



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
FACULDADE DE DIREITO
CURSO DE DIREITO

BRUNO DE SOUSA SARAIVA

**A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO: DA EXPERIÊNCIA
JURÍDICA ESTRANGEIRA À PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL**

FORTALEZA

2013

BRUNO DE SOUSA SARAIVA

**A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO: DA EXPERIÊNCIA
JURÍDICA ESTRANGEIRA À PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL**

Monografia apresentada como exigência parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito, do Curso de Direito da Universidade Federal do Ceará.

Orientadora: Prof^ª. Dr^ª. Maria Vital da Rocha.

FORTALEZA

2013

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Setorial da Faculdade de Direito

-
- S243m Saraiva, Bruno de Sousa.
A multipropriedade no direito brasileiro: da experiência jurídica estrangeira à propriedade espaço-temporal / Bruno de Sousa Saraiva. – 2013.
105 f. : enc. ; 30 cm.
- Monografia (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2013.
Área de Concentração: Direito Civil.
Orientação: Profa. Dra. Maria Vital da Rocha.
1. Multipropriedade imobiliária. 2. Direitos reais. 3. Propriedade. I. Rocha, Maria Vital da (orient.). II. Universidade Federal do Ceará – Graduação em Direito. III. Título.

BRUNO DE SOUSA SARAIVA

**A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO: DA EXPERIÊNCIA
JURÍDICA ESTRANGEIRA À PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL**

Monografia apresentada como exigência parcial para obtenção do grau de Bacharel em Direito, do Curso de Direito da Universidade Federal do Ceará.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Maria Vital da Rocha.

Aprovada em: ___/___/_____.

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Dr^a. Maria Vital da Rocha (Orientadora)

Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Pós-Doutor João Luis Nogueira Matias

Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Pós-Doutor Francisco Luciano Lima Rodrigues

Universidade Federal do Ceará (UFC)

AGRADECIMENTO

Aos meus pais, bem como a toda a minha família, em especial minha avó Raimunda Teles (*in memoriam*) e minha tia Zilda Leite, pela confiança, motivação e investimento.

À Prof.^a Maria Vital por, desde o início do curso, despertar meu interesse pela vida acadêmica e pela perfeita orientação.

À Prof.^a Maria José, por me mostrar o caminho do Direito Civil e pela experiência enriquecedora de um ano como seu monitor, pelo Programa de Iniciação à Docência (PID/UFC)

Ao Prof. Luciano Lima, não só por aceitar o convite de compor a banca examinadora, mas por ter-me apresentado a curiosa e polêmica “multipropriedade”.

Ao Prof. João Luis, pela experiência adquirida em um ano de estágio na 5^a Vara da Justiça Federal no Ceará.

Ao Prof. Francisco Macedo, pelos quase dois anos de estágio em seu gabinete, na Tutela Coletiva do MPF.

A todos os meus amigos, em especial àqueles que me acompanham desde a 5^a série do Ensino Fundamental, componentes do Fundão Futebol Clube, e àqueles que fiz durante o curso, hoje reunidos no chamado “Goosebumps”.

Ao Jothe Frota e a Livraria FortLivros, pelo apoio, confiança e livros “fiados”.

Aos meus alunos na Disciplina de Direito Civil I, no ano de 2012, no exercício da monitoria.

Aos servidores da 5^a Vara da Justiça Federal no Ceará e do 1^o Ofício do Núcleo da Tutela Coletiva da Procuradoria da República no Ceará.

“Ne louez plus la chambre, achetez
l’hotel. C’est moins onereux”.

Slogan da Multipropriété®

RESUMO

A multipropriedade imobiliária é fenômeno que se difundiu pelo mundo e ganhou as mais diversas roupagens jurídicas. No Brasil, ela se encontra timidamente prevista na Lei nº 11.771/2008, sem impedimento de que outras soluções de natureza real ou obrigacional possam ser utilizadas. Diante disso, e com base na análise das experiências legislativa e doutrinária estrangeiras, objetiva-se, com a análise de textos legislativos e doutrinários, estabelecer quais construções são compatíveis com o Direito brasileiro, notadamente aquelas que atribuem aos participantes do empreendimento autêntico direito de propriedade, bem como o regime jurídico respectivo. Além disso, pretende-se analisar a possível compatibilidade de figuras já previstas no ordenamento pátrio (v.g. uso, usufruto, direito de habitação, direito de superfície) com a multipropriedade. Ao mesmo tempo, procura-se trazer conceitos ainda não abordados pela doutrina pátria e sua repercussão jurídica, de forma a trazer novas informações e ampliando os horizontes acerca desse fenômeno ainda pouco conhecido de nossos juristas. Das legislações analisadas (Portugal, Espanha, França, Grécia, Itália, Reino Unido, Alemanha), verificou-se que, em todas elas, atribui-se ao fenômeno natureza real ou pessoal. As construções pessoais se resumem ao contrato de locação (Grécia) e à constituição de pessoas jurídicas (Itália e França), geralmente sociedades anônimas. Já as construções de caráter real se pautam nos modelos de condomínio ordinário (Itália e Alemanha) e na criação de novos direitos reais sobre coisa alheia (Espanha e Portugal). As soluções doutrinárias, por sua vez, consubstanciam novas construções teóricas visando conferir caráter dominial ao direito do multiproprietário, por meio das teorias da propriedade dividida; da propriedade típica, com conteúdo limitado por certa utilidade temporal da *res*; da propriedade temporária; da propriedade cíclica; e da propriedade espaço-temporal. Da necessária confrontação dessas alternativas com as normas jurídicas brasileiras, conclui-se que com elas encontram conformidade, feitos os devidos ajustes, as soluções pautadas no contrato de locação; contrato de prestação de serviços de hotelaria; construções societárias, simples ou empresárias; associação e cooperativa; direito real de superfície; e propriedade espaço-temporal. Destaca-se que a tese da propriedade espaço-temporal (também conhecida por propriedade quadridimensional) é a que melhor explica o fenômeno, pois reconhece a existência de vários direitos de propriedades coexistentes em paralelo e com objetos diferentes, incidentes sobre uma

mesma base material e atribuídos a cada um dos multiproprietários. Por sua semelhança com o condomínio edilício, à propriedade quadridimensional aplicam-se o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil bem como a Lei nº 4.591/1964.

Palavras-chave: Multipropriedade imobiliária. *Timeshare*. Direitos reais. Direitos pessoais. Propriedade dividida. Propriedade típica, com conteúdo limitado por certa utilidade temporal da *res*. Propriedade temporária. Propriedade cíclica. Propriedade espaço-temporal. Condomínio. Contrato de locação. Contrato de prestação de serviços de hotelaria. Sociedade.

RESUMÉ

La multipropriété est un phénomène qui s'est propagé à travers le monde et a remporté les plus diverses formes juridiques. Au Brésil, elle est timidement fixée à la Loi n° 11.771/2008, sans empêcher la choix d'autres solutions de nature réelle ou personnelle. Devant de cela, et basé sur l'analyse de les expériences législative et doctrinale étrangères, on prétend, avec l'analyse de la législation et de la doctrine, établir quels constructions sont compatibles avec la loi brésilienne, notamment ceux qui s'attachent aux participants du projet authentique droit de propriété, ainsi que son système juridique. En plus, on s'efforce de faire analyser la éventuelle compatibilité de solutions déjà fournis em Droit brésilien (par exemple, servitude, droit d'habitation, droit de la surface) à la multipropriété. Au même temps, on cherche à apporter concepts ne sont pas encore abordés par la doctrine brésilienne et de ses répercussions juridiques, afin d'apporter de nouvelles informations et engendrer l'élargissement des horizons de ce phénomène encore peu connu de nos savants. Des lois examinés (Portugal, Espagne, France, Grèce, Italie, Royaume-Uni, Allemagne), on constate que, dans tous les cas, il est attribué à la nature phénomène réel ou personnel. Les solutions personnelles se limiten à la location (Grèce) et la création de personnes morales (Italie et France), surtout de sociétés. À leur fois, les constructions réels se modélen sur l'indivision ordinaire (Italie et Allemagne) et la création de nouveaux droits réelles démembrés (Espagne et Portugal). Les solutions doctrinaires, à leur tour, constituent de nouvelles constructions théoriques visant à donner du caractère de droit de la propriété au multipropriétaire à travers les théories de copropriété *pro-diviso*; la propriété typique dont le contenu est limité pour certaines utilités temporelles de la chose; la propriété temporaire; propriété cyclique; et la propriété spatio-temporelle. En confrontant nécessairement ces solutions aux lois du Brésil, on conclut qu'ils sont en conformité, en faisant les ajustements nécessaires, les solutions fondées sur le contrat de location; contrat de prestation de services de l'hôtel; les sociétés, simples ou commerciaux; associations et coopératives; droit réel de surface; et la propriété spatio-temporelle. Il est à noter que la thèse de la propriété spatio-temporelle (également connu en tant que propriété à quatre dimensions) est la meilleur explication du phénomène, car elle reconnaît l'existence de divers droits de propriété coexistent en parallèle et avec différents objets, portés sur le même base matériau et attribués à chacun des

multipropriétaires. Pour sa ressemblance à la copropriété en bâtiment, à la propriété spatio-temporelle s'appliquent les dispositions des articles. 1331-1358 du Code civil et de la Loi n° 4.591/1964.

Mots-clés: Multipropriété. Propriété spatio-temporelle. *Timeshare*. Droits réels. Droits personnels. Copropriété *pro-diviso*. Propriété typique dont le contenu est limité pour certaines utilités temporelles de la chose. Propriété temporaire. Propriété cyclique. Propriété spatio-temporelle. Copropriété. Bail. Contrat de prestation de services de l'hôtel . Société.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
2 ASPECTOS GERAIS DA MULTIPROPIEDADE IMOBILIÁRIA.....	14
2.1 Denominação	14
2.2 Conceito econômico	16
2.3 Origem e evolução.....	17
2.4 Sistemas de repartição espaço-temporal.....	20
2.5 Espécies	21
2.6 Sistema de pontos.....	22
3 A EXPERIÊNCIA DO DIREITO ESTRANGEIRO	24
3.1 As Diretivas 94/47/CE e 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho da União Europeia	24
3.2 Portugal.....	28
3.3 Espanha.....	31
3.4 França	33
3.5 Grécia	35
3.6 Itália	37
3.7 Reino Unido	38
3.8 Alemanha	40
4 A NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO.....	42
4.1 Direitos reais e direitos pessoais: algumas distinções	46
4.2 A multipropriedade como relação jurídica pessoal	48
4.2.1 A multipropriedade e o contrato de locação	49
4.2.2 A multipropriedade e a prestação de serviços de hotelaria.....	52
4.2.3 A multipropriedade explorada por Sociedade Anônima.....	54
4.2.4 Outras possibilidades de multipropriedade baseada na constituição de pessoa jurídica	60
4.3 A multipropriedade como relação jurídica real.....	63
4.3.1 Multipropriedade, usufruto, uso, habitação e superfície	64
4.3.2 A multipropriedade como direito real atípico.....	66
4.3.3 A multipropriedade como condomínio ordinário	67
4.3.4 A multipropriedade como propriedade dividida ou condomínio pro-diviso	71

4.3.5 A multipropriedade como propriedade típica, com conteúdo limitado por certa utilidade temporal da res	73
4.3.6 A multipropriedade e a tese da propriedade temporária	74
4.3.7 A multipropriedade e a tese da propriedade cíclica ou periódica	75
5 A PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL	77
5.1 Conceito de propriedade	77
5.2 Conteúdo do direito de propriedade	78
5.3 Os atributos do direito de propriedade.....	79
5.4 As limitações do direito de propriedade	79
5.5 A propriedade espaço-temporal	81
5.6 A propriedade espaço-temporal e os atributos da propriedade	83
5.7 A propriedade espaço-temporal e as faculdades do (multi)proprietário.....	86
5.8 A propriedade espaço-temporal e o princípio da inerência	87
5.9 A propriedade espaço-temporal e o princípio da tipicidade dos direitos reais	90
5.10 Regime jurídico aplicável.....	93
6 CONCLUSÃO.....	95
REFERÊNCIAS	97

1 INTRODUÇÃO

A multipropriedade imobiliária (*timeshare*) é, atualmente, um dos negócios mais praticados no mundo. Surgido na Europa por volta dos anos de 1960, o sistema *timeshare* ainda tem sua natureza jurídica questionada, variando conforme o ordenamento jurídico em que se estabeleça.

No Brasil, a multipropriedade, a cada dia que passa, vem sendo descoberta pelos setores turístico e hoteleiro, a despeito de uma regulamentação praticamente inexistente sobre o tema, o que obstaculiza sua popularização, notadamente entre a classe média, em virtude da insegurança jurídica surgida.

Com efeito, a experiência estrangeira acerca desse fenômeno imobiliário mostra que, no seu início, quando também ausentes normas jurídicas sobre o tema, uma série de dúvidas orbitava em torno do instituto.

A principal reclamação era a falta de informações sobre o negócio, notadamente quanto à natureza jurídica do objeto do contrato. Ocorre que a Europa, assim como alguns países da América, já passou dessa fase de anomia, e hoje possui legislação satisfatória sobre a matéria, o que trouxe maior segurança para os consumidores, com a sua consequente expansão e popularização.

O Brasil, todavia, mesmo tendo conhecido o fenômeno já nos anos de 1980, ainda não possui, como dito acima, legislação precisa sobre o tema. O único diploma que se refere - perfunctoriamente - à multipropriedade é a Lei nº 11.771/2008, além da já revogada Deliberação Normativa nº 378/1997 do Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR).

Essa situação se torna ainda mais gravosa, uma vez que a doutrina pouco enfrenta as questões referentes à multipropriedade, limitando-se, quando muito, a reproduzir o escólio de Gustavo Tepedino - que introduziu, de maneira magistral, o tema em nosso país -, sem realizar a necessária confrontação que sempre há de permear o debate jurídico.

Nesse contexto de escassez de normas e de bibliografia nacionais, o presente trabalho tem como objetivos: a familiarização para com o fenômeno; a apresentação de conceitos elaborados por estudiosos estrangeiros e ainda não abordados pela doutrina brasileira (v.g. multipropriedades direta, indireta, pura, impura e invertida), com suas implicações no Direito pátrio; exposição e análise das soluções adotadas pelos legisladores estrangeiros em torno da matéria, juntamente com as

alternativas lapidadas pela doutrina, notadamente aquelas que atribuem aos participantes do empreendimento autêntico direito de propriedade, e a verificação de sua compatibilidade com o Direito brasileiro.

Dessa forma, procura-se afastar as grisas nuvens que ora encobrem o fenômeno, apresentando seus principais contornos e partindo da análise da experiência estrangeira e das propostas da doutrina alienígena para verificar quais dos modelos alhures adotados são compatíveis com o ordenamento jurídico pátrio, além de procurar identificar o regime jurídico aplicável à espécie.

Para tanto, ela encontra-se dividida em quatro capítulos.

No primeiro, traçam-se considerações gerais a acerca da multipropriedade: denominação, conceito, origem e espécies do fenômeno foram abordados a fim de traçar um panorama completo sobre o tema, sem ainda abordar sua qualificação jurídica.

No segundo, procede-se a uma análise da experiência jurídica estrangeira sobre a matéria, para posterior confronto com o ordenamento jurídico brasileiro. As soluções legais oferecidas por Portugal, Espanha, França, Grécia, Itália, Reino Unido e Alemanha foram devidamente estudadas, destacando cada uma de suas peculiaridades.

No terceiro, parte-se para o confronto das soluções estrangeiras com o Direito positivo brasileiro. Também aqui são trazidas as construções teóricas estrangeiras, as quais igualmente são confrontadas com o sistema jurídico pátrio.

No quarto, faz-se uma análise da teoria da propriedade espaço-temporal, também conhecida por propriedade quadridimensional. É ela que, em princípio, melhor explica o fenômeno, razão pela qual mereceu atenção especial de nossa parte.

Trata-se, enfim, de pesquisa essencialmente bibliográfica e documental, valendo-se do estudo da doutrina existente acerca do tema, assim como da análise das legislações estrangeiras e nacionais.

2 ASPECTOS GERAIS DA MULTIPROPIEDADE IMOBILIÁRIA

2.1 Denominação

As dificuldades com a multipropriedade imobiliária aparecem, desde logo, no que tange à sua denominação. De fato, a doutrina e a mais variada legislação batizam o fenômeno com os mais diversos nomes, veja-se:

Na França, a multipropriedade também é conhecida por *multico-propriedade*, *co-propriedade no tempo*, *interpropriedade*, *propriedade espaço-temporal*, *propriedade por tempo dividido*, *propriedade por tempos parciais*, *propriedade estacional* (LIMA, 1990, p. 29), *copropriedade sazonal*, *multifruição*, *tripropriedade* e *polipropriedade* (MORAND *apud* TEPEDINO, 1993, p. 2), tendo o legislador gálico optado por denominá-la *jouissance d'immeuble à temps partagé* (fruição de imóvel em tempo compartilhado), com a promulgação da Lei n. 86-18, de 6 de janeiro de 1986.

Já na Itália, o fenômeno ficou conhecido como *co-propriedade temporal*, *intermitente*, *descontínua*, *propriedade periódica*, *propriedade turnária*, *pluripropriedade*, *co-propriedade alternativa*, *multiférias*, *divi-co-propriedade* e *multihotéis* (LIMA, 1990, p.29), havendo o legislador italiano escolhido a denominação *diritto di godimento ripartito di beni immobili* (direito de gozo repartido de bens imóveis), conforme pode se constar de seu Código do Consumidor, até a sua alteração em 2011, quando passou a utilizar expressamente o termo *multiproprietà*.

Na Península Ibérica, encontramos outras denominações. Enquanto o legislador português preferiu cunhar, por meio do Decreto-Lei n. 275/93, de 5 de agosto, a denominação *direito real de habitação periódica* (já deixando antever a sua natureza jurídica), o legislador espanhol, por sua vez, identificou-o como *derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, conforme a Lei n. 42/1998, parcialmente mantida pela Lei n° 4/2012, com a exclusão da expressão “*inmuebles*”.

Por sua vez, a União Europeia originariamente preferiu chamar o fenômeno de *direito de utilização parcial de um ou mais bens imóveis*, conforme a Diretiva 94/47/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de Outubro de 1994. Em 14 de janeiro de 2009, veio a Diretiva 2008/122/CE, que passou a qualificá-lo por *utilização periódica de bens*.

Nos países do *common law*, a multipropriedade imobiliária é cognominada *time ownership*, *time sharing ownership*, *fractional time*, *recreational*, *condominium*, *vacation home*, *property's fourth dimension*, *interval ownership* e *holiday property bound* (LIMA, 1990, p. 29). Nesses países, surgem os consagrados termos *timeshare* e *timesharing*, ambos colhidos no domínio da informática (VANBRABANT, 2006, p. 21).

No Brasil, a Lei nº 11.771/2008, que regula as atividades turísticas no país, adotou a denominação “hospedagem por sistema de tempo compartilhado”. Contudo, como o legislador não determinou apenas essa configuração para o fenômeno, franqueando implicitamente a escolha de outras possibilidades, a questão referente à denominação ainda se encontra em aberto, ou quando muito, a depender da situação encarada.

De qualquer sorte, essa infinidade de denominações demonstra a confusão da doutrina em qualificar juridicamente o fenômeno (TEPEDINO, 1993, p. 2). Além disso, as nomenclaturas compostas pela palavra “propriedade” - incluindo-se aí, por óbvio, a palavra *multipropriedade* -, como bem lembra Bernard Vanbrabant (2006, p. 22) encontram resistência por alguns doutrinadores mais atentos e legisladores, porquanto possam ser utilizadas de forma imprópria com o fito de enganar os consumidores quanto à natureza do direito, que pode tomar contornos diferentes conforme o tratamento legal dispensado em cada país.

Não obstante a sua imperfeição, neste trabalho utilizaremos a denominação “multipropriedade” por ter ela se consagrado nas doutrinas brasileira e estrangeira, notadamente a italiana, além de ser amplamente reconhecida pela prática comercial mundial¹. Entretanto, vale salientar que o emprego do termo “multipropriedade” não significa emprestar caráter real ao fenômeno². Em outras palavras, deve-se tomar tal denominação despida de sua pretensa significação jurídica subjacente (GARCÍA, 2005, p. 39), ou seja, considerá-la apenas como elemento lexical identificador do fenômeno econômico e não de suas implicações jurídicas.

Também utilizaremos o adjetivo “imobiliária” para fixar o objeto da relação jurídica tratada nesse estudo, qual seja, bens imóveis, conquanto a doutrina,

¹ Em nível de reconhecimento internacional, a expressão “multipropriedade” só perde para a denominação “*time-sharing*” e suas derivações anglo-saxãs (RODAL, 2000, p. 7).

² Até porque muitas são suas variações, a ponto de ser impossível trazê-las ao mesmo paradigma jurídico. Nesse sentido, conclui Pierluigi Mazzamuto (2008, p. 15): “Il termine multiproprietà rappresenta in realtà solo una formula di sintesi di una pluralità di fenomeni giuridico-economici tra loro eterogenei ed insuscettibili di riconduzione entro un paradigma giuridico unitario [...]”.

notadamente a italiana, prefira atribuir este qualificativo a uma certa configuração de multipropriedade.

Isso, contudo, não nos impedirá de empregar, para evitar repetições excessivas, as demais nomenclaturas que conheceram repercussão no comércio internacional, notadamente *timeshare* e *timesharing*.

2.2 Conceito econômico

Conceituar juridicamente multipropriedade imobiliária é tarefa difícil, na medida em que as controvérsias sobre sua natureza jurídica, juntamente com a diversidade de tratamento legal, impedem sua descrição em termos estritamente jurídicos.

Isso, contudo, não obsta seja feito um esboço do fenômeno, focando-se em seu aspecto econômico. Aliás, a descrição do suporte fático, sem as qualificações jurídicas, proporciona ao pesquisador maior liberdade de investigação - e total imparcialidade científica - para enquadrá-lo na categoria jurídica com que for compatível.

Pois bem. Sob o aspecto econômico, constitui a multipropriedade imobiliária um sistema de aproveitamento da coisa pelo qual se reparte a sua utilização em turnos, de maneira que cada indivíduo (denominado multiproprietário) possa dela se aproveitar exclusivamente durante um determinado lapso temporal previamente fixado, perpetuamente ou por tempo determinado. Na maioria dos casos, o bem é dividido entre 52 pessoas, tendo cada uma delas o direito de aproveitá-lo por uma semana a cada ano, indefinidamente.

Para tornar mais clara a definição acima expendida, colacionamos a lição de Gustavo Tepedino (1993, p.1-3), retirada de sua clássica obra sobre o tema:

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. [...] de tal sorte que a cada multiproprietário corresponda o direito de aproveitamento econômico de uma fração espaço-temporal, incidente sobre determinada unidade imobiliária em período certo do ano, sem o concurso dos demais.

Mais sintética é a definição de Dário da Silva Oliveira Júnior e Victor Emanuel Christofari (2000, p.1):

Relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, coisa essa repartida em unidades fixas de tempo, de modo a permitir que diversos titulares possam utilizar-se daquela coisa com exclusividade, cada um a seu turno, de maneira perpétua ou não.

Orlando Gomes (1985, p. 56), a seu turno, ensina que o traço característico é “a divisão entre várias pessoas do uso do mesmo imóvel, no tempo, mediante sistema de rodizio, fracionado o ano em períodos iguais de utilização”.

No âmbito internacional, destaca-se a definição dada ao fenômeno por Bernard Vanbrabant (2006, p.21), que o descreve como “a operação pela qual a fruição de um bem ou de um conjunto de bens é conferida sucessivamente a várias pessoas, de maneira temporária mas renovada [...] [de sorte que] a fruição de cada um tem um caráter cíclico”³. Também tem relevância, por sua completude, a definição traçada no VIII Congresso Internacional de Direito Registral (*Apud* RODAL, 2000, p. XXV) segundo a qual, pela multipropriedade, atribui-se “ao seu adquirente a faculdade de usar e gozar com exclusividade determinados bens, sucessiva e alternadamente por períodos previamente estabelecidos, de duração perpétua ou temporária e transmissível por ato *inter vivos* ou *mortis causa*”⁴.

O sistema *timeshare* pode ser empregado tanto em coisas móveis quanto imóveis. Daremos preferência a estes, devido a sua maior importância econômica.

2.3 Origem e evolução

Os doutrinadores divergem, igualmente, sobre a origem da multipropriedade.

³ No original: “l’opération par laquelle la jouissance d’un bien ou d’un ensemble est conférée successivement à plusieurs personnes, de manière temporaire mais renouvelée. L’originalité du time-sharing, comme son nom l’indique opportunément, reside donc dans le partage temporel de la jouissance du bien: les usagers bénéficient d’un droit <<à éclipses>>; la jouissance de chacun a un caractère cyclique”.

⁴ No original: “a su adquirente la facultad de usar y gozar con exclusividad determinados bienes, sucesiva y alternadamente por períodos previamente establecidos, de duración perpetua o temporal y transmisible por acto entre vivos o mortis causa”.

Embora seja um fenômeno que tenha se massificado e ganhado relevância econômica nos últimos trinta anos, há quem diga seja ele bastante antigo.

Nesse diapasão, Frederico Henrique Viegas de Lima (1990, p. 29) informa que alguns autores apontam sua origem já na Roma Antiga, quando o sistema por turnos era algumas vezes utilizado para regulamentar o aproveitamento da coisa entre os condôminos⁵⁻⁶. Lucía Costas Rodal (2000, p. 33) cita, também, a possível origem suméria da prática, com o emprego da fórmula para partilha do sistema de irrigação.

Gonzalo Morales Acosta (1994, p. 102-104), por sua vez, assinala a provável origem ameríndia do fenômeno. Segundo o pesquisador, a multipropriedade encontra semelhanças com um vetusto instituto do Império Inca, o chamado *Ayllu*, grupos familiares de comum linhagem que trabalhavam a terra, a qual era dividida e periodicamente redistribuída entre seus membros, a fim de se manter o regime de propriedade coletiva que vigorava à época.

Sylvie Pieraccini (2008, p. 8), a seu turno, relata que o fracionamento cíclico do gozo de um bem era previsto, de forma tosca, no Código Prussiano de 1794, numa lei de 1835 do cantão suíço de Friburgo e numa jurisprudência francesa de 1839.

Mesmo para os que acham que o fenômeno passou a existir apenas no Século XX, as opiniões mantem-se divididas. Segundo William Molinari Vílchez (2002, p. 5-6), para alguns, ele surgira nos anos 1950, na Suíça, tendo sido idealizado por Alexander Ente, precedido por Hans Schalch, que, por sua vez, criara um sistema por pontos para a compra de temporadas em apartamentos (RIVAS, 2009, p. 419).

A Exposição de Motivos da Ley 42/1998 registra, ainda, que tudo teria começado na Espanha, nos anos 1960, quando se inscreveu no Registro de Propriedade Industrial daquele país patente de invenção que tinha como objeto as chamadas *pólizas de verano* (apólices de verão), que “atribuíam aos seus titulares o direito de desfrutar de um alojamento turístico por períodos fixos ou variáveis”. Ainda segundo aquela

⁵ “Bien se sabe que en el antiguo Derecho Romano era conocido el denominado “goce por turno”, que era utilizado cuando una cosa pertenecía a varias personas que se reservaban el derecho a disfrutarla en períodos de tiempo determinados; muy aplicado por ejemplo, para el uso alternativo de las aguas cuando eran requeridas por los dueños de los distintos predios en las diferentes temporadas según las exigencias de los cultivos. Así, algunos alegan que la multipropiedad fue el redescubrimiento del antiguo instituto del goce por turno utilizado en el antiquísimo Derecho Romano” (BRANDALISE, 2008, p. 9)

⁶ “Como se puede apreciar, la utilizada por los romanos era una fórmula similar al sistema propuesto por la multipropiedad pero la diferencia radica en que cada comunero no podía enajenar el bien en su lapso de disfrute sin el consentimiento de los demás, es decir que eran meramente usufructuarios y no propietarios durante ese período de tiempo” (ACOSTA, 1994, p. 106).

Exposição, o fenômeno já era praticado nas Canárias, sob a denominação *dulas*, consistindo na repartição temporal do uso da água entre seus titulares.

Mas a maioria dos autores converge dizendo que a multipropriedade originou-se em 1965 na França, mais especificamente na estação de esqui de *Superdevoluy*, tendo sido elaborada por Louis Poumier, da sociedade *Grands Travaux de Marseille*, como solução à crise por que passava o setor imobiliário e que assolava a Europa de maneira geral. A fórmula criada por Poumier consistia em “atribuir a determinada pessoa, um direito de uso de um alojamento, habitação ou apartamento durante uma ou duas semanas determinada no ano, durante vários anos”. (VÍLCHEZ, 2002, p. 5-8)

Com o slogan “não alugue o quarto, compre o hotel: é menos oneroso” (ARRIVAS, 1998, p. 30)⁷, a fórmula encontrou sucesso no país, tendo sido registrada no Instituto Nacional de Propriedade Industrial da França em 20 de abril de 1967, com a denominação *Multipropriété* (DESURVIRE, 1995, p. 38).

Imediatamente o sistema *timeshare* passou a ser empregado em outros empreendimentos europeus, notadamente em Portugal, Espanha e Itália.

Embora nascida na Europa, a ideia da multipropriedade ganhou relevância internacional após ter atravessado o Atlântico e chegado, no fim da década de 1970, aos Estados Unidos, onde se desenvolveu. Os Estados da Flórida e da Califórnia se destacaram no setor (VANBRABANT, 2006, p. 23).

Assim como na Europa, a multipropriedade foi a saída encontrada pelo mercado norte-americano para a crise imobiliária causada pelo aumento da inflação (VÍLCHEZ, 2002, p. 9). De fato, a divisão turnária dos imóveis turísticos mostrou-se eficaz instrumento de ocupação das residências de veraneio, porquanto não ser mais necessário despender enorme quantidade de dinheiro para utilizar o imóvel por, no máximo, algumas semanas.

Em 1974, a “febre” da *timeshare* desce em direção à América Latina, chegando ao México como “uma nova figura turística do primeiro mundo” (RIVAS, 2009, p. 425).

Em 1979, as regiões de Bariloche, Mar del Plata e Buenos Aires começam a desenvolver os primeiros empreendimentos baseados no conceito de multipropriedade na América do Sul (RIVAS, 2009, p. 424).

⁷ No original: “Ne louez plus la chambre, achetez l’hotel. C’est moins onereux”.

Na década de 1980, o fenômeno chega ao Brasil, em cidades como Búzios, Cabo Frio, Saquarema, Iguaba, Águas de Lindoia, Ubatuba e Angra dos Reis, Campos do Jordão (MELO, 2011, p. 55-58).

2.4 Sistemas de repartição espaço-temporal

Dário da Silva Oliveira Júnior e Victor Emanuel Christofari (2000, p. 6-7) classificam a multipropriedade imobiliária sob dois aspectos: quanto ao período de tempo de fruição do bem (repartição temporal) e quanto à unidade-apartamento que será desfrutada em determinado período de tempo (repartição espacial).

Com relação ao período de tempo de fruição, as multipropriedades podem ser divididas em: período fixo, período flutuante, período fixo e flutuante, semanas partidas e período rotativo.

Quando de período fixo, o multiproprietário adquire períodos semanais anuais, estabelecendo-se previamente a data e hora de saída e entrada a cada ano. É o exemplo do indivíduo que adquire a 42ª semana de cada ano.

A multipropriedade por período flutuante caracteriza-se pelo fato de o comprador escolher uma determinada faixa de semanas, podendo fruir da coisa, anualmente, em alguma dessas semanas. É o caso da pessoa que escolhe as cinco primeiras semanas do ano: poderá usar da coisa em uma das cinco semanas escolhidas.

Na multipropriedade de período fixo e flutuante, acumulam-se os regimes temporais anteriores, por exemplo, alternando-os ano a ano.

Nas semanas partidas, o usuário, a rigor, tem direito de usar a coisa durante sete dias do ano, em qualquer semana.

No período rotativo, há uma “movimentação no calendário” das semanas de cada usuário. Assim, por exemplo, quem originariamente adquiriu a 1ª semana do ano 2010, em 2011 gozará do bem na segunda 2ª semana do ano.

Já em relação à unidade-apartamento, agrupam-se as multipropriedades em: alojamento fixo, alojamento flutuante e alojamento fixo-flutuante.

Na de alojamento fixo, o adquirente já sabe que irá desfrutar de seu direito sempre na mesma unidade. É o modo mais comum de multipropriedade.

No alojamento flutuante, o usuário adquire um tempo de uso prefixado sobre um imóvel que pode variar, não tendo ele prévia ciência de qual apartamento irá

ocupar. Assim, por exemplo, o indivíduo pode em determinado ano usar a suíte nº 101 e, no ano seguinte, a suíte nº 602, ambas de um mesmo edifício.

No alojamento fixo-flutuante, utilizam-se os regimes das duas sistemáticas anteriores.

As modalidades acima descritas são fruto da autonomia privada. Nem sempre, contudo, todas elas poderão ser empregadas. Isso porque a possibilidade irá variar conforme a natureza jurídica atribuída ao fenômeno por cada ordenamento jurídico. Com efeito, a autonomia privada, conquanto impere nas relações obrigacionais, é de extrema pequenez no âmbito das relações reais.

De qualquer forma, observado o fenômeno despido de sua vestimenta jurídica, mostra-se interessante elaborar tal classificação.

2.5 Espécies

A multipropriedade imobiliária não é um fenômeno configurado em uma estrutura fechada e acabada. Pelo contrário, está em contínua transformação, porque fruto da livre iniciativa, acabando por sofrer diversas influências das práticas negociais, sempre com o fim de melhor atender ao público consumidor. Basta ver os sistemas de repartição espaço-temporal acima descritos.

A doutrina, notadamente a italiana, apercebeu-se dessa diversidade e classificou o fenômeno sob dois aspectos.

Primeiramente, classificou-a em simples e estruturada. Na multipropriedade simples, prevalece o direito de aproveitamento do alojamento, enquanto os serviços necessários à sua fruição apresentam um caráter secundário (RECCO, 2011, p. 1737). Nessa espécie, não há uma estrutura sofisticada, como aquela encontrada em hotéis, relativas, por exemplo, a lazer.

Na multipropriedade estruturada, ao revés, há todo um aparato funcionalizado à prestação de serviços (lavanderias, quadras poliesportivas, restaurantes, segurança, parque aquático), que chegam, inclusive, a se sobrepor ao próprio direito de aproveitamento da unidade de alojamento, uma vez que tais serviços perdem seu caráter acessório à fruição do bem (SOLDÀ, 2010, p. 108)⁸.

⁸ Muitas vezes, condomínios edifícios passam à administração de empresas especializadas em serviços de hotelaria, mediante contraprestação do condomínio, geralmente amortizada com a cessão da parte comum do edifício para exploração daquela empresa.

Outra classificação se refere às multipropriedades fechada e aberta. A primeira caracteriza-se por ter determinados o imóvel e o lapso temporal no qual o consumidor pretende usufruí-lo. Na segunda, confere-se ao adquirente um direito de aproveitamento genérico, sem se individualizar a unidade imobiliária, com a possibilidade de permuta, entre os próprios multiproprietários, do período com igual valor de exercício daquele direito, inclusive em imóveis situados em diversas localidades. (RECCO, 2011, p. 1737)

2.6 Sistema de pontos

Como dito, a multipropriedade é um fenômeno que vem se transformando com o passar dos anos. Nessa evolução, surgiu uma forma bastante criativa e dinâmica: a *timeshare* por pontos (JURISCOPE, 2007-A, p. 8).

Por ela, adquirem-se pontos que poderão ser trocados em hospedagem. O valor dos períodos e local de hospedagem varia conforme a atratividade. Assim, por exemplo, os períodos de alta temporada valeriam mais pontos que os da baixa estação, bem como variaria a pontuação conforme a atratividade turística do local. Com base na mesma sistemática, encontram-se os “contratos de adesão a um clube de férias” (*club hotel*), em que o consumidor se associa a um clube e, mediante pagamento anual, poderá utilizar os produtos turísticos por determinado período do ano (JURISCOPE, 2007-A, p. 8).

A grande vantagem - e novidade - trazida com o sistema de pontos é possibilitar ao adquirente hospedar-se em qualquer hotel do mundo, pelo período de sua escolha, bastando, para isso, utilizar seus pontos. Os hotéis, no entanto, devem participar de uma das instituições internacionais que organizam o sistema de pontos: a *Resort Condominiums International* (R.C.I.) e a *Interval International* (I.I.), as duas mais conhecidas “bolsas de permuta” do mundo (VÍLCHEZ, 2002, p. 15-16).

As peculiaridades do sistema de pontos, notadamente a sua grande dinamicidade, fazem com que a doutrina não o reconheça como multipropriedade⁹. Com efeito, não há qualquer prefixação¹⁰ do período de aproveitamento, nem a

⁹ Relembre-se que o termo multipropriedade aqui empregado não tem a intenção de atribuir qualquer natureza jurídica ao fenômeno.

¹⁰ Destaque-se que a ausência de predeterminação do período temporal não se confunde com o período fluante, já que este é, sim, prefixado, mas em uma sequência diversa da simples semana corrida.

individualização, mesmo que flutuante, do alojamento – que somente serão definidos no momento da escolha do consumidor -, como reconhece Daniela Recco (2011, p. 1740):

Anche il sistema sopradescritto [sistema por pontos] si differenzia dalla multiproprietà perché manca la predeterminazione del periodo dell'anno in cui il titolare del diritto può godere del bene, così come il bene oggetto del godimento viene individuato solo nel momento in cui il soggetto effettua la scelta.

Trata-se, enfim, apenas de uma facilitação ao acesso a *resorts* internacionais, quase um programa de fidelidade, e não propriamente de uma construção comercial voltada ao uso do mesmo bem, alternado entre várias pessoas. Por tais razões, essa sistemática não será analisada com maior profundidade nesse trabalho.

3 A EXPERIÊNCIA DO DIREITO ESTRANGEIRO

3.1 As Diretivas 94/47/CE e 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho da União Europeia

A ideia de compartilhamento por turnos trazida com a multipropriedade encontrou ressonância por toda a Europa, notadamente no setor econômico de hotelaria e turismo.

Apesar de a *timeshare* ter se massificado e tornado prática comercial corrente, o Velho Continente não contava ainda com um corpo de normas que a regulamentasse, à exceção de Portugal, França e Grécia (VÍLCHEZ, 2002, p. 173).

Diante dessa situação de anomia, que privilegiava a autonomia privada em detrimento da parte mais vulnerável da relação jurídica¹, inúmeros abusos foram cometidos contra os consumidores europeus, que ficaram mais receosos em participar dos empreendimentos.

A principal reclamação era a falta de informações sobre o negócio, notadamente quanto à natureza jurídica do objeto do contrato. De fato, muitas vezes os informes publicitários anunciavam se tratar de direito real, quando, na verdade, legalmente isso não seria possível (VÍLCHEZ, 2002, p. 191). Além disso, os contratos de *timeshare* eram fartos em cláusulas abusivas e mal redigidas, sempre com o fito de iludir o consumidor.

Descrevendo a situação de desvantagem de quem adquiria uma *timeshare*, Maria Isabel Martínez Gómez (2003, p. 3) informa:

La situación jurídica era un contrato de adhesión que el consumidor firmaba antes de marcharse de la sala, contrato que frecuentemente contenía cláusulas abusivas y a veces incluían un verdadero delito de estafa, redactadas por el empresario de una manera oscura para que el destinatario, de nivel cultural medio, no las pudiese entender y en las cuales aquél marcaba su esfera de poder al ser la parte económicamente fuerte y la única “libertad” que tenía el

¹ “Invero, la multiproprietà, sia essa reale, azionaria e alberghiera è una figura ibrida, risultante dall’innesto di diversi elementi di differente natura, molteplici sono le ricostruzioni che hanno oscillato tra l’area dei diritti personali e quella dei diritti reali. La mancanza di un preciso inquadramento giuridico, se per un verso ha rappresentato una forma di massima espressione del principio di autonomia contrattuale, per altro verso ha costituito per il contraente più forte un’occasione di sopraffazione della parte più debole, creando rapporti contrattuali caratterizzati da forti squilibri tra le parti” (STANZIONE; SCIANCALEPORE, 2006, p. 559).

destinatario (a veces prácticamente no existía por las técnicas empleadas), era aceptarlas o no, pero sin posibilidad de discusión sobre su contenido.

E tudo isso se agravava em decorrência do caráter transfronteiriço da multipropriedade imobiliária. Com efeito, como muitas vezes o contrato é assinado em um país, mas o bem sobre o qual recai o direito se encontra em outro, instalava-se uma situação de insegurança por parte do consumidor, em virtude do seu desconhecimento em relação ao sistema jurídico do país em que se localizava o imóvel (VÍLCHEZ, 2002, p. 208).

Diante da situação em que se encontrava o mercado europeu de *timeshare*, entrou em vigor, no dia 29 de novembro de 1994, a Diretiva² 94/47/CE, do Parlamento Europeu do Conselho da União Europeia, “relativa à proteção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis”.

Dando especial atenção à situação de vulnerabilidade do consumidor, a referida diretiva limitou-se a traçar as normas mínimas de sua proteção, franqueando aos Estados-membros a adoção ou a manutenção de normas mais favoráveis ao adquirente em caráter complementar, conforme determina o art. 11 do diploma.

Quanto à natureza jurídica do instituto, preferiu-se não defini-la, até mesmo porque o foco principal da diretiva era a proteção do adquirente (Considerando n. 4)³. Ademais, como lembra Sylvie Pieraccini (2008, p. 233), há um impedimento comunitário para isso: o art. 295 do Tratado de Maastricht, pelo qual o “presente tratado em nada prejudica o regime da propriedade nos Estados-membros”. Em razão disso:

Art. 1º [...] Sem prejuízo das regras gerais do Tratado, os Estados-membros continuam a ser competentes no tocante aos restantes aspectos dos contratos, nomeadamente quanto à determinação da natureza jurídica dos direitos que são objecto dos contratos referidos na presente diretiva.

A diretiva preferiu, em síntese, conceituar o contrato de *timeshare* sem, contudo, especificar o conteúdo do direito objeto desse contrato:

² “A Diretiva se destina a prescrever aos destinatários um objetivo que tem que ser alcançado em determinado prazo, e é dirigida a um ou mais Estados-membros” (DEL’OLMO, 2012, p. 261).

³ “La Directiva se refiere únicamente a las disposiciones sobre contratos en sus aspectos relativos a: La información referente a los elementos constitutivos del contrato y las condiciones de transmisión de dicha información; Los procedimientos y forma de resolución. Los Estados miembros conservan su competencia sobre los demás aspectos” (GARCÍA, 1999, p. 5).

Art. 2º. Para efeitos da presente diretiva, entende-se por:

- <<contrato direta ou indiretamente referente à aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis>>, a seguir designado <<contrato>>: qualquer contrato ou grupo de contratos celebrado, no mínimo, por três anos, pelo qual, direta ou indiretamente, mediante determinado preço global, se crie, transmita ou prometa transmitir um direito real ou qualquer outro direito relativo à utilização de um ou mais bens imóveis, durante um período determinado ou determinável de ano, que não pode ser inferior a uma semana.

Dentre várias inovações de relevo, destacam-se, segundo Maria Isabel Martínez Gómez (2003, p. 3), os seguintes: o direito de informação sobre os elementos constitutivos do contrato, as condições de transmissão da informação e as formas de resolução, notadamente o direito de arrependimento sem justo motivo do adquirente em 10 dias.

A Diretiva 94/47/CE foi um importante passo para a regulamentação da multipropriedade na Europa, mas não ficou imune a críticas. Várias comissões foram abertas para reformá-la; afirmava-se que ainda não havia sido dada total proteção ao consumidor, proteção essa que, imaginava-se, seria aumentada pelos Estados-membros quando da transposição da diretiva aos respectivos ordenamentos jurídicos.

Publicou-se, então, no dia 3 de fevereiro de 2009, a Diretiva 2008/122/CE, 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”, revogando-se a Diretiva 94/47/CE, mas mantendo e aperfeiçoando alguns de seus pontos principais.

A nova diretiva tem um campo de aplicação maior que a anterior: além de ter passado a regular os produtos ditos “afins ao aproveitamento por turno” (BERNAT, 2009, p. 14), autorizou, ao não se referir expressamente aos imóveis, a inclusão de bens móveis no regime de tempo compartilhado e reduziu de três para um ano a duração mínima do contrato. Veja-se:

Artigo 2º

Definições

1. Para efeitos do disposto na presente directiva, entende-se por:

a) "Contrato de utilização periódica de bens", um contrato de duração superior a um ano por força do qual o consumidor adquire, a título oneroso, o direito de utilizar um ou mais alojamentos de pernoita por mais do que um período de ocupação;

Ao mesmo tempo, restringiu o objeto do contrato, agora denominado “contrato de utilização periódica de bens” aos bens de uso turístico, de sorte que “o desfrute durante um período anual durante vários anos sobre um bem que não tenha esse uso turístico não resta sob a égide da norma, nem seus adquirentes protegidos pela norma” (BERNAT, 2009, p. 15)⁴.

Quanto à natureza jurídica do direito objeto do contrato de utilização periódica de bens, a nova diretiva também não a fixou, até porque subsiste a referida limitação trazida no Tratado de Maastricht. Dessa forma, segundo Pedro A. Munar Bernat (2009, p. 16) o contrato pode ter por objeto um direito real ou pessoal. Se direito real, ainda na lição daquele autor, pode ser um direito de propriedade ou *jura in re aliena*. Se de caráter obrigacional, um direito a uma prestação de serviços.

Em relação aos produtos “afins ao aproveitamento por turno”, também chamados “novos produtos de férias” (PAIVA, 2011, p. 233), a nova diretiva passou a prever outras duas modalidades contratuais, a fim de impedir a comercialização de produtos destinados a contornar suas disposições (PAIVA, 2011, p. 235), tais como o contrato de aquisição de férias de longa duração e o contrato de troca, que são assim conceituados pelo novo diploma:

Artigo 2º

Definições

1. Para efeitos do disposto na presente directiva, entende-se por:

[...]

b) «Contrato de aquisição de produto de férias de longa duração», um contrato de duração superior a um ano por força do qual o consumidor adquire, a título oneroso, fundamentalmente o direito de beneficiar de descontos ou outras vantagens a nível de alojamento, por si só ou em combinação com serviços de viagens ou outros;

[...]

d) «Contrato de troca», um contrato por força do qual o consumidor adere, a título oneroso, a um sistema de troca que lhe permite ter acesso a um alojamento de pernoita ou a outros serviços, em troca de conceder a terceiros acesso temporário aos benefícios inerentes aos direitos decorrentes do seu contrato de utilização periódica de bens⁵;

⁴ No original: “el disfrute durante un período anual durante varios años sobre un bien que no tenga ese uso turístico no queda bajo la égida de la norma, ni sus adquirentes protegidos por la norma”

⁵ Pedro A. Munar Bernat (2009, p. 22) assim exemplifica o fenómeno objeto dos “contratos de troca”: “La oferta es la siguiente: El adquirente, que ha comprado un período de tiempo de un apartamento

[...]

Tais contratos, na verdade, acabam por abarcar algumas das modalidades de *timeshare* descritas no ponto 2.4.

Como dito anteriormente, não obstante tenha revogado a Diretiva 94/47/CE, a nova diretiva estendeu e aperfeiçoou a proteção trazida. Exemplo disso é o aumento das exigências em relação às informações a serem fornecidas ao consumidor, as quais devem estar redigidas na língua ou em uma das línguas do Estado-membro em que resida o consumidor ou de onde seja ele nacional (art. 4.3); a ampliação do prazo para se exercer o direito de desistência sem justo motivo, de 10 para 14 dias (art. 6.1); e a proibição de pagamento antecipado (art. 9).

Infelizmente, a Diretiva 2008/122/CE manteve alguns pontos criticados do antigo dispositivo, notadamente ao conceito de consumidor (na Diretiva 94/47/CE, denominado, simplesmente, adquirente), que se manteve restrito à pessoa natural (art. 2.1, f).

3.2 Portugal

Portugal foi um dos primeiro países do mundo, e o primeiro da Comunidade Europeia, a regular o fenômeno, por meio do Decreto-Lei n° 355/1981 (BERNAT, 1991, p. 55). Após, promulgou-se o Decreto-Lei n° 275/1993, o qual seria mais tarde alterado pelos Decretos-Lei n°s 180/1999 e 37/2011, a fim de compatibilizá-lo com as Diretivas 94/47/CE e 2008/122/CE, respectivamente.

Para dar substrato legal à *timeshare*, o legislador português preferiu criar um novo direito real sobre coisa alheia, o chamado direito real de habitação periódica

situado en un complejo afiliado a alguna de estas cadenas [v.g. Resort Condominiums International (R.C.I.) e Interval International (I.I.)], puede cambiarlo por un período de tiempo diferente en el mismo complejo (si las fechas no le resultan aquel año idóneas), o por el mismo o diferente período de tiempo en un complejo de la compañía situado en otro lugar. Para la realización de esta complicada operación, las empresas cuentan con una compleja red informática que recibe las peticiones de los afiliados e intenta armonizarlas: compatibiliza la oferta del que desea un período de tiempo en lugar diferente a aquél al que él ha adquirido, con la del sujeto que sí ha adquirido su período en dicho complejo y desee ir al complejo del que formuló su intención de cambio. La afiliación al servicio de intercambio comporta el pago de una cuota de pertenencia al mismo, y de un canon por cada cambio que se solicita: de esta manera, por un precio realmente asequible, un sujeto puede variar cada año el destino de sus vacaciones sin tener que pagar nada más que el viaje, puesto que el alojamiento lo tiene perfectamente solucionado. De todas formas, no hay que llamarse a engaño, y pensar que ese intercambio tiene un carácter indiscriminado: efectivamente, se hace de acuerdo a unos criterios, viniendo determinado por el período que el sujeto ha adquirido sobre el apartamento que posee”.

(DRHP)⁶, cuja constituição se dá em Registro Público (art. 8º). Facultou, ainda, a escolha de um regime jurídico-obrigacional, denominado direito de habitação turística, que engloba os outros contratos afins ao aproveitamento por turno, previstos na nova diretiva. No entanto, restringiu-se a constituição de tais direitos aos imóveis destinados à exploração turística, fazendo-se necessária a autorização da Turismo de Portugal, I.P. (art. 5º, 2).

Em regra, o direito real de habitação periódica é perpétuo, mas poderá ter duração não inferior a um ano (art. 3º). Para evitar fraudes que possam prejudicar o consumidor, conquanto obrigacional, o direito de habitação turística também será perpétuo, caso não lhe tenha sido estipulado um prazo de duração não inferior a um ano (art. 47).

Interessante ressaltar, ainda, que o DRHP não se confunde com o condomínio edilício. Isso porque, enquanto no condomínio predial o condômino é proprietário pleno da fração autônoma e coproprietário das partes comuns, o titular do direito de habitação periódica é, na verdade, apenas detentor de direito real sobre coisa alheia, de tal sorte que sobre uma mesma fração autônoma podem recair vários direitos de habitação periódica, sem que se tenha uma copropriedade do imóvel (BARBOSA, 2001, p. 3).

Sendo o DRHP um direito real sobre coisa alheia, é de se esperar que continue a pertencer ao seu proprietário a administração do imóvel sobre o qual aquele direito recaia (MESQUITA *apud* BARBOSA, 2001, p. 9). Não foi outra a escolha do legislador português:

Art. 25. 1 - A administração e conservação das unidades de alojamento sujeitas ao regime do direito real de habitação periódica, do seu equipamento e recheio e das instalações e equipamento de uso comum do empreendimento incumbem ao respectivo proprietário.

⁶ Embora originariamente na regulamentação da *timeshare* não houvesse uma maior preocupação com o consumidor considerado em sua vulnerabilidade, a criação de um direito real para enquadrar aquele fenômeno acabou por trazer maior robustez ao direito do adquirente, porquanto independa da colaboração do sujeito passivo (BARBOSA, 2001, p. 15), de sorte que o titular do DRHP pode requerer do tribunal “a entrega da própria coisa, objecto do seu direito, se lhe fôr usurpada, e a segurança da utilização dos mais bens integrados nesse direito, se tal utilização lhe tiver sido negada” (VIDAL, 1984, p. 55).

Nada obstante, o proprietário poderá ceder a exploração do empreendimento, sempre se mantendo responsável por sua boa administração e conservação (art. 25, 2).

No entanto, qualquer obra que venha inovar as unidades de alojamento exige o consentimento dos titulares de direito real de habitação periódica, em Assembleia Geral (art. 28).

Em relação aos detentores de DRHP, estes possuem a obrigação de pagar anualmente ao proprietário a quantia fixada no título de constituição daquele direito real (art. 22), de forma a compensá-lo com os gastos oriundos da administração do empreendimento. Tal obrigação ostenta nítido carácter *propter rem*. Já dentre os inúmeros direitos trazidos no art. 21 do DL n° 275/1993, destaca-se o seguinte:

Art. 21. 1 - O titular do direito real de habitação periódica tem as seguintes faculdades:

[...]

c) Exigir, em caso de impossibilidade de utilização da unidade de alojamento objecto do contrato devido a situações de força maior ou caso fortuito motivado por circunstâncias anormais e imprevisíveis alheias àquele que as invoca, cujas consequências não poderiam ter sido evitadas apesar de todas as diligências feitas, que o proprietário ou o cessionário lhe faculte alojamento alternativo num empreendimento sujeito ao regime de direitos reais de habitação periódica, de categoria idêntica ou superior, num local próximo do empreendimento objecto do contrato;

[...]

A peculiaridade dessa faculdade é que ela estabelece exceção a princípio basilar dos direitos reais, qual seja, o da inerência⁷. Com ela, parece que o legislador português preferiu garantir a prestação do serviço hoteleiro, e não propriamente a fruição da coisa individualizada no período convencionado⁸.

Por fim, cabe informar que o DRHP pode ser transmitido *inter vivos* ou *mortis causa*, independentemente do consentimento do proprietário (art. 12) e sem

⁷ Por tal princípio, estabelece-se “um vínculo, uma relação de senhoria entre sujeito e a coisa, não dependendo da colaboração de nenhum sujeito passivo para existir” (GONÇALVES, 2010, p. 30).

⁸ Isso parece ser a tendência dessa nova prática negocial, como bem percebeu María José Herrero Garcia (Apud SILVA, 1996, p. 142): “se llega a indicar que el verdadero atractivo de la adquisición no es el auténtico soporte, dado que el cliente que adquiere un bien en tiempo dividido adquiere un servicio más que el bien mismo”.

haver direito de preferência (VIDAL, 1984, p. 86). Ademais, por tratar-se de direito autônomo ao da propriedade, o DRHP não se extingue caso o proprietário venha a ser seu titular, desde que ainda esteja dentro da duração fixada na sua certidão de constituição. Ou seja: a concentração dos titulares do domínio e do DRHP não tem o condão de extingui-lo⁹.

3.3 Espanha

A multipropriedade imobiliária encontrou estrondoso sucesso na Espanha, a tal ponto deste país ser o primeiro destino dessa nova modalidade de turismo, possuindo atualmente mais de um terço dos empreendimentos por tempo compartilhado na Europa (JURISCOPE, 2007-A, p. 3).

Contudo, a ausência de regulamentação do fenômeno ocasionou uma explosão no número de queixas de consumidores lesados. Em 2001, por exemplo, a Espanha contabilizou um terço das reclamações feitas em toda a União Europeia contra empreendimentos *timeshare* (JURISCOPE, 2007-A, p.4).

Editou-se, então, a Lei nº 42/1998, que não só fixou a natureza jurídica do fenômeno, com os chamados *derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, como também transpôs para o ordenamento jurídico espanhol a Diretiva 1994/47/CE.

Quatorze anos depois, foi promulgada a Lei nº 4/2012, com vistas a compatibilizar a regulamentação daquele país com a Diretiva 2008/122/CE. Manteve-se, entretanto, muito do que fora disposto na antiga lei.

Seguindo a nova diretiva, a Lei nº 4/2012 prevê ao lado do *contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico*, as outras modalidades afins à espécie. Mais especificamente, também regulamentou, em seu Título II, os direitos de aproveitamento por turno de bens *imóveis* de uso turístico, que serão a seguir analisados por serem mais compatíveis aos objetivos desta pesquisa.

Os direitos de aproveitamento por turno de bens imóveis conferem ao adquirente o desfrute, em caráter exclusivo, por período determinado e nunca inferior a

⁹ Não foi outra a conclusão exarada no Parecer Pº R.P.298/2004 DSJ-CT, do Instituto dos Registos e do Notariado português: “A reunião do direito de propriedade e do direito parcelar de habitação periódica na titularidade da mesma pessoa não é causa de extinção deste. Consequentemente, ocorrendo a reunião em relação a todos os direitos parcelares, este facto também não é causa da extinção do respectivo regime. É o que decorre da natureza e das características deste direito real, constantes do D.L. nº 275/93, de 5 de Agosto”.

sete dias consecutivos de cada ano, um alojamento suscetível de utilização independente, com o mobiliário adequado à sua destinação e a prestação de serviços turísticos complementares (art. 23).

Tais direitos poderão ter natureza real ou obrigacional, conforme convencionado (art. 23.1). Tendo natureza obrigacional, aplica-se, igualmente, o disposto na Lei nº 29/1994, de Arrendamentos Urbanos e na legislação pertinente à proteção do consumidor (art. 23.6).

Como direito real, classifica-se como *ius in re aliena*, já que o seu titular não se qualifica como proprietário. Nesse ponto, aliás, a Lei nº 4/2012 é expressa em proibir a vinculação desses direitos a uma cota indivisa da propriedade, vedando, até mesmo, a utilização da denominação “multipropriedade” ou qualquer outra que traga a palavra “propriedade” para identificar o empreendimento (art. 23.4).

Ainda seguindo a ideia de autonomia entre os direitos de propriedade e de aproveitamento por turno de bens imóveis, a supra referida lei determina que a confusão entre as pessoas do proprietário e do titular de direito de aproveitamento por turno de bens imóveis não importa em extinção do direito real limitado, o qual subsistirá durante todo o período de vida do regime (art. 23.4, *in fine*).

Em relação à duração do direito de aproveitamento por turno, vale ressaltar que, conquanto assumida natureza real, terá ele duração mínima de um ano e máxima de cinquenta anos (art. 24).

O regime de aproveitamento por turno deverá ser constituído pelo proprietário do imóvel, mediante escritura pública a ser inscrita em Registro Público (art. 25.3). Para tanto, devem ser preenchidos alguns requisitos, dentre os quais se inserem aqueles necessários ao exercício de atividade turística (art. 25.1). O proprietário deve também celebrar contrato com uma empresa de serviços turísticos, salvo se ele se comprometer a prestá-los (art. 25.1.c), tornando-se diretamente responsável, perante os titulares de direito de aproveitamento por turno, pela efetiva prestação dos serviços (art. 34)¹⁰.

Quanto a tais titulares, estes podem dispor livremente de seus direitos, com observância das limitações impostas pelo regime (art. 33), não podendo, por exemplo, fazer alterações no prédio ou em seu mobiliário (art. 27.1).

¹⁰ Mais uma vez se faz referencia ao pensamento de María José Herrero Garcia (Apud SILVA, 1996, p. 142): “el cliente que adquiere un bien en tiempo dividido adquiere un servicio más que el bien mismo”

Para dar voz aos detentores de direito de aproveitamento por turno, a lei prevê a formação de uma “comunidade de titulares”, que se regulará pelos estatutos ou acordos adotados livremente por eles (art. 33.4), podendo, inclusive, autorizar a alteração do regime de aproveitamento por turno pelo proprietário, o qual também deverá contar com a concordância da empresa de serviços (art. 27.4).

O proprietário, por sua vez, poderá dispor total ou parcialmente de seu direito de propriedade, com observância das limitações ínsitas ao regime (art. 23.4). Poderá, outrossim, resolver o contrato, caso o adquirente, uma vez instado, não atenda ao pagamento das cotas devidas em razão dos serviços prestados no prazo mínimo de um ano (art. 32.1).

Da análise da legislação espanhola, percebe-se que foi conferida aos titulares dos direitos de aproveitamento por turno maior participação na vida do empreendimento a depender do que for disposto na escritura geral, diferentemente de Portugal, em que a administração fica restrita *ex vi lege* ao proprietário ou à empresa por este contratada. Em compensação, em ambos os países ibéricos, atribui-se à *timeshare* caráter real ou obrigacional, assim como presente a aparente primazia dos serviços turísticos sobre o imóvel em si.

3.4 França

Na França, a multipropriedade imobiliária encontra-se regulada no Código do Consumidor, com as alterações efetuadas pela Lei n° 2009/888, e na Lei n° 86/18, *relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé*. A Lei n° 2009/888 incorporou a Diretiva 2008/122/CE ao ordenamento jurídico francês, dispondo especificamente sobre a proteção do consumidor, razão pela qual restou consignada no código consumerista daquele país. A Lei n° 86/18, por sua vez, regula a forma de constituição e o modo de ser da *timeshare* francesa. Sobre ela se despenderá maior atenção, uma vez que a proteção dispensada ao consumidor nas relações de multipropriedade não configura objeto deste estudo.

O legislador francês, diferentemente do português e do espanhol, não criou um novo direito real sobre coisa alheia, tendo preferido lapidar um mecanismo obrigacional pautado na constituição de pessoa jurídica de fins específicos – inspirando-

se no método parisiense de construção de edifícios¹¹ - cujo objeto cinge-se, em suma, à construção e administração de prédios destinados à utilização por tempo compartilhado:

Art.1°

Les sociétés constituées en vue de l'attribution, en totalité ou par fractions, d'immeubles à usage principal d'habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n'est accordé aucun droit de propriété ou autre droit réel en contrepartie de leurs apports, sont régies par les dispositions applicables aux sociétés sous réserve des dispositions de la présente loi.

L'objet de ces sociétés comprend la construction d'immeubles, l'acquisition d'immeubles ou de droits réels immobiliers, l'aménagement ou la restauration des immeubles acquis ou sur lesquels portent ces droits réels.

Il comprend aussi l'administration de ces immeubles, l'acquisition et la gestion de leurs éléments mobiliers conformes à la destination des immeubles. Il peut également s'étendre à la fourniture des services, au fonctionnement des équipements collectifs nécessaires au logement ou à l'immeuble et de ceux conformes à la destination de ce dernier, qui lui sont directement rattachés.

Perceba-se que o dispositivo é expresso ao determinar que o aporte financeiro feito pelo sócio não lhe confere parcela da propriedade nem qualquer outro direito real. Isso porque o título dominial fica reservado à própria *société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé*, de sorte que o sócio detém apenas direitos obrigacionais, consubstanciados em quotas ou ações. Aliás, assim como na Espanha, é vedada a utilização de qualquer expressão relacionada ao termo “propriedade” para se referir à qualidade do associado (art. 33).

Quanto à responsabilidade perante terceiros, os sócios tem-na limitada à sua participação no capital social (art. 4°)¹². Em contrapartida, deverá aportar mais recursos,

¹¹ Não havia na França qualquer regulamentação referente aos condomínios edilícios até a edição da Lei de 28 de junho de 1938. Em decorrência da ausência de normatização do tema, destacaram-se dois sistemas de construção: o método de Grenoble e o método de Paris. “Pelo método de Grenoble, procedia-se a uma espécie de construção coletiva, mediante a compra do terreno, repartição dos respectivos quinhões entre os condôminos, seguindo-se a edificação propriamente dita, que aderia, por acessão, às situações de propriedade reunidas sob condomínio ordinário – *indivision* – regulado indiretamente pelo Código Civil francês. Já o método de Paris se desenvolvia a partir da constituição de uma sociedade destinada à edificação e, uma vez ultimada a construção, à transferência do imóvel do patrimônio social para a co-titularidade dos condôminos” (TEPEDINO, 1993, p. 23).

¹² Na França, em regra, os sócios de sociedades civis respondem com seu patrimônio pessoal à medida de sua participação no capital social (art. 1.857 do Código Civil francês). Assim, caso o patrimônio social não baste, o credor poderá avançar no patrimônio dos sócios, mas este só se obriga a adimplir parte da

à proporção daquela participação, para fazer frente a despesas complementares relacionadas à construção, aquisição, organização ou restauração do imóvel compartilhado, além daquelas referentes ao funcionamento da sociedade. Não o fazendo, não poderá pleitear nem se manter no gozo da fração temporal-imobiliária que lhe cabe (art. 3º).

Em dia com suas obrigações, o associado, por outro lado, poderá alugar ou emprestar o local no período a ele reservado (art. 23). Tem, contudo, limitado o seu direito de sair da sociedade, já que, para tanto, se faz necessária a autorização dos demais sócios. Tal autorização poderá ser suprida por decisão judicial, desde que presente justo motivo, notadamente quando as quotas detidas pelo interessado forem fruto de sucessão hereditária há pelo menos dois anos (art. 19.1). Nada obstante, toda subscrição ou cessão da qualidade de sócio deve ser feita mediante instrumento público ou privado que informe a localização do imóvel e o período de gozo correspondente (art. 20).

Os associados formam, ainda, uma Assembleia Geral, que deverá se reunir ao menos uma vez por ano (art. 13). O peso do voto dos sócios varia conforme a sua participação no capital social (art. 15). Também baseada em tal participação é que se dá a distribuição dos locais, a duração e a época de utilização entre cada sócio (art. 8º).

Destaque-se, por derradeiro, que a duração da sociedade não pode exceder a 99 anos, conforme consignado no art. 1.838 do Código Civil francês¹³, embora possa ser prorrogada por decisão dos sócios (DESURVIRE, 1995, p. 57).

3.5 Grécia

A Grécia, juntamente com Portugal e França, foi um dos primeiros países a regulamentar a multipropriedade imobiliária no continente europeu, editando a Lei nº 1.652/1986, mais tarde complementada com outros diplomas que incorporavam as diretivas da União Europeia sobre o tema (JURISCOPE, 2007-B, p. 3-5), dentre os quais a recente Lei Z1-130/2011 (BERNAT, 2012, p. 38).

O tratamento grego caracteriza-se por inovar na roupagem jurídica conferida a *timeshare*. Com efeito, naquele país fez-se dela uma relação obrigacional -

dívida, conforme sua participação no capital. Com a exceção conferida às sociedades previstas na Lei nº 86/18, quis o legislador tornar mais atrativa a nova modalidade societária (GARCÍA, 2005, p. 57).

¹³ Art. 1.838. La durée de la société ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

com duração mínima de um ano e máxima de sessenta, conforme alteração feita pela já citada Lei Z1-130/2011- à semelhança do contrato de locação, inclusive determinando aplicação das disposições do Código Civil grego relativas a este contrato, nos casos em que a legislação especial for omissa (JURISCOPE, 2007-B, p. 3).

Na dicção do legislador helênico, tem-se que:

Art. 1º

1- Pelo contrato de *timesharing* o arrendador assume a responsabilidade de colocar a disposição do arrendatário, cada ano (por ano) e durante o período do contrato, o uso de um alojamento de destino turístico e de procurar-lhe os serviços conexos durante o período determinado no contrato, enquanto o arrendatário está obrigado a entregar o preço do arrendamento que se tenha estabelecido. (*In* OLIVEIRA JÚNIOR; CHRISTOFARI, 2000, p. 167).

Verifica-se, de imediato, que se trata de uma categoria especial de contrato de locação. Com efeito, o arrendador não se compromete apenas a disponibilizar o uso da coisa por determinado período do ano e a cada ano, mas também se obriga a proporcionar os serviços relacionados à sua destinação turística. Em relação à destinação turística, a Grécia seguiu as experiências portuguesa e espanhola, determinando seja a constituição da *timeshare* precedida de autorização do Organismo Grego de Turismo (EOT).

Outra característica desse contrato é que se faz necessária sua inscrição em registro público (art. 1º, 2), o que lhe aproxima daqueles que dispõem sobre direitos reais. E não só: o arrendatário tem um poder efetivo e absoluto sobre o imóvel, com uma intensidade superior àquela verificada no contrato de locação comum. Por conta de tais peculiaridades, é que a doutrina o qualifica como contrato “quase-real” (JURISCOPE, 2007-B, p. 6).

Quanto aos sujeitos participantes dessa relação obrigacional, tem-se, em suma, que o arrendador obriga-se a manter a boa conservação do imóvel, com a imediata reparação de qualquer defeito, o recrutamento e a remuneração de empregados e o pagamento de impostos; o arrendatário, a seu turno, compromete-se a utilizar o imóvel conforme sua destinação, contribuir nas despesas oriundas do alojamento turístico, além de pagar o aluguel avençado (JURISCOPE, 2007-B, p. 12). O arrendatário poderá, ainda, sublocar ou conceder o uso do imóvel (art. 2º, 2).

Em caso de alteração em um dos polos do contrato, “os sucessores a título universal ou singular do arrendatário e do arrendador ocuparão em seu lugar nos direitos e as coligações de seu causante que se derivem do contrato” (art. 2º,1 *in* OLIVEIRA JÚNIOR; CHRISTOFARI, 2000, p. 167).

Enfim, na Grécia, a multipropriedade imobiliária se caracteriza por ser um contrato sinalagmático, típico, criador de obrigações, solene e sucessivo (JURISCOPE, 2007-B, p. 6).

3.6 Itália

Sem dúvida alguma, é na Itália que a multipropriedade encontra-se melhor representada. Não só pelo sucesso da fórmula naquele país, mas pelo interesse da doutrina em estudá-la.

Atualmente, o fenômeno está regulado no *Codice del Consumo*, entre os arts. 69 e 81, já em completa conformidade com a Diretiva 2008/122/CE. Assim como em muitos outros países, o legislador italiano não definiu sua natureza jurídica, embora tenha adotado o termo “multipropriedade” (*multiproprietà*) para identificá-lo, conceituando-o da seguinte forma:

un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione (art. 69.1, a)

Sublinhe-se que, não obstante se refira a contrato, o dispositivo não impõe caráter obrigacional à multipropriedade tampouco real. Esse contrato é o título jurídico pelo qual se transmite o direito de gozo por um período de ocupação, o qual poderá ser de natureza real ou pessoal. Na verdade, o legislador - que apenas reproduziu o disposto no art. 2º da Diretiva 2008/122/CE- quis proteger o consumidor de forma ampla, em todas as tipologias de multipropriedade praticadas no mercado italiano (SOLDÀ, 2010, p.114), razão por que o ordenamento jurídico daquele país ainda não conhece uma definição clara e precisa do fenômeno¹⁴ (JURISCOPE, 2007-C, p. 3).

¹⁴ Aliás, com exceção de Portugal, Espanha e França, todos os outros membros da União Europeia se limitaram a transpor o conteúdo da Diretiva 2008/122/CE para seus respectivos ordenamentos jurídicos, o que implica, por parte desses países, a aceitação de qualquer configuração jurídica, seja real seja obrigacional, para caracterizar o fenômeno (BERNAT, 2012, p. 41).

De fato, a prática italiana acabou por consagrar três tipologias de multipropriedade, quais sejam, a real¹⁵, a acionária e a hoteleira. Na multipropriedade real, o adquirente torna-se proprietário de uma fração do bem, tendo o exercício de seu direito limitado no tempo por um regulamento de comunhão. Já na multipropriedade acionária, o imóvel é de propriedade de uma sociedade anônima. Os titulares de ações preferenciais passam a ter direito ao uso *turnario* do bem por determinado período do ano. A multipropriedade hoteleira, por sua vez, é uma variante daqueles dois outros modelos, caracterizando-se pelo fato de o imóvel compor uma estrutura hoteleira, inclusive com a prestação de serviços de hotelaria, como o de reservas, de que também depende o multiproprietário¹⁶. (FRANCESHELLI, 2010, p. 487-488)

Por fim, destaque-se que a prática comercial italiana também adotou o sistema por pontos e o *club hotel* para a realização da *timeshare*, além da locação e da formação de cooperativas (JURISCOPE, 2007-D, p. 7).

3.7 Reino Unido

O modelo *timeshare* chegou à Grã-Bretanha em 1976 e lá conheceu uma rápida expansão (JURISCOPE, 2007-D, p. 4), tendo sido regulamentado, no entanto, somente em 1992, com o *Timeshare Act*. Atualmente, encontra-se regido pelo *The Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010*, o qual incorporou a Diretiva 2008/122/CE ao ordenamento jurídico daquele país.

A legislação em vigor cuida especificamente da proteção do consumidor, nos moldes delineados pela diretiva acima citada, omitindo-se quanto à natureza jurídica do instituto. Não era de se esperar, destaque-se, outra a posição do legislador britânico, já que a estrutura de aplicação do direito inglês (*common law*) é, de *per si*, bem mais

¹⁵ A multipropriedade real é igualmente reconhecida como multipropriedade imobiliária. No entanto, preferimos utilizar o qualificativo “imobiliária” para nos referirmos apenas à multipropriedade de bens imóveis, até mesmo porque a arquitetura jurídica da multipropriedade real também pode ser aplicada a bens móveis, desde que feitas as devidas adaptações (TEPEDINO, 1993, p. 15).

¹⁶ Na multipropriedade hoteleira, o imóvel e os serviços também poderão ser utilizados por terceiros. Nesse sentido, é a lição de Gustavo Tepedino (1993, p. 18): “O imóvel, de propriedade dos multiproprietários ou de uma sociedade da qual participam, é oferecido em arrendamento a uma empresa hoteleira, que assegura contratualmente aos multiproprietários o direito de aproveitamento por turnos de um apartamento em certo período do ano, com significativo desconto no valor da diária, reduzida a uma taxa de administração”.

flexível do que aquela referente ao sistema romano-germânico (*civil law*), o que dispensa participação mais ativa do legislativo¹⁷.

A *timeshare* inglesa organiza-se com base em um instituto típico do *common law*¹⁸: o *trust*, que se originou justamente da maior maleabilidade daquele sistema jurídico. Mais especificamente, a multipropriedade britânica se estrutura sob a fórmula do *club trustee*¹⁹, modalidade diretamente proveniente do *trust* (DESURVIRE, 1995, p. 232; PIERACCINI, 2009, p. 204).

O *club trustee* conta com a presença de três personagens: o promotor, o *trustee* e o beneficiário. Primeiramente, aparece o promotor, que é o indivíduo que constrói o empreendimento destinado ao gozo de férias (*resort*). Concluído o processo de formação do *resort*, o promotor transfere a sua propriedade a uma sociedade fiduciária - *trustee* (DESURVIRE, 1995, p. 233), geralmente uma instituição financeira de renome (VANBRABANT, 2006, p. 30), a quem caberá a administração e o gerenciamento do empreendimento. Por meio de outra entidade - sociedade de comercialização - designada pelo *trustee* (DESURVIRE, 1995, p. 233) e sob seu controle (PIERACCINI, 2009, p. 217), realiza-se a venda dos direitos de ocupação, cujos adquirentes são os chamados beneficiários (*member's club*). O conjunto de adquirentes também participa da gestão da propriedade, por meio de uma sociedade de gestão (PIERACCINI, 2009, p. 218).

O sucesso do *club trustee* se encontra na figura do *trustee*, o qual, com sua seriedade, independência e renome, se limita a assegurar a gestão financeira do *resort*,

¹⁷ Referindo-se ao direito francês, cujas bases teóricas, assim como no direito brasileiro, assentam-se no sistema jurídico romano (*civil law*), René David (2006, p. 14-15) observa: “O direito francês se apresenta como um “sistema fechado”, em que tudo, em tese, foi previsto pelo legislador. [...] Já o direito inglês representa um “sistema aberto”; seus juristas reconhecem com franqueza que ele está sempre em via de elaboração, que é inacabado”.

¹⁸ O termo *common law* está aqui empregado em sentido amplo para designar o sistema jurídico inglês como um todo, em todas as suas peculiaridades. Essa observação se faz necessária, porque, a rigor, o *trust* é criação da *equity*, e não da *common law* (WORTLEY, 1962, p. 703). “A *equity* correspondia, no século XVII, a uma necessidade; ela era necessária para completar uma *common law* demasiado formalista e esclerosada, que o Parlamento era incapaz de reformar” (DAVID, 2006, p. 9). O curioso é que esse binômio *common law/equity* é semelhante ao binômio *jus civile/jus honorarium* do Direito Romano (CRETELLA JÚNIOR, 2009, p. 23), dualidade essa que não encontra qualquer relação parecida nos países do chamado *civil law*.

¹⁹ O *club trustee* é uma das muitas modalidades utilizadas na Grã-Bretanha para constituição de *timeshare*, sendo, inclusive, a mais difundida no mundo. Para conhecer as outras fórmulas, cf. BERNAT, Pedro A. Munar. *Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho Comparado*, 1991, p. 183-198; RIVAS, María Leoba Castañeda. *Naturaleza jurídica del tiempo compartido*, 2009, p. 22-23; ARRIVAS, Fabio. *La Multipropiedad*. 1ª. ed. Valencia: Tirant to Blanch, 1998, p. 48-53; e PADESCA, Ana Luisa Balmori. *Multipropiedad, time-sharing y habitación periódica en la Unión Europea, Suiza, Turquía, Estados Unidos de América y Argentina*. Universidad de Extremadura, Tesis Doctoral, 2000.

deixando sua administração material à sociedade de adquirentes. Ademais, por estar afetada, a massa patrimonial que compõe o empreendimento não responderá pelas eventuais dívidas do *trustee*, conquanto lhe pertença. (VANBRABANT, 2006, p. 30)

3.8 Alemanha

O aproveitamento por turnos de bens encontra-se fundamentalmente regulado na legislação germânica pela chamada “Lei de modernização das normas relativas aos contratos de tempo compartilhado, contratos de produtos de férias de longa duração, revenda e troca” (TzWohnVG), que alterou o Código Civil alemão (BGB) e outros dispositivos de sua lei de introdução (BERNAT, 2012, p. 35).

A *timeshare* alemã pode ter natureza jurídica real ou pessoal. Para que apresente caráter real, quatro modelos podem ser utilizados, quais sejam, copropriedade, *Oberstdorf*, *Hotel-buy-out*, direito de habitação de longa duração e encargo real-pessoal (JURISCOPE, 2007-E, p. 5).

Pelo primeiro modelo, tem-se uma comunidade *pro-indiviso*, regulada por períodos (RIVAS, 2009, p. 421), cuja limitação temporal da fruição do bem encontra-se fixada na convenção de uso e administração. Pelo modelo *Oberstdorf*, forma-se uma espécie de condomínio edilício em que as partes privativas passam a ser, outrossim, condominiais, ou seja, possuem mais de um titular, cujos lapsos temporais são distribuídos entre si por força de um acordo convencional. No *Hotel-buy-out*, que é uma variação do modelo antecedente, tem-se a aquisição normal de um direito de propriedade compartilhada, combinada com a locação do imóvel: o adquirente do imóvel coloca, por tempo determinado, o bem à disposição do vendedor, reservando-se a si um período de aproveitamento. Já quando se lança mão do direito de habitação de longa duração, onera-se um terreno com o encargo de permitir ao beneficiário habitar um dos apartamentos de um edifício nele construído; esse direito poderá ter vários titulares, os quais procederão à “repartição temporal” do bem entre si; pode-se, ainda, outorgar sobre o mesmo imóvel tantos direitos de habitação quanto for o número de titulares, de tal maneira que esse direito se limita não só no espaço mas também no tempo. Por fim, pelo encargo real-pessoal, “onera-se um imóvel de tal maneira que prestações periódicas devem ser revertidas ao beneficiário do encargo”; na *timeshare*, essas prestações conferem àquele beneficiário o poder de gozar do imóvel por determinado período do ano e a cada ano. (JURISCOPE, 2007-E, p. 6-9)

Com natureza obrigacional, a prática alemã consagrou tanto o contrato como a constituição de sociedades para a constituição de multipropriedade. O contrato mais utilizado mescla diferentes elementos contratuais, como aqueles contidos na locação e prestação de serviços. Quanto às sociedades, estas podem ter as mais diversas formas, tais como a associativa, a cooperativa, a civil e a anônima (JURISCOPE, 2007-E, p. 9-12).

Por derradeiro, ressalte-se ser cada vez mais comum a utilização do modelo fiduciário, à semelhança do *trust* anglo-saxão, para a realização dos empreendimentos *timeshare*²⁰.

²⁰ “Le modèle fiduciaire est en effet un modèle de plus en plus fréquent en Allemagne. Le client signe avec le promoteur un contrat de vente d’un droit d’habitation de longue durée (Kaufvertrag über ein Dauerwohnrecht), qui vise à transmettre au client un droit d’habitation sur le bien immobilier qu’il souhaite occuper. Toutefois, ce promoteur ne sera pas le propriétaire de ce bien, car il l’aura au préalable confié à un tiers fiduciaire. Le promoteur n’est donc que le propriétaire économique et non juridique de l’ensemble immobilier” (JURISCOPE, 2007-E, p. 12).

4 A NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO

No capítulo anterior, apresentamos o conceito econômico de multipropriedade imobiliária. Agora, com a análise da experiência estrangeira sobre o fenômeno, estamos aptos a apresentar seu conceito jurídico.

Cuida-se, no entanto, não propriamente de um *conceito*, mas de *tipo*¹, de forma a englobar as mais diversas roupagens que lhe empresta cada ordenamento jurídico estudado. Não poderia ser diferente, uma vez que - e aqui adotando uma visão positivista do Direito - cada ordem jurídica apresenta, explícita ou implicitamente, a sua maneira de encarar o fenômeno, à luz de sua legislação, que, para tanto, serve de paradigma.

E como no Brasil não existe legislação definitiva² sobre o assunto, com a determinação de sua natureza jurídica, impossível partir de um conceito jurídico lapidado em conformidade com nossa legislação, razão pela qual se faz necessária a utilização do *tipo*, para que possam ser dados seus primeiros contornos jurídicos sem implicar a exclusão de outras construções hábeis, conquanto não completamente, a explicá-lo³.

Pois bem. Com base na já referida diversidade de tratamentos jurídicos, conclui-se que a multipropriedade é “um instituto no qual coexistem, sobre um mesmo imóvel (ou porção deste), uma pluralidade de direitos de gozo atribuídos a sujeitos

¹ “De uma maneira geral, em suportes fáticos *conceituais*, a decisão sobre sua concretude pressupõe *juízos de identidade* entre os fatos e os elementos da hipótese normativa. O intérprete-aplicador realiza uma *operação lógica de subsunção* (*Subsumption, Underordnung*), orientada pela metódica lógico-formal e dedutiva, concluindo em termos de “ou tudo ou nada”, “ou assim ou assado”: ou é fato jurídico ou não é fato jurídico; se for, ou é fato jurídico A ou é fato jurídico B, extraindo da sua decisão as indelévels consequências jurídicas. Já em suportes fáticos *tipológicos*, a decisão sobre sua concretude pressupõe *juízos de semelhança* entre os fatos e os elementos normativos. O intérprete-aplicador realiza uma *operação tipológica de emparelhamento* (*Zuordnung, Einordnen, riconduzione*), orientada pela metódica lógico-material e indutiva, concluindo em termos de “ou mais ou menos”, “ou assim ou também assado”: pode ser fato jurídico A, pode ser fato jurídico B ou pode ser fato jurídico em parte A e em parte B, extraindo da sua decisão as consequências jurídicas em parte de um e/ou em parte de outro” (VANZELLA, 2013, p. 46-47).

² No âmbito do setor de hotelaria, o fenômeno encontra-se previsto pela Lei nº 11.771/2008, que foi regulada pelo Decreto nº 7.381/2010.

³ A mesma metodologia foi empregada por Fábio Arrivas (1998, p. 15), em seu estudo sobre a multipropriedade: “No es oportuno, en otros términos, recurrir al instrumento del *concepto general y abstracto*; al contrario, utilizar la categoría *lógica* del tipo que ha sido elaborada precisamente en contra posición al concepto” (destaques no original).

diversos, direitos exercitáveis por turno” (CASCELLA, 2012, p. 2)⁴, ou ainda, de forma mais esmiuçada:

Aquella fórmula jurídica que permite disfrutar a varias personas de una misma vivienda vacacional mediante su fraccionamiento en diversas unidades temporales a lo largo del año; unidades que son adjudicadas a cada uno de los adquirentes, que se convertirán bien en propietarios, bien en titulares de un derecho real limitado, o de un derecho personal, dependiendo de la modalidad elegida por el propietario promotor (RODAL, 2000, p. 6).

Frente a tais tipos, é possível vislumbrar quatro pontos essenciais à configuração desse sistema de aproveitamento de bens imóveis, quais sejam: pluralidade de direitos de aproveitamento econômico; diversidade subjetiva dos titulares de tais direitos; identidade do bem sobre o qual tais direitos virão a ser exercitados, porquanto se trate da mesma porção imobiliária; e delimitação temporal do exercício daqueles direitos (CASCELLA, 2012, p. 2)⁵.

Como ponto de partida, duas dessas características se destacam: diversidade subjetiva dos titulares de tais direitos e identidade do bem sobre o qual tais direitos se exercitam. É que, antes de qualquer ilação acerca de sua natureza jurídica, a multipropriedade se mostra como um autêntico sistema de concorrência de múltiplas pessoas sobre um mesmo bem. A primeira pergunta, portanto, a ser respondida é: quais construções foram forjadas pelo Direito para viabilizar tal concorrência sobre uma mesma porção da matéria?

Christian Atias (1993, p. 87-88) conclui haver quatro técnicas aptas para tanto. A primeira consiste em possibilitar a terceiros a utilização da coisa, com lastro jurídico em uma obrigação de caráter pessoal para com o proprietário (v.g. contrato de locação). A segunda, por sua vez, se resume em agrupar todos os utilizadores da coisa, com a criação de um novo ente dotado de personalidade jurídica, único titular do direito de propriedade (v.g. sociedades e associações, que são formadas por um conjunto de

⁴ No original: “un istituto in cui coesistono, sul medesimo immobile (o porzione di esso) una pluralità di diritti di godimento attribuiti a soggetti diversi, diritti esercitabili a turno”.

⁵ No mesmo sentido, Biagio Caliendo (2009, p. 207): “È possibile ricondurre il fenomeno ad un concetto unitario sul presupposto che tutte le singole fattispecie hanno un minimo comun denominatore consistente nel godimento turnario ed esclusivo di un bene immobile, per periodi determinati e ricorrenti ciclicamente in riferimento all’anno solare, da parte di diversi soggetti”.

peças e tem seus bens afetados a determinado fim⁶⁾⁷⁾. A terceira consiste na justaposição de direitos equivalentes sobre a mesma coisa, caracterizando o condomínio. Por fim, a quarta se trata de um desmembramento da propriedade, com a constituição dos chamados direitos reais sobre coisa alheia (v.g. usufruto).

Nessa ordem de ideias, verifica-se ser justamente com base nessas quatro técnicas que a multipropriedade imobiliária encontra-se regulada pelos diversos ordenamentos jurídicos estudados: tem-se, como exemplo da primeira, o contrato de locação adotado pelo legislador grego; como exemplos da segunda, a multipropriedade acionária, na Itália, e a *société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé*, na França; na Alemanha, com o modelo *Oberstdorf*, e na Itália, com a multipropriedade real, apresentam-se os modelos pautados na copropriedade; e, por últimos, com o direito real de habitação periódica, albergado na legislação portuguesa, e o *aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico*, da Espanha, tem-se os exemplos de *ius in re aliena*⁸⁾.

Enfim, tais técnicas nos mostram que nem sempre ao uso de um bem subjaz, necessariamente, um direito real. Mister se faz, assim, considerar que os direitos obrigacionais também se prestam a lastrear as relações referentes ao aproveitamento econômico dos bens. Por consequência, deve o ordenamento jurídico brasileiro considerar as construções de natureza obrigacionais como possível matriz da multipropriedade imobiliária.

No entanto, procuraremos encontrar uma técnica apta a manter o pretense caráter real do fenômeno com o qual fora originariamente idealizado. Isso não impedirá uma análise sob seu viés pessoal (obrigacional), como forma de solução subsidiária à questão, caso as configurações pautadas nos direitos reais não se mostrem próprias a explicá-lo à luz de nossa legislação.

⁶⁾ Acrescento, ainda, a fundação, conquanto não seja ela originada de um conjunto de pessoas reunidas para alcançar determinado fim.

⁷⁾ Interessante é a explicação de Philippe Simler (1996, p. 125-126): “Dès lors qu’un groupement, privé ou public, est doté de la personnalité morale, il a aussi un patrimoine et les biens qui le forment sont juridiquement objets d’une propriété individuelle. Sociologiquement, et avec une intensité variable suivant le type de groupement, ses membres éprouvent cependant le sentiment d’une propriété collective. Ce sentiment sera très faible dans le cadre des collectivités publiques ou des grandes sociétés de capitaux”.

⁸⁾ Acrescente-se, ainda, o *trust*, modo de aproveitamento coletivo de bens construído no seio da *common law* e utilizado no Reino Unido para explicar a multipropriedade imobiliária. No entanto, como sua aceitação ainda é bastante questionada nos países de cultura jurídica romano-germânica, o *trust* não será objeto de maiores análises neste estudo.

Nesse passo, é preciso restringir o objeto de análise do trabalho, com o objetivo de melhor organizá-lo. Como visto no tópico 2, existem diversas modalidades de multipropriedade consagradas pelo comércio internacional. No entanto, muitas delas, de *per si*, não apresentam qualquer traço de direito real.

A precisa individualização do espaço-tempo, por exemplo, é uma exigência que a doutrina italiana vem fazendo para que o fenômeno possa ter caráter real, como alerta Umberto Morello (2010, p. 181)⁹:

[...] è abbastanza evidente la tendenza dei giuristi italiani a ritenere ancora qualificabile il godimento turnario come un vero e proprio diritto reale, anche quando sia carente l'aspetto dell'immediatezza (possibilità di esercitare il diritto senza bisogno di cooperazione del gestore o comunque di terzi)¹⁰, ma è comunque assicurata l'esatta individuazione del bene e del periodo di godimento.

Importa salientar que isso se constata independentemente do sistema jurídico que se tome como paradigma, uma vez que se refere à observância de princípio básico dos direitos reais, qual seja, o da inerência.

Diante dessas considerações, a análise do fenômeno acerca de sua possível natureza real no Direito brasileiro se restringirá à sua modalidade fechada¹¹, nos termos do tópico 2.5. Antes, para tanto, como pressuposto lógico, cabe traçar algumas distinções entre direitos reais e direitos pessoais.

⁹ Também nesse sentido, sinaliza José Luis Aguilar Gorrondona (2009, p. 359-360), ao interpretar o art. 31 da lei reguladora da multipropriedade na Venezuela: “En efecto, el derecho compartido fijo y el flotante son derechos reales mientras que son derechos personales los que surgen de los tiempos compartidos ‘sobre espacio flotante’ y ‘mixtos’ ya que no recaen necesariamente en un mismo inmueble pues aunque versen sobre inmuebles “de características precisas” dichos inmuebles no son siempre los mismos [...]”.

¹⁰ Acerca desse aspecto, vide item 5.7.

¹¹ A rigor, a modalidade “tempo flutuante” não afastaria um pretense caráter real da *timeshare*, já que se trata de lapso temporal pré-definido, conquanto não seja em semana corrida. Apesar disso, para facilitar e tornar mais fluido o trabalho, optamos por desconsiderá-la. A ressalva, no entanto, fica registrada.

4.1 Direitos reais e direitos pessoais: algumas distinções¹²

As técnicas jurídicas que colocam as coisas a serviço das pessoas apresentam-se sob duas modalidades elementares: os direitos reais e os direitos pessoais (ATIAS, 1993, p. 41).

Segundo Rubens Limongi França (1971, p. 8), o direito real é o “direito absoluto (*erga omnes*), que, tendo por objeto uma coisa corpórea (*qui tangi potest*) a submete juridicamente de modo direto ao respectivo sujeito, para o fim de sua utilização e disposição [...]”. O direito pessoal, também conhecido como direito obrigacional, é definido por Caio Mário da Silva Pereira (2009, p. 7) como o “vínculo jurídico em virtude do qual uma pessoa pode exigir de outra prestação economicamente apreciável”.

Do confronto desses dois conceitos, a primeira diferença surge, relacionando-se ao objeto de cada um. Com efeito, enquanto o objeto dos direitos reais é a coisa em si, o objeto dos direitos pessoais é uma prestação, ou seja, uma dada conduta humana (PONTES DE MIRANDA, 1957, p.5). Não infirma essa distinção as obrigações de dar¹³: muito embora esteja envolvida em tais relações uma coisa, o objeto imediato continua sendo a conduta humana, no caso, o ato de “dar”.

Ademais, sob o ponto de vista econômico, percebe-se que o objeto dos direitos pessoais é mais amplo que o dos direitos reais. É que, enquanto estes não tem outra função senão repartir a utilidade das coisas entre as pessoas, aqueles também conferem o poder de exigir um fazer ou um não fazer de outra pessoa (ATIAS, 1993, p. 41).

Ainda em relação ao objeto, verifica-se que, nos direitos reais, o sujeito ativo detém um poder direto e imediato sobre a coisa, sem necessidade da colaboração de terceira pessoa. No entanto, no caso dos direitos pessoais, como seu objeto imediato

¹² Embora essas distinções venham sofrendo críticas por parte da doutrina, nesse trabalho elas se fazem necessárias, a fim de que se apresentem um ponto de partida e uma visão geral acerca das várias construções jurídicas baseadas no direito real e no direito pessoal que procuram explicar a mutipropriedade. Sobre as distinções traçadas entre os direitos real e pessoal, veja-se a opinião de Yaëll Emerich (2005, p. 920-921): “Bien qu’elle soit souvent utile, la distinction des droits réels et des droits personnels n’a pas le caractère nécessaire et universel qui lui a souvent été prêté. Il s’agit au contraire d’une classification contingente, qui n’existait pas en droit romain et dont l’origine, relativement récente, peut être située au XVIe. siècle. Surtout, la distinction connaît des limites importantes, d’un point de vue tant théorique que pratique. Les critères de la distinction, qu’ils soient classiques ou personalistes, sont défailants d’un point de vue théorique”.

¹³ “Os direitos pessoais (obrigações) tem por objeto imediato, não coisas corpóreas, senão atos ou prestações de pessoas determinadas. Um grande número destes atos (*obligationes dandi*), uma vez realizados dão em resultado um direito real ou conduzem ao exercício desse direito, efeito, que suposto argúa intimidade entre uns e outros direitos, todavia não lhes destrói a diferença” (PEREIRA, 2004, p. 23).

é a conduta do sujeito passivo, o aproveitamento do bem fica à mercê da colaboração do devedor¹⁴. É o caso, por exemplo, do contrato de doação: o donatário só poderá aproveitar a coisa se o doador realizar (conduta humana) a tradição.

Pelo fato de o exercício de um direito real não ficar condicionado ao bel prazer do sujeito passivo (ATIAS, 1993, p. 46), ou seja, dispensar sua colaboração, é que se diz que o direito real adere à coisa (princípio da aderência), de tal maneira que seu titular possa reivindicá-la (*ius persecuendi*) de quem injustamente a detenha. No caso dos direitos pessoais, como o seu objeto principal é uma dada conduta humana e, por conseguinte, haver necessidade da colaboração do sujeito passivo, o direito não se liga à coisa. Assim, em caso de descumprimento do contrato de compra e venda de um móvel, por exemplo, o comprador não poderá exigir que o bem passe a compor seu patrimônio, mas simplesmente requerer a aplicação das sanções decorrentes do descumprimento contratual (cláusula penal, perdas e danos, juros compensatórios, etc).

Também dos conceitos acima colacionados, verifica-se que os direitos reais e pessoais se distinguem quanto ao sujeito passivo. É que, enquanto nos direitos reais o sujeito passivo é toda a coletividade - à exceção do próprio sujeito ativo, por óbvio -, o sujeito passivo dos direitos obrigacionais é certo e determinado. Diz-se, portanto, que os direitos reais são absolutos, ao passo que os direitos pessoais são relativos.

No entanto, a doutrina vem rechaçando essa distinção sob a alegação de que os direitos de crédito também devem ser respeitados por terceiros. Ainda no Século XIX, José de Alencar (2004, p. 29) já afirmava que:

Todos e quaesquer direitos trazem para a generalidade dos homens o dever de se abster de todo o acto capaz de paralyzar o seu exercicio. Debaixo desta relação os direitos pessoaes, as obrigações propriamente ditas, não diferem dos direitos reaes, porque um terceiro não póde crear obstaculo ao exercicio dos direitos que eu tenho sobre o meu devedor, como não póde impedir-me do gozo da cousa que me pertence.

Sem querer aprofundar a discussão, parece-nos que essa “oponibilidade” a terceiros dos direitos creditícios é mais fruto do princípio do *ne amineret leadere* do que propriamente efeito específico da relação obrigacional. Diferentemente, o efeito *erga*

¹⁴ “A característica do direito real será sempre o fato de se exercer diretamente, sem interposição de quem quer que seja, enquanto o direito pessoal supõe necessariamente a intervenção de outro sujeito de direito” (GOMES, 2009, p. 15).

omnes dos direitos reais encontra único e exclusivo fundamento na própria relação real, razão pela qual essa distinção deve permanecer incólume¹⁵.

Como os direitos reais criam deveres a serem observados por toda a coletividade, sua criação fica a critério exclusivo do legislador (SAN TIAGO DANTAS, 1981, p. 18-19). Tem-se, assim, o princípio da taxatividade dos direitos reais (*numerus clausus*), de maneira que só podem ser utilizadas aquelas construções reais desenhadas na lei. Completamente diverso é o caso dos direitos pessoais, os quais podem ser criados livremente pelas partes, em total prestígio à autonomia privada.

A última diferença entre os direitos reais e obrigacionais, lembrada por Paulo Nader (2009, p. 10) diz respeito à sua duração. Segundo o autor, os direitos reais são, em princípio, perpétuos, porquanto não se exaurem com o cumprimento do dever pelo sujeito passivo. Os direitos obrigacionais, a seu turno, tem natureza transitória, uma vez que desaparecem quando o sujeito passivo cumpre a obrigação correlata.

Apresentadas as distinções entre os direitos reais e pessoais, estamos autorizados a apreciar as diversas soluções trazidas pelo direito estrangeiro para a definição jurídica da multipropriedade. É o que se fará a seguir.

4.2 A multipropriedade como relação jurídica pessoal

O direito estrangeiro traz inúmeras construções jurídicas baseadas no direito pessoal para regulamentar a multipropriedade. Essa alternativa acaba por afastar o principal atrativo do fenômeno, qual seja, a maior proteção jurídica que é conferida aos direitos reais, consubstanciada notadamente no *ius persecuendi*.

Não obstante a desvantagem de tais construções, sua análise é necessária, já que, em termos estritamente econômicos, os resultados por ela obtidos, no tocante à divisão do aproveitamento turnário do bem, é aproximadamente o mesmo que aqueles originados da multipropriedade tratada como direito real.

¹⁵ Em cima desse raciocínio, a doutrina vem distinguindo “oponibilidade” de “inviolabilidade” (tutela universal) para explicar a eficácia *erga omnes* dos direitos reais. “A inviolabilidade significa [...] que o direito real não pode ser violado por quem quer que seja”; já a oponibilidade “expressa os reflexos do vínculo real na esfera de terceiros que venham a se encontrar em determinada situação jurídica ou de fato em relação à coisa” (GONDINHO, 2001, p. 41-42). Assim, a oponibilidade caracterizaria os direitos reais, ao passo que a inviolabilidade decorre do “dever geral de não ingerência nas relações jurídicas alheias (*neminem laedere*), independente de sua natureza real ou pessoal” (GONDINHO, 2001, p. 43). Como esses conceitos não terão maior importância para o deslinde da questão, tratá-los-emos como sinônimos.

Ademais, uma vez que se aplica aos direitos reais o princípio do *numerus clausus* e que a multipropriedade imobiliária não se encontra expressamente prevista como tal, as construções jurídicas baseadas no direito pessoal acabam sendo a solução mais simples e segura à questão, ao menos quanto à licitude, porque regida pela autonomia privada.

Em sentido oposto, Gustavo Tepedino (1993, p. 59), preferindo afastar o caráter obrigacional do fenômeno, atribui-lhe natureza real. Não parece, todavia, ser esse o melhor entendimento, porque, para se ter tal qualificação, mister se faz analisar sua compatibilidade com as normas de direito real do ordenamento jurídico respectivo. Afastar de imediato a possibilidade de utilizar as construções de natureza pessoal importa assunção do risco de não se poder realizar essa divisão temporal do aproveitamento econômico do bem, no Direito brasileiro.

Ademais, como visto, os direitos pessoais são técnicas aptas à repartição daquele aproveitamento econômico¹⁶, e como tal, não podem ser desconsiderados, mesmo que o fenômeno se mostre, *a priori*, mais próximo aos direitos reais. Nessa linha de raciocínio, relembre-se que a questão está sendo aqui trabalhada com “tipos”, com a análise de sua maior ou menor compatibilidade com as possíveis opções de roupagem jurídica, e não com conceitos jurídicos fechados¹⁷.

4.2.1 A multipropriedade e o contrato de locação

Lançar mão do contrato de locação é a primeira e mais singela solução que surge para explicar o fenômeno no âmbito dos direitos pessoais. Tanto o é que países como Grécia, Alemanha, Itália e Espanha aceitam tal prática nos empreendimentos de multipropriedade, conforme visto acima.

Pelo contrato de locação “uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”, segundo o art. 565 do Código Civil.

¹⁶ “Le techniques qui mettent les choses au service des personnes se présentent sous deux modalités élémentaires. La plus simple se contente de réserver la chose, - ou certains de ses avantages -, à une ou plusieurs personnes. La plus complexe charge une première personne de faire profiter une autre personne de la chose. C’est pourquoi, comme le monde des biens a sa division majeure - << tous les biens sont meubles ou immeubles >> -, celui des droits à la sienne: tous les droits sont réels ou personnels” (ATIAS, 1993, p. 41).

¹⁷ Vide nota de rodapé nº 1.

Mais especificamente, pensamos que se pode aplicar à espécie a figura da locação para temporada, prevista na Lei nº 8.245/1991, cujo art. 48 assim a conceitua:

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Perceba-se, inicialmente, que a destinação do imóvel pelo locatário, qual seja, sua residência temporária para prática de lazer, mostra a igualdade de finalidades da hipótese descrita na lei e da multipropriedade, o que afasta qualquer óbice à utilização dessa modalidade de contrato de locação ao fenômeno estudado. No entanto, sua aplicação requer algumas adaptações.

Com efeito, na multipropriedade disciplinada como contrato de locação para temporada, há um proprietário-locador que coloca à disposição do locatário o aproveitamento econômico do imóvel, pelo lapso máximo de noventa dias, por tantos anos quanto for pactuado. Ou seja: o locador cede a terceiro o direito de usar o alojamento por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente. Dessa forma, o proprietário poderia, por exemplo, se comprometer a reservar, por cinco anos, as três primeiras semanas de cada um desses cinco anos a uma determinada pessoa; com outro indivíduo, por meio de relação contratual diversa, poderia convencionar a reserva das quarta, quinta e sexta semanas, assim sucessivamente.

Existiriam, portanto, dois prazos a serem observados: o número de anos pelo qual o proprietário se obriga a “renovar” o contrato de temporada e o período de uso efetivo do imóvel, em cada um daqueles anos. O primeiro interregno temporal, ao nosso juízo, poderia ser indefinido, ao passo que o segundo estaria limitado no máximo a noventa dias.

O ponto negativo é que, caso o contrato de locação não seja averbado na matrícula do imóvel, eventual adquirente do bem poderá denunciar o contrato

constituído anteriormente à alienação, *ex vi* do art. 8º da Lei nº 8.245/1991¹⁸, além das limitações ínsitas a todo direito obrigacional.

Igualmente baseada em contrato de locação, a prática comercial italiana, à semelhança da alemã com o método *hotel-buy-out*, lapidou outra forma de se realizar os empreendimentos *timeshare*. Trata-se da chamada multipropriedade invertida (*multiproprietà invertita*), na qual:

l'acquirente si riserva l'uso esclusivo dell'alloggio per un periodo limitato di tempo, lasciando al venditore la disponibilità dell'immobile durante il periodo dell'anno rimanente, il quale provvederà a locarlo a terzi, facendo propri i proventi. (SOLDÀ, 2010, p. 110)

Veja-se que à aquisição do imóvel segue-se o contrato de cessão de uso entabulado entre o comprador - agora proprietário - e o vendedor - ora cessionário e proprietário anterior -, com o destaque de que aquele reserva para si um período de utilização do bem, a cada ano.

Como se pode vislumbrar, nessa situação, há duas modalidades contratuais. A primeira, entre o adquirente-proprietário e o vendedor-cessionário, consiste na cessão de uso do imóvel, com período anual de reserva ao primeiro, configurando contrato atípico. A segunda, por sua vez, se estabelece entre o vendedor-cessionário e terceiros, tratando-se de autêntico contrato de locação para temporada.

Exemplificamos. Imagine-se que “A” seja proprietário de um imóvel e deseja vendê-lo a “B”. Este, agora proprietário, reserva-se para si o mês de janeiro para utilizar o imóvel. Pelo resto do ano, o imóvel fica cedido a “A”, o qual poderá locá-lo a terceiros, e com isso, auferir renda com bem de terceiro (no caso, “B”).

A vantagem desse modelo é que o *quantum* de aquisição do imóvel sofre importante redução, já que amortizado com a sua cessão ao antigo proprietário, o qual receberá os valores dos alugueis entabulados com terceiros (RECCO, 2011, p. 1739).

Pois bem. Embora os contratos de locação para temporada sejam interessante forma de dar lastro jurídico à *timeshare*, existe, a nosso ver, uma restrição a sua utilização. Isso porque somente poderão ser empregados caso não haja prestação de serviços por empresas de hotelaria, de maneira a sobrepor sua atividade ao próprio

¹⁸ “Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel”.

direito de aproveitamento da unidade de alojamento. Em termos mais técnicos, não nos parece sejam eles aptos a serem aplicados nas multipropriedades estruturadas, quando o proprietário ou detentor da posse do imóvel é empresa hoteleira que atua nessa condição oferecendo não só o alojamento mas também outras facilidades como lavanderia, parque aquático, segurança, restaurante, campos de golfe, etc.

Com efeito, na multipropriedade estruturada, por prevalecer a prestação regular de serviços de hotelaria a seus usuários, não se aplica a Lei nº 8.245/1991, como se pode depreender de seu parágrafo único, art. 1º, *in verbis*:

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei:

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

[...]

4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

[...]

Destarte, no caso da multipropriedade estruturada, devem-se aplicar as normas de regência das atividades turísticas, notadamente a Lei nº 11.771/2008, situação de que se cuida no tópico seguinte.

4.2.2 A multipropriedade e a prestação de serviços de hotelaria

Foi no campo das atividades turísticas que a multipropriedade imobiliária recebeu seu primeiro tratamento jurídico no Brasil, originariamente por meio da Deliberação Normativa nº 378/1997 do Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR), que batizou o fenômeno de “tempo compartilhado”:

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

Com a entrada em vigor da Lei nº 11.771/2008, o referido dispositivo foi revogado, conforme entendimentos do Ministério do Turismo e da EMBRATUR¹⁹. Não obstante, a nova lei também cuida do tema, ainda que de forma bastante perfunctória:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

[...]

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

No entanto, ao regular o novo dispositivo, o Decreto nº 7.381/2010 tratou com maiores detalhes o tempo compartilhado:

Art. 28. Considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente.

Da análise dessas normas, conclui-se que, na seara das atividades de hotelaria, a *timeshare* é um autêntico contrato de prestação de serviços, razão pela qual se impõe a sua aplicação às multipropriedades estruturadas. Dessa forma, afastada fica, nessa situação, a aplicação da Lei nº 8.245/1991.

A dúvida que surge é em relação a qual modalidade contratual aplicar, locação para temporada ou contrato de prestação de serviços hoteleiros, quando se tratar de apartamento pertencente a condomínio residencial que se encontra sob a

¹⁹ Tais entendimentos foram colhidos por este autor em consulta àqueles entes, através do “Sistema Acesso à Informação” do Governo Federal, com resposta em 21 de março de 2013: “A Deliberação Normativa nº 378/1997 (EMBRATUR) encontra-se revogada pela Lei do Turismo nº 11.771/2008. Desta forma, o Ministério do Turismo já está trabalhando com novas regulamentações, mas até o presente momento não há Portaria do MTur que regulamente o Tempo Compartilhado”.

administração de empreendimento explorador de prestação de serviços de hospedagem²⁰.

Pensamos que deva prevalecer a opção do contrato de locação, uma vez que, muito embora presentes os serviços de hotelaria, no caso de apartamento residencial, a relação jurídica se dá entre o seu proprietário (condômino) e terceiro, ao passo que o empreendimento hoteleiro se relaciona com o próprio condomínio. Ademais, ainda que a prestação dos serviços seja um importante atrativo para o locatário, o objeto principal do contrato é o uso e gozo do imóvel.

Entretanto, a solução é outra quando a empresa exploradora de serviços de hotelaria detiver, além da administração, parte das unidades autônomas do condomínio, por arrendamento. Nessa situação, os dois tipos de contratos poderão ser aplicados, a depender de quem esteja oferecendo o alojamento. Caso seja a empresa, cedendo a terceiro unidade que lhe fora arrendada, aplica-se o contrato de prestação de serviços hoteleiros; caso seja o condômino, utiliza-se o contrato para temporada.

4.2.3 A multipropriedade explorada por Sociedade Anônima

A multipropriedade acionária (*multiproprietà azionaria*) é outra forma bastante difundida no mundo. Alemanha e Itália são países onde sua prática é reconhecidamente praticada.

Por ela, constitui-se uma sociedade por ações (S/A), proprietária do imóvel a ser repartido turnariamente, cujo capital social é representado por ações ordinárias e preferenciais²¹, de modo que as primeiras permitem aos sócios a participação na gestão social e as segundas atribuem aos seus adquirentes o direito de utilização por turnos de determinado imóvel social (TEPEDINO, 1993, p. 9)²². Trata-se de direito pessoal, porquanto exercido pelo sócio contra a sociedade, e sujeito a eventuais incursões por parte dos credores desta (CALIENDO, 2009, p. 208).

²⁰ Tal possibilidade pode ser vislumbrada no § 1º do art. 28, da Lei de Turismo: “Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento”.

²¹ “A emissão de ações diferenciadas permite ao promotor do empreendimento controlar a sociedade, não sendo vendidas as ações ordinárias, de molde a evitar problemas na gestão, relacionados à efetiva consecução do projeto e à manutenção de sua destinação [...]” (TEPEDINO, 1993, p. 10).

²² “El derecho del socio al disfrute de la unidad inmobiliaria periódicamente, se materializa a través de la acción que le otorga la sociedad, en la cual se incorpora tal derecho, además de las clásicas prerrogativas que otorga toda acción al socio” (ACOSTA, 1994, p. 159).

Embora se trate de construção bastante engenhosa e criativa, a multipropriedade acionária encontra alguns possíveis óbices à luz da legislação brasileira, também elencados pela doutrina italiana. São eles: a ausência de finalidade lucrativa, a confusão patrimonial e a tipicidade das vantagens conferidas nas ações preferenciais (CALIENDO, 2009, p. 209-212).

Antes de abordar cada um desses impedimentos, cumpre destacar que, a rigor, o acionista não tem qualquer direito real sobre o imóvel, cuja titularidade, aliás, fica em nome da própria pessoa jurídica. Essa ressalva é feita explicitamente pela legislação francesa, como visto anteriormente.

4.2.3.1 Ausência de finalidade lucrativa

A legislação brasileira é cristalina ao prever que as sociedades anônimas exercem necessariamente atividade empresária, a qual pressupõe a busca pelo lucro. Nesse sentido, dispõem o parágrafo único do art. 982 do Código Civil e o art. 2º da Lei nº 6.404/1976, abaixo transcritos:

Art. 982. [...]

Parágrafo único. Independentemente de seu objeto, considera-se empresária a sociedade por ações; e, simples, a cooperativa.

Art. 2º Pode ser objeto da companhia qualquer empresa de fim lucrativo, não contrário à lei, à ordem pública e aos bons costumes.

§ 1º Qualquer que seja o objeto, a companhia é mercantil e se rege pelas leis e usos do comércio.

Verifica-se, pois, que o ordenamento jurídico brasileiro veda a constituição de sociedades anônimas que não tenham caráter especulativo, em que não haja o escopo de obtenção e repartição de lucros entre seus acionistas. Nesse passo, mostra-se evidente a completa incompatibilidade desse tipo de sociedade para com as finalidades da *multiproprietà azionaria*.

No entanto, os doutrinadores italianos - país onde, segundo informa Biagio Caliendo (2009, p. 209), esse impedimento também se encontra cristalizado no art.

2.247²³ do *Codice Civile* - para sustentar a possibilidade jurídica da construção, passaram a classificar a multipropriedade acionária em pura e impura.

A multipropriedade acionária pura é aquela em que a sociedade se limita a organizar a utilização turnária do imóvel entre seus acionistas, sem exercer qualquer atividade econômica e, por conseguinte, sem o objetivo de gerar lucro. Já na multipropriedade acionária impura, além da organização da utilização turnária, a sociedade desempenha atividade de empresa, com a finalidade de obter e distribuir os lucros entre seus acionistas (RUPERTO, 2011, p. 288). Assim, por exemplo, dá-se a multipropriedade acionária impura quando a sociedade presta serviços típicos de hotelaria a terceiros, tais como parque aquático, quadras poliesportivas, restaurante, campos de golfe, etc.

Analisada essa classificação com observância das normas do direito brasileiro, conclui-se, a princípio, que a *multiproprietà azionaria* poderá ser constituída na sua modalidade impura. Ao revés, a multipropriedade acionária pura é incompatível com a legislação das sociedades anônimas, não apenas por não desempenhar atividade empresária mas também porque exige, para manutenção e conservação do imóvel, contraprestação mensal dos sócios (CALIENDO, 2009, p. 209), o que vai de encontro ao art. 1.088 do Código Civil brasileiro, que determina que cada sócio ou acionista obriga-se somente pelo preço de emissão das ações que subscrever ou adquirir.

4.2.3.2 Confusão patrimonial

Embora a concepção da multipropriedade acionária impura sirva para contornar as críticas tecidas ao não desempenho de atividade empresária, em princípio, não tem ela o condão de afastar a confusão patrimonial que traz ínsita em si.

A confusão patrimonial caracteriza abuso de personalidade jurídica, que enseja a sua desconsideração, nos termos do art. 50 do Código Civil:

Art. 50. Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade, ou pela confusão patrimonial, pode o juiz decidir, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações

²³ “Articolo 2247 - Contratto di società: Con il contratto di società due o più persone conferiscono beni o servizi per l'esercizio in comune di un'attività economica allo scopo di dividerne gli utili”.

sejam estendidos aos bens particulares dos administradores ou sócios da pessoa jurídica.

Esse dispositivo demonstra a repulsa do legislador à confusão patrimonial, o qual, ao adotar a teoria objetiva da desconsideração, não exigiu como requisito a apreciação do *animus* dos sócios. Dessa forma, ainda que afastada a má-fé, não se tolera a relação promíscua estabelecida entre os sócios multiproprietários e o bem da sociedade²⁴.

Isso implica dizer que mesmo a multipropriedade acionária impura não encontra qualquer compatibilidade com a disciplina dada às sociedades anônimas pelo legislador brasileiro. Com efeito, aceitar tal prática acarretaria, por vias reversas, transformar em ilimitada a responsabilidade dos acionistas, responsabilidade essa que por lei é “limitada ao preço de emissão das ações subscritas ou adquiridas” (art. 1º da Lei 6.404/1976). Isso porque a proposta do empreendimento é justamente proporcionar aos sócios o uso do bem social tal como se seu fosse, o que por si só implica desconsideração da personalidade jurídica, pela confusão patrimonial, e avanço do credor no patrimônio dos acionistas.

Nem se queira aproveitar o argumento da doutrina italiana - que, obviamente, o toma à luz de sua legislação -, de que o uso do imóvel social poderá ser feito pelo sócio, desde que se respeite seu vínculo de destinação ao exercício da atividade lucrativa²⁵. Primeiro, porque o art. 50, ao utilizar a partícula “ou”, não condiciona a confusão patrimonial ao desvio de finalidade. Segundo, porque a utilização turnária do bem pelos sócios nada tem a ver com a atividade lucrativa da multipropriedade acionária impura²⁶, ainda nos casos em que essa atividade seja realizada no mesmo prédio em que pernoitam os multiproprietários.

²⁴ Veja-se, nesse diapasão, o escólio de Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias (2011, p. 442): “Percebe-se, pois, com clareza solar que não apenas as condutas do sócio deliberadamente nocivas e intencionais (como a fraude, por exemplo) autorizam a desconsideração, mas, também, a simples mistura do patrimônio, independentemente do animus do sócio, por contrariar a finalidade social da empresa, recomendada pelos arts. 5º, XXIII, e 170 da *Lex Mater*, demonstrando a inclinação da Lei Civil pela formulação maior e objetiva da desconsideração da personalidade jurídica”.

²⁵ “Il patrimonio sociale, in altri termini, nonostante appartenga in comune ai soci, non potrebbe essere dagli stessi utilizzabile se non rispettando il vincolo di destinazione all’esercizio di un’attività economica lucrativa” (CALIENDO, 2009, p. 211).

²⁶ “O uso ‘extra-social’ dos bens da sociedade por parte do sócio, em proveito próprio, como ocorre na multipropriedade – de forma, aliás, necessária e permanente –, desviaria o patrimônio da sociedade da utilização empresarial, a que está intrinsecamente destinado, sendo este um princípio intransponível da sociedade de capital, que, por isso mesmo, não se concilia com a atribuição dos bens sociais aos sócios, para utilização exclusiva e não societária” (TEPEDINO, 1993, p. 14). No mesmo sentido, Gonzalo Morales Acosta (1994, p. 163): “No es posible conciliar el uso de los bienes sociales de manera personal

Assim, teratológica é a utilização de sociedade anônima para a realização de empreendimentos *timeshare*.

Mas essa afirmação pode sofrer temperamentos. Isso porque a doutrina italiana, muito engenhosamente, para derrubar as críticas relacionadas à confusão patrimonial, elaborou distinções entre as chamadas multipropriedades acionárias diretas e as indiretas. O primeiro esquema se caracteriza por atribuir automaticamente os direitos de aproveitamento temporal do imóvel ao sócio, pelo só fato de ser titular de ações privilegiadas (CASTRONOVO; MAZZAMUTO, 2007, p. 81), ao passo que, no segundo, tal direito de aproveitamento é conferido ao sócio por meio de relação jurídica, geralmente de comodato²⁷ (SPEDICATO, 2006, p. 18), diversa do vínculo societário (CALIENDO, 2009, p. 213).

Por haver duas causas jurídicas diferentes na multipropriedade acionária indireta, de sorte que o multiproprietário pode ser ou não acionista²⁸, afasta-se a confusão patrimonial, mesmo à luz do Direito brasileiro. Isso porque o título jurídico de aproveitamento do bem é o contrato, e não o ato de subscrição das ações, de maneira que o acionista o utiliza na qualidade de consumidor, e não de sócio.

No entanto, não basta apenas a existência de duas relações jurídicas. É necessária, outrossim, a absoluta autonomia delas²⁹. Dessa forma, caso o contrato de aproveitamento seja acessório ao ato de subscrição da ação, mantem-se a confusão patrimonial, já que o *status* de multiproprietário sempre estaria sob a condição da qualidade de sócio.

Isso, todavia, não impede que o momento da subscrição possa ser o mesmo da assinatura do contrato de aproveitamento³⁰.

con la calidad de socio sin que ello conlleve la ilicitud de tal utilización. Sin embargo la multipropiedad accionaria se basa justamente en que la sociedad otorga el goce individual de su patrimonio a favor de sus socios”

²⁷ Ao nosso ver, a relação contratual estaria mais para um contrato de prestação de serviços do que propriamente um contrato de comodato.

²⁸ “Il primo e fondamentale momento della indagine consiste esattamente nel rivelare che il multiproprietario è anche azionista. Che non si è multiproprietari perché azionisti, né azionisti perché multiproprietari, ma multiproprietari e azionisti. Il diritto di godimento per frazioni spazio-temporali è estraneo al vincolo sociale”. (CONFORTINI apud CALIENDO, 2009, p. 213)

²⁹ “L’esistenza di un eventuale collegamento tra le varie situazioni giuridiche soggettive [...] non autorizza comunque a sovrapporre le une con le altre o a risolvere le prime nelle seconde (o viceversa). Il diritto di godimento non è un profilo della partecipazione sociale né la presuppone ontologicamente” (CONFORTINI apud CALIENDO, 2009, p. 213).

³⁰ Esse mesmo entendimento é esposado pela Corte de Cassação italiana, colhido da *sentenza* n° 4088/1997, conforme transcrição de Biagio Caliendo (2009, p. 213): “Questi due rapporti autonomi sono, però collegati sotto diversi profili. Un primo collegamento è di carattere temporale perché normalmente l’acquisto delle azioni e della qualità di socio avviene nello stesso momento in cui si perfeziona la

4.2.3.3 *Tipicidade das vantagens conferidas nas ações preferenciais*

Embora a doutrina italiana se questione acerca da tipicidade das vantagens conferidas nas ações preferenciais, no Brasil, esse debate não prevalece, porquanto a Lei nº 6.404/1976 prescreva que:

Art. 17. As preferências ou vantagens das ações preferenciais podem consistir:

I - em prioridade na distribuição de dividendo, fixo ou mínimo;

II - em prioridade no reembolso do capital, com prêmio ou sem ele; ou

III - na acumulação das preferências e vantagens de que tratam os incisos I e II.

[...]

§ 2º Deverão constar do estatuto, com precisão e minúcia, outras preferências ou vantagens que sejam atribuídas aos acionistas sem direito a voto, ou com voto restrito, além das previstas neste artigo.

Interpretando o dispositivo, Modesto Carvalhosa (2002, p. 195) é categórico:

[...] todos os privilégios acima referidos para ações preferenciais negociadas e não negociadas no mercado de valores mobiliários são privilégios estatutários mínimos, já que a lei faculta a atribuição de vantagens adicionais, desde que claramente especificadas no estatuto.

Portanto, podem ser atribuídas aos titulares de ações privilegiadas vantagens diversas daquelas trazidas em lei.

Não havendo qualquer impedimento nesse ponto, e tendo em vista as considerações acima traçadas, é de se concluir que a multipropriedade acionária, para se conformar ao ordenamento jurídico brasileiro, basta se configurar sob as modalidades impura e indireta.

convenzione, costitutiva del diritto personale di godimento, nella quale sono comprese anche le norme per l'uso dell'unità immobiliare e delle parti e dei servizi comuni”.

4.2.4 Outras possibilidades de multipropriedade baseada na constituição de pessoa jurídica

A utilização das sociedades anônimas para exploração do sistema *timeshare* nos indica outras possibilidades também baseadas na constituição de uma pessoa jurídica.

Frederico Henrique Viegas de Lima (1984, p. 35-40) defende que somente a sociedade limitada simples³¹ pode ser utilizada para tal mister. Para o autor, a sociedade pode construir o prédio ou delegar essa função a terceiro. Após, a edificação será inscrita no Registro Imobiliário em nome da própria sociedade, que também será a titular das unidades autônomas. Os sócios, por sua vez, terão o direito de desfrutar do imóvel, segundo os turnos pré-estabelecidos.

Não é esse, todavia, o nosso entendimento, mormente à luz da legislação atual. Isso porque tal posicionamento acaba por esbarrar em críticas comuns às realizadas em desfavor da sociedade anônima, quais sejam, a confusão patrimonial e a ausência de fins lucrativos.

A confusão patrimonial se mostra evidente, uma vez que os sócios utilizarão o edifício como se fosse de sua propriedade, em total ofensa ao princípio da autonomia patrimonial da pessoa jurídica. Já a ausência de fins lucrativos também é empecilho, ainda que se trate de sociedade simples, porque essa modalidade de sociedade também exerce atividade econômica e visa à distribuição de lucro entre seus sócios³². A saída, no entanto, a ser utilizada seria a mesma daquela empregada na multipropriedade acionária: a multipropriedade impura e indireta.

Nada obstante, essas considerações nos mostram que, de uma maneira geral, a *timeshare* organizada sob a forma de sociedade de pessoas sempre esbarrará na questão da confusão patrimonial e da ausência de fins lucrativos. A única alternativa que resta, então, é encontrar em nosso ordenamento jurídico um modelo de pessoa jurídica que se mostre compatível com o fenômeno ora estudado, que não exija a busca

³¹ A sociedade simples pode tomar a forma de uma das sociedades empresárias, com exceção daquelas por ações, conforme se conclui da interpretação do art. 983 c/c o parágrafo único do art. 982.

³² Nesse sentido, Sérgio Campinho (2002, p. 35) ensina: “sociedade simples, ao revés do que afoitamente se possa pensar, também executa atividade econômica e seus integrantes partilham entre si, os resultados que venham a ser auferidos”; e Fábio Ulhôa Coelho (2003, p. 15) complementa: “[...] pode-se afirmar que o direito brasileiro não mais distingue sociedades comerciais de civis pelo seu objeto, mas sim distingue sociedades empresárias e simples pela forma com que exploram a atividade econômica. [...] A distinção entre sociedade simples e empresária dá-se, portanto, exclusivamente em função da forma com que se exerce a atividade econômica”.

pela obtenção de lucro e cujas finalidades geralmente pressupõem a utilização do patrimônio social pelos sócios, ou que, ao menos, tenha intrinsecamente maior tolerância a essa utilização.

Em nossa opinião, apenas duas espécies de pessoas jurídicas se enquadram nos termos do parágrafo anterior.

A primeira delas é a cooperativa, a qual se encontra regulada pela Lei nº 5.764/1971 e, subsidiariamente, pelo Código Civil. O art. 3º daquela prescreve que “celebram contrato de sociedade cooperativa as pessoas que reciprocamente se obrigam a contribuir com bens ou serviços para o exercício de uma atividade econômica, de proveito comum, sem objetivo de lucro”, ao mesmo tempo em que o art. 5º determina que “as sociedades cooperativas poderão adotar por objeto qualquer gênero de serviço, operação ou atividade [...]”.

Verifica-se que a cooperativa não pretende obter lucro: como bem observa Rubens Requião (2010, p. 474), ela “se forja no esforço comum solidário, objetivando a exploração de uma atividade fundada na ajuda mútua, visando à melhoria das condições de vida dos associados”. Em complemento, Vera Helena de Mello Franco (2009, p. 199), com supedâneo em abalizada doutrina, destaca que a cooperativa é meio de redução de custos de produtos e serviços e de eliminação do intermediário.

Percebe-se, assim, ser precisamente esse o formato que se exige na multipropriedade: pessoas se reúnem para construção/aquisição de um bem imóvel, dividindo por turnos seu aproveitamento econômico, de forma a eliminar o intermediário, qual seja, o fornecedor de serviços de hotelaria, com a consequente redução de custos.

Não há, em princípio, que se falar em confusão patrimonial uma vez que o escopo das cooperativas é justamente melhorar a qualidade de vida de seus cooperados, por meio de seu próprio patrimônio. Isso, contudo, não autoriza abusos: é necessário que a utilização do imóvel esteja em sintonia com os fins da cooperativa, adaptando-se, à espécie, a norma contida no art. 50 do Código Civil.

Outro ponto bastante interessante dessa figura, no que tange à sua sintonia com a multipropriedade, é que “as despesas da sociedade serão cobertas pelos associados mediante rateio na proporção direta da fruição de serviços” (art. 80 da Lei nº 5.764/1971). Dessa forma, nas cooperativas, o aporte de valores não se limita ao *quantum* das ações ou da quota-parte do capital social: em caso de despesa, os

cooperados terão que cobri-las, à semelhança do que ocorre nos condomínios edilícios³³.

Por essas razões é que a cooperativa se mostra compatível com o exercício da *timeshare* no Brasil.

Mas não é só. A segunda pessoa jurídica igualmente apta para tal mister é a associação, a qual se constitui pela união de pessoas que se organizam para fins não econômicos (art. 53 do Código Civil). A finalidade lucrativa é substituída pelos fins religiosos, morais, culturais, assistenciais, desportivos ou recreativos (GONÇALVES, 2009, p. 197), este último em completa sintonia com os objetivos da multipropriedade.

Quanto à confusão patrimonial, esta fica, salvo comprovado desvio de finalidade, em princípio afastada. Com efeito, o patrimônio da associação poderá estar voltado ao proveito de seus associados - como no caso dos clubes, em que os equipamentos são postos à disposição daqueles -, nos limites do disposto no estatuto social. Esse proveito é tão importante ao ponto de alguns autores defenderem que o direito de uso e gozo das áreas sociais é prerrogativa inerente à condição de associado (ROSENVALD; FARIAS, 2011, p. 386). De toda sorte, é óbvio que tal uso deverá estar moldado aos fins da associação, sob pena de, no caso concreto, desconsideração da personalidade jurídica.

Outro ponto favorável à associação é que nela há a “obrigação do associado [de] participar do rateio das despesas comuns, exceto se houver disposição diversa em sede estatutária” (ROSENVALD; FARIAS, 2011, p. 387). Dessa forma, qualquer prejuízo advindo da simples manutenção do imóvel posto sob o regime de aproveitamento por turno poderá ser cobrado dos próprios associados, nos moldes estabelecidos no estatuto.

Outra pessoa jurídica que também não tem fins lucrativos e que poderia chamar nossa atenção para sua possível compatibilidade com a *timeshare* é a fundação. No entanto, ela não se presta à multipropriedade em virtude da diversidade de finalidades. É que, enquanto a fundação tem fins altruísticos, os objetivos dos usuários de imóvel por tempo compartilhado são essencialmente egoístas (VANBRABANT, 2006, p. 43).

Como visto, portanto, apenas as associações e as cooperativas apresentam, em princípio, estrutura apta ao exercício do tempo compartilhado. No entanto, vale

³³ Veja-se o art. 12 da Lei nº 4.591/1964: “cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio”.

destacar que ambas esbarram no mesmo óbice: a circulação do título de aproveitamento por turno, que se consubstancia na qualidade de associado e cooperado, é bastante limitada, já que, tanto na cooperativa (art. 1.094, IV, CC) quanto na associação (art. 56, CC), em regra, essas qualidades são intransferíveis.

Na óptica de Gustavo Tepedino (1993, p. 60), isso seria obstáculo intransponível, uma vez que a multipropriedade requer a maior liquidez possível. Parece ter certa razão o autor, uma vez que tais restrições anulam um dos grandes atrativos da multipropriedade, qual seja, a livre circulação do título de multiproprietário. Em termos de atratividade econômica, tais construções seriam relativamente incompatíveis com o sistema *timeshare*. Isso, todavia, não afeta sua sintonia com as normas de direito positivo. A solução, portanto, fica a cargo dos participantes, conforme sejam os seus objetivos ao integrar os empreendimentos.

Ressalve-se, por fim, que, no caso das associações, o estatuto poderá dispor de maneira diversa, autorizando a transferência da qualidade de associado.

4.3 A multipropriedade como relação jurídica real

Quando se fala em multipropriedade, o primeiro enquadramento jurídico que surge à mente é na categoria dos direitos reais. Certamente, a própria denominação já direciona nesse sentido. Mas, a despeito de qualquer nomenclatura atribuída ao fenômeno, a sua própria descrição econômica, embora despida de alguma qualificação jurídica, já indica sua possível conformidade com os direitos reais. Isso acontece devido à “sensação” da existência de um poder imediato sobre o bem, de uso e gozo, poder esse repartido temporalmente entre todos os multiproprietários.

Sem dúvida, a roupagem real conferida à multipropriedade imobiliária torna-a mais atrativa ao consumidor, justamente porque traz consigo a segurança dos *ius in rem*, consubstanciada no *ius perseguendi* e na publicidade.

Ocorre que, em virtude da taxatividade dos direitos reais, essa alternativa fica na dependência de previsão legal, o que torna mais dificultosa a sua adoção nos ordenamentos em que não se tem regulamentação precisa do fenômeno. Dessa forma, em tal situação, resta ao estudioso procurar encaixar o fenômeno nos arcaísmos reais já previstos na ordem jurídica atual, com o auxílio da experiência estrangeira, ou na construção de nova doutrina.

É o que se faz a seguir, com o fito de analisar sua compatibilidade com as normas do Direito brasileiro.

4.3.1 Multipropriedade, usufruto, uso, habitação e superfície

Os direitos reais de usufruto, uso e habitação possuem semelhanças aparentes com a multipropriedade, já que em todos está presente a ideia da ocupação de um bem por determinado período, além da obrigação de conservar a coisa e sua destinação (PIERACCINI, 2008, p. 105).

A incompatibilidade se encontra no fato de estes direitos reais sobre coisa alheia serem essencialmente personalíssimos, não se transmitindo nem mesmo *mortis causa*³⁴. Também se questiona que, por serem tais direitos temporários³⁵ - seja por condição ou termo -, eles não se coadunariam com o pretense caráter perpétuo da multipropriedade (VÍLCHEZ, 2002, p. 112). No que tange à habitação, esse direito real afigura-se juridicamente incompatível com a multipropriedade, porque se pressupõe a continuidade da habitação, sem espaço para alternância entre os beneficiários. O art. 1.415 do Código Civil também parece impedir qualquer arranjo na distribuição do exercício do direito de habitação³⁶.

Com relação à perpetuidade, tal característica não se mostra, a nosso ver, essencial ao fenômeno, embora seja importantíssimo fator de atração de consumidores. Com relação ao seu caráter personalíssimo, este será obstáculo a depender dos interesses em jogo dos participantes: caso eles não encarem a multipropriedade como investimento³⁷, que, por certo, pressupõe livre circulação, não há porque dizer que aquela característica afaste, da multipropriedade, os direitos reais sobre coisa alheia suprarreferidos.

³⁴ Como esses direitos se extinguem com a morte do titular, Sylvie Pieraccini (2008, p. 103) observa que o valor do usufruto decresce conforme a idade do usufrutuário, variante que não se encontra na multipropriedade, cujo preço varia conforme o período escolhido e a qualidade do imóvel.

³⁵ Destaque-se que “não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso” (art. 1.394, CC).

³⁶ Art. 1.415. Se o direito real de habitação for conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que sozinha habite a casa não terá de pagar aluguel à outra, ou às outras, mas não as pode inibir de exercerem, querendo, o direito, que também lhes compete, de habitá-la.

³⁷ “A multipropriedade revela qualidade oposta, destacando-se a impessoalidade e a possibilidade de transferência do direito sem qualquer restrição - por atos *inter vivos* ou *causa mortis* -, para atender a sua função econômica, tratando-se de investimento que requer a maior liquidez possível” (TEPEDINO, 1993, p. 60).

De qualquer sorte, tais soluções parecem estar extremamente apartadas da realidade fática. É que dificilmente um proprietário irá onerar seu imóvel com esses direitos reais, se, como visto, tem a alternativa de lançar mão dos contratos de locação por temporada, bem menos gravoso sob sua óptica.

Desta forma, do ponto de vista econômico, mostra-se completamente incompatível a utilização desses direitos reais para explicar a multipropriedade. E ainda que, em tese, não se vislumbrem traços de desconcerto jurídico, à exceção do direito de habitação, a total inviabilidade econômica afasta qualquer possibilidade de que essas construções sejam consideradas como solução à questão, afinal, não se podem aceitar hipóteses apartadas da realidade³⁸.

Interessante, outrossim, confrontar a multipropriedade com o direito real de superfície.

Por esse *ius in rem*, “o proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis”, conforme prescreve o art. 1.369 do Código Civil.

Desde logo, percebe-se que o direito de superfície poderá conferir ao seu titular o direito de construir ou plantar em terreno alheio.

Quando se trata do direito de construir, não nos parece possível afirmar que o direito de superfície possa explicar a multipropriedade. Nesse caso, aquele antecede a esta, já que seria o prédio, resultado do direito de construção, que estaria sob o regime de tempo compartilhado, e não propriamente aquele direito.

Por outro lado, parece-nos compatível a multipropriedade com o direito de superfície que tenha como objeto o direito de plantar, ainda que o caráter turístico do fenômeno acabe se perdendo.

Sob tal configuração, a fixação dos lapsos temporais é semelhante à referente ao contrato de locação por temporada: a escritura pública constitutiva do direito de superfície traria o período do ano em que seria exercido e por quantos anos essa situação se estenderia. Dessa forma, distribuem-se vários direitos de superfícies a pessoas diferentes por tantos meses, durante tantos anos. Assim, por exemplo, o sujeito “A” é superficiário de um bem durante os dois primeiros meses do ano, por cinco anos;

³⁸ Essa conclusão segue a orientação de Gustavo Tepedino (1993, p. 61), veja-se: “se não pode o intérprete olvidar a realidade fática, sob pena de se perder em estéril e acadêmica abstração, não deverá, igualmente, conformar-se com a utilização de estruturas formais para a atuação de função jurídica que com elas não se compadeça”.

“B” exerceria seu direito de superfície sobre o mesmo bem durante os quatro últimos meses do ano, por cinco anos; e “C”, por sua vez, plantaria nos seis meses restantes, igualmente por cinco anos. Durante cinco anos, “A”, “B” e “C” revezam no exercício de seus respectivos direitos de superfícies.

Tal construção se mostra bastante interessante para a cultura de plantas com tempo de plantio e colheita compatíveis entre si durante o ano. Voltemos ao exemplo anterior: os intervalos temporais distribuídos entre “A”, “B” e “C” seriam suficientes para que cada um pudesse realizar o plantio e a colheita da cultura de sua escolha.

A multipropriedade constituída sob tal forma seria, certamente, bastante limitada³⁹. Mas não se pode negar que essa construção reparte temporalmente entre várias pessoas a utilização - reduzida - de um mesmo bem, justamente o que ocorre na multipropriedade. Daí concluir-se pela compatibilidade entre os dois institutos.

4.3.2 A multipropriedade como direito real atípico

Uma vez que a multipropriedade não se encaixa perfeitamente em quaisquer dos modelos de direitos reais atualmente positivados, pode-se dizer que se trata de um direito real atípico? Ou seja, o só fato de a multipropriedade pressupor o poder imediato do multiproprietário sobre a coisa já não autorizaria classificá-la como direito real?

A resposta nos parece negativa. Como muito bem lembra Lodovico Barassi (1952, p. 20), os direitos reais não podem ser encarados apenas como um poder direto sobre a coisa, que prescindia da cooperação de um intermediário. Isso se refere apenas ao seu conteúdo econômico, elemento interno seu. Não se pode esquecer de seu elemento externo, consubstanciado no caráter absoluto do direito real, instrumento formal por onde juridicamente atua a realidade.

Com efeito, cada um desses elementos não é apto a, de *per si*, demonstrar a qualidade real de um direito. Senão, por exemplo, como explicar a natureza dos direitos reais de garantia, se o hipotecário não aproveita diretamente o imóvel objeto daquele? Ou, ainda, como distinguir os direitos da personalidade dos direitos reais, se ambos são absolutos? (BARASSI, 1952, p. 16-18)

O que se vê, portanto, é que o elemento interno, o poder diretamente exercido sobre a coisa, não basta para configurar o direito real. Aliás, essa senhoria

³⁹ Destaque-se a semelhança dessa construção com o *Ayllu* do Império Inca, o qual é considerado por alguns como o embrião da multipropriedade, como visto no ponto 2.3.

imediate é justamente consequência do caráter absoluto dos direitos reais: o elemento interno serve apenas para dar conteúdo aos direitos reais, distinguindo os traços típicos de cada um (BARASSI, 1952, p. 26).

Portanto, não é porque a multipropriedade se propõe a ser um esquema pelo qual se atribui a alguém poder direto sobre o imóvel por turnos prefixados, que se configurará direito real. Necessária se faz a atuação do legislador, para que se reconheça a determinada relação jurídica o elemento externo, comum a todos os direitos reais – os quais se distinguem entre si por seu elemento interno.

De fato, a questão da natureza real ou obrigacional de um direito é problema de política legislativa, seja por fatores históricos, seja por conveniência socioeconômica, de maneira que fica a cargo da ponderação do legislador a escolha de quais direitos subjetivos merecem a máxima tutela, com o reconhecimento de sua oponibilidade *erga omnes* (direitos reais), e aqueles que não necessitam de tal força (direitos obrigacionais) (BARASSI, 1952, p. 27).

Uma vez que necessária a atuação do legislador na constituição de novos direitos reais, impossível aceitar a tese de que a multipropriedade possa ser enquadrada como direito real atípico, a pretexto de que nela se exerce poder direto sobre a coisa, por período determinado.

4.3.3 A multipropriedade como condomínio ordinário

Quando se pretende atribuir à multipropriedade estrutura jurídica de natureza real, a primeira solução que vem à mente é identificá-la ao condomínio ordinário, tanto que a prática comercial italiana logo de início adotou essa solução (SOLDÀ, 2010, p. 97). A pluralidade de sujeitos e a singularidade do bem fazem com que assim se encare o fenômeno (SPEDICATO, 2006, p. 41).

Na clássica lição de Clóvis Beviláqua (2003, p. 251), “condomínio, ou compropriedade, é o direito de propriedade, exercido por mais de uma pessoa, conjuntamente, sobre uma coisa, cabendo a cada uma o mesmo poder jurídico, idealmente na totalidade e nas mínimas partes da coisa”.

Como condomínio ordinário, a repartição temporal do aproveitamento do bem seria feita por pacto entabulado entre os próprios coproprietários, em regulamento interno que assegura a observância da divisão turnária e obrigações dela decorrentes

(TEPEDINO, 1993, p. 15). Aqui, enquanto a cotitularidade é simultânea, o exercício é sucessivo no tempo (RODAL, 2000, p. 35).

No Brasil, essa construção é acolhida por Rafael Domingos Faiardo Vanzella (2013, p. 325-326):

O tipo normativo do condomínio voluntário reconhece um grande espaço à autonomia contratual na regulação das relações jurídicas entre os condôminos (arts. 1.323 a 1.326 do CC/2002). A celebração de um contrato normativo (*convenção*) das relações entre os condôminos não é, de forma alguma, estranha ao tipo do condomínio voluntário. E esse contrato é só *obrigacional*: ele disciplina o *exercício* dos direitos subjetivos reais dos condôminos; não fragmenta, no tempo, as posições jurídicas subjetivas reais de cada um dos condôminos, nem, muito menos, encobre, periodicamente, a propriedade dos multiproprietários.

Em outras palavras, para o referido autor, a multipropriedade pressupõe uma relação jurídica de natureza real, compreendida como o poder exercido pelos condôminos sobre a coisa, precedente a uma relação obrigacional, que se cristaliza em um regimento interno. Dessa forma, o que haveria na multipropriedade seria nada mais nada menos que um imóvel em condomínio, cuja utilização encontra-se temporalmente repartida entre os coproprietários.

Ocorre que o sistema de tempo compartilhado não é compatível com a regulamentação positivada do condomínio ordinário. Com efeito, a ação de divisão da coisa comum (art. 1.320 CC) e o direito de preferência (art. 504 CC) são óbices que, segundo a maioria da doutrina, tanto a nacional como a estrangeira, impossibilitam a adoção dessa figura jurídica.

Embora o direito de preferência não nos pareça fator decisivo para afastar o condomínio ordinário, completamente diversa é a situação da ação de divisão. Veja-se:

Art. 1.320. 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.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

A possibilidade de se dividir a coisa comum, a qualquer momento, por qualquer dos condôminos, decorre do fato de o condomínio ser um “estado anormal da propriedade” (BEVILÁQUA, 2003, p. 255), assim reconhecido aqui e alhures. Trata-se de situação provisória, deixada à discricionariedade dos coproprietários, sendo, pois, aquela ação imprescritível (SIMLER, 1996, p. 129). Dessa forma, impossível aceitar pacto entre os condôminos que outorgue, para sempre, tal estado à propriedade, como se pode, inclusive, aferir da leitura do dispositivo supracitado.

Nessa ordem de ideias, percebe-se que a ação de divisão desfigura os traços básicos da multipropriedade. A insegurança que ela traz para os multiproprietários é visível: a qualquer momento pode se dar a divisão do imóvel, salvo pacto estabelecido pela unanimidade dos condôminos pelo prazo de cinco anos, prorrogáveis por igual período.

Tentando afastar essa crítica, Rafael Domingos Faiardo Vanzella (2013, p. 327) defende que o exercício do poder de se exigir a divisão da coisa comum apresenta ínfimo risco de desvirtuamento da multipropriedade, por dois motivos: primeiro porque o Código Civil preza pela manutenção da propriedade no patrimônio de um dos condôminos; e segundo porque, diante disso, afetado o bem à multipropriedade, o exercício daquela posição jurídica estaria próximo do abuso de direito (art. 187, CC), o que configuraria ato ilícito.

Não concordamos com esse posicionamento. Trata-se, a nosso ver, de simples “malabarismo jurídico” para justificar o emprego do condomínio ordinário nas relações de multipropriedade. De fato, parece-nos que o legislador foi categórico ao proibir a manutenção *ad eternum* da situação de indivisibilidade, sem demonstrar qualquer indício de exceção. E essa proibição é fruto de nossa cultura jurídica e que se encontra difundida por toda a *civil law*⁴⁰.

Mas não é só: pela leitura do § 3º do art. 1.320, retrotranscrito, verifica-se que o poder de divisão não se encontra apenas nas mãos dos multiproprietários.

⁴⁰ Vide, por exemplo, o art. 400 do Código Civil espanhol, o art. 1.111 do Código Civil italiano, o art. 815 c/c o art. 1.873 do Código Civil francês e art. 1.412 do Código Civil português.

Simplesmente, qualquer interessado poderá exercê-lo, ainda que dentro do lapso convencionado de indivisão⁴¹, desde que haja graves razões e o juiz o autorize.

Na tentativa de afastar esse óbice, a doutrina italiana procurou justificar a indivisibilidade da multipropriedade com base no art. 1.112⁴² do *Codice Civile*, o qual determina que não será admitida a divisão da coisa, se cessar de servir ao uso a que é destinada⁴³. No Brasil, dispositivo semelhante não existe. Contudo, conforme prescreve o art. 1.322 do Código Civil⁴⁴, se a coisa é indivisível, seja material ou economicamente, o condomínio se extinguirá pela venda judicial da coisa comum (GONÇALVES, 2010, p. 391), o que implica, de todo jeito, o fim da repartição temporal do bem.

Embora tais argumentos sejam suficientes para demonstrar a incompatibilidade jurídica entre condomínio ordinário e multipropriedade, parcela da doutrina vai além e defende que ambos os institutos são ontologicamente distintos entre si.

Com efeito, enquanto a repartição espaço-temporal do imóvel se mostra accidental no condomínio, na multipropriedade ela é essencial, de forma que é a comunhão que se põe em função do aproveitamento por turnos (SPEDICATO, 2006, p. 41).

Nessa ordem de ideias, é de se concluir que,

⁴¹ Em Portugal, diferentemente do que ocorre no Brasil, o pacto de indivisibilidade produz efeitos contra terceiros: “Art. 1.412-3: A cláusula de indivisão vale em relação a terceiros, mas deve ser registada para tal efeito, se a compropriedade respeitar a coisas imóveis ou a coisas móveis sujeitas a registo”.

⁴² Art. 1.112 - Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate.

⁴³ Essa posição, no entanto, consoante informação de Gustavo Tepedino (1993, p. 17), não encontrou acolhimento na jurisprudência daquele país: “[...] a jurisprudência italiana consagrou, ao longo dos tempos, interpretação restritiva ao art. 1.112, reduzindo-o a duas hipóteses. Abrangeria os bens cujo valor econômico é associado ao estado de comunhão, de tal sorte que, divididos, não teriam qualquer valor (como seria o caso, por exemplo, de um livro contábil); ou, em uma segunda configuração, diria respeito aos bens que, integrantes do condomínio, são contemporaneamente acessórios de outros bens, de propriedade particular dos consortes, de modo que a divisão destruiria sua potencialidade econômica, vinculada ao estado de comunhão (seria o exemplo de uma escola ou átrio comum que servisse a dois imóveis particulares). Justifica-se, facilmente, o entendimento restritivo: se fosse possível interpretar o art. 1.112 como abrangente das hipóteses em que a imutabilidade da destinação econômica houvesse sido atribuída pelas próprias partes, contratualmente, revestindo-se tal vínculo, portanto, de conotação subjetiva e convencional, resultaria dispositiva a regra da divisibilidade. [...] O argumento parece suficiente para excluir a expansão das hipóteses de incidência do art. 1.112, preservando-se, na espécie, o inconveniente da configuração multipropriedade através da compropriedade”.

⁴⁴ Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

No condomínio, a divisão temporal ou espacial, embora frequente, é eventual, um *posterius* em relação à comunhão, ao passo que na multipropriedade a divisão temporal é pressuposto de sua existência, contemporânea à sua própria configuração, assumindo, segundo certa doutrina, “rilevanza essenziale rispetto alla quale l’interesse del soggetto appare esclusivo”. (TEPEDINO, 1993, p. 63)

Portanto, ainda que reste superada a questão da divisibilidade da coisa comum, permanecerá a ontológica diferença entre o condomínio ordinário e a multipropriedade, razão pela qual aquela construção jurídica mostra-se completamente incompatível com o fenômeno ora estudado.

Nada obstante, cabe salientar que a jurisprudência dos tribunais, notadamente o Tribunal de Justiça de São Paulo, considera a multipropriedade uma variação do condomínio ordinário, aceitando-se a tese de que o aproveitamento do mesmo imóvel é temporalmente repartido entre os condôminos (TJ-SP - APL: 992060663404 SP, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 25/08/2010, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/09/2010; TJ-SP - APL: 544740620088260562 SP 0054474-06.2008.8.26.0562, Relator: Francisco Thomaz, Data de Julgamento: 30/11/2011, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2011)⁴⁵.

4.3.4 A multipropriedade como propriedade dividida ou condomínio pro-diviso

Percebendo as incompatibilidades existentes entre condomínio ordinário e multipropriedade, parcela da doutrina passou a defender a tese da propriedade dividida, também conhecida como condomínio *pro-diviso*.

⁴⁵ Da leitura dos votos condutores, percebe-se como os magistrados estão “perdidos” nessa temática. Para se ter uma ideia, em praticamente todas as fundamentações usam-se as lições de Gustavo Tepedino para sustentar que se trata de uma variação do condomínio ordinário. Acontece que o próprio autor reconhece haver distinções entre o condomínio ordinário e a multipropriedade, chegando, inclusive, à conclusão completamente diversa daquelas exaradas pelos Ilustres Desembargadores, quanto à natureza do fenômeno....

Trata-se de retorno a concepção de origem germânica (ACOSTA, 1994, p. 90), pela qual se constituem direitos de propriedade para cada aproveitamento da coisa⁴⁶, conforme ensina Roca Guillamón (*Apud* ACOSTA, 1994, p. 91):

[...] hay propiedad dividida cuando los aprovechamientos de una misma cosa pertenecen a dos o más personas, pero no de una forma alícuota o proporcional (copropiedad), sino perteneciendo a una persona ciertos aprovechamientos, y a otra, otros distintos.

Distingue-se, assim, do condomínio ordinário (*pro-indiviso*): enquanto neste cada coproprietário é titular de uma fração ideal do imóvel, na propriedade dividida, cada proprietário é titular de um aproveitamento da coisa. Ou seja: na comunidade *pro-diviso* não existem cotas sobre um único objeto, de tal sorte que os sujeitos não são proprietários da totalidade da coisa na proporção de suas cotas, mas sim que cada um deles o é exclusivamente em relação a um dos aproveitamentos que o bem pode proporcionar (RODAL, 2000, p. 60).

Cada uma das diferentes utilidades representam direitos de propriedade qualitativamente distintos, independentes e justapostos, todos incidentes na mesma coisa. Essa justaposição daria origem a uma comunidade de interesses, a ser devidamente regulada. O condomínio *pro-diviso* surge da comunhão formada por propriedades individuais incidentes sobre a mesma porção da realidade. (TEPEDINO, 1993, p. 78-79).

O direito de propriedade insculpido pela teoria do condomínio *pro-diviso* teria, pois, dois objetos: um imediato, consubstanciado nos distintos aproveitamentos da coisa, e outro mediato, que é o suporte físico, a coisa em si (VÍLCHEZ, 2004, p. 51). Na multipropriedade, como cada multiproprietário tem a utilidade total da coisa, o objeto imediato seria a repartição temporal do bem. Surge daí a primeira crítica a essa construção: como o objeto mediato já é a coisa, o imediato só poderia ser o tempo, o que não é aceito pela doutrina, já que se trata de uma abstração (ACOSTA, 1994, p. 227).

De toda forma, a tese da propriedade dividida parte da doutrina do “duplo domínio”, conceito advindo do Direito Medieval para explicar a propriedade feudal e

⁴⁶ Gonzalo Morales Acosta (1994, p. 92) ilustra a tese ora tratada: o pai dá aos seus dois filhos um cavalo a fim de que um possa utilizá-lo para passear e o outro, para trabalhar, de maneira que aquele que tem a propriedade do animal para trabalhar só poderá utilizá-lo para tal mister, e não para passear.

extinto após a Revolução Francesa - que trouxe de volta o conceito romano de propriedade (RODRIGUES; MARQUES, 2010, p. 406), com influência em toda a *civil law*. De fato, assim como a propriedade dividida, a propriedade medieval caracterizava-se por ser o assenhoreamento de utilidades da coisa, já que ela não tinha como objeto a terra em si (VANZELLA, 2013, p. 125)⁴⁷.

Hoje em dia, tal concepção encontra-se substituída pela noção de direitos reais sobre coisa alheia. Aceitar, portanto, as utilidades ou a repartição temporal do aproveitamento da coisa (v.g. direito real de habitação periódica) como elemento caracterizador de, em termos atuais, *ius in re aliena* implica afronta ao princípio da taxatividade dos direitos reais⁴⁸.

4.3.5 A multipropriedade como propriedade típica, com conteúdo limitado por certa utilidade temporal da res

Gustavo Tepedino (1993, p. 74-77) lembra, ainda, teoria semelhante à acima apresentada, a qual parte da distinção entre “bem” e “coisa”. Por ela, “coisa” seria a unidade material de cunho econômico, ao passo que “bem” seria individualização traçada com base em interesse e utilidade, de sorte que a cada centro de interesses corresponde uma utilidade apta a satisfazê-los.

Nessa ordem de ideias, uma coisa poderia ser objeto de vários direitos, se nela houvesse tantas utilidades correspondentes a cada centro de interesses juridicamente tutelados. A legitimidade desses interesses adviria da Constituição da República, com a previsão de que a propriedade deva exercer sua função social, uma vez que esta passaria a ser o grande limite interno da propriedade, a pautar o conteúdo e o exercício dos direitos reais.

Dessa forma, uma vez que determinada coisa traz consigo vários interesses juridicamente protegidos – “já que tais situações proprietárias, traduzindo interesse a

⁴⁷ Sobre a estrutura da propriedade medieval, Orlando Gomes (2009, p. 115) resume: “Sobre o mesmo bem há concorrência de proprietários. A dissociação revela-se através do binômio *domínio eminente + domínio útil*. O titular do primeiro concede o direito de utilização econômica do bem e recebe, em troca, serviços ou rendas. Quem tem o domínio útil perpetuamente, embora suporte encargos, possui, em verdade, uma propriedade paralela”.

⁴⁸ Com conclusão semelhante, Frederico Henrique Viegas de Lima (1990, p. 32): “[...] cabe ainda mencionar que alguns autores tentam justificar a multipropriedade através da propriedade dividida. [...] Nesta, existem vários co-donos, cada um com direitos independentes e diversos dos demais [...]. Seria uma espécie de *jus in re aliena* ou um direito real atípico, que no caso do Direito brasileiro esbarra com o *numerus clausus* dos direitos reais”.

aproveitamento econômico individual e exclusivo, se justificam constitucionalmente pela função social que desempenham” (TEPEDINO, 1993, p. 75) -, e que cada interesse constitui um distinto direito subjetivo, os defensores dessa teoria concluem que uma coisa pode ser objeto de mais de um direito de propriedade, cada qual delimitado, em seu conteúdo, à utilidade fornecida por cada fração de espaço-tempo.

A similaridade com a teoria da propriedade dividida é evidente. A única diferença é que a teoria ora em estudo justifica a utilidade como objeto do direito de propriedade com arrimo em sua função social.

Apesar desse fundamento constitucional, ela não encontra qualquer conformidade com a legislação civil brasileira, já que mais uma vez traz à tona a questão do duplo domínio.

Ao mesmo tempo, é preciso considerar que nem toda solução compatível com a Constituição da República deve impor, necessariamente, sua conformidade com as normas infraconstitucionais: quer queira ou não as escolhas legislativas são ainda mais relevantes, já que consubstanciam a vontade do povo (art. 1º, parágrafo único, CR/1988), resultado da ponderação em abstrato dos princípios constitucionais, como a própria função social da propriedade.

Por essas razões, afasta-se a teoria da propriedade típica, com conteúdo limitado por certa utilidade temporal da *res*.

4.3.6 A multipropriedade e a tese da propriedade temporária

A propriedade temporária é uma exceção prevista pela ordem jurídica ao princípio da irrevogabilidade. Essa temporariedade da propriedade se dá em virtude do implemento de um termo ou da realização de uma condição previstos no próprio título que a constitui, além de causa superveniente não prevista por ato de vontade mas que, uma vez realizada, impede o titular de manter seu direito⁴⁹. (GOMES, 2009, p. 265-266)

⁴⁹ A propriedade temporária se divide em duas espécies: a propriedade *ad tempus* e a propriedade resolúvel. Elas se distinguem quanto à causa a que se subordina a duração do direito de propriedade e quanto à consequência do fato extintivo. A primeira não fica à mercê de termo ou condição; nela o direito se extingue por força de acontecimento não previsto em seu título constitutivo, mas que, uma vez realizado, impede o titular de conservar seu direito, sendo sua eficácia para o futuro. A segunda, por sua vez, tem a duração do direito subordinada à condição resolutiva ou a termo final, previstos em seu título constitutivo, acarretando sua transmissão no estado em que a coisa se encontrava quando fora recebida pelo proprietário temporário. A rigor, somente a propriedade resolúvel constitui exceção ao princípio da irrevogabilidade do domínio (GOMES, 2009, p. 265-267).

Em sendo a temporariedade da propriedade exceção prevista expressamente pela ordem jurídica, os defensores da multipropriedade como propriedade temporária visualizam nessa construção uma forma de se explicar o fenômeno com base na autonomia privada sem implicar ofensa ao *numerus clausus*.

Não concordamos com essa tese.

Com efeito, é visível a incompatibilidade da multipropriedade com a propriedade temporária, uma vez que, enquanto esta se refere à vida do direito, aquela se refere ao seu exercício (LIMA, 1990, p. 30) - no sentido de utilizar materialmente a coisa -, tanto que o multiproprietário poderá alienar seu direito a qualquer momento, e não necessariamente quando estiver dentro do lapso temporal que lhe cabe. Assim, fora de seu lapso temporal, o multiproprietário tem uma espécie de direito sobre o bem “nu” e, por consequência, o exercício de seu direito fica suspenso até que ele volte a se encontrar no período estabelecido (SPEDICATO, 2006, p. 37).

Ademais, ainda que se enquadre a multipropriedade em conformidade com o instituto da propriedade temporária, não haveria explicação adequada para justificar o constante nascimento e renascimento de um direito para o mesmo sujeito (VÍLCHEZ, 2004, p. 92; ACOSTA, 1994, p. 218).

Por tais motivos, afasta-se, na espécie, a aplicação do instituto da propriedade temporária.

4.3.7 A multipropriedade e a tese da propriedade cíclica ou periódica

Trata-se de construção próxima à anteriormente analisada. Seu ponto de partida é a distinção entre “temporalidade” e “periodicidade” (VÍLCHEZ, 2004, p. 95), sendo que o primeiro se refere à própria existência do direito, ao passo que o segundo é pertinente ao seu exercício (ACOSTA, 1994, p. 219).

Por ela, o elemento temporal surge para delimitar o momento do exercício dos direitos de cada multiproprietário, e não propriamente para fixar o seu período de vida, como acontece na teoria da propriedade temporária. Dessa forma, conclui-se que os direitos dos respectivos multiproprietários coexistem durante todo o ano. (RODAL, 2000, p. 69)

Nesse passo, a teoria defende que existem sobre o mesmo imóvel vários direitos de propriedade, sem, contudo, importar a configuração de um condomínio

(ACOSTA, 1994, p. 219). Sob tal configuração, o direito de cada multiproprietário estaria limitado pelos dos demais, principalmente no tocante ao seu exercício.

O seu problema é a falta de lastro jurídico que sustente a possibilidade de se constituir mais de um direito de propriedade incidente exatamente sobre o mesmo imóvel, sem a opção de fixar qualquer outro elemento como individualizador do objeto da propriedade.

Assim, por essa construção, chegar-se-ia ao absurdo de aceitar a possibilidade de se vender o mesmo imóvel a diferentes pessoas, de sorte que cada uma delas detenha um direito de propriedade de igual conteúdo sobre todo o imóvel – e não apenas sobre sua fração ideal -, distinguindo-se tão-somente nos períodos de exercício.

Ocorre que não há no ordenamento jurídico brasileiro qualquer norma que obrigue o adquirente de um bem a reservar ao alienante o poder de revendê-lo constituindo novo direito de propriedade exatamente com o mesmo objeto, ou que aceite a alienação do direito de propriedade sem implicar sua extinção para o alienante.

Nem se queira falar em autonomia privada para tanto: o Código Civil, por seu art. 1.245, é claro ao dispor que a propriedade do imóvel, sem ressalvas, se transfere mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. E isso se torna mais evidente diante das hipóteses de aquisição da propriedade imóvel - já que não está prevista a possibilidade de aquisição originária por força da autonomia privada -, bem como do atributo da exclusividade, reconhecido no art. 1.231 daquele diploma.

Assim, uma vez registrado o título, a tradição solene é realizada, não se autorizando ao alienante a constituição de um novo direito de propriedade sobre bem alheio. A única solução seria aceitar a propriedade cíclica como uma nova modalidade de domínio, referente ao seu *modus* de exercício, o que esbarraria no princípio do *numerus clausus*⁵⁰.

Por tais razões, demonstra-se a inconsistência da tese da propriedade cíclica, à luz do Direito positivo brasileiro.

⁵⁰ “Ao interprete resta uma alternativa pouco alvissareira: ou concebe a propriedade cíclica como modalidade de domínio *ad tempus*; e aí resta inexplicável como se disciplinam as sucessivas alienações, de maneira que seja assegurada, inclusive, essa estranha espécie de "retovenda", nos ciclos anuais seguintes, tendo como fonte o título originário; ou define a propriedade cíclica como modalidade nova de domínio, em razão dos limites específicos que a distinguem - atinentes ao *modus* do seu exercício -, configurando-se então, a fortiori, novo tipo dominial, ou nova propriedade (diversamente) limitada, em relação a disciplina do art. 525 do CC [de 1916] (“É plena a propriedade quando todos os seus direitos elementares se acham reunidos no do proprietário; *limitada, quando tem ônus real, ou é resolúvel*), hipótese que estaria a depender de previsão normativa, a menos que se superasse o princípio do *numerus clausus*” (TEPEDINO, 1993, p. 73, destaques no original).

5 A PROPRIEDADE ESPAÇO-TEMPORAL

A multipropriedade é um fenômeno multifacetado, apto a receber as mais diversas roupagens jurídicas. No entanto, como consignado anteriormente, existem construções mais compatíveis e menos compatíveis com ela. Embora possa, a nosso ver, receber um caráter obrigacional, sem sombra de dúvidas é com a natureza real que ela mais se aproxima, ou, ao menos, é com essa natureza que ela atrai maior atenção tanto dos consumidores como de seus estudiosos.

Mais especificamente, dentro das várias soluções reais, não se nega que os criadores da multipropriedade pretendiam, realmente, tratá-la como autêntico direito de propriedade. Isso pode ser antevisto da leitura do slogan do empreendimento originário: “não alugue o quarto, compre o hotel: é menos caro”. Aliás, esse desejo se mostra na própria denominação do fenômeno.

Ocorre que, como visto, não havia construções teóricas nem legislativas que enquadrassem a multipropriedade nos termos propostos. Essa situação permaneceu até que os primeiros doutrinadores passaram a considerar uma nova dimensão ao objeto do domínio: o tempo.

Nesse tópico, apresentaremos a teoria da propriedade espaço-temporal, também conhecida por propriedade quadridimensional, modelo que, certamente, explica com maior perfeição as peculiaridades da multipropriedade. Demonstraremos, também, a sua compatibilidade com o ordenamento jurídico brasileiro.

Antes, no entanto, traçaremos algumas considerações acerca do direito de propriedade genericamente considerado para, em pós, confrontarmos-lo com essa nova construção teórica.

5.1 Conceito de propriedade¹

Conceituar propriedade é tarefa demasiado árdua para o jurista. Como já dizia Caio Mário da Silva Pereira (2008, p. 89), é algo que mais se sente do que

¹ A doutrina distingue propriedade de domínio. Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2012, p. 263-264), enquanto a propriedade é “uma relação jurídica complexa formada entre o titular do bem e a coletividade de pessoas”, o domínio é “a relação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder de seu titular, através do exercício das faculdades de uso, gozo e disposição”. De toda sorte, utilizaremos tais termos como sinônimos, ora representando uma relação jurídica complexa, ora uma relação material de submissão, nos termos acima.

propriamente se define. É elemento que antecede à própria ordem jurídica, porquanto seja um componente já conhecido da ordem social (ATIAS, 1993, p. 59).

No entanto, ao Direito importa o seu conceito eminentemente juspositivo, o que a torna de apreensão extremamente volátil, já que o universal fenômeno de apropriação se mostra de diferentes maneiras, seguindo as várias épocas e civilizações, bem como as mais diversas concepções filosóficas e religiosas, seguindo, enfim, os regimes políticos (SIMLER, 1996, p. 19).

Apesar de toda essa flexibilidade, verifica-se que a propriedade constitui a mais perfeita relação jurídica real (RUGGIERO, 2005, p. 454), porquanto se trate do direito que confere ao seu titular a mais ampla faculdade de desfrute sobre a coisa (BARASSI, 1955, p. 9) e que “contem, em germe, a soma total de todas as utilidades que o homem pode esperar retirar de um bem” (FRENETTE, 1979, p. 445)².

Quanto ao Direito positivo brasileiro, o art. 1.226 do Código Civil dispõe que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Assim, com Caio Mário (2008, p. 91) concluímos que o conceito positivado é o de que “a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha”.

5.2 Conteúdo do direito de propriedade

Sendo conceito modelado pelo Direito positivo, sofrendo, como visto acima, as influências mais diversas, o conteúdo do direito de propriedade é traçado pelo legislador, e prescinde de abstrações teóricas ou filosóficas colhidas de uma pretensa “propriedade ideal” (BARASSI, 1955, p. 11)³.

O conteúdo do direito de propriedade encontra-se positivado no artigo retrotranscrito, que atribui ao proprietário as faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la de quem injustamente a detenha.

² No original: “le droit de propriété contient en germe la somme totale de toutes les utilités que l’homme peut espérer tirer d’un bien”.

³ Entendimento parecido é o de Pietro Pierangeli (1997, p. 121): “No vigente ordenamento não existe um direito subjetivo – propriedade privada, crédito, usufruto – ilimitado, atribuído ao exclusivo interesse do sujeito, de modo tal que possa ser configurado como entidade pré-dada, isto é, preexistente ao ordenamento e que deva ser levada em consideração enquanto conceito, ou noção, transmitido de geração em geração”.

Por usar (*ius utendi*), entende-se como sendo a faculdade pela qual o proprietário está autorizado a colocar a coisa a seu serviço, sem modificação na sua substância. Gozar (*ius fruendi*) significa a faculdade de perceber seus frutos, naturais ou civis, englobando-se, também, os produtos. (PEREIRA, 2008, p. 93-94) Por sua vez, dispor (*ius disponendi*) compreende os poderes não inclusos no *ius utendi* e *ius fruendi*, tratando-se mais especificamente do poder de atingir a própria substância da coisa, seja por atos materiais seja por atos jurídicos (NORMAND, 1987, p. 268). Por fim, o direito de reaver (*rei vindicatio*) é “o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injusta ou ilegitimamente o possui ou o detenha, em razão do seu direito de seqüela” (DINIZ, 2009, p. 847).

5.3 Os atributos do direito de propriedade

O direito de propriedade apresenta três atributos, ou características, que o distinguem dos demais direitos patrimoniais e que o faz conferir ao seu titular aquele amplo poder de retirar o total aproveitamento da coisa.

O primeiro desses atributos é a exclusividade. Por ela, o proprietário é o único que pode tirar proveito do bem que lhe pertence: da coisa o proprietário tem o monopólio (ATIAS, 1993, p. 80).

A propriedade também é considerada absoluta (plena), porque o proprietário poderá usar, gozar e dispor da coisa da maneira que lhe aprouver (GONÇALVES, 2010, p. 42). Trata-se de corolário lógico do direito de propriedade, já que este direito subjetivo confere ao seu titular o máximo de prerrogativas que uma pessoa pode ter sobre uma coisa (SIMLER, 1996, p. 20).

Por fim, a propriedade caracteriza-se por sua perpetuidade: ela não se extingue pelo não uso, sendo imprescritível, enquanto não sobrevier uma causa legal extintiva (BEVILÁQUA, 2003, p. 137). Sob outro aspecto, segundo Limongi França (1971, p. 101), tal característica se liga à faculdade de dispor da coisa, particularmente ao de transmiti-la a outrem, uma vez que ela só sai do domínio de uma pessoa, ou dos seus descendentes, por ato de sua vontade.

5.4 As limitações do direito de propriedade

Embora o direito de propriedade seja em princípio absoluto, não se quer dizer que o ordenamento jurídico não lhe imponha limites. Como já defendia Clóvis Beviláqua (2003, p. 136), a propriedade é “a reunião mais completa de poderes de uma pessoa sobre uma coisa [...] [mas o é] sempre segundo os preceitos regulamentares da lei”.

A doutrina classifica as limitações ao conteúdo do direito de propriedade de várias formas. Pontes de Miranda (1955-A, p. 22) as classifica conforme o interesse envolvido seja o de vizinhos ou o interesse público, seja geral ou administrativo (especial). Limongi França (1971, p. 102), a seu turno, informa que as limitações ao domínio encontram fontes nos três ramos fundamentais do Direito (Público, Social e Privado), além da autonomia privada.

A par dessas limitações, não podemos esquecer de listar aquela referente às próprias dimensões físicas da coisa que se faz objeto do direito de propriedade. Com efeito, como bem lembra Francisco Amaral (2008, p. 242), os direitos subjetivos sofrem limitações tanto intrínsecas quanto extrínsecas: as primeiras se referem justamente aos limites materiais próprios do objeto, ao passo que as segundas são limites externos impostos pelo ordenamento jurídico positivo - e às quais se referem os doutrinadores supracitados.

É importante tomar os limites intrínsecos em consideração uma vez que, antes mesmo das limitações impostas pelo Direito positivo, o proprietário fica adstrito a exercer seu domínio apenas sobre a porção material que lhe cabe. Caso contrário, e mais especificamente em relação aos imóveis, estará a invadir domínio alheio, já que, inevitavelmente, “o direito do proprietário do imóvel é limitado pelo direito do proprietário do imóvel vizinho” (PONTES DE MIRANDA, 1955-B, p. 291).

Nessa ordem de ideias, verifica-se que, de certa forma, as limitações intrínsecas compõem até mesmo o conceito de propriedade, porquanto reste subentendido que o domínio - “a relação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder de seu titular, através do exercício das faculdades de uso, gozo e disposição” (ROSENVALD; FARIAS, 2012, p. 44) -, fica ontologicamente restrito às fronteiras do imóvel.

Dessa forma, mais do que restrição de poder, as limitações intrínsecas são verdadeiros delimitadores existenciais do domínio⁴. Fora delas não se configura abuso de poder, mas antes, ausência dele⁵.

5.5 A propriedade espaço-temporal

Como consignado acima, as limitações intrínsecas se referem às próprias dimensões físicas do objeto sobre o qual recai o direito de propriedade.

Em relação à propriedade imobiliária, à primeira vista, poderíamos achar que apenas duas dimensões são capazes de delimitar seu objeto: a largura e o comprimento.

Trata-se de impressão falsa, já que tal objeto apresenta ainda uma terceira dimensão, representada pela altura/profundidade. Assim, não se trata de uma superfície mas sim de um volume. E mais detalhadamente: tomando em consideração o formato esférico da Terra, tal volume toma a forma de uma pirâmide, na qual o cume é o centro do planeta e cujos lados se estendem ao infinito. (NORMAND, 1987, p. 317-318)

O plano vertical, ao lado do plano horizontal, também é reconhecido como dimensão do objeto da propriedade imobiliária pelo Código Civil brasileiro:

Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

Tais considerações inevitavelmente nos levam a concluir que o objeto de propriedade deve ser representado tanto horizontalmente quanto verticalmente (NORMAND, 1987, p. 318).

⁴ Assim também parece entender Pietro Perlingieri (1997, p. 224-225), embora não se refira especificamente às limitações intrínsecas: “Não se pode sustentar que os *limites* e as obrigações não fazem parte do direito de propriedade [...]. Colocar em evidência as obrigações, os ônus, os vínculos, os *limites*, etc., é importante na medida em que, se de tal situação tem-se uma concepção unitária, a inadimplência de um deles se reflete sobre toda a situação. Essa inadimplência pode não comportar somente o ressarcimento do dano – ao qual é obrigado qualquer sujeito devedor inadimplente -, mas, ao contrário, *pode adquirir relevância para fins da própria existência do direito*” (grifos nossos).

⁵ Ainda com base nas lições de Perlingieri (1997, p. 122-123), tratar-se-ia de excesso de poder. Segundo o autor, o excesso se dá quando alguém exerce poder que não é seu, ou seja, é “o exercício de um poder não atribuído pelo ordenamento”. No caso da extrapolação dos limites intrínsecos da propriedade, o que se tem é alguém (invasor) exercendo poderes de outrem (o proprietário do imóvel invadido).

Surgida na Itália (VÍLCHEZ, 2002, p. 97), a teoria da propriedade espaço-temporal, igualmente conhecida por propriedade quadridimensional, defende que, por força da autonomia privada, uma quarta dimensão pode ser considerada como limite intrínseco ao objeto do domínio. Juntamente com a largura, comprimento e altura/profundidade, estaria o tempo como elemento individuador do objeto dominial.

À luz dessa teoria, na multipropriedade imobiliária, cada período de tempo em que for repartido o aproveitamento da coisa, representa um direito individual de propriedade. Dessa forma, cada multiproprietário titulariza a propriedade de um objeto discriminado em quatro dimensões (RODAL, 2000, p. 71), o que implica afirmar a existência de vários direitos de propriedades coexistentes em paralelo e com objetos diferentes, incidentes sobre uma mesma base material.

Nessa ordem de ideias, se “A” e “B” detiverem sobre um mesmo imóvel direito de propriedade espaço-temporal, de forma que ao primeiro se reserve a utilização durante o período de janeiro a junho e ao segundo, o período de julho a dezembro, o objeto do direito desses proprietários não será o imóvel, mas sim o imóvel durante o período previamente fixado do ano. Nesse caso, portanto, o objeto do direito de propriedade não será o mesmo: “A” é titular do direito de propriedade cujo objeto é o imóvel de janeiro a junho, ao passo que “B” é titular do direito de propriedade que tem como objeto o mesmo imóvel mas de julho a dezembro⁶.

Na hipótese de um multiproprietário estender seu período de fruição para além do lapso que realmente lhe cabe, configura-se a violação do direito de propriedade do multiproprietário subsequente (RODAL, 2000, p. 73). Tal acontece porque os multiproprietários mantêm entre si autêntica relação de vizinhança, decorrente da peculiar conformação do objeto do direito: existem vizinhos não só no espaço, mas também no tempo (NORMAND, 1987, p. 336). Assim, invadir o lapso temporal de outrem tem a mesma natureza de invadir o terreno do vizinho.

Por fim, é preciso registrar que a propriedade espaço-temporal não tem como objeto o tempo. Com efeito, este nada mais é do que um simples elemento individualizador do objeto da propriedade imobiliária, assim como também o são a largura, o comprimento e a altura/profundidade. Na verdade, todos eles são elementos

⁶ “Un bien pourrait ainsi appartenir à des personnes différentes pour des périodes de temps déterminées, par exemple monsieur ‘x’ aurait la propriété d’une maison de mai à octobre et madame ‘y’ de novembre à avril. Il ne faut pas se méprendre, l’objet possédé par les propriétaires n’est pas la maison, mais plutôt la maison durant six mois déterminés de l’année. *Cela est bien différent, l’objet du droit de propriété n’est pas le même*”. (NORMAND, 1987, p. 321, destaques no original)

abstratos, que não podem ser isoladamente considerados⁷. Entender o contrário seria o mesmo que aceitar que a propriedade “comum” tenha como objeto a largura ou o comprimento, por exemplo.

5.6 A propriedade espaço-temporal e os atributos da propriedade

O acréscimo de uma nova dimensão ao objeto dominial gera alguns questionamentos, notadamente aqueles referentes à sua compatibilidade com os atributos da propriedade.

O deslinde da questão, no entanto, exige que o intérprete passe a analisar o problema sob a ótica do objeto, e não do ponto de vista do titular do direito, porque, consoante aduz Christian Atias (1993, p. 47), “a propriedade não muda, em sua definição, conforme pertença ao Sr. Dupont ou ao Sr. Durand; ela se transforma conforme ela venha a incidir sobre um castelo, um automóvel ou uma moeda”⁸.

Isso implica dizer, no campo da propriedade espaço-temporal, que a sua compatibilidade com a exclusividade, plenitude e perpetuidade da propriedade paradigma deverá ser analisada à luz da peculiaridade de seu objeto, qual seja, um objeto delimitado não só no espaço mas também no tempo. Da mesma forma, em relação à extensão das prerrogativas enfeixadas pelo (multi)proprietário.

Pois bem. Feitas essas considerações, cabe agora explicar como permanecem incólumes os atributos da propriedade.

Em relação à exclusividade, não parece haver maiores problemas. Analisando sob o prisma do objeto, aqui delimitado espacial e temporalmente, fica claro que somente o multiproprietário detentor da fração espaço-temporal respectiva poderá aproveitar economicamente o bem.

No caso da perpetuidade, à primeira vista, ela estaria prejudicada, tendo em vista o revezamento do aproveitamento do bem entre os multiproprietários. Aqueles que assim pensam, no entanto, cometem o grave equívoco de confundir exercício do direito com a sua própria existência.

⁷ No mesmo sentido, Gonzalo Morales Acosta (1994, p. 303) afirma: “Ni el espacio como dimensión ni el tiempo son objetos de derecho ya que se trata de entes ideales, pero sí el inmueble concebido espacial y temporalmente”.

⁸ No original: “La propriété ne change pas dans sa définition selon qu’elle est celle de M. Dupont ou de M. Durand; elle se transforme selon qu’elle porte sur un château, une automobile ou une pièce de monnaie”.

Com efeito, intermitente é o aproveitamento material da coisa e não a existência do direito. Este coexiste ao lado dos demais direitos de multipropriedade, tanto que poderá o multiproprietário aliená-lo a qualquer momento, independentemente de encontrar-se, ou não, dentro do lapso temporal que lhe cabe.

Nesse diapasão, posiciona-se Sylvie Pieraccini (2008, p. 201-202):

La chose est réservée à l'acquéreur de droits de jouissance à temps partagé. Certes, il n'en a pas l'utilisation permanente, mais s'il le souhaite, chaque année, à la même période, il dispose de la faculté d'user du bien. Le lien de droit entre la chose et l'acquéreur est permanent. Il est naturellement lié à la chose, mais il ne peut l'occuper que de manière limitée. Cette restriction est consentie par le titulaire de droits de jouissance à temps partagé, dès l'acquisition des parts ou actions, puisqu'il est tenu de choisir une période, durant laquelle il sera seul à utiliser le bien.

De qualquer forma, se observarmos com mais acuidade e mirando a partir do objeto, inevitável concluir que o próprio exercício material do direito é contínuo. É que, se determinada multipropriedade encontra-se identificada, por exemplo, pelo mês de junho, obviamente seu aproveitamento material só se dará naquele mês. Não haverá, pelo ponto de vista do bem, solução de continuidade, simplesmente porque, por sua própria natureza espaço-temporal, ele somente poderá ser aproveitado em junho.

A dificuldade de compreender esse ponto de vista é decorrente do fato de nos posicionarmos, geralmente, como titulares do direito. Certamente para este, o aproveitamento encontra-se fracionado, diversamente do que ocorre sob a ótica do objeto. No entanto, como consignado acima, a propriedade deve ser compreendida pelo seu objeto, e não por seu titular, o que nos leva a concluir pela continuidade do aproveitamento econômico do objeto espaço-temporal.

Ainda mais nebulosa é a compatibilidade da propriedade espaço-temporal com o atributo da plenitude da propriedade. De fato, não se pode negar que na propriedade quadridimensional os poderes do multiproprietário não são tão absolutos quanto na propriedade “tridimensional”.

Não obstante, hoje já não se nega que o domínio possa sofrer limitações em sua plenitude, desde que não se o desnature. Isso porque “um proprietário, um bem

nunca estão isolados: toda propriedade se choca com outras propriedades, com outras liberdades que inevitavelmente a limitam” (ATIAS, 1993, p. 73)⁹.

Na propriedade quadridimensional, a plenitude do domínio fica limitada pelos direitos de propriedade paralelos, que pertencem aos demais multiproprietários. Essa limitação, no entanto, não parece desnaturar a propriedade, até mesmo porque são várias as hipóteses previstas pelo Direito positivo em que o proprietário está limitado, inclusive impedido, no exercício do *abusus*, sem que isso implique a perda de seu título de proprietário (PIERACCINI, 2008, p. 200), tais como o tombamento e a cláusula de inalienabilidade.

De toda sorte, à luz das peculiaridades do objeto da propriedade espaço-temporal, percebe-se que o multiproprietário mantém seu amplo domínio sobre o bem, o qual se encontra individuado espacial e temporalmente.

Com efeito, quando se diz que a propriedade confere ao seu titular o máximo de prerrogativas que uma pessoa pode ter sobre uma coisa, se essa coisa encontra-se individuada não só no espaço mas também no tempo, certamente que, sob a ótica do objeto quadridimensional, o multiproprietário continua a enfeixar o máximo de prerrogativas sobre ela.

Decerto, esse máximo, comparado à propriedade tridimensional, acaba sendo relativizado. No entanto, analisando-se do ponto de vista das peculiaridades do objeto da propriedade espaço-temporal, resta inevitável concluir que o multiproprietário mantém o aproveitamento máximo do bem, dentro de suas peculiaridades ontológicas - identificação no tempo e no espaço.

O que pode, então, parecer uma limitação extrínseca ao atributo da plenitude (o que poderia gerar dúvidas acerca de uma pretensa natureza obrigacional dessa limitação) acaba sendo, na verdade, decorrência da delimitação ontológica espaço-temporal do objeto (intrínseca): um multiproprietário não poderá aproveitar-se do bem quadridimensional com a mesma intensidade de utilização de um bem tridimensional, pelo simples motivo de que ele não tem poderes para tanto. Assim, em tal situação, não há abuso de poder (extrapolação dos limites extrínsecos impostos pelo Direito), ou, em outras palavras, poder que poderia ser exercido mas não o é (poder limitado): o que se configura é a completa ausência de poder.

⁹ No original: “Un propriétaire, un bien ne sont jamais isolés ; toute propriété se heurte à d’autres propriétés, à d’autres libertés qui la limitent inévitablement”

Frente a tais argumentos, conclui-se que os atributos da propriedade mantem-se presentes na propriedade espaço-temporal.

5.7 A propriedade espaço-temporal e as faculdades do (multi)proprietário

Da mesma forma que ocorre em relação aos atributos do direito de propriedade, fica reduzida a extensão das faculdades do multiproprietário (usar, gozar, dispor e reivindicar), quando comparada à extensão das do proprietário de um bem tridimensional.

Mas como o direito de propriedade deve ser analisado sob o ponto de vista do objeto, tem-se que aquela extensão é compatível com as peculiaridades ontológicas do bem quadridimensional. Não há, pois, falar-se em redução: as faculdades são amplas, dentro daquilo que o objeto fracionado espaço-temporalmente pode proporcionar.

Esse ponto de partida é importante para compreender, em especial, o poder de disposição do multiproprietário, uma vez que as faculdades de usar e gozar não encontram maiores dificuldades. Estas só poderão ser exercidas dentro do lapso temporal reservado ao multiproprietário respectivo e, como em regra não implicam alteração da substância da coisa, não exigem maiores incursões.

A faculdade de dispor, por sua vez, exige maior atenção.

O proprietário poderá dispor da coisa por atos jurídicos ou materiais.

Na multipropriedade, os primeiros sofrem poucas restrições: o multiproprietário poderá alienar seu direito, alugar o bem, hipotecá-lo ou colocá-lo em usufruto (NORMAND, 1987, p. 269), bem como em comodato (ACOSTA, 1994, p. 320); não poderá, todavia, constituir direitos reais menores incompatíveis com a peculiaridade do objeto quadridimensional (RODRIGUES; MARQUES, 2010, p. 414), tais como o direito de habitação.

Em relação aos atos de disposição materiais, a doutrina vem negando essa faculdade ao multiproprietário (NORMAND, 1987, p. 269), sequer aceitando benfeitorias, por implicar intromissão à propriedade alheia (TEPEDINO, 1993, p. 103).

No entanto, parece-nos que a faculdade de dispor materialmente do bem não desaparece das mãos do multiproprietário, conquanto a delimitação espaço-temporal do objeto imponha uma máxima limitação a essa faculdade. Antes, pensamos que o multiproprietário tem o dever de restituir o bem ao multiproprietário subsequente, com as mesmas características de quando o recebera. Dessa forma, pouco importa o que o

multiproprietário fez ou deixou de fazer no apartamento, desde que o devolva no mesmo estado em que recebeu.

Por fim, em relação ao direito de reaver o bem, destaque-se que a doutrina o reconhece ao multiproprietário (TEPEDINO, 1993, p. 124; NORMAND, 1987, p. 269).

5.8 A propriedade espaço-temporal e o princípio da inerência

Uma vez que o princípio da inerência, pelo qual o exercício dos direitos reais independe da colaboração do sujeito passivo, caracteriza os *ius in rem*, de que a propriedade é o exemplo mais perfeito, pergunta-se: como conciliar a multipropriedade e aquele princípio?

A resposta exige que se aceite ser o tempo uma dimensão física, assim como a largura, o comprimento e a profundidade/altura, apto a delimitar o objeto do direito. Partindo de tal premissa, conclui-se que ultrapassar o marco temporal delimitador da propriedade quadridimensional representa o mesmo que invadir espaço alheio. É preciso ter em mente que a invasão de uma (multi)propriedade se dá tanto quando se ultrapassa sua delimitação espacial quanto seu fracionamento temporal: como dito anteriormente, devemos analisar o direito de propriedade sob a ótica do objeto sobre o qual ele incide, à luz de suas delimitações físicas.

Assim, juridicamente, para que um multiproprietário aproveite economicamente o imóvel, não se exige a colaboração do outro multiproprietário que lhe antecede. Caso este não entregue a posse direta àquele, o segundo estaria, literalmente, invadindo o bem alheio, da mesma forma que um indivíduo, caminhando sobre seu terreno, ao ultrapassar as cercas que delimitam a sua propriedade, estaria invadindo porção dominial de outrem.

Não significa, portanto, que o multiproprietário tem obrigação pessoal de devolver o imóvel para uso do multiproprietário subsequente. A questão, na verdade, deve ser posta em outros termos: o multiproprietário deve entregar o imóvel única e exclusivamente porque não tem mais acesso à porção da realidade que lhe cabe, já que todo direito é delimitado por seu objeto - e no caso da multipropriedade tem-se a sua limitação temporal -, assim como aquele que, percorrendo seu terreno, ao ingressar no domínio alheio, tem o dever de se retirar.

No mesmo sentido, manifesta-se Gustavo Tepedino (1993, p. 103):

De notar-se que boa parte do que se tem chamado de limites impostos ao multiproprietário não são na realidade limites aos seus poderes, mas ausência de poder, referindo-se à interferência externa ao objeto de seu direito, e atingindo, por conseguinte, esfera de poder de outro multiproprietário. Atendo-se ao objeto do direito individual, em sua dimensão espaço-temporal, circunscrito, pois, ao turno recorrente, ver-se-á que toda atividade que extrapole o respectivo período de tempo significa intromissão em propriedade alheia, assim se considerando a atividade do multiproprietário que fosse permanente, ou que alterasse o objeto de seu direito de forma a alcançar a coisa alheia, do multiproprietário subsequente.

Com efeito, a propriedade imobiliária não deve ser entendida apenas como a faculdade de usar, fruir, dispor do imóvel, mas também como a restrição de exercer aquelas faculdades apenas no âmbito do bem sobre o qual o direito de propriedade recai¹⁰. Em outras palavras, o dever de entregar o imóvel se origina do próprio direito de propriedade, ou melhor, de sua ausência quando diante de lapso temporal diverso, mais precisamente em decorrência das restrições físicas de seu objeto (em suas quatro dimensões), e não de uma pretensa obrigação pessoal. O que há, portanto, é uma relação de concorrência entre os multiproprietários, e não propriamente de colaboração¹¹.

Certamente, no plano fático, há a impressão de ser necessária a colaboração de um multiproprietário para o exercício do direito do utilizador subsequente. Essa mesma aparente exigência de colaboração plasma-se quando se está diante de uma situação de esbulho possessório, no caso da propriedade “tridimensional”. Ninguém, no entanto, ousaria dizer que o proprietário esbulhado não teria direito real sobre o bem, sob a justificativa de que o exercício do direito de propriedade estaria a depender da colaboração do esbulhador...

Nessa ordem de ideias, quando um multiproprietário ingressa no lapso temporal de outro, ele está justamente a esbulhar o bem deste. No entanto, esse esbulho se configura não porque se violou alguma relação obrigacional - como no caso do locatário esbulhado pelo locador -, mas sim porque o primeiro multiproprietário invadiu a propriedade do segundo - autêntico vizinho -, extrapolando as restrições impostas por

¹⁰ “Vale, portanto, para a multipropriedade o princípio pelo qual *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*: o uso, o gozo e a disposição da coisa limitam-se à extensão espaço-temporal do objeto do direito, reduzido aos confins da unidade habitacional no turno determinado e expresso inequívoca e visualmente no calendário” (TEPEDINO, 1993, p. 103).

¹¹ “Mentre il diritto reale opera nel campo della concorrenza – in quanto ciascun titolare di esso esercita la propria signoria diretta sui beni, con ciò entrando in possibile collisione di conseguenze con altre signorie di diritto reale – invece l’obbligazione opera nel campo della collaborazione” (BARASSI, 1952, p. 87).

suas quatro dimensões físicas, na mesma situação do proprietário que ultrapassa os limites tridimensionais de seu terreno e ingressa na propriedade tridimensional de seu vizinho.

Portanto, quando se fala de colaboração do sujeito passivo para caracterizar o direito pessoal, deve-se entender como tal a colaboração no plano jurídico¹², ainda que o plano fático pareça mostrar o contrário, tal como uma “ilusão de ótica”.

Exemplificamos.

Imagine-se que o comprador de um imóvel dele se aposse, sem ainda ter efetivado o registro do título translativo. No plano fático, ele poderia exercer direitos sobre o bem, independentemente da colaboração do sujeito passivo. Isso, contudo, não significa que tenha ele direito de propriedade (direito real), já que não houve o registro do título. Por outro lado, no plano jurídico - aquele que importa -, percebe-se que a colaboração do sujeito passivo se faz necessária: sem ela, não haverá registro do título, e, por consequência, não haverá a transferência do direito de propriedade ao adquirente.

A mesma “ilusão de ótica” se apresenta no caso da multipropriedade: no plano fático, a impressão que se tem é que o multiproprietário deve colaborar para que o usuário subsequente possa aproveitar o imóvel; no entanto, analisando a questão sob o ponto de vista jurídico, ocorre uma invasão, ou seja, o exercício de um direito fora de seus limites – no caso, restrições físicas quadridimensionais, mais especificamente a dimensão temporal – com a consequente violação do direito de propriedade alheio. Não há, pois, colaboração, mas impossibilidade física de se exercer, sem violar a propriedade de outrem, o direito além de seu objeto.

Trata-se, enfim, de consequências semelhantes (a entrega do imóvel), mas de causas diferentes (no plano fático, a aparente necessidade de colaboração; no plano jurídico, a impossibilidade de se exercer o direito de propriedade fora de seus limites físicos, com a consequente invasão do bem de titularidade do “vizinho”)¹³.

¹² Em sentido semelhante parece sustentar Louis Rigaud (*apud* DERRUPPÉ, 1952, p. 198), ao se referir expressamente a “intermédio jurídico”, e não ao simples intermédio de alguém, como elemento de distinção entre direitos reais e pessoais: “le critérium du droit s’exerçant directement sur la chose, sans qu’il soit besoin pour se défendre contre les prétentions des tiers de recourir à l’intermédiaire juridique de personne, peut servir dans certains cas, lorsque ceux du droit de suite et du droit de préférence sont douteux”.

¹³ O mesmo se evidencia no caso do proprietário tridimensional esbulhado por seu vizinho: consequências semelhantes (a devolução do imóvel ao seu proprietário), mas de causas diferentes (no plano fático, a aparente necessidade de colaboração do esbulhador; no plano jurídico, o direito de propriedade do esbulhado, em decorrência da transposição, pelo vizinho esbulhador, dos limites tridimensionais de sua propriedade).

Em arremate: a devolução do imóvel se dá não pela obrigação pessoal de fazê-lo, mas sim da ausência do direito de propriedade (e, logicamente, de seu exercício), configurada quando da extrapolação das restrições físicas quadridimensionais do objeto da multipropriedade, o que implica violação ao domínio alheio.

Para alguns doutrinadores, no entanto, ausente está a necessária inerência, quando se trata de multipropriedade estruturada. Veja-se:

Se invece la multiproprietà è strutturata (sono necessari servizi complessi: portineria, gestione impianti sportivi, pulizie, manutenzione giardini, sicurezza, etc.) l'opponibilità ai terzi (sempre che i diritti di godimento possano essere individuati con precisione attraverso il riferimento a periodi determinati con volumetrie millesimali precise sull'intero) può ancora essere assicurata, ma difetta il carattere dell'immediatezza (se i servizi non funzionano, il godimento diretto del bene può essere impossibile). (MORELLO, 2010, p. 182)

Ousamos discordar dessa opinião. Conquanto na multipropriedade estruturada os serviços de hotelaria se sobreponham ao próprio desfrute do alojamento, caso este, assim como a fração temporal respectiva, encontre-se precisamente individualizado, não há por que afastar a inerência (*immediatezza*).

Com efeito, é preciso destacar que, nessa modalidade de multipropriedade, os serviços não são condição *sine qua non* para o desfrute do alojamento. Quando se fala em estruturada, apenas se quer fazer referência à enorme gama de serviços que se mostram mais atrativos do que o próprio apartamento, e não à sua essencialidade.

Portanto, se os serviços não funcionam, não se impossibilitará o gozo direto do bem, como afirmado acima. O que poderá acontecer é o simples incômodo de o multiproprietário não poder beneficiar-se de tais serviços, restando, de qualquer forma, íntegro o aproveitamento da unidade de habitação.

5.9 A propriedade espaço-temporal e o princípio da tipicidade dos direitos reais

Sem dúvida alguma, a multipropriedade mostra-se uma nova forma de enxergar o direito de propriedade. Mas será que essa nova visão não vai de encontro ao básico princípio da tipicidade dos direitos reais?

Primeiramente, é preciso distinguir o princípio do *numerus clausus* (taxatividade) do princípio da tipicidade. De maneira singela, podemos dizer que, enquanto o princípio da taxatividade se refere à origem, o princípio da tipicidade se liga ao conteúdo dos direitos reais (ROSENVALD; FARIAS, 2012, p. 43).

Pelo princípio da taxatividade, novos direitos reais só poderão ser criados por meio da atividade legislativa. Aqui, não há espaço para a autonomia privada: o particular não pode criar deveres jurídicos com efeitos *erga omnes*, por meio de inovação no rol de direitos reais.

Por outro lado, o princípio da tipicidade estabelece deva ser respeitada a estrutura básica, ou seja, o conteúdo do direito real. No entanto, o respeito a essa estrutura básica não obsta sejam realizadas transformações pontuais em aspectos secundários da relação real estabelecida, desde que, obviamente, não distorçam o conteúdo do direito real.

As descrições dos direitos reais feitas pelo legislador encontram-se sob a forma de tipos abertos, de maneira que são legislativamente traçadas apenas as balizas fundamentais do direito real abstratamente considerado, sem excluir “elementos juridicamente relevantes que lhe sejam exteriores” (GONDINHO, 2001, p. 86).

Nesse contexto,

O tipo aberto consiste na descrição essencial de uma situação a qual é outorgada um regime legal, mas sem impedir que outros elementos não previstos na descrição legislativa venham a integrar aquele estatuto jurídico, conquanto respeitem os limites fundamentais ali fixados. (GONDINHO, 2001, p. 86)

Justamente por isso, o princípio da tipicidade traz consigo espaço para maior atuação do princípio da autonomia privada. No entanto, essa atuação não poderá alterar a arquitetura básica do direito real envolvido, cuidadosamente concebida pelo legislador. Destarte, “o fato de existirem direitos reais típicos no rol do art. 1.225 certamente impede a criação de novos direitos reais [princípio da taxatividade], mas não elimina a possibilidade de modelação expansiva dos direitos reais já existentes [princípio da tipicidade]” (ROSENVALD; FARIAS, 2012, p. 44).

Nessa ordem de ideias, verifica-se que a multipropriedade concebida como propriedade espaço-temporal encontra-se em consonância tanto com o princípio da

taxatividade quanto com o da tipicidade. Isso porque ela não cria novo direito real - não previsto na legislação -, sendo apenas uma individuação mais precisa do objeto do direito de propriedade.

Com igual opinião, manifesta-se André Pinto da Rocha Osório Gondinho (2001, p. 92):

Por este ângulo de nosso encaminhamento, é justo reconhecer que os princípios do *numerus clausus* e da tipicidade excluem da autonomia privada o poder de alterar o conteúdo típico da propriedade predisposta pelo legislador, sob pena de se criar figura atípica de direito real menor não acolhida no artigo 674 do mesmo Diploma Legal [CC de 1916]. Tais princípios não impedem, porém, a *livre individuação do objeto do direito de propriedade*, desde que respeitados os limites de licitude e da possibilidade material de apropriação econômica. (destaques no original)

Perceba-se, de efeito, que na propriedade espaço-temporal não há qualquer alteração no objeto do direito de propriedade¹⁴. Na verdade, há apenas maior especificidade em sua individuação, já que sua delimitação é feita não só no espaço mas também no tempo, o que não configura qualquer ilicitude.

É que, assim como o proprietário de um terreno de dimensões 10x10 pode vender parcela dele - 5x5, por exemplo -, outro proprietário também poderá delimitá-lo no tempo, já que as dimensões do bem não se encontram taxativamente previstas em lei¹⁵. À semelhança do que acontece na fixação do preço, no contrato de compra e venda, a delimitação do objeto do direito de propriedade fica a cargo da autonomia privada.

Com igual pensamento, Leyva de Leyva (*Apud* ACOSTA, 1994, p. 301) resume: “do mesmo modo que o proprietário pode dividir espacialmente sua propriedade formando diversas parcelas, pode também dividir o apartamento por frações temporais”¹⁶.

¹⁴ Diferentemente do que ocorre na propriedade dividida, em que o seu objeto imediato é o aproveitamento da coisa, e não a coisa em si delimitada no tempo.

¹⁵ Exceção ao acima afirmado é a Fração Mínima de Parcelamento - FMP, a qual determina a área mínima em que um terreno rural pode ser desmembrado ou dividido, para fins de transmissão a qualquer título (art. 8º da Lei nº 5.868/1972).

¹⁶ No original: “Del mismo modo que el propietario puede dividir su finca espacialmente formando diversas parcelas, puede también dividir el apartamento por fracciones temporales”.

No entanto, é preciso ressaltar que essa divisão, fruto da autonomia privada, só será reconhecida pelo ordenamento jurídico positivo como originadora de diversos objetos dos respectivos direitos de propriedade, se ela apresentar precisão suficiente para aproveitar-se de uma identidade própria (NORMAND, 1987, p. 322). Daí por que somente se aplica a tese em comento à chamada multipropriedade fechada.

Pela ausência de óbices legais, implícitos ou explícitos, e reconhecido o poder da autonomia privada como fonte delimitadora dos limites intrínsecos do objeto do direito de propriedade, conclui-se que a tese da propriedade espaço-temporal está em consonância com o ordenamento jurídico brasileiro.

5.10 Regime jurídico aplicável

Demonstrada a compatibilidade da propriedade quadridimensional com a ordem jurídica brasileira, cumpre fixar o regime jurídico aplicável à essa construção teórica.

A doutrina pátria defende a aplicação das disposições que regulam o condomínio edilício, tanto o disposto no Código Civil quanto na Lei nº 4.591/1964. Esse entendimento atualmente encontra-se cristalizado no Enunciado nº 89, aprovado na I Jornada de Direito Civil, realizada pelo Conselho da Justiça Federal em setembro de 2002, *in verbis*: “o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”.

De fato, é inegável a compatibilidade da multipropriedade com o condomínio edilício. Percebe-se que, tanto neste como naquela, há a coexistência de âmbitos privados e exclusivos. No caso da multipropriedade, é inegável que ao menos o solo representa propriedade em comum dos multiproprietários, ao lado das unidades fracionadas no espaço-tempo.

Sobre o tema, Gustavo Tepedino (1993, p. 108) aprofunda:

A coexistência de direitos, aceita pela doutrina como “inevitável e característica deste tipo de propriedade”, deve ser associada, é bom insistir, não somente à relação que se estabelece em cada apartamento, materialmente considerado, mas também à co-titularidade que subsiste sobre o solo, a construção e demais áreas comuns: coexistência de direitos individuais justapostos sobre uma unidade habitacional, no que tange aos diversos

períodos do ano em que é repartida; e coexistência de direitos individuais superpostos, em situação, portanto, de compropriedade, no que concerne ao solo comum, sobre o qual se ergue a base imobiliária dos diversos direitos exclusivos.

Essa descrição se encaixa perfeitamente nas linhas básicas do condomínio edilício, como se pode perceber da leitura do dispositivo do Código Civil, abaixo transcrito:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

[...]

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

[...]

Portanto, não há que se negar a aplicação direta, e não necessariamente por analogia, das normas referentes ao condomínio edilício à multipropriedade (TEPEDINO, 1993, p. 109).

Por derradeiro, sublinhe-se que a aplicação da legislação pertinente ao condomínio edilício à multipropriedade vem sendo realizada pelos tribunais, conquanto ainda se parta da ideia de que se trata apenas de uma variação do condomínio ordinário (TJ-SP - APL: 992060663404 SP, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 25/08/2010, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/09/2010; TJ-SP - APL: 544740620088260562 SP 0054474-06.2008.8.26.0562, Relator: Francisco Thomaz, Data de Julgamento: 30/11/2011, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2011).

6 CONCLUSÃO

1) A multipropriedade imobiliária é um sistema de aproveitamento da coisa pelo qual se reparte a sua utilização em turnos, de maneira que cada indivíduo (denominado multiproprietário) possa dela se aproveitar exclusivamente durante um determinado lapso temporal previamente fixado, perpetuamente ou por tempo determinado.

2) Embora haja várias versões acerca de sua origem, a hipótese mais aceita é aquela de que teria surgido em 1965 na França, na estação de esqui de *Superdevoluy*, fruto do gênio criativo de Louis Poumier, da sociedade *Grands Travaux de Marseille*, como solução à crise por que passava o setor imobiliário e que assolava a Europa de maneira geral.

3) Com o passar dos anos, a *timeshare* foi recebendo novos contornos, notadamente com o desenvolvimento de novos sistemas de repartição espaço-temporal. Diante dessa situação, a doutrina passou a classificá-la em multipropriedade simples e estruturada bem como multipropriedade aberta e fechada.

4) A multipropriedade fechada é aquela que mais se aproxima da natureza real.

5) À medida que a multipropriedade foi se espalhando pelo mundo, novas leis foram sendo criadas para regulamentá-la. Dessa forma, ela recebeu os mais diversos tratamentos jurídicos.

6) Não obstante a variedade de tratamentos jurídicos, verificou-se a existência de alguns pontos em comum, de tal maneira que os estatutos da *timeshare* podem ser divididos em dois grandes grupos: de natureza real e de natureza obrigacional.

7) As construções pessoais se resumem ao contrato de locação (Grécia) e à constituição de pessoas jurídicas (Itália e França), geralmente sociedades anônimas. Já as construções de caráter real se pautam nos modelos de condomínio ordinário (Itália e Alemanha) e na criação de novos direitos reais sobre coisa alheia (Espanha e Portugal).

8) A doutrina também contribuiu com novas construções teóricas visando conferir caráter dominial ao direito do multiproprietário. Surgem, assim, as teorias da propriedade dividida; da propriedade típica, com conteúdo limitado por certa utilidade temporal da *res*; da propriedade temporária; da propriedade cíclica; e da propriedade espaço temporal.

9) Em relação às soluções de natureza obrigacional, a multipropriedade se conforma, com alguns ajustes, às normas brasileiras referentes ao contrato de locação regido pela Lei nº 8.245/91, mais especificamente ao contrato de locação para temporada.

10) Quando tratar-se de multipropriedade estruturada, impossibilitada resta a aplicação da Lei nº 8.245/1991, uma vez que passa a incidir a Lei nº 11.771/2008, referente à prestação de serviços de hotelaria.

11) Em relação às construções societárias, simples ou empresárias, elas são compatíveis com o fenômeno ora estudado, desde que utilizados os conceitos de multipropriedade impura e indireta.

12) São compatíveis a associação e a cooperativa com a multipropriedade, embora a circulação do título de multiproprietário, em tais construções, reste prejudicada.

13) Quanto às soluções de natureza real, o direito de superfície cujo objeto seja o direito de plantar é compatível com a multipropriedade, desde que realizados os ajustes devidos.

14) Refutam-se a tese que equipara a multipropriedade ao condomínio ordinário e as teorias da propriedade dividida; da propriedade típica, com conteúdo limitado por certa utilidade temporal da *res*; da propriedade temporária; e da propriedade cíclica. Também se afastam, para explicação do fenômeno, os direitos reais de usufruto, uso e habitação. Descarta-se, também, a tese de que a multipropriedade seria um direito real atípico;

15) Das alternativas baseadas no direito de propriedade, apenas a tese da propriedade espaço-temporal mostrou-se adequada ao ordenamento jurídico brasileiro.

16) À propriedade espaço-temporal aplica-se o regime legal referente aos condomínios edilícios, naquilo que com ela for compatível.

REFERÊNCIAS

- ACOSTA, Gonzalo Morales. **La multipropiedad inmobiliaria - el tiempo compartido : una alternativa para la inversión privada**. 1ª. ed. Lima: Asesorandina, 1994.
- ALENCAR, José de. **A Propriedade**. Coleção História do Direito Brasileiro – Direito Civil. Brasília: Senado Federal, 2004.
- AMARAL, Francisco. **Direito Civil – Introdução**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.
- ARRIVAS, Fabio. **La Multipropiedad**. 1ª. ed. Valencia: Tirant to Blanch, 1998.
- ATIAS, Christian. **Droit Civil – Les Biens**. 3. ed. Paris: Litec, 1993.
- BARASSI, Lodovico. **Diritti reali e possesso**. v.1. Milano: Giuffrè, 1952.
_____. **Instituciones de Derecho Civil**. Traduzido para o espanhol por Ramon Garcia de Haro de Goytisolo v. 2. Barcelona: Bosch Editor, 1955.
- BARBOSA, Ana Mafalda Castanheira Neves de Miranda. **Direito real de Habitação Periódica e Defesa do Consumidor**. Pós-graduação em Direito do Consumo, Módulo Time-sharing, Universidade de Coimbra, 2001.
- BERNAT, Pedro A. Munar. **Estudio sobre la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores en los contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa e intercambio**. InDret – Revista para el analisis del derecho. Barcelona, n. 4, p. 1-57, out. 2009.
_____. **Los modelos de transposicion de la Directiva 122/2008, de 14 de enero de 2009**. Revista CESCO de Derecho de Consumo. Universidad de Castilla-La Mancha. n. 3, 2012. p. 33-43.

_____. **Regímenes jurídicos de multipropiedad en Derecho**

Comparado. Madrid: Ministerio de Justicia, 1991.

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

BRANDALISE, Carolina. **Nuevas formas de dominio: Multipropiedad y Tiempo Compartido.** Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba. Córdoba, 2008.

CALIENDO, Biagio. **La multiproprietà azionaria alla luce della riforma delle società di capitali.** Rivista del Notariato, n.2, 2009, Milano, p. 207-219

CAMPINHO, Sérgio. **O direito de empresa à luz do Novo Código Civil.** RJ: Renovar, 2002.

CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedades anônimas lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, com as modificações das leis nº 9.457, de 5 de maio de 1997 e 10.303, de 31 de outubro de 2001.** v. 1. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

CASCELLA, Gianluca. **La nuova multiproprietà. Forme, disciplina e tutela del consumatore.** 1ª ed. Padova: CEDAM, 2012.

CASTRONOVO, Carlo; MAZZAMUTO, Salvatore. **Manuale di diritto privato europeo.** v. 2. Milano: Giuffrè, 2007.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Parecer: Sociedade Simples.** Consulta realizada pelo Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil, pelo Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos de São Paulo e pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas do Rio de Janeiro. São Paulo: IRTDPJ-Brasil, 2003.

CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de Direito Romano.** 31ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

DAVID, René. **O direito inglês**. 1^a. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2006.

DEL'OLMO, Florisbal de Souza. **Curso de Direito Internacional Privado**. 9^a. ed. RJ: Forense, 2012.

DERRUPPÉ, Jean. **La nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et des droits de créance**. 1^a ed Paris: Dalloz, 1952.

DESURVIRE, Daniel. **Le timeshare ou la multipropriété échangée**. 1^a. ed. Paris: L'Harmattan, 1995.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 14^a ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

EMERICH, Yaëll. « **Faut-il condamner la propriété des biens incorporels ? Réflexions autour de la propriété des créances** ». In: Les Cahiers de droit, vol. 46, n^o 4, 2005, p. 905-939.

FRANÇA, Rubens Limongi. **Manual de Direito Civil**. v.3 São Paulo: Revista dos Tribunais, 1971.

FRANCESCHELLI, Vincenzo. **Diritto Privato**. v. 1. Milano: Giuffrè, 2010.

FRANCO, Vera Helena de Mello. **Direito Empresarial (O empresário e seus auxiliares, O estabelecimento empresarial, As sociedades)**. v.1. 3a. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2009. v. 1.

FRENETTE, François. **Du droit de propriété: certaines de ses dimensions méconnues**. Les Cahiers de Droit, Paris, vol. 20, p. 439-447, n. 3. 1979.

GÁRCIA, María José Herrero. **El contrato de servicio de tiempo compartido**. Ars Boni et Aequi, Santiago, n. 1, 2005 , p. 39-82

GARCÍA, Ernesto de la Rocha. **La llamada multipropiedad: derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico**. 1ª. ed, Granada: Editorial Comares, 1999.

GOMES, Orlando. **A Multiproriedade**. Revista do Advogado. SP, n. 18, p. 56-58, jul. 1985.

_____. **Direitos Reais**. Atualizado por Luiz Edson Fachin. 19. ed. SP: Saraiva, 2009.

GÓMEZ, María Isabel Martínez. **La proteccion jurídica de la mal llamada multipropiedad**. Saberes - Revista de estudios jurídicos, económicos y sociales. Madrid, vol. 1, p. 1-12, 2003.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. 5. ed. SP: Saraiva, 2010.

_____. **Direito Civil Brasileiro – Parte Geral**. 7. ed. SP: Saraiva, 2009.

GONDINHO, André Pinto da Rocha Osorio. **Direitos Reais e Autonomia da Vontade (O Princípio da Tipicidade dos Direitos Reais)**. 1. ed. RJ : Renovar, 2001.

GORRONDONA, José Luis Aguilar. **Cosas, Bienes y Derechos Reales: Derecho Civil II**. Volume 2. 9ª ed. Caracas: Universidad Catolica Andres, 2009.

JURISCOPE. **Contrat de jouissance à temps partagé – Espagne**. Ministère de la Justice. Paris, 2007-A.

_____. **Contrat de jouissance à temps partagé – Grèce**. Ministère de la Justice. Paris, 2007-B.

_____. **Contrat de jouissance à temps partagé – Italie**. Ministère de la Justice. Paris, 2007-C.

_____. **Contrat de jouissance à temps partagé – Royaume Unie**. Ministère de la Justice. Paris, 2007-D.

_____. **Contrat de jouissance à temps partagé – Germanie**. Ministère de la Justice. Paris, 2007-E.

LIMA, Frederico Henrique Viegas. **Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro**. Revista dos Tribunais. São Paulo, n. 658, p. 28-42, ago. 1990.

MATTIETTO, Leonardo. **A renovação do direito de propriedade**. Revista de Informação Legislativa, Brasília a. 42 n. 168 out./dez. p. 189-196, 2005.

MAZZAMUTO, Pierluigi. **L'acquisto di immobili da costruire**. Padova: CEDAM, 2008.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade Imobiliária**. In: Revista de Direito Imobiliário, n. 70, jan./jun. 2011. São Paulo: RT, p. 19-81.

MORELLO, Umberto. Tipicità e numerus clausus dei Diritti Reali. In: MORELLO, Umberto; GAMBARO, Antonio. **Trattato dei diritti reali. Volume I - Proprietà e possesso**. Edizione ad uso degli studenti. Milano: Giuffrè, 2010, p. 67-294.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil – Obrigações**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

NORMAND, Sylvio. **La propriété spatio-temporelle**. Les Cahiers de Droit, Paris, vol. 28, p. 261-340, jun. 1987.

OLIVEIRA JÚNIOR, Dário da Silva e CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade (Timeshare): Aspectos Cíveis e Tributários**. 1. ed. RJ : LumenJuris, 2000.

PADESCA, Ana Luisa Balmori. **Multipropiedad, ime-sharing y habitación periódica en la Unión Europea, Suiza, Turquía, Estados Unidos de América y Argentina**. Universidad de Extremadura, Tesis Doctoral, 2000.

PAIVA, Rafael A. M. **Estudos Sobre a Directiva 2008/122/CE (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)**. Revista Luso-Brasileira de Direito do Consumo, v. 1, Março, 2011.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil - Teoria Geral das Obrigações**. Revista e atualizada por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. 22ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

_____. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. Atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direito das Coisas**. v.1. Coleção História do Direito Brasileiro – Direito Civil. Brasília: Senado Federal, 2004.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do Direito Civil. Introdução ao Direito Civil Constitucional**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

PIERACCINI, Sylvie. **La <<Propriété Temporaire>>: Essai D'Analyse des Droits de Jouissance à Temps Partagé**. Université du Sud Toulon - VAR, 2008.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. t. XVIII. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1957.

_____. **Tratado de Direito Privado**. t. XI. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1955-A.

_____. **Tratado de Direito Privado**. t. XIII. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1955-B.

RECCO, Daniela. La Multiproprietà. In: CASSANO, G. **Proprietà e diritti reali. Questioni pratiche-operative, profili processuali e di mediazione, sistemi di tutela e profili risarcitori**. 1ª ed. Padova: CEDAM, 2011, p. 1735-1836.

RIVAS, María Leoba Castañeda. Naturaleza jurídica del tiempo compartido. In: FERNANDÉZ RUIZ, Jorge; SANTIAGO SANCHÉZ, Javier. **Régimen jurídico del turismo y de la zona marítimo-terrestre. Memoria del Congreso Internacional de Derecho Turístico**. Universidad Nacional Autónoma de México, 2009. p. 417-440.

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

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Janaynna Bezerra de M. M.. **Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade**. Pensar, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 401-423, jul./dez. 2010.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves. **Curso de Direito Civil – Reais**. 8ª. ed. Salvador: Juspodivm, 2012.

_____. **Curso de Direito Civil – Teoria Geral**. 9ª. ed. Rio de Janeiro: LumenJuris, 2011.

RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de Direito Civil**. v. 2. 2ª ed. Campinas: Bookseller, 2005.

RUPERTO, Cesare. **La giurisprudenza sul codice civile. Coordinata con la dottrina - libro III - De la proprietà**. Milano: Giuffrè, 2011.

SAN TIAGO DANTAS, Francisco Clementino. **Programa de Direito Civil**. v. 3. 2ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1981.

SILVA, Jorge Wahl. **“Tiempo Compartido”: ¿De la copropiedad a la multipropiedad?**. Revista Chilena de Derecho. Santiago, vol. 23, n. 1, p. 127-142, 1996.

SIMLER, Philippe. **Les biens**. 1. ed, Grénoble: PUG, 1996.

SOLDÀ, Linda. La Multiproprietà. In: GRASSELLI, G. **La proprietà immobiliare**. v. 14 de Sappere Diredtto, Padova: CEDAM, 2010.

SPEDICATO, Tiziana. **La Multiproprietà tra Diritto Nazionale e Diritto Comunitario**. Matelica: Halley Editrice, 2006.

STANZIONE, Pasquale; SCIANCALEPORE, Giovanni. **Commentario al codice del consumo – Inquadramento sistematico e prassi applicativa**. Milano: IPSOA, 2006.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. 1. ed. SP: Saraiva, 1993.

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

VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O contrato e os Direitos Reais**. 1. ed. São Paulo: RT, 2013.

VIDAL, A. Lúcio Vidal. **O Direito Real de Habitação Periódica**. 1. ed. Coimbra: Almedina, 1984.

VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad**. Tesis PhD. Universidad Complutense de Madrid, 2004.

WORTLEY, B.A.. **Le « trust » et ses applications modernes en droit anglais**. In: **Revue Internationale de Droit Comparé**. v. 14 n°4. Octobre-décembre, 1962, p. 699-710.