no país, bem como uma análise da compatibilidade dos institutos ao ordenamento jurídico brasileiro no seu estado atual.

Por derradeiro, o terceiro capítulo visa a defender um tratamento da multipropriedade e de seus institutos correlatos em regramentos futuros e especializados no direito civil. Busca-se, assim, tanto a proteção de sua viabilidade e integridade, como dos direitos dos seus titulares, seja em relações paritárias ou de consumo, já que se tem percebido numerosas demandas no judiciário fundadas em conflitos que envolvem esses novos tipos de negócios.

A pesquisa segue a metodologia do tipo bibliográfica, histórica, comparada, descritiva, explicativa e qualitativa. Além da bibliografia de doutrina pátria, ainda escassa, porém com colaborações muito importantes para o tema. A análise da jurisprudência recente do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema também é de grande relevância.

1. A COMPATIBILIDADE DO INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE COM O ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO EM SEU ESTADO ATUAL

Uma discussão vem embalando o mercado do turismo nas últimas décadas, sobre trazer ao Brasil e nele efetivar algumas das originais formas de compartilhamento de unidades imobiliárias voltadas ao lazer e às férias. No meio acadêmico e jurídico tem sido cada vez mais frequente a utilização do termo Multipropriedade como aquele que engloba de maneira geral a forma desses sistemas de compartilhamento.

Frequentemente, é possível observar também a utilização da Multipropriedade como tradução ou sinônimo do termo norte-americano *time-sharing*. Por outro lado, pouco se ouve

falar na *fractional ownership*, outro termo advindo dos Estados Unidos da América, que muito mais se coaduna ao sentido dado àquela outra expressão a ela conterrânea.

O que grande parte dos juristas, público em geral e até mesmo pessoas ligadas a esses específicos mercados não sabem é que a aparente semelhança entre tais termos, na verdade, advém de uma verdadeira confusão, que com esse trabalho se pretende sanar.

A Multipropriedade, nas palavras do maior autor sobre o tema no Brasil, Gustavo Tepedino¹, é “[..]a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo a permitir que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.” Essa, no entanto, é a definição da multipropriedade em seu aspecto genérico.

Conforme o próprio nome já indica, em seu aspecto mais técnico, a multipropriedade possui íntima conexão com a utilização e poder de disposição da fração espaço-temporal equivalente ao bem. Diferentemente do que se pensa, equivale com muito mais rigor ao termo *fractional ownership*, e não ao popular *time-sharing*.

Durante muito tempo houve intensos debates doutrinários e jurisprudenciais sobre a sua natureza jurídica, culminando em recente decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ).

A doutrina, na sua maior parte sequer adentrando ao tema com profundidade, sempre afirmou pairar uma dúvida no ar sobre em qual categoria de direitos a multipropriedade se encaixava, como elemento alienígena que é, já que foi importado de outros países. Orlando Gomes defendia que seria a multipropriedade “verdadeiro direito real atípico e, portanto, uma espécie que não pode existir em face do princípio do *numerus clausus* dos direitos reais”². Embora se admitisse que o instituto possuía contornos delimitados pelas características do direito das coisas, a dúvida se instaurou lastreada por outra divergência enraizada nas obras de direito civil, a da taxatividade do rol de direitos reais constante do art. 1225 do atual diploma civil.³

¹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 01.

² Id. *Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária*. In AZEVEDO, Fabio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito Imobiliário-escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira*. São Paulo: Atlas, 2015, p.514.

³ Durante a vigência do Código Civil de 1916 a discussão já existia, mas a taxatividade não se referia a um único artigo, já que nesse período os direitos reais que hoje encontram-se reunidos no mencionado dispositivo eram espalhados pela legislação cível e especial.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenwald⁴, já defendiam a distinção entre a taxatividade e a tipicidade, não devendo esta engessar o conteúdo relativo a cada um dos direitos reais legalmente reconhecidos. Segundo os autores:

Nada impede que o princípio da autonomia privada possa, para além do âmbito definido para cada direito real, intervir para flexibilizar o sistema e provocar a afirmação de diferentes modelos jurídicos com base nos espaços consentidos em lei, em face das exigências práticas do tráfego negocial. (...) Como exemplo podemos citar a multipropriedade – tanto resultante da fusão da propriedade individual e coletiva nas convenções de condomínio, como aquela tratada na propriedade de *shopping center* de *flat* ou *time sharing*.

A Terceira Turma do egrégio Tribunal, de acordo com o voto vencedor, entendeu que a o instituto da multipropriedade possui natureza de direito real, em consonância com o que já defendiam os grandes nomes do direito civil. Reconheceram os julgadores que, embora muito se assemelhe a um direito obrigacional, a multipropriedade “detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo”⁵.

Por sua vez, o *time-sharing* é “instrumento de que se utiliza o ramo hoteleiro, em que proprietários ou possuidores de edifícios cedem o direito de uso de determinadas unidades a outrem em caráter temporário, a ser regrado no instrumento de cessão, não cabendo ao cessionário quaisquer obrigações ou deveres atinentes a condição de proprietário do bem imóvel”⁶.

Essa modalidade, que pode ser traduzida como Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem – termo utilizado no regulamento próprio – foi pioneira em comparação à outra na sua normatização em território nacional, sendo regida pela Deliberação Normativa 378 de 1997 da Embratur. Tal regramento utiliza em seu texto termos essenciais para a caracterização do instituto do *time sharing*, como verdadeiro negócio jurídico que é, sendo esse caráter obrigacional expressamente reconhecido por se tratar de modalidade de contrato em que se cede o direito de direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados, no mínimo de cinco anos⁷.

⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: 2009, p. 18.

⁵BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *RESP n° 1546165*. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Disponível em:

<<https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=%20REsp%201546165>>. Acesso em: 17 abr. 2018.

⁶SANTOS, Lourdes Helena Rocha. *O Fractional no Direito Brasileiro*. Disponível em <http://ssa.com.br/fractional-legislacao-aplicavel/#_ftn1>. Acesso em: 17 abr. 2018.

⁷BRASIL. *Deliberação Normativa n° 378*, de 12 de agosto de 1997. Disponível em: <<http://www.embratur.gov.br/legislacao>>. Acesso em: 17 abr. 2018.

É evidente, portanto, que se tratam de dois institutos divergentes entre si, cujas topografias dentro do estudo de direito civil são diversas, cada uma com suas particularidades, apesar de estarem reunidas por um liame denotado no compartilhamento no tempo de certas faculdades ligadas a uma unidade imobiliária-hoteleira. Por isso merecem um tratamento legislativo separado.

Nesse sentido, o já mencionado acórdão do STJ tem importante missão de significar um primeiro ensaio sobre os aspectos reais da outra modalidade de compartilhamento no tempo, da propriedade fracionada no tempo. Muito embora não haja até o momento da publicação deste artigo uma norma que preveja expressamente e regulamente a multipropriedade, já tramitam no Congresso Nacional alguns projetos de lei, a exemplo do Projeto de Lei nº 7553/2017, de autoria da Deputada Federal Laura Carneiro⁸, para alterar o Código Civil incluindo em seu corpo esse novo direito real, o que poderá resolver a polêmica da taxatividade.

Não obstante a existência dessa iniciativa legislativa, da leitura de seu teor se extrai que apenas esse problema será resolvido, mas que o ordenamento cível brasileiro continuará a carecer de uma maior previsão sobre os aspectos dessa multipropriedade, o que deve levar à aplicação, ao menos temporária, dos regramentos a ela correlatos, como os da propriedade e do condomínio, o que pode acabar por prolongar a já existente confusão. Nesse ponto, há outros projetos de lei que buscam trazer maior detalhamento ao instituto, conforme se verá mais adiante.

Ainda que se continue atribuindo ao termo multipropriedade um caráter leigo e genérico, referindo-se tanto à propriedade quanto ao direito de uso fracionados no tempo, já que essa tendência é percebida nos mais diversos meios de comunicação, é válido um apelo a todos os profissionais envolvidos com esses direitos e negócios jurídicos, de modo que busquem ao menos ter em mente todas as suas particularidades.

A crescente existência prática de contratos que versem sobre o compartilhamento dessas unidades no tempo, seja a título de uso ou de domínio, porém, faz ser essencial o esclarecimento sobre o tema a fim de proporcionar maior segurança jurídica às decisões, obras e instrumentos negociais.

⁸Id. *Projeto de lei nº 7553/17*. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2133010>>. Acesso em: 18 abr. 18.

2. DOS CONFLITOS GERADOS PELA PECULIARIDADES DOS INSTITUTOS DE *TIME SHARING* E MULTIPROPRIEDADE

Conforme já citado, apesar de existirem outras modalidades de compartilhamento no tempo - expressão mais adequada para a denominação do gênero - tais como a multipropriedade societária, a multipropriedade locatícia e a multipropriedade de bens moveis, é certo que as mais difundidas são o *time-sharing*, que carece de uma tradução mais precisa na língua portuguesa a multipropriedade hoteleira, frequente e equivocadamente associada ao termo estrangeiro anterior, e a multipropriedade imobiliária ou *fractional ownership*.⁹ Enquanto a primeira pressupõe um direito de utilização rotativo, baseado em um contrato que costuma envolver um sistema de troca de pontos por hospedagens, sob a modalidade fixa ou flutuante de tempo, os últimos envolvem uma copropriedade, por meio da compra de cotas ideais de um imóvel com divisão no tempo estabelecida na escritura pública.

Identifica-se, portanto, a exigência de dois regramentos jurídicos que possuam contornos diversos, adaptados ao tipo de direito que querem tutelar. No *time sharing* há uma relação obrigacional entre o adquirente de um direito de uso e uma entidade proprietária e gestora do empreendimento hoteleiro, configurando uma relação de consumo em que fica constatada a hipossuficiência do adquirente, já que os poderes se concentram nas mãos da sociedade que exerce o referido papel, merecendo regulação pelo Código do Consumidor para se evitar a ocorrência de práticas abusivas¹⁰. Já na multipropriedade imobiliária, pode-se identificar uma relação muito mais parecida com a de um condomínio, já que os interessados adquirem a propriedade de parcela temporal de determinado bem, que geralmente se dá entre 13 e 52 pessoas (a depender da divisão em semanas ou meses).

Sobre o *time sharing*, dado que o consumidor é dotado de sólida proteção no Brasil pelo fato de o país possuir uma das legislações mais reconhecidas mundialmente sobre o tema¹¹, a jurisdição sobre os conflitos que dela emergem não apresenta maiores dificuldades ou divergências. O direito obrigacional admite uma maior flexibilidade na aceitação e interpretação das mais diversas formas contratuais. Ademais, pode haver ainda regramentos internacionais sobre o tema, visando à proteção do consumidor quanto às disposições

⁹TEPEDINO, op. cit., 2015, p.514.

¹⁰NICODEMOS, Erika. *As práticas abusivas contra o consumidor e os contratos de time sharing turístico*. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/25560/as-praticas-abusivas-contra-o-consumidor-e-os-contratos-de-time-sharing-turistico/3>>. Acesso em 06 set. 2018.

¹¹No tocante a esse tipo de contrato, as demandas que chegam ao judiciário não costumam envolver assuntos muito diversos dos já recorrentes em diversas áreas, tais como os relativos ao direito de informação e a práticas abusivas utilizadas nas estratégias de marketing.

contratuais que muitas vezes são regidas por Estados diversos do seu, tal como a Diretiva 95/47 da União Europeia.¹² Ressalte-se, ainda, a existência de uma mínima normatividade sobre o tema no Brasil, embora embrionária e sem força de lei, pela já citada Deliberação Normativa nº 378/ 97 da Embratur¹³. No entanto, a referida deliberação não reflete as reais características e realidade do instituto, já que reconhece mero direito de ocupação limitado por período de 5 anos.

Já no que tange à multipropriedade imobiliária, é preciso dedicar maior atenção às questões conflituosas surgidas nas últimas décadas para se buscar a melhor forma de regulamentá-la, diante da lacuna legal que persiste até os dias de hoje.

Para a configuração de um direito de multipropriedade deve haver por parte do interessado a compra de uma fração ideal do bem, por meio de uma escritura pública e registro no cartório de registro de imóveis. A escritura deve prever expressamente o período de exclusividade correspondente ao comprador, de modo que possa defender-se de outros coproprietários que eventualmente possam querer invadir a sua parcela temporal. Para cada conjunto de multipropriedade é elaborada uma convenção condominial, que deve prever entre outras questões, uma rotatividade entre os coproprietários. Aproximando-se em parte do que acabou decidindo o STJ sobre a natureza jurídica do instituto, há uma relação de direito real estabelecida entre o condômino e condomínio, e uma relação obrigacional entre condôminos e condôminos e gestores do ramo hoteleiro, esta última no caso da multipropriedade hoteleira.

Há algumas significativas vantagens advindas dessa forma. O multiproprietário acaba por ter maior adesão às obrigações assumidas, especialmente no tocante ao adimplemento das despesas de manutenção, já que se trata de coisa sua. Ademais, ele pode dispor livremente sobre sua cota, vendendo, alugando, cedendo em comodato e até mesmo realizando operações de troca internamente em relação a outros condôminos,¹⁴ além de poder trocar em cadeias de intercâmbio internacional e, por fim, transmitir em sucessão e gravar com ônus reais.

Nos condomínios formados entre os multiproprietários de um bem a representação se dá, geralmente, por um síndico profissional, e ocorrem assembleias gerais para a deliberação de assuntos diversos, já que as decisões são tomadas pelos condôminos. Pode ser que cada unidade imobiliária possua um representante designado, embora não seja tão comum essa

¹²UNIÃO EUROPEIA. *Diretiva nº 94/47*, de 26 de outubro de 1994. Disponível em: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A31994L0047>>. Acesso em: 06 set. 2018.

¹³BRASIL, *op.cit.*, 1997.

¹⁴Em empreendimentos de multipropriedade hoteleira caracterizados como Resorts, essa prática, em que na verdade o multiproprietário negocia a disponibilização do seu tempo correspondente a uma empresa que irá administrar a sua distribuição para outros coproprietários interessados é denominada “Pool”.

prática, já que em geral os coproprietários, que podem ser 52 pessoas, não possuem um relacionamento pessoal entre si, diferentemente do que costuma ocorrer no condomínio simples. De fato, essa falta de pessoalidade e a realidade fática de que os condôminos, em geral, por se tratar de imóveis de veraneio, não residem no local onde se encontra o bem, torna difícil a realização de assembleias presenciais, motivo pelo qual seria muito mais interessante a possibilidade de deliberações à distância, tais como por meio da internet.

Pelo exposto, fica mais que evidente a existência de uma relação condominial. Exatamente por isso, a doutrina mais recente e alinhada com a realidade dessas relações aparentemente estranhas ao nosso ordenamento jurídico vem defendendo a aplicação da Lei nº 4591/64¹⁵, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, especialmente diante da previsão de seu art. 6º, buscando enquadrar a multipropriedade como forma especial de condomínio em que há a copropriedade de unidades autônomas [informação verbal]¹⁶. Tal entendimento vem sendo abarcado pelos Tribunais em diversas decisões. Defendem esses doutrinadores que nesse condomínio especial, naquilo que a multipropriedade diferir do regimento do condomínio edilício comum, a própria convenção de condomínio deveria ser suficiente para regular as suas peculiaridades, já que os contornos práticos da multipropriedade se aproximam também de um direito obrigacional.

Esse entendimento parece ser o mais razoável, dada a ausência de disposições legais sobre a multipropriedade e a sua crescente prática no país, pois aponta para uma saída possível diante do crescente número de conflitos que se apresentam ao judiciário. Uma das questões mais recorrentes nas Cortes vem sendo a inadimplência das taxas condominiais. Diferentemente dos condomínios edilícios em que os proprietários costumam residir ou trabalhar no imóvel, ou, ao menos, na mesma localidade em que ele se encontra, no caso da multipropriedade com compartilhamento no tempo para utilização em férias, há um natural desestímulo à concorrência para o custeamento de despesas de manutenção do empreendimento pela distância física. Com isso, as administradoras desses empreendimentos de multipropriedade, em especial, a hoteleira, vêm se vendo constantemente levadas ao judiciário para haver os respectivos pagamentos, sob o argumento de enriquecimento ilícito daqueles inadimplentes.

¹⁵BRASIL, *Lei nº 4591*, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm>. Acesso em 04 set. 2018.

¹⁶CAMERA, Maya Garcia. *Multipropriedade imobiliária – conceitos básicos, negócios imobiliários e diferenciais*. In: Palestra Oab-SP. 20117, São Paulo. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=sNHYP0IYad0&t=84s>>. Acesso em: 04 set. 2018.

É também frequente a mesma discussão acrescida ainda da dimensão sucessória da concorrência das despesas e a responsabilidade dos herdeiros, que frequentemente ignoram a natureza real do título de propriedade da fração ideal quando não se utilizam do imóvel, deixam de honrar com as parcelas da obrigação adquiridas em vida pelo *de cuius*.

Diante das peculiaridades apresentadas, urge demandar-se pelo desenvolvimento de um regramento que confira tratamento específico e atencioso para os institutos aqui tratados, com base na experiência que vem se formando ao longo de décadas de lacuna legal.

3. OS DESAFIOS ATINENTES AO NECESSÁRIO REGRAMENTO JURÍDICO DA MULTIPROPRIEDADE

O atual cenário jurídico que permeia o assunto da multipropriedade e do *time sharing* no Brasil é claramente lacunoso, o que dá ensejo a inúmeras dificuldades que se apresentam entre as partes envolvidas e culminam na existência de ações no judiciário. Uma das maneiras encontradas pelos profissionais que têm que lidar com esse tipo de relação jurídica, sejam advogados militantes na área ou magistrados e árbitros, é a de buscar dar tratamento de institutos que apresentam características similares no nosso ordenamento jurídico. No entanto, as diferenças substanciais entre esses institutos e os tratados no presente artigo científico são muito marcantes.

Conforme já visto, a multipropriedade pode se manifestar de maneiras diferentes. Conforme a classificação de Tepedino¹⁷, a exemplo da multipropriedade imobiliária, um grupo de amigos de longa data pode adquirir uma casa de praia e dividi-la em partes ideais com base no tempo, se aproximando muito do condomínio geral previsto nos artigos 1314 e seguintes do Código Civil¹⁸. Essa hipótese, até mesmo por uma questão cultural, ainda não é tão comum no Brasil. Por sua vez, no caso da multipropriedade hoteleira, empresas desse ramo podem realizar empreendimento imobiliário e vender cada uma das unidades a 52 pessoas diversas segundo esse mesmo critério de divisão no tempo, nesse caso, muito mais se aproximando de uma relação contratual na sua fase inicial, e posteriormente, também de uma relação de condomínio edilício, mas com a peculiar persistência de um resíduo contratual entre os adquirentes e a administradora.

¹⁷ TEPEDINO, op. cit., 2015, p. 514.

¹⁸ BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 19 set. 2018.

A maior problemática que se apresenta é justamente que o nosso ordenamento, seja no regramento sobre o condomínio geral ou sobre o condomínio edilício, não possui regras compatíveis com a essência da multipropriedade que é o aspecto temporal.

Como exposto no capítulo anterior, um dos problemas mais recorrentes nos Tribunais envolvendo a multipropriedade é a inadimplência da taxa condominial. Um regramento adequado para a multipropriedade precisa satisfazer, portanto, a necessidade de fornecer parâmetros compatíveis com a realidade de que, em empreendimentos imobiliários em que se realiza a compra e venda de cotas ideais de 1/52 das unidades, os multiproprietários não firmaram relação entre si, sequer se conhecem e, por isso, seria incompatível a transferência do ônus decorrente do inadimplemento da taxa condominial de um dos coproprietários aos outros ou a formação de litisconsórcio passivo em ação de cobrança.

Da mesma forma, por não haver um liame subjetivo entre os coproprietários, é incompatível a aplicação do regramento sobre a renúncia atinente ao condomínio geral. O art. 1316 e parágrafos do Código Civil¹⁹ estabelece que o condômino pode se eximir do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal, será repassada aos demais condôminos. de forma que os demais condôminos poderão adquirir a respectiva parte renunciada. Ocorre que o sistema de compartilhamento no tempo adota frações moldadas em semanas do ano, não sendo viável a redistribuição daquela parte ideal pelos outros, já que isso não se encaixa na lógica matemática das frações temporais. Será necessário, desta forma, se estabelecer se renúncia sequer pode ser exercida no regime da multipropriedade, ou ao menos, de que forma deve se dar e quais são os seus efeitos, dentro de uma lógica em que a parte ideal renunciada constitui um bloco indivisível, transmissível ou a um dos outros coproprietários ou ao próprio administrador do empreendimento, podendo dele dispor novamente.

Possível verificar-se, portanto, a importância desempenhada pelo órgão gestor da multipropriedade, que irá não somente administrar o condomínio, exercendo verdadeiro papel de síndico, mas que também deverá atuar como centralizadora das relações estabelecidas entre ela e os multiproprietário, e até mesmo dos multiproprietário entre si. Não se pode olvidar que, especialmente na multipropriedade hoteleira, essa é uma atividade altamente profissional e lucrativa²⁰.

¹⁹ Id., op. cit., 2002.

²⁰ TERRA. *Multipropriedades crescem mais de 46% em um ano e devem atingir VGV de R\$ 15 bilhões*. Disponível em: < <https://www.terra.com.br/noticias/dino/multipropriedades-crescem-mais-de-46-em-um-ano-e-devem-atingir-vgv-de-r-15-bilhoes,1b1d69785e8b6aad6b5e2adbc98a14d43x7voza8.html>>. Acesso em: 21 out. 2018.

Essa característica de um aspecto empresarial constante nos empreendimentos de multipropriedade hoteleira é essencial para a existência do instituto. Mas além da função de gestora do condomínio de cada unidade repartida e do condomínio edilício formado por todo o conjunto dessas unidades, essas empresas atuam também segundo os seus próprios interesses a todo momento.

Uma peculiaridade existente na multipropriedade hoteleira, portanto, é oportunidade de que essas empresas possam se utilizar de unidades temporais obsoletas em benefício próprio, podendo aliená-las ou alugá-las, quando não pertencerem a mais ninguém (a exemplo do que poderia ocorrer com a parte ideal renunciada por um dos multiproprietários). Exemplo disso é a existência da chamada “semana 53”²¹.

Muito importante será também a regulamentação da matéria atinente ao registro da multipropriedade imobiliária de forma especial. Grande parte das controvérsias envolvendo o instituto atualmente nascem das barreiras impostas pelos cartórios que, desamparados por um arcabouço legal e sem conhecimento profundo do assunto, bem como inseguros por fugir ao regramento existente dos direitos reais do direito registral, representam um grande obstáculo ao manejo prático ideal para a multipropriedade.

Ressalte-se, ainda, que muito embora a multipropriedade muito se aproxime das características dos direitos reais, tem uma parcela de conteúdo obrigacional muito importante. Dessa forma, de grande valia deve ser que um novo regramento reconheça maiores liberdades ao multiproprietário em relação ao que se vê em outros direitos reais, a exemplo do que pode ocorrer em relação à renúncia, conforme explicitado anteriormente. Por esse motivo, também, deve a nova lei atribuir grande importância às convenções condominiais, que merecem poder criar direitos e deveres próprios às peculiaridades dessa modalidade de propriedade conjunta.

Ao mesmo tempo, esse novo regramento deve trazer um tratamento rigoroso sobre a dimensão dos direitos reais que envolve, evitando que possam surgir no judiciário prováveis demandas envolvendo questões de posse, abandono e usucapião, buscando imprimir por meio do direito obrigacional a seriedade que a aquisição de uma fração de propriedade no tempo deve envolver²². O mesmo se diga em relação à sucessão da multipropriedade quando o seu adquirente deixar herdeiros. Ao mesmo tempo, o desafio se apresenta em, ao lado da seriedade demandada da legislação para a viabilidade e longevidade desse tipo de direito,

²¹ Semana 53 é um módulo temporal que surge a cada 6 anos por conta da sobra de dias no ano do calendário a partir da divisão em semanas.

²² CAMERA, op. cit..

permitir uma mitigação de certos ônus relativos ao bem imóvel, tal como impossibilitar a penhora do imóvel que atinja interesses de uma multiplicidade de titulares.

Um exemplo de legislação que esmiuçou a complexa problemática da multipropriedade e, pode servir de parâmetro para o legislador brasileiro é a espanhola. Lá, se reconhece que a multipropriedade é um direito real anômalo, cujo conteúdo é delimitado em grande parte pelas partes no momento da celebração do contrato, bem como a lei traz algumas diretrizes de proteção ao aderente, ao qual se reconhece em certos casos o caráter de um consumidor.²³ Nesse ponto, importante ressaltar que seria interessante que no Brasil, onde há o reconhecimento de uma especial proteção ao consumidor, seja tal caráter reconhecido aos multiproprietários hoteleiros, que lidam com gestores profissionais e podem se enquadrar na categoria de fornecedor segundo o art. 3º do Código de Defesa do Consumidor²⁴, como verdadeiros prestadores de serviços.

Como se pode ver, muitos serão os desafios do legislador para instituir um novo regime jurídico que dê conta de sanar todas as questões, das quais nesse artigo só se enumeram algumas. Atualmente, há no Congresso Nacional alguns projetos de lei versando sobre a multipropriedade²⁵²⁶²⁷. Dentre eles, destaca-se o Projeto de nº Lei 54/17, que procura detalhar os mais diversos aspectos da multipropriedade, desde a necessidade e regramento sobre a guarnição do imóvel com equipamentos e mobiliário necessários a seu gozo e fruição, até questões mais complexas como as atinentes ao direito registral e legislação aplicável.

Muito embora mereça aplausos o esforço, já é possível perceber uma evidente insuficiência no tratamento da matéria em vista das expectativas que se criaram ao longo das últimas décadas a partir da identificação dos problemas e possíveis soluções que o mercado da multipropriedade turística demanda no país. Isso porque o legislador, talvez temendo uma incompreensão geral sobre essa temática pouco conhecida pela sociedade brasileira, foi tímido em fazer proposições importantes.

²³MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Multipropriedade imobiliária (time sharing)*. Disponível em: <https://marcelommmelo.com/2016/09/22/multipropriedade-imobiliaria-time-sharing/#_ftnref1>. Acesso em: 24 set. 2018.

²⁴BRASIL, *Código de Defesa do Consumidor*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8078.htm>. Acesso em: 21 out. 2018.

²⁵Id. *Projeto de lei nº 469/16*. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127826>>. Acesso em: 24 set. 2018.

²⁶Id. *Projeto de lei nº 54/17*. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/128330>>. Acesso em: 24 set. 2018.

²⁷Id. *Projeto de lei nº 463/16*. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2166863>>. Acesso em: 24 set. 2018.

Não se olvide que a nova normativa deve também envolver regramento sobre o *time sharing*, bem como em ambas as modalidades devem prever um conteúdo de proteção ao consumidor, tendo em vista o caráter empresarial dos empreendimentos e as práticas abusivas que podem sobrevir tanto da captação de clientes – futuros usuários e proprietários – quanto da gestão desses empreendimentos hoteleiros e residenciais de férias.

CONCLUSÃO

Conforme exposto ao longo deste trabalho, o Brasil possui ao mesmo tempo uma tendência natural e um terreno jurídico muito infértil para o desenvolvimento do instituto da multipropriedade em seu ordenamento jurídico.

Aspectos históricos, econômicos e sociais demonstram que a população está cada dia mais aberta e sedenta por oportunidades de aquisição de propriedades ou direitos de uso ligados às férias e turismo, muito embora esse modelo de negócio não seja ainda muito conhecido ou difundido, justamente pela ainda pequena oferta. Essas pessoas podem ser atraídas pela ideia de menores custos e maior acessibilidade a um lazer antes disponível somente para quem pudesse ser proprietário de mais de um bem imóvel, o que foi possibilitado pela brilhante concepção da divisão da propriedade não apenas no espaço, mas também no tempo, atendendo ao ideal de função social da propriedade, já que permite que mais pessoas se utilizem de uma construção que, pertencendo a só um indivíduo, poderia ficar obsoleta por longos períodos de tempo.

O mercado do turismo possui um desejo latente de adentrar e se firmar no território brasileiro com esse tipo de negócio que vem dando excelentes retornos financeiros ao redor do mundo, já que além de uma possível larga demanda, o país possui uma extraordinária vocação turística. As belezas naturais, extensas áreas de interior e litoral e ricas paisagens tornam muito interessantes os investimentos numa variada gama de possíveis empreendimentos imobiliários, que podem gerar ainda muitos empregos e outros ganhos econômicos e sociais locais.

Na área do Direito, porém, por muitos anos se viu poucos esforços em tornar viável e fácil a disseminação de empreendimentos de multipropriedade e *time sharing*, seja em pequenas ou grandes proporções. A excessiva burocratização, especialmente na área registral, e falta de previsão expressa de normas aplicáveis especificamente a esses peculiares institutos acaba por impedir um maior comprometimento de investimentos por parte de grandes *players* do setor, e até mesmo uma maior adesão de eventuais proprietários e consumidores. A

insegurança jurídica é, sem dúvidas, um significativo empecilho que, somado a aspectos econômicos, como os altos custos de investimentos no país, aumentam consideravelmente o risco nesses empreendimentos, em especial os de *fractional ownership*, já que o *time sharing* possui alguma regulamentação, embora deficiente, e se rege também pelas normas consumeristas já consolidadas.

A pesquisa desenvolvida demonstrou que é mais que evidente a necessidade urgente da criação de um regramento próprio para a multipropriedade no direito brasileiro. Esse regramento deve ser construído a partir de um profundo conhecimento acerca, não apenas dos principais possíveis litígios entre as partes, mas também das práticas mercadológicas, nacionais e internacionais sobre o tema, exigindo alta especialização. Nesse sentido, já há um movimento nas casas legislativas que fazem crer que a questão ganhará essa regulamentação muito em breve, mas há ainda um longo caminho a ser percorrido pelos estudiosos do direito para aperfeiçoar esse regramento que já adentrará o ordenamento com algumas lacunas.

Como se pode ver, muitos serão os desafios do legislador para instituir um novo regime jurídico que dê conta de sanar todas as questões, das quais nesse artigo só se enumeram algumas. Talvez a maior delas seja, em última análise, a desvinculação de conceitos arraigados no estudo dos direitos reais, buscando-se flexibilizá-los em vista da concepção da versatilidade que se exige no vínculo entre uma pessoa e uma propriedade fracionada em uma ou mais semanas do ano. Mais do que as leis, para isso, a doutrina deverá se imiscuir na tarefa de ventilar e debater com maior profundidade e especialização a matéria da multipropriedade e do *time sharing*, diferentemente do que se tem visto, a começar pela generalizada incompreensão do significado de tais palavras, com o intuito de amadurecê-las, o que afastaria o visível “medo do estranho”.

Essas mudanças, sem dúvidas, farão com que se desencadeie um movimento no mercado turístico e imobiliário, que terá reflexos positivos nas relações jurídicas geradas e na população em geral, especialmente tendo em vista ser uma forma de expressão contemporânea da tão almejada função social da propriedade, nos moldes das tendências globais mais recentes de compartilhamento.

REFERÊNCIAS

ALENCAR, André. *Timeshare conquista a hotelaria no Brasil*. Revista Hotéis, 2014. Disponível em: <<http://www.revistahoteis.com.br/timeshare-conquista-a-hotelaria-no-brasil>>. Acesso em: 21 mar. 2018.

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/>

L10406.htm>. Acesso em: 19 set. 2018.

_____. *Deliberação Normativa 378 de 12 de agosto de 1997*. Disponível em: <<http://www.embratur.gov.br/legislacao>>. Acesso em: 17 abr. 2018.

_____, *Lei nº 4591, de 16 e dezembro de 1964*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm>. Acesso em 04 set. 2018.

_____. Superior Tribunal De Justiça, *REsp. nº 1546165*. Relator: Ministro Villas Bôas Cueva. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=53164596&num_registro=201403082061&data=20160906&tipo=51&formato=PDF. Acesso em 21 mar. 2018.

_____, *Projeto de lei nº 469/16*. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127826>>. Acesso em: 24 set. 2018.

_____, *Projeto de lei nº 54/17*. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/128330>>. Acesso em: 24 set. 2018.

_____, *Projeto de lei nº 463/16*. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2166863>>. Acesso em: 24 set. 2018.

CAMERA, Maya Garcia. *Multipropriedade imobiliária – conceitos básicos, negócios imobiliários e diferenciais*. In: Palestra Oab-SP. 20117, São Paulo. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=sNHYP0IYad0&t=84s>>. Acesso em: 04 set. 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. *Direitos Reais*. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

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: 21 mar. 2018.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Multipropriedade imobiliária (time sharing)*. Disponível em: <https://marcelommmelo.com/2016/09/22/multipropriedade-imobiliaria-time-sharing/#_ftnref1>. Acesso em: 24 set. 2018.

MENDONÇA, Fabio. Perspectivas e tendências para propriedade compartilhada 2018. *Revista turismo compartilhado*. Ago. 2017. Disponível em: <<http://revista.turismocompartilhado.com.br/2017/08/22/mercado-financeiro-mostra-sua-visao-sobre-negocios-de-timeshare-e-multipropriedade/>>. Acesso em: 09 out. 2018.

MENDONÇA, Fabio. Mercado financeiro mostra sua visão sobre negócios de timeshare e multipropriedade. *Revista turismo compartilhado*. Jan. 2018. Disponível em: <<http://revista.turismocompartilhado.com.br/2018/01/12/perspectivas-e-tendencias-para-propriedade-compartilhada-2018/>>. Acesso em: 09 out. 2018.

NICODEMOS, Erika. *As práticas abusivas contra o consumidor e os contratos de time sharing turístico*. Disponível em: < <https://jus.com.br/artigos/25560/as-praticas-abusivas-contra-o-consumidor-e-os-contratos-de-time-sharing-turistico/3>>. Acesso em 06 set. 2018.

SANTOS, Lourdes Helena Rocha. *O Fractional no Direito Brasileiro*. Disponível em <http://ssa.com.br/fractional-legislacao-aplicavel/#_ftn1>. Acesso em 17 abr. 2018.

TEPEDINO, Gustavo. *Aspectos Atuais da Multipropriedade imobiliária*. In AZEVEDO, Fabio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito Imobiliário-escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira*. São Paulo: Atlas, 2015.

_____. *A Disciplina Jurídica da Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

TERRA. *Multipropriedades crescem mais de 46% em um ano e devem atingir VGV de R\$ 15 bilhões*. Disponível em: < <https://www.terra.com.br/noticias/dino/multipropriedades-crescem-mais-de-46-em-um-ano-e-devem-atingir-vgv-de-r-15-bilhoes,1b1d69785e8b6aad6b5e2adbc98a14d43x7voza8.html>>. Acesso em: 21 out. 2018.

UNIÃO EUROPEIA. *Diretiva 94/47*, de 26 de outubro de 1994. Disponível em: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=CELEX%3A31994L0047>>. Acesso em: 06 set. 2018.