



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
FACULDADE DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

AYRA FACÓ ANTUNES

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL E O SEU MARCO
REGULATÓRIO: LEI 13.777 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018

FORTALEZA
2019

AYRA FACÓ ANTUNES

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL E O SEU MARCO
REGULATÓRIO: LEI 13.777 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito. Área de Concentração: Direito Civil.

Orientador: Prof. Dr. Sidney Guerra Reginaldo

FORTALEZA

2019

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Universitária

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

A642m Antunes, Ayra Facó.

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL E O SEU MARCO REGULATÓRIO:
LEI 13.777 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018 / Ayra Facó Antunes. – 2019.
65 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará,
Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2019.
Orientação: Prof. Dr. SIDNEY GUERRA REGINALDO.

1. Multipropriedade imobiliária. 2. Condomínio edilício. 3. Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018. I. Título.

CDD 340

AYRA FACÓ ANTUNES

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL E O SEU MARCO
REGULATÓRIO: LEI 13.777 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito. Área de Concentração: Direito Civil.

Aprovada em: 22/11/2019.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Sidney Guerra Reginaldo (Orientador)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Ms. Hian Silva Colaço
Universidade de Fortaleza (UNIFOR)

Mateus Freitas Azevedo
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Dedico o trabalho à minha bisavó (*in memoriam*), Maria Florisvaldina de Sousa Facó.

AGRADECIMENTOS

A princípio, gostaria de agradecer a Deus pelo dom da vida, pela saúde e por todas as bênçãos derramadas sobre mim e sobre a minha família.

Aos familiares e amigos que sempre me apoiaram, pois sem eles, indubitavelmente, jamais atingiria este momento único da minha vida.

Ao meu orientador, Professor Dr. Sidney Guerra Reginaldo, por ter sido um apoiador ímpar durante toda a graduação e por aceitar o compromisso de direcionar este trabalho.

À minha mãe, Marinilza Facó Lima, pela dedicação e cuidado do dia a dia, especialmente para proporcionar oportunidades que ela nunca possuiu.

À minha avó e mainha, Sonilza Maria Facó, por toda afeição, brandura, carinho, atenção e esmero.

Às minhas tias, Ana Paula Facó Sousa e Marilane Facó Cordeiro pelo companheirismo incondicional.

Ao meu padastro, Fred Jorge Almeida Leite, pela infundável dedicação no dia a dia, especialmente pelo zelo comigo e com a minha mãe.

Ao meu amor, namorado e amigo, Igor de Oliveira Ibiapina, pelo companheirismo, dedicação e cuidado ao longo desses anos.

Ao meu pai, Sabino Antunes da Silva Neto, pelo estímulo e incentivo na caminhada profissional.

À equipe do escritório Levy Sales Advogados Associados, em especial na pessoa do Dr. Marcos Levy Gondim Sales, por ter me acolhido como estagiária e ter sido o pilar dos meus conhecimentos no âmbito jurídico.

Aos meus queridos amigos de infância (“Piris e Boys”), por me acompanharem desde o colégio, sendo como irmãos de coração para todas as horas.

Às minhas amigas da Universidade: Bárbara Williane Moreira de Andrade, Gabriela Magalhães de Freitas e Naiana Gonçalves Diniz, por estarem comigo nos momentos bons e ruins durante a trajetória na Faculdade de Direito (*vocês merecem o meu rim*).

À Empresa Junior de Direito (EJUDI Soluções Jurídicas), por ter sido o Projeto de Extensão que me deu vastos conhecimentos no âmbito profissional e

pessoal, especialmente por, na pessoa de seus membros, terem acreditado no meu potencial quando nem eu mesma acreditei.

E, por fim, não objugada a sua importância, à centenária Salamanca, Faculdade de Direito da Universidade Federal do Ceará (UFC), pelas experiências, aprendizados e oportunidades propiciadas.

RESUMO

Tendo em vista que a multipropriedade imobiliária não possuía regulamentação legislativa até 20 de dezembro de 2018, pesquisa-se sobre o mencionado instituto e sobre o marco regulatório deste, qual seja a Lei nº 13.777/18, a fim de compreender como fora disposto o teor da referida legislação e quais as consequências de regulamentar a multipropriedade como uma unidade autônoma. Assim, surgiram três questionamentos mais específicos, para interpretar e compreender melhor essa modalidade jurídica: O imóvel em regime de multipropriedade pode ser usucapido?; O imóvel poderá ser penhorado em sua totalidade em virtude de obrigações *propter rem*?; O imóvel sujeita-se aos direitos reais sobre coisa alheia e de garantia, tais como servidões e hipoteca? Para tentar se chegar às conclusões de tais hipóteses, realizou-se uma pesquisa de natureza qualitativa, com fins descritivos e exploratórios, desenvolvida através do embasamento bibliográfico na legislação nacional, na doutrina renomada no assunto, em artigos científicos e em julgados do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Diante disso, verificou-se que em virtude de a multipropriedade imobiliária ser, segundo a Lei nº 13.777/18, registrada nos cartórios de registro de imóveis em unidades autônomas periódicas atreladas a uma fração ideal do imóvel-base, estas sujeitam-se aos direitos e ônus similares ao instituto da propriedade preconizada no art. 1.225, I, do Código Civil, podendo ser atingido por direitos reais sobre coisas alheias e ao processo de usupiação. Constatou-se, portanto, que a entrada em vigor da Lei nº 13.777/18 fora de suma importância para reduzir as incertezas anteriormente existentes, na medida em que reconheceu a autonomia das unidades em multipropriedade, individualizadas no espaço e no tempo, com suas respectivas matrículas no registro de imóvel.

Palavras-chave: Multipropriedade imobiliária; condomínio edilício; Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018.

ABSTRACT

Considering that multi-ownership of real estate property was not regulated until December 20, 2018, it is analyzed the mentioned institute and its regulatory legislation, which is Brazilian law nº 13,777/18, in order to understand how it was elaborated and which are the consequences of regulating multi-ownership as an autonomous unit. Thus, three more specific questions arose to better interpret and understand this legal modality: May the property in a multi-ownership regime be submitted to adverse possession?; May the property suffer attachment due to proper rem obligations?; Is the property subjected to alien property rights on guarantees, such as easements and mortgage? In order to try to reach conclusions to these hypotheses, a qualitative research was conducted, with descriptive and exploratory purposes, developed through the bibliographic basis in national legislation, in renowned doctrine on the subject, in scientific articles and in precedent case law of the Superior Court of Justice (STJ). Thus, it was found that because multi-ownership real estate property is, according to Law nº 13,777/18, registered in real estate registry offices in periodic autonomous units linked to an ideal fraction of the base property, they are submitted to the same rights and onus of the property institute portrayed in art. 1.225, I, of the Civil Code, and may be affected by alien property rights and to the process of adverse possession. It was found, therefore, that the effectiveness of Law No. 13,777/18 was of great importance in reducing the previous uncertainties, as it recognized the autonomy of multi-ownership units, individualized in space and time, with their respective registrations in the property registry.

Keywords: Multi-ownership real estate property; condominium building; Law No. 13,777 of December 20, 2018.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	14
2 O DIREITO DAS COISAS E A DICOTOMIA ENTRE OS DIREITOS REAIS E PESSOAIS	17
2.1 Direitos reais e pessoais	18
2.2 Os princípios da taxatividade e tipicidade no Código Civil.....	20
2.3 A multipropriedade imobiliária sob a ótica da taxatividade.....	23
3 CONSIDERAÇÕES ACERCA DA PROPRIEDADE	26
3.1 Conceituação e caracterização da propriedade	27
3.2 Atributos da propriedade.....	31
3.3 Correlação dos atributos da propriedade com a multipropriedade imobiliária	33
4 MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	35
4.1 Conceituação e função social da multipropriedade imobiliária	35
4.2 Natureza jurídica da multipropriedade sob a ótica do Recurso Especial nº 1.546.165-SP	37
4.3 A multipropriedade imobiliária no Brasil antes da vigência da Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018.....	40
5 O MARCO REGULATÓRIO DA MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: LEI 13.777 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.....	43
5.1 Conceituação e instituição da multipropriedade imobiliária, com seus aspectos controversos	43
5.2 Direitos e obrigações do multiproprietário	50
5.3 Transferência e administração da multipropriedade imobiliária	52
5.4 Disposições específicas da multipropriedade aos condomínios edilícios ..	54
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	59
REFERÊNCIAS	62

1 INTRODUÇÃO

A multipropriedade imobiliária, em sua conceituação, designa a relação jurídica de aproveitamento econômico de um bem imóvel, repartido em unidades fixas no tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.

Tal instituto, em sua gênese, remete à década de 1960, especialmente na França e na Suíça, com grande adesão também nos Estados Unidos e na Europa. Difundiu-se por ser um atrativo para aqueles setores de classe média alta que desejavam baratear os custos para a aquisição de uma segunda propriedade imóvel, destinada, majoritariamente, para o lazer e para os períodos de férias.

Assim, no Brasil, a partir da década de 1970, inúmeros empreendimentos passaram a utilizar a multipropriedade imobiliária como uma forma de impulsionar o turismo dos estados que possuíam a sua economia voltada majoritariamente para esse setor, vez que em razão da temporalidade própria do instituto, o mercado passaria a ser intenso em todos os períodos do ano e não apenas em épocas de alta estação.

Até dezembro de 2018, o referido instituto não possuía alicerce legal, de forma que cabia, observado o disposto no art. 4^o da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro, especialmente, à doutrina, aos Tribunais Regionais e, a depender da matéria², ao Superior Tribunal de Justiça (STJ), delinear como se daria a aplicação do instituto à luz do ordenamento jurídico brasileiro.

Tal situação implicava em imensa insegurança jurídica àqueles que possuíam interesses atrelados à aplicação da multipropriedade, vez que por esta ser, até então, operacionalizada por meio de contratos atípicos, não havia definição alguma sobre a natureza jurídica do instituto, assim como não se sabia, ao certo, como instituir tal regime, especialmente no âmbito registral.

Questionava-se se a multipropriedade possuía os seus efeitos *interpartes*, em um vínculo eminentemente obrigacional, ou se, por outro lado, possuía natureza de direito real, em que o multiproprietário possuiria os plenos poderes para usufruir, gozar, dispor e reaver do bem, respeitada a sua fração temporal.

¹ Art. 4^o Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

² Vide artigo 105 da Constituição Federal de 1988.

Com vistas a tal dualidade

e de entendimentos, chegou ao Superior Tribunal de Justiça (STJ), por meio do recurso especial nº 1.546.165 – SP, um litígio em que caberia ao Tribunal definir a natureza jurídica da multipropriedade, vez que o grande impasse do caso dizia respeito à possibilidade ou não de se penhorar a totalidade de um bem dividido em unidades temporais, tendo em vista um débito condominial de apenas uma delas.

Analisando o caso e antecipando-se à legislação que só entraria em vigor em 2018, a Corte Superior, em 2016, entendeu por conferir à multipropriedade a natureza de direito real, sob a justificativa de que o referido regime jurídico possuiria forte liame com o instituto da propriedade, com vistas a não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da taxatividade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*.

Nada obstante tal definição, ainda pairavam diversas dúvidas sobre como instituir a multipropriedade, vez que o registro da multipropriedade nos cartórios de registro de imóveis representava um grande impasse, pois eram pontuais as corregedorias que admitiam a abertura de matrículas para as unidades periódicas.

Dessa forma, ante à lacuna legislativa do instituto durante todos esses anos, em 20 de dezembro de 2018 entrou em vigor a Lei nº 13.777, para fins de regulamentação da multipropriedade imobiliária. A recente lei brasileira, acertadamente, regulou a multipropriedade como unidade autônoma, delimitada no tempo e no espaço, inserida no regime de condomínio especial, trazendo a segurança que faltava ao setor (TEPEDINO, 2019).

A partir de tal legislação, é que surgiram os questionamentos gerais que originaram esse trabalho: como fora disposto o teor da referida legislação? Quais as consequências de regulamentar a multipropriedade como uma unidade autônoma?

Dentro do segundo questionamento retro disposto, surgiram três questionamentos mais específicos, quais sejam: i) O imóvel em regime de multipropriedade pode ser usucapido? ii) O imóvel poderá ser penhorado em sua totalidade em virtude de obrigações *propter rem*? iii) O imóvel sujeita-se aos direitos reais sobre coisa alheia e de garantia, tais como servidões e hipoteca?

Isto posto, o objetivo deste trabalho é analisar o instituto da multipropriedade imobiliária, assim como o teor da Lei 13.777/2018, especialmente no que tange às implicações de enquadrar o instituto como unidade autônoma,

delimitada no tempo e no espaço, inserida no regime de condomínio especial.

Para tanto, este trabalho foi realizado, essencialmente, por meio de uma pesquisa de natureza qualitativa, com fins descritivos e exploratórios, utilizando o método hipotético-dedutivo, desenvolvida através do embasamento bibliográfico na legislação nacional, na doutrina renomada no assunto, em artigos científicos e em julgados do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

No que tange à estruturação do trabalho, veja-se que este fora dividido em quatro capítulos. O primeiro capítulo, inicialmente, faz uma abordagem introdutória sobre o direito das coisas e a dicotomia entre os direitos reais e pessoais, explanando-se sobre os princípios da taxatividade e tipicidade no Código Civil.

A seguir, no segundo capítulo, é trazido à baila o conceito, as características e os atributos da propriedade preconizada no art. 1225, I, do Código Civil, correlacionando-os com o instituto da multipropriedade imobiliária.

No terceiro capítulo, adentra-se, de fato, ao instituto da multipropriedade imobiliária, apresentando-se o seu conceito e como ele observa a função social da propriedade. No segundo item do mesmo capítulo, explana-se sobre o recurso especial nº 1.546.165-SP, o qual diz respeito à natureza jurídica da multipropriedade. E, por fim, no último item, versa-se sobre a multipropriedade imobiliária no Brasil antes do seu marco regulatório.

No último capítulo, examina-se a Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018, dividindo-a em quatro tópicos, quais sejam: i) conceituação e instituição da multipropriedade imobiliária, com seus aspectos controversos; ii) os direitos e obrigações do multiproprietário; iii) a transferência e administração da multipropriedade imobiliária e, por fim, iv) as disposições específicas da multipropriedade aos condomínios edilícios.

2 O DIREITO DAS COISAS E A DICOTOMIA ENTRE OS DIREITOS REAIS E PESSOAIS

A expressão direito das coisas, em razão da extrema subjetividade, traz dúvidas, quanto ao seu conceito, aos aplicadores de direito desde a edição do Código Civil de 2002. O grande questionamento diz respeito ao que se poderia se referir o termo “coisas”, vez que, em um sentido amplo, pautado no senso comum, “coisa” seria tudo aquilo que existe, contrapondo-se ao que estaria enquadrado como “pessoa”. Em sentido estrito, por sua vez, “coisa” poderia ser entendido como tudo aquilo que pode ser objeto de relações jurídicas.

O termo “coisa”, preconizado pelo Código Civil, estaria relacionado tanto a bens corpóreos (materiais), como um carro; como também a bens incorpóreos (imateriais), como os direitos autorais. Por outro lado, o termo “coisa” estaria relacionado tão somente a bens corpóreos (materiais).

Farias e Rosenvald (2015), por exemplo, dispõem que ao estabelecer uma relação de gênero e espécie entre bem e coisa, é possível a existência de bens com ou sem qualquer expressão econômica, enquanto a “coisa” sempre apresenta economicidade e é inevitavelmente corpórea. Ou seja, “coisa” é o bem tangível, o objeto móvel ou imóvel materializado em sua existência. Já o termo “bem” alcança qualquer objeto, seja ele corpóreo ou incorpóreo.

Assim, somente interessaria ao Direito “coisas” suscetíveis de apropriação exclusiva pelo homem, sobre as quais possa existir um vínculo jurídico de domínio. As que existem em abundância no universo deixariam de ser bens em sentido jurídico.

Portanto, tendo em vista a noção de “coisas” em sentido estrito, pode-se entender o direito das coisas como um ramo do direito que disciplina (isto é, que confere uma normativa, uma estruturação deontológica) um particular dado fenomênico: o contato da pessoa humana com as coisas, principalmente aquelas de caráter material (PENTEADO, 2008).

Ademais, no direito das coisas, é importante compreender quem seria o sujeito ativo e o sujeito passivo objeto de tais direitos. De acordo com Tartuce (2017) existe uma forte relação de domínio que é desempenhada pelo indivíduo, denominado de sujeito ativo, sobre a coisa em questão, não existindo de forma

precisa um sujeito passivo previamente conhecido, mas este polo poderia ser ocupado por toda a coletividade, a qual tem o direito/dever de respeitar o direito *erga omnes* que o sujeito titular do direito real tem sobre a coisa.

Desta forma, no polo passivo constariam todos os demais membros da sociedade, que devem se privar de perturbar o direito daquele que é dono, pois, existindo tal perturbação, o sujeito passivo passa a ser, então, determinável.

Válido pontuar, ainda, que o direito das coisas, cujo capítulos estão delineados no Livro III do Código Civil, não pode ser compreendido exatamente como sinônimo de direitos reais, visto que o direito das coisas possui uma perspectiva mais ampla, abrangendo além dos direitos reais propriamente ditos, capítulos destinados ao estudo da posse (Título I do Livro III do Código Civil).

2.1 Direitos reais e pessoais

No que diz respeito a distinção entre os direitos reais e os direitos pessoais, apesar de modernamente estar em voga uma aproximação intensa dos direitos reais aos pessoais, como evidenciam Farias e Rosenvald (2015, p. 21) ao mencionar os seguintes exemplos, tem-se que o ordenamento jurídico brasileiro adotou uma perspectiva de dicotomia:

Não apenas as obrigações, mas os direitos reais podem nascer de negócios jurídicos, como no registro da compra e venda; alguns direitos reais são apenas criados para ampliar a eficácia das relações obrigacionais, como nos direitos reais de garantia; mesmo dentro das relações reais existem obrigações para as partes, como no usufruto; e, por fim, discorre que alguns direitos obrigacionais possuem eficácia real, como a locação averbada no registro imobiliário.

Neste sentido, o Código Civil brasileiro adotou a Teoria Clássica (dualista), a qual defende que o direito real constitui um poder imediato que a pessoa exerce sobre a coisa, com eficácia contra todos (*erga omnes*), opondo-se, por sua vez, ao direito pessoal, vez que este traria uma relação pessoa-pessoa, exigindo-se determinados comportamentos.

Opõem-se à Teoria dualista as teses unitárias, que procuram integrar ambos os grupos de normas (de direito real e de direito obrigacional) em um só sistema. Dividem-se elas em duas teorias opostas: a personalista e a realista ou impersonalista.

A teoria unitária personalista, baseia-se na existência de um sujeito passivo universal. Para essa corrente não existem diferenças substanciais entre os direitos reais e os pessoais, uma vez que os primeiros não seriam senão direitos obrigacionais, nos quais a prestação consistiria sempre em uma abstenção que estaria a cargo de todas as pessoas. O direito das obrigações é, desse modo, colocado no centro de todo o direito civil, abrangendo todas as relações jurídicas civis, inclusive o direito real. (GONÇALVES, 2013).

A teoria unitária realista, por sua vez, procura unificar os direitos reais e obrigacionais a partir do critério patrimônio, considerando que o direito das coisas e o direito das obrigações fazem parte de uma realidade mais ampla, que seria o direito patrimonial. Segundo esse critério, os denominados direitos pessoais não recaem sobre a pessoa do devedor, mas sobre o seu patrimônio. A tese sustentada encontraria apoio no princípio geral segundo o qual o patrimônio do devedor constitui a garantia comum dos credores e responde por suas obrigações (GONÇALVES, 2013).

Assim, infere-se que a Teoria Clássica tem se adequado mais à realidade do ordenamento jurídico pátrio brasileiro, o que então justificou a sua adoção em detrimento das Teorias Unitárias, especialmente ao se fazer um paralelo entre os artigos 425³ e 1.225 do Código Civil, em que o primeiro evidencia o caráter *numerus apertus* dos direitos pessoais, prevendo uma ampliação exemplificativa para as relações obrigacionais, a exemplo dos contratos atípicos; enquanto o artigo 1.225 demonstra o caráter *numerus clausus* dos direitos reais.

Isso porque, apesar de não haver um critério taxativo para distinguir o direito real do direito pessoal, veja-se que a doutrina costuma delinear características típicas dos direitos reais, as quais se opõem aos direitos pessoais. Dentre as principais características dos direitos reais, pontuam Farias e Rosenvald (2015) como sendo: o absolutismo, a sequela, a preferência e a taxatividade.

O absolutismo quer dizer que os direitos reais são oponíveis erga omnes, eis que acarretam sujeição universal ao dever de abstenção sobre a prática de qualquer ato capaz de interferir na atuação do titular sobre o objeto. Em

³ Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.

contrapartida, tem-se que as obrigações possuem um caráter transitório e efêmero, com relação *interpartes*.

A sequela diz respeito ao fato que os direitos reais aderem à coisa, fazendo com que independentemente de onde o seu titular se encontre, ele poderá defender o seu direito contra quaisquer daqueles que de alguma forma objetivar interferir na sua gerência sobre a coisa.

Presente predominantemente nos direitos reais de garantia, a preferência consiste no privilégio do titular do direito real em obter o pagamento de um débito com o valor do bem aplicado exclusivamente à sua satisfação. Havendo o concurso de diversos credores, a coisa dada em garantia é subtraída da execução coletiva, pois o credor real, v. g., pignoratício ou hipotecário, prefere a todos os demais (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Por fim, tem-se a taxatividade, a qual será melhor abordada no tópico a seguir, mas adianta-se, desde já, que tal característica preconiza que não pode qualquer direito real ser reconhecido juridicamente se não houver prévia norma que sobre ele faça previsão. Portanto, inseridos em regime de ordem pública, os direitos reais são de enumeração taxativa, localizados no rol pormenorizado do art. 1.225 do Código Civil e em leis especiais diversas, como a lei 9.514 de 20 de novembro de 1997⁴ (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Ou seja, dentro das características delineadas acima, os direitos reais diferem dos direitos pessoais, em que aqueles consistem no poder que o titular exerce, de forma imediata e direta sobre a coisa em questão, de forma exclusiva, absoluta, permanente e oponível contra terceiros. Enquanto os Direitos Pessoais caracterizam-se pela relação jurídica *interpartes* que liga um sujeito ao outro, no qual o sujeito ativo (credor) poderá exigir do passivo uma prestação (devedor).

2.2 Taxatividade e Tipicidade dos direitos reais no Código Civil

Veja-se que dentre as características dos direitos reais preconizadas pela doutrina, tem-se a taxatividade. Esse caractere serve de grande valia para distinguir os direitos reais dos direitos pessoais, uma vez que estes são originariamente meramente exemplificativos, albergando uma vasta tipificação de negócios jurídicos

⁴ Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

orientados pela regência da autonomia privada e de mercado.

Os direitos reais, por sua vez, são criados pelo direito positivo por meio da técnica denominada *numerus clausus*. A lei os enumera de forma taxativa, não ensejando, assim, aplicação analógica da lei. O número dos direitos reais é, pois, limitado, taxativo, sendo assim considerados somente os elencados na lei (*numerus clausus*) (GONÇALVES, 2013).

Alvim (2000), por sua vez, dispõe que somente os direitos constituídos e configurados à luz dos tipos rígidos e exaurientes que são consagrados no texto positivo é que poderão ser tidos como reais. Isto é, não respeitado o modelo jurídico legal, o negócio jurídico realizado se limitará a produzir eficácia obrigacional.

Assim, são considerados direitos reais aqueles que estão taxativamente dispostos, essencialmente, no artigo 1.225 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.225. São direitos reais:

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

Atesta-se que o legislador inovou ao dispor o rol acima disposto. Com o Código Civil de 2002, excluiu-se as rendas constituídas em imóveis, assim como houve a supressão da possibilidade de constituição de novas enfiteuses. Ademais, a promessa de compra e venda e a propriedade fiduciária foram recepcionados como direitos reais.

Com a Lei 11.481 de 31 de maio de 2007 e a Medida Provisória 759 de 22 de dezembro de 2016 convertida na lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, incluiu-se, respectivamente, a concessão para fins especiais de moradia e direito real de uso, assim como o direito real de laje no rol do mencionado artigo.

No que tange à taxatividade materializada pelos incisos do artigo supracitado e por outras leis especiais, como a Lei 9.514/97 (Alienação Fiduciária),

entende-se que não pode qualquer direito real ser reconhecido juridicamente se não houver prévia norma que sobre ele faça previsão.

Isto é, em razão da sua eficácia absoluta, a criação de novos direitos reais depende de expressa previsão legislativa, visto que, do contrário, ensejaria em uma relação de cunho obrigacional e não real, oriunda da vontade humana.

Não obstante, cumpre destacar que se, de um lado, o ordenamento jurídico adotou o princípio da taxatividade para dispor sobre os direitos reais, o mesmo não se pode falar em relação à tipicidade. Conceitos que, muitas vezes, mesclam-se e confundem-se em uma apreciação apressada sobre a temática.

A diferença entre tais conceitos, conforme dispõem Farias e Rosenvald (2015, p. 43), reside no fato que “a taxatividade imputa ao legislador o monopólio da edificação de direitos reais, enquanto a tipicidade, por sua vez, delimita o conteúdo de cada tipo de direito real”.

Caso adotássemos, no âmbito dos direitos reais, o princípio da tipicidade, em similitude ao princípio da reserva legal do Direito Penal, não seria facultado à autonomia privada a modelação dos direitos reais no âmbito outorgado pelo ordenamento. Em verdade, seríamos reféns das situações jurídicas reais tipicamente expressas na legislação, de tal forma que quaisquer entraves ao direito de propriedade que não estivesse prevista no sistema jurídico como direito real possuiria natureza obrigacional (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Afinal, admitir um engessamento no âmbito dos direitos reais seria ir de encontro à flexibilidade e mutação constante dos modelos de negócios que albergam as relações sociais atuais.

Assim, se o ordenamento jurídico brasileiro estivesse adstrito ao princípio da tipicidade, não seria possível aos particulares, em nome da autonomia privada, promover a modelação dos direitos reais no âmbito de cada direito real elencado nos incisos do artigo 1.225 do Código Civil.

Corroborando com esse entendimento, Coelho (2012), em uma visão consideravelmente até mais ampla, aduz que, em verdade, o rol do artigo supracitado não chega inclusive à taxatividade, mas é de logo exemplificativo, tal qual ocorre nos direitos pessoais. Defende a sua posição alegando que um dispositivo pode ser *numerus clausus* quando contempla relação exaustiva, mas não quando se refere a um conjunto de direitos.

Nessa senda, Rocha (2001) dispõe que os princípios do *numerus clausus* e da tipicidade não afastam o princípio da autonomia privada do âmbito dos direitos reais, sendo suficiente que a intervenção dos particulares seja compatibilizada com os princípios constitucionais da função social da propriedade e da atividade econômica.

Ou seja, não basta que haja uma aplicação modulada do direito real em virtude da autonomia privada e das práticas sociais, mas é imprescindível que quaisquer dos institutos, como a própria Multipropriedade Imobiliária, estejam em conformidade com a função social da propriedade e com os ditames da atividade econômica, esquivando-se de uma perspectiva de pura liberalidade.

Tartuce (2017) leciona que o princípio da taxatividade está adstrito à ordem pública, logo, o surgimento dos novos direitos reais encontra limites em normas cogentes, caso daquelas que consagram a função social da propriedade.

Com vistas às posições mencionadas acima, faz-se necessário adotar um meio termo, mediante uma percepção taxativa dos artigos, de forma que eles estejam pautados na função social da propriedade; haja vista que não se faz prudente analisar a disposição do artigo 1.225 do Código Civil de forma completamente aberta, ensejando em uma mera exemplificação dos Direitos reais; bem como não se faz coerente adotar uma perspectiva que restringe completamente o rol do diploma legal a apenas o que está configurado na letra da lei.

Afinal, conforme já disposto, uma percepção restrita ao extremo pode acarretar em um retrocesso da codificação vigente, especialmente considerando que os hábitos sociais e econômicos estão em constante mutação, devendo a interpretação legal acompanhar esse ritmo, sob pena de as relações jurídicas (cada vez mais inovadoras) se encontrarem desprotegidas.

Portanto, os tipos de direito real são abertos, não obstante estejam adstritos à reserva legal, pois há um espaço no qual a autonomia privada pode se manifestar, desde que não sejam criadas figuras atípicas, que não sejam previstas em lei.

2.3 A multipropriedade imobiliária sob a ótica do princípio da taxatividade

O ordenamento jurídico adotou o princípio da taxatividade para albergar os direitos reais, contrapondo-se à tipicidade. Enquanto a taxatividade confere ao

legislador o monopólio da edificação de direitos reais, a tipicidade delimita o conteúdo de cada tipo de direito real.

É certo que a autonomia privada pode intervir para flexibilizar o sistema e provocar a afirmação de diferentes modelos jurídicos, com base nos espaços permitidos na legislação, em virtude das exigências práticas das relações negociais firmadas diuturnamente. Desde que não exista lesão a normas de ordem pública, os privados podem atuar dentro dos tipos legais, utilizando a sua vontade criadora para inovar no território disposto pelo sistema jurídico, modulando o conteúdo dos direitos reais afirmados pela norma (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

Assim, é possível aos particulares, com vistas a autonomia privada e de forma adstrita aos limites da função social da propriedade, promover a modelação expansiva no âmbito de cada direito real elencado nos incisos do artigo 1.225 do Código Civil, como ocorre com a multipropriedade imobiliária, vez que as faculdades de uso, fruição e disposição, atribuídas à propriedade, estão plenamente presentes na multipropriedade, mesmo que de forma limitada ao período de tempo preestabelecido.

Inclusive, conforme será melhor analisado em momento oportuno, tem-se que a multipropriedade imobiliária detém natureza de direito real, sendo uma hipótese típica de propriedade temporal, pela qual os proprietários, sempre titulares de direito real de propriedade, adquirido por ato entre vivos ou causa mortis, podem exercer seu direito por determinado período de tempo durante um ano (MARQUES; RODRIGUES, 2010).

Além disso, também é possível auferir tal modelação expansiva nas modalidades de *shoppings center*, os quais assumem um contorno condominial, através do contrato normativo que aliena uma unidade comercial a terceiros. O mesmo pode se notar nos clubes de campo, em que os membros são proprietários, individualmente, de lotes respectivos, titularizando áreas comuns.

Com efeito, a percepção do assunto gira em torno do fato de que dentro de cada inciso do artigo 1.225/CC é possível haver uma ampliação do instituto, desde que limitado pela função social da propriedade e pela observância da ordem pública.

Destarte, à luz da taxatividade, os tipos de direito real são considerados abertos, vez que há um espaço para a autonomia privada se manifestar com base nas relações negociais firmadas. Observando-se, integralmente, as limitações

voltadas aos princípios da Constituição Federal, especialmente no que diz respeito à função social da propriedade, os direitos metaindividuais e a não criação de figuras atípicas, de forma adstrita ao ordenamento jurídico vigente.

3 CONSIDERAÇÕES ACERCA DA PROPRIEDADE

A propriedade é considerada como o alicerce dos direitos das coisas e existe antes mesmo do seu regulamento jurídico, como se o instinto humano sempre tivesse caminhado à trilha de aquisições, mesmo sem quaisquer normas que regulassem o ato de ser detentor de algo.

O indivíduo, como ser que possui uma estrita relação com a terra, sempre buscou satisfazer as suas necessidades básicas por intermédio da obtenção e apropriação de pertences, sejam estes materiais ou imateriais.

Dessa forma, o verbo “ter” pode ser considerado marca inerente ao direito subjetivo de propriedade, estando atrelado a qualquer ser humano o anseio pela segurança propiciada pela aquisição de bens (FARIAS e ROSENVALD, 2015).

O fato é que com a evolução da necessidade do ser humano de se apegar ao que estava disponível a título de bens, foram surgindo os primeiros entendimentos de propriedade, que se modificaram de acordo com as exigências sociais, econômicas, religiosas e até mesmo políticas dos vários povos existentes até os dias atuais (RIZZARDO, 2016).

Venosa (2016, p. 175), nesse sentido, dispõe que “o conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influências no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade”.

Na Antiguidade, por exemplo, conforme discorrem Farias e Resenvald (2015), não havia sido forjado um conceito de direito subjetivo nem tampouco uma definição de propriedade.

Os romanos não qualificaram a propriedade como *jus in re*, apenas descreveram as suas funções. Ao contrário da notável recepção do direito das obrigações pelas sociedades modernas, apenas na aparência foram recebidas as formas romanas da aquisição da propriedade, pois lá se admitiam a aquisição da propriedade imobiliária por mera tradição e a transferência de hipotecas pelo simples contrato.

Versam, ainda, que o viés funcionalizado da propriedade romana não permaneceu na Idade Média, pois as relações de vassalagem exigiam que o poder político e absoluto do senhor feudal não sofresse qualquer espécie de restrição.

Nos séculos XVIII e XIX, por sua vez, época do iluminismo, o contrato e a propriedade surgem como os dois pilares do direito privado, contrapondo-se ao

período anterior em que na Europa Ocidental preconizava uma economia sem trocas, vez que o comércio era quase que inexistente.

Ao se analisar o período que entrou em vigor a Lei o que entrou em vigor o Código Civil de 1916 (Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916), intitulado como um “filho tardio do liberalismo”, conforme versam Farias e Rosenvald (2015) veja-se que este conferiu prevalência às situações patrimoniais, cujos protagonistas eram o proprietário, o contratante e o marido.

Por intermédio do absolutismo da propriedade e da liberdade de contratar, seria permitido o acúmulo de riquezas e a estabilidade do cenário econômico, preservando-se ainda a tranquila passagem do patrimônio do pai aos filhos legítimos, no contexto de uma família essencialmente patrimonializada.

Dessa forma, é possível compreender o desafio de evidenciar elementos que determinem, de forma engessada, o que seria propriedade, pois a constante mutação social, a depender do período e do tipo de sociedade, poderia culminar em definições retrógradas para o mencionado instituto.

Dentro desse contexto, a identidade cultural de determina sociedade corrobora para a conceituação do que seria propriedade, pois as transformações sociais demonstram que tal definição é mutável de acordo com as perspectivas, os interesses e os propósitos de determinado âmbito social.

Assim, as transformações na definição de propriedade decorrem do contexto histórico que alberga aquela sociedade, sendo reflexo de como está estruturada e hierarquizada, de forma a definir a natureza jurídica da propriedade como a de uma instituição social que ora pode se constituir a partir do direito positivo e noutro momento pode servir de base para a criação de leis.

3.1 Conceituação e características da propriedade

O artigo 524 do Código Civil de 1916 apresentava em seu texto regulamentador que a lei asseguraria ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor se seus bens, assim como de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

O Código Civil de 2002 (Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002), por sua vez, segue a mesma lógica do dispositivo anterior, ao dispor no artigo 1.228 que “O

proprietário tem a faculdade de usar, gozar, dispor e reivindicar da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Com vistas aos dispositivos supracitados, é possível inferir quais seriam os núcleos inerentes ao conceito de propriedade, quais sejam: usar, gozar, dispor e reivindicar; podendo-se, a partir disso, definir o instituto da propriedade como sendo a faculdade que um sujeito tem de usar um determinado bem, gozando dos seus frutos, dispondo da maneira que lhe convir, com o direito de reaver de quem injustamente tenha a esbulhado ou turbado.

Neste sentido, Pereira (2004) dispõe que a propriedade é direito real por excelência, um direito subjetivo padrão, de forma que a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã. Assim leciona, visto que, segundo o autor, os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até crianças têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desapossamento, combatem o ladrão. Todos sentem o fenômeno propriedade, direito de usar, gozar e dispor da coisa, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha.

Diniz (2007), por sua vez, instrui que a propriedade se caracteriza e se conceitua como sendo o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

A propriedade configura-se, portanto, como um direito complexo, que se materializa pelo domínio. Este, por sua vez, possibilita ao seu titular o exercício de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa.

Extrai-se dos conceitos supra que, não obstante tenham abordagens distintas, todas corroboram com as características e os elementos próprios da propriedade e que a fazem distinguir de quaisquer outros institutos inseridos nos direitos reais. Como principais características da propriedade, a doutrina discorre sobre, especialmente: o Absolutismo, a exclusividade, a perpetuidade e a elasticidade.

O absolutismo consiste no fato que a propriedade é exercida de forma *erga omnes* (contra todos), em que os indivíduos devem respeitar o direito do titular da propriedade, vez que este possui vastas alternativas para usar, dispor, gozar e reivindicar de quem tente afrontá-lo.

Tartuce (2017), nesse sentido, leciona que existem claras limitações dispostas no interesse do coletivo quanto ao absolutismo da propriedade, à luz da função social e socioambiental da propriedade.

Tanto que o artigo 1.228, § 1.º, do Código Civil versa que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Portanto, o direito de propriedade deve ser relativizado se colidir com algum outro direito fundamental tutelado pela Constituição Federal, razão pela qual, não obstante dizer que a propriedade é um direito absoluto, este deve ser mitigado para se sujeitar ao interesse coletivo.

A exclusividade relaciona-se ao fato de que a mesma coisa não pode pertencer a mais de uma pessoa, simultaneamente e em idêntico lapso temporal, podendo o indivíduo utilizar-se da ação reivindicatória caso tal direito seja violado.

Tal atributo garante ao proprietário o poder exclusivo sobre o seu bem, determinando que não haverá outro proprietário no mesmo lapso de tempo, salvo os casos de condomínio, pois cada condômino possui exclusividade sobre a sua fração ideal.

Assevera, nesse sentido, Farias e Rosenvald (2015) que, ao contrário do que se poderia compreender, no condomínio tradicional não há elisão ao princípio da exclusividade, visto que pela situação de divisão do bem, cada sujeito detém fração ideal do todo.

Dessa forma, há uma pluralidade de indivíduos em um dos polos da relação jurídica, de forma que cada condômino poderá, isoladamente, reivindicar a coisa de terceiros de quem injustamente a possui, conforme leciona o artigo 1314⁵ do Código Civil. A título de exemplo, os mencionados autores dispõem que um proprietário pode ter 33% do direito de propriedade, sem que isso imponha qualquer fracionamento em seu domínio, que é indivisível.

Caso o condomínio seja *pro diviso*, ou seja, se cada qual dos com

⁵ Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la. Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

proprietários já se localizou em determinado espaço físico, as faculdades de uso e fruição naturalmente serão limitadas ao plano do exercido da posse de cada proprietário. Naturalmente, cessando o estado de indivisão por ação divisória, a fragmentação da propriedade propiciará o surgimento de dois ou mais bens, cada qual com a sua titularidade (FARIAS; ROSENVALD, 2015).

A perpetuidade, pelo próprio significado da palavra, relaciona-se à duração ilimitada de seu exercício, vez que o proprietário não deixa de deter esse título por não exercer os poderes inerentes ao conceito de propriedade ou por não deter mais vontade de ser dono. Assim, não deixa de ser proprietário, enquanto não houver alguma causa extintiva ou modificativa, tal como ocorre com a desapropriação.

Ocorre que assim como nas demais características da propriedade, a perpetuidade deve ser relativizada à luz do princípio da função social da propriedade quando o titular inerte se exime de emprestar ao bem a sua finalidade normal.

Neste sentido, o abuso do direito de propriedade constitui como um ato ilícito que pode implicar em diversos tipos de punição pelo ordenamento jurídico. A título de exemplo, tem-se que o não uso da coisa poderia implicar na perda da possibilidade de defendê-la contra terceiros.

Tal relativização materializa-se, inclusive, pela própria dicção do artigo art. 1.276 do Código Civil, o qual versa, em síntese, que:

o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de *outrem*, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

O parágrafo segundo do artigo retro disposto complementa que “presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais”.

Quanto à elasticidade, a propriedade poderá ser distendida ou contraída quanto ao seu exercício, conforme sejam adicionados ou retirados os atributos que são destacáveis (TARTUCE, 2017).

Ademais, a propriedade poderá ser alterada sem que haja a perda de sua natureza, o que irá distinguir a propriedade plena de propriedade limitada, caso resulte em cisão dos poderes dominiais em favor de terceiro (FARIAS;

ROSENVALD, 2015).

Assim, quando todos os elementos constitutivos estiverem reunidos em um só indivíduo (usar, gozar, usufruir e dispor), será ele titular da propriedade plena sobre algum bem. Se, porém, ocorrer o fenômeno do desmembramento, objeto do estudo na posse, alguns desses elementos estarão sendo exercidos por outro (s) sujeito(s), configurando-se uma propriedade limitada.

Neste sentido, Tartuce (2017) versa sobre o que vem a ser a propriedade plena e a propriedade limitada, inclusive delineando os conceitos de forma precisa, apresentando as suas subclassificações.

A propriedade plena ou alodial é a hipótese em que o proprietário tem consigo os atributos de gozar, usar, reaver e dispor da coisa. Todos esses caracteres estão em suas mãos de forma unitária, sem que terceiros tenham qualquer direito sobre a coisa. Sinteticamente, a integralidade dos os elementos previstos no art. 1.228 do Código Civil estariam reunidos nas mãos do seu titular.

A propriedade limitada ou restrita, por sua vez, é a situação em que recai sobre a propriedade algum ônus, como ocorre no caso da hipoteca, da servidão ou do usufruto; ou quando a propriedade for resolúvel, dependente de condição ou termo, nos termos dos arts. 1.359 e 1.360 do CC/2002⁶.

Assim, independentemente de a propriedade ser exercida de forma plena ou limitada, atesta-se que a propriedade, como sendo o basilar direito real, é instituída de natureza absoluta, oponível *erga omnes*, implicando ao direito de seqüela e preferência.

3.2 Atributos da propriedade

Afere-se da dicção do artigo 1.228 do Código Civil que os atributos essenciais da propriedade são a faculdade que o detentor da propriedade tem de usar, gozar, dispor e reivindicar da coisa, assim como o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

⁶ Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha. Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.

Primeiramente, quanto ao direito de usar, afere-se pela própria nomenclatura que este se configura pela possibilidade de o sujeito usar a coisa e servir-se do que ela tem a oferecer, como em um apartamento em que o proprietário ou o locatário fazem o uso do bem, utilizando-se das suas benfeitorias.

Gonçalves (2013), leciona que a possibilidade de usar “consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, podendo excluir terceiros de igual uso”.

Atesta-se que nem sempre o proprietário será aquele que irá usar a coisa, haja vista que por vezes ele, apesar de ser o proprietário do bem, não está em pleno domínio do mesmo, em que pode ocorrer o domínio útil, como no usufruto e no direito de superfície.

Ademais, quanto ao direito de gozar ou fruir a coisa, tem-se que ao proprietário dão-se plenos poderes para que ele possa fazer jus aos frutos que advêm da coisa, sejam esses naturais, industriais ou civis, consoante ocorre no proprietário que aluga o bem, para auferir os alugueres mensais que daí advêm (TARTUCE, 2017).

Salienta-se que não apenas no direito de propriedade o sujeito poderá auferir os frutos do bem, mas no instituto da posse essa realidade também se faz presente, com vistas no artigo 1.214, 1.215 e 1.216⁷ do Código Civil, que discorrem sobre em que casos o possuidor terá direito ou não aos frutos da coisa.

Como terceiro atributo da propriedade, há a possibilidade de o titular dispor da coisa, seja por atos *inter vivos* ou *mortis causa*. Como ato *inter vivos*, cita-se os contratos de compra e venda e doação; como ato *mortis causa*, pode-se exemplificar através de um testamento.

Para Farias e Rosenvald (2015, p. 310), “entende-se como dispor, a faculdade que tem o proprietário de alterar a própria substância da coisa. É a escolha da destinação a ser dada ao bem, a mais ampla forma de concessão de finalidade econômica do objeto do direito real”.

⁷ Art. 1.214. O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos. Parágrafo único. Os frutos pendentes ao tempo em que cessar a boa-fé devem ser restituídos, depois de deduzidas as despesas da produção e custeio; devem ser também restituídos os frutos colhidos com antecipação. Art. 1.215. Os frutos naturais e industriais reputam-se colhidos e percebidos, logo que são separados; os civis reputam-se percebidos dia por dia. Art. 1.216. O possuidor de má-fé responde por todos os frutos colhidos e percebidos, bem como pelos que, por culpa sua, deixou de perceber, desde o momento em que se constituiu de má-fé; tem direito às despesas da produção e custeio.

Assevera Gonçalves (2013, p. 100) dispõe que “não significa, porém, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem-estar social”.

Isto é, na medida em que o proprietário é livre para escolher uma finalidade para o bem, modificando, acrescentando ou extinguindo a sua realidade jurídica, ainda assim deve estar adstrito à função social que a propriedade possui, sob pena de sofrer as penalidades previstas na legislação para tal.

Por fim, tem-se o direito de reivindicar a coisa contra quem injustamente a possua ou detenha. Neste atributo confere-se ao proprietário o direito de sequela, o qual confere a prerrogativa de seguir um bem onde quer que ele esteja, bem como da maneira em que este se encontre, independente de quem o detenha.

Esse direito será exercido por meio de ação petitória, como a ação reivindicatória, fundada na propriedade, diferentemente das ações possessórias que protegem o possuidor, seja este direto ou indireto. Pode-se afirmar que proteção da propriedade é obtida por meio dessa demanda, aquela em que se discute a retomada da coisa, quando terceira pessoa, de forma injustificada, a tenha, dizendo-se dono (TARTUCE, 2017).

Portanto, os atributos inerentes à propriedade dizem respeito aos poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar de um bem, de forma que quando todos os elementos constitutivos estiverem reunidos em uma só pessoa, será ela titular da propriedade em sua plenitude. Do contrário, em caso de desmembramento, alguns desses elementos estarão sendo exercidos por terceiros, enquadrando-se como a propriedade limitada.

3.3 Correlação dos atributos da propriedade com a multipropriedade imobiliária

Em um primeiro momento, poderia ensejar em dúvida se os quatro atributos da propriedade retro dispostos estariam fielmente presentes na multipropriedade. Uma análise apressada poderia dar uma resposta negativa. Ocorre que o poder gozo, de disposição, de uso e de proteção do bem está evidente na multipropriedade, especialmente porque a temporalidade é o componente essencial do instituto.

Na relação jurídica da multipropriedade, tem-se o aproveitamento econômico da coisa móvel ou imóvel é repartida em unidades fixas no tempo, de modo que diversos titulares podem, dentro de frações temporais específicas, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.

Durante o lapso temporal previsto para o sujeito, ele faz o uso do bem e do mesmo modo pode gozar dos frutos que dele decorrerem. Isto significa que o multiproprietário não pode usar e gozar do bem no mesmo momento em que outro coproprietário o faça, justamente porque a marca deste instituto é a temporalidade.

A mesma conclusão é possível inferir para o ato de disposição, uma vez que o indivíduo, querendo, poderá dispor do bem seja por ato *inter vivos* ou *mortis causa*, desde que respeitada a fração do bem que ele detém.

A título de exemplo, compreenda-se que um sujeito X adquire, por meio de contrato, uma fração de 1/12 de um imóvel a ser utilizado no mês de julho. Durante esse período, ele poderá usar, gozar e dispor da sua fração, de forma que não ofenderá à exclusividade e perpetuidade próprias do instituto.

Inclusive, a lei regulatória da multipropriedade, Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, ao incluir o artigo 1.358-I, inciso I a III, do Código Civil, dispôs que é direito do multiproprietário usar, gozar, ceder, locar em comodato, assim como alienar a fração do tempo em que é proprietário, independentemente da anuência dos demais coproprietários, consoante pode se notar abaixo:

São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário; II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato; III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador (...).

Portanto, veja-se que a multipropriedade não vai contra o conceito clássico de propriedade de que esta deve ser exclusiva e perpétua, até porque cada detentor de sua fração exercerá, por determinado período, os poderes inerentes à propriedade, podendo dela usar, gozar, usufruir e dispor.

4 A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A multipropriedade imobiliária expressa-se nas relações jurídicas em que mais de uma pessoa detém a propriedade sobre um bem, seja este móvel ou imóvel, de forma que elas exercem os seus direitos em tempos distintos. Tem-se como grande marco desse instituto a temporalidade que a ele é conferido, visto que a multipropriedade imobiliária é muito utilizada em espaços de lazer e de hotelarias, em que os indivíduos, ao assinarem o contrato, têm delineado exatamente por quanto tempo e em que período poderão exercer os seus direitos de uso, gozo, usufruto e disposição sobre aquele bem.

4.1 Conceituação e função social da multipropriedade imobiliária

Segundo Caringella (2014), remete-se, na década de 1960, à gênese da multipropriedade, especialmente na França e na Suíça. Com grande adesão nos Estados Unidos e na Europa, a multipropriedade apresentou-se como um atrativo para aqueles setores de classe média alta que desejavam baratear os custos para a aquisição de uma segunda propriedade imóvel, destinada, majoritariamente, para o lazer e para os períodos de férias.

Em virtude da forte influência norte-americana nos países latinos, veja-se que na década de 1970, estes países, que têm uma grande parcela de sua economia voltada ao turismo, passaram a utilizar a multipropriedade como um meio de impulsionar esse setor, vez que em razão da temporalidade própria do instituto, o mercado passa a ser intenso em todos os períodos do ano e não apenas em épocas de alta estação (RIVAS, 2009).

A valer, o termo multipropriedade, do inglês *time sharing*, designa, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas no tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua (TEPEDINO, 1993).

A Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018, conforme será melhor delineado em tópico posterior, absolvendo o entendimento doutrinário sobre a temática, dispõe que a multipropriedade é o regime de condomínio indivisível em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de

tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Ou seja, para conceituar o instituto, faz-se necessário observar os seguintes aspectos: a) uma relação jurídica de proveito econômico; b) os poderes inerentes ao proprietário delineados de maneira exclusiva e perpétua dentro de uma fração ideal de tempo.

Não obstante a multipropriedade possa ser de várias espécies (multipropriedade imobiliária, hoteleira, societária e de direito real sobre coisa alheia), tem-se que a multipropriedade imobiliária é a de maior aderência pelos países que fazem uso da propriedade espaço-temporal.

A título de exemplo, difere esta modalidade da hoteleira, tendo em vista que esta, apesar de não exprimir, propriamente, uma terceira espécie, do ponto de vista formal, cuida-se de relação de multipropriedade formulada através de uma das duas primeiras modalidades, inserida, todavia, em estrutura hoteleira, de modo que o hotel, objeto da operação, hospeda, normalmente, clientes externos além dos multiproprietários (TEPEDINO, 1993).

Portanto, na multipropriedade imobiliária há a possibilidade de fracionamento de um bem pelos diversos proprietários que este possui, em que cada proprietário, em condomínio, terá uma escritura registrada para a aquisição de uma fração do imóvel, podendo utilizá-lo no lapso temporal previsto contratualmente.

Tal contexto corrobora para o exercício da função social da propriedade preconizada no art. 5º, XXIII da Constituição Federal de 1988⁸, visto que quando o indivíduo adquire um bem conjuntamente e todos passam a se utilizar do imóvel em períodos distintos, permanecendo um ano inteiro ocupado, a propriedade adquire uma utilidade bem maior.

Afinal, o multiproprietário poderá usufruir do imóvel de forma plena, no âmbito do seu lapso temporal, corroborando para a manutenção e conservação de um bem que, *a priori*, poderia passar meses sem ser utilizado. Com efeito, veja-se que o fomento deste instituto é positivo não apenas para a utilização em si do bem, mas contribui positivamente para a dinâmica do comércio e turismo do local.

⁸ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (...).

Marques e Rodrigues (2010) discorrem que a figura da multipropriedade pode ser vista como uma forma de atenuar as desigualdades sociais, na medida em que surge a possibilidade de proporcionar satisfação individual de cada titular do direito de propriedade, democratizando o acesso à moradia para lazer e fazendo a socialização do bem, que deixa de permanecer exclusivamente a uma só pessoa, haja vista que ele não mais passará por um longo período sem ser utilizado.

Assim, tem-se que a multipropriedade imobiliária se apresenta como um instituto que preconiza a função social da propriedade, especialmente considerando que o bem passará a ser utilizado com maior frequência e trará notórios reflexos no âmbito econômico e turístico da região.

4.2 Natureza jurídica da multipropriedade sob a ótica do recurso especial nº 1.546.165-SP

Antes do julgamento do recurso especial nº 1.546.165 – SP, em 26/04/2016, sob a relatoria do ministro João Otávio Noronha, inúmeros eram os debates sobre a natureza jurídica da multipropriedade, uma vez que parcela da doutrina a considerava como um instituto com natureza de direito pessoal, enquanto outra parcela firmava o entendimento de que se tratava de um direito real.

Marques e Rodrigues (2010), ao discorrerem sobre a dicotomia do posicionamento doutrinário sobre a natureza do instituto, mencionam que havia aqueles que entendiam a multipropriedade como um direito real atípico que nasceria de um contrato a respeito de compra e venda com a indicação da coisa objeto da avença, mostrando-se uma situação jurídica complexa, com um núcleo central marcado por uma característica real e série de obrigações que envolvem os vários multiproprietários e os sujeitos que gerem o imóvel.

Ademais, havia ainda os que defendiam o instituto como sendo uma hipótese típica de propriedade temporal, bem com os que a definiam como uma propriedade intermitente, pela qual os proprietários, sempre titulares de direito real de propriedade, adquirido por ato entre vivos ou causa mortis, poderiam exercer o seu direito por determinado período de tempo durante um ano.

De fato, não obstante as mencionadas discussões doutrinárias sobre o tema, com o julgamento do mencionado recurso, consolidou-se o entendimento de que a multipropriedade possui natureza de direito real.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) passou a analisar a temática no referido recurso, uma vez que a proprietária da fração temporal de um imóvel, este albergado pelo regime da multipropriedade, ingressou com embargos de terceiros contra um condomínio, qual seja o Condomínio Week Inn, ao argumento de que teria sido atingida por ordem de penhora oriunda de execução movida pelo condomínio em face de Jorge Karam Incorporações e Negócios Ltda., em virtude de dívida condominial.

Aduziu a embargante e recorrente que por ser detentora da propriedade de 2/52 avos do imóvel, representados pelas semanas 11 e 12 do contrato, seria indevido o ato de penhora que recaiu sobre a totalidade do imóvel. Acrescentou que o referido imóvel estaria registrado "na modalidade de time-sharing, tendo sido subdividido, antes da comercialização, em 52 frações ideais, pertencendo, portanto a titulares diversos", o que, segundo afirmava, evidenciava a impossibilidade de ser mantida a constrição sobre a totalidade do bem.

Se a tese da recorrente fosse acatada, a multipropriedade possuiria natureza de direito real e não poderia o bem ter sido penhorado em sua integralidade, visto que a embargante teria, de fato, adquirido a propriedade e os direitos inerentes deste direito real naquela fração temporal.

Afinal, os direitos reais aderem à coisa, fazendo com que independentemente de onde o seu titular se encontre, ele pode defender o seu direito contra quaisquer daqueles que de alguma forma objetivar interferir na sua gerência sobre a coisa.

Por outro lado, caso a tese da recorrente não fosse acatada, consolidar-se-ia a natureza de direito pessoal da multipropriedade, visto que, em verdade, a recorrente havia, no ato da compra, adquirido tão somente o direito de uso do imóvel por tempo compartilhado e não a propriedade do bem em si.

Àqueles que preconizavam pela natureza de direito real do instituto, como ocorreu com o Ministro João Otávio de Noronha, defendeu-se que a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, possuiria forte liame com o instituto da propriedade, com vistas a não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da taxatividade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*.

Aqueles, por sua vez, que defendiam a natureza de direito pessoal do instituto, aduziam que malgrado o nome do instituto, o direito dos adquirentes de

bem sob o regime da multipropriedade seria meramente pessoal, vez que se sujeitava ao extenso rol de preceitos obrigacionais previstos em convenção ou regulamento interno e que deveriam ser respeitados a fim de possibilitar a fruição do bem.

Assim, poderia se inferir que o aspecto de direitos reais decorreria dos poderes exercidos pelo multiproprietário sobre o imóvel, em virtude de direito próprio, enquanto que a natureza de direito obrigacional decorreria da convenção inserta no contrato de aquisição para que se realizasse a multipropriedade.

Após detida análise da controversa, a Terceira Turma do STJ, por voto majoritário, decidiu que se fazia plausível a tesa da recorrente ao determinar pela impossibilidade de penhora da integralidade do imóvel, conferindo à multipropriedade natureza de direito real, especialmente por se considerar que à embargante sempre foram conferidas as prerrogativas de usar, gozar, dispor e reaver o bem, prova esta que ela se encontrava em juízo em defesa da fração temporal do bem que tinha como seu. Veja-se a ementa do referido julgado:

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

nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1.546.165/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/4/2016, DJe 06/09/2016).

Portanto, vê-se que esta controversa fora sanada à luz da aplicação do princípio da taxatividade, tendo em vista que para considerar a multipropriedade como um direito real, há de fazer uma aplicação modulada do direito de propriedade preconizado no art. 1225, I, do Código Civil.

4.3 A multipropriedade imobiliária no Brasil antes da vigência da Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018

O Direito, por intermédio das normas jurídicas, tem o papel de integrar o ordenamento jurídico, em que, através da legislação *latu sensu*, há, essencialmente, a regulamentação de institutos e a prescrição de condutas. É possível, entretanto, haver a incompletude do sistema legal e, com isso, o Judiciário atua como um construtor jurídico, apto a interpretar institutos e a solucionar os conflitos existentes.

Nesse sentido, a ausência de leis exige a complementação do ordenamento jurídico com o auxílio das fontes do direito. Para tanto, os entendimentos dos Tribunais Pátrios consolidam-se como uma fonte formal, vez que se apresentam como interpretações dadas pelo Poder Judiciário às normas jurídicas.

No que tange à multipropriedade imobiliária, vê-se que antes da Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018, a mesma não possuía alicerce legal, de forma que cabia, observado o disposto no art. 4^o da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro, aos Tribunais Regionais, à doutrina e, a depender da matéria¹⁰, ao Superior Tribunal de Justiça (STJ), delinear como se daria a aplicação do instituto à luz do ordenamento jurídico brasileiro.

A título de exemplo, pode-se mencionar o conflito de competência nº 163.070 – GO (2018/0345884-2), sob a relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, do STJ, julgado em abril de 2019, o qual aborda o conceito de multipropriedade

⁹ Art. 4º Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

¹⁰ Vide artigo 105 da Constituição Federal de 1988.

remetendo-se à Lei 13.777/2018¹¹; e o recurso especial nº 1.681.874 - RS (2017/0154643-5), sob a relatoria do ministro Paulo De Tarso Sanseverino, julgado em setembro de 2017, o qual reitera a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, ao mencionar o recurso especial nº. 1.546.165 – SP de abril de 2016.

Assim, até a entrada em vigor da mencionada legislação, ante à lacuna legislativa, a doutrina e a jurisprudência serviram como principal fonte para delinear os contornos jurídicos do instituto, especialmente no que tange ao conceito e à natureza jurídica desta modalidade.

A multipropriedade era operacionalizada por meio de contratos atípicos, que regulamentavam como se daria o compartilhamento do bem durante os períodos de tempo do ano. O art. 28¹² do Decreto nº 7.381 de 2 de dezembro de 2010, por exemplo, regulamentando a Lei nº 11.771 de 17 de setembro de 2008 (Lei Geral do Turismo), tratava da hospedagem por sistema de tempo compartilhado para contemplar a multipropriedade imobiliária operacionalizada por meio de contrato atípico (OLIVEIRA, 2019).

Dessa forma, a relação estabelecida pelo multiproprietário se concretizaria e teria os seus efeitos entre os participantes do polo obrigacional, com um vínculo *interpartes*, vez que o exercício da multipropriedade imobiliária se instrumentalizava por contratos particulares aquisitivos, mediante a venda de frações ideais por instrumento público, constituindo um condomínio ordinário, previsto no art. 1320 do Código Civil (TEPEDINO, 1993).

De fato, em virtude de a forma como era instituído o mencionado instituto, o registro da multipropriedade nos cartórios de registro de imóveis representava um grande impasse, de forma que pontuais eram as corregedorias que admitiam a abertura de matrículas para unidades periódicas.

¹² Art. 28. Considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente. § 1º Para fins do cadastramento obrigatório no Ministério do Turismo, somente prestador de serviço de hotelaria que detenha domínio ou posse de pelo menos parte de empreendimento que contenha unidades habitacionais hoteleiras poderá celebrar o contrato de hospedagem por sistema de tempo compartilhado. § 2º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais poderão ser utilizados pelo próprio cessionário ou por terceiro por ele indicado, conforme disposto contratualmente. § 3º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais do sistema de tempo compartilhado poderão ser representados por unidades de tempo ou de pontos. § 4º O período de utilização das unidades habitacionais poderá ser: I - fixo, quando estipulada data específica para a sua utilização; e II - flutuante, em que não se estipula previamente o período para utilização das unidades habitacionais dentro do intervalo de tempo ajustado contratualmente.

A Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, por exemplo, representando uma exceção à realidade do país, no provimento nº 58/89, item 229.1 da seção VIII, dispôs que na hipótese de multipropriedade poderiam ser abertas as matrículas de cada uma das unidades autônomas e, por sua vez, nelas lançados os nomes dos seus respectivos titulares de domínio, com a discriminação da respectiva parte ideal em função do tempo.

Por outro lado, para aqueles que entendiam a multipropriedade como um direito real propriamente dito, a exemplo do estudioso na temática, professor Dr. Gustavo Tepedino, defendia-se que não deveria haver empecilhos na instituição do regime à luz da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015 de dezembro de 1973), para fins de individualização de unidades autônomas mediante a delimitação especial e temporal (TEPEDINO, 2019).

Com a Lei nº 13.777/2018, é certo que houve a consolidação de uma segurança jurídica à aplicação do instituto, vez que tais incertezas puderam ser atenuadas, ao se considerar que a multipropriedade sobre imóveis assumiu a forma de condomínio indivisível, por força dos arts. 1.358-B ao 1.358-U do Código Civil e dos arts. 176, § 1º, II, “6”, e §§ 10 a 12 e art. 178, III, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, os quais dispõem, em síntese, que a multipropriedade é um regime de condomínio, instituindo-se por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis.

Nesse sentido, Tepedino (1993) já antevia que independentemente da natureza jurídica que se pretenderia atribuir à multipropriedade, certo é que no Brasil a sua afirmação carecia de inequívoca construção, que tornasse claro o direito do adquirente, seus limites e a dimensão dos seus poderes, evitando uma compreensível desconfiança de quantos viessem por ela se interessar.

5 O MARCO REGULATÓRIO DA MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL: LEI Nº 13.777 DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018

A Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018 entrou em vigor para fins de regulamentação da multipropriedade imobiliária. Instituto que, até então, não possuía legislação específica, mas era aplicado com base, especialmente, no entendimento doutrinário e jurisprudencial sobre a temática.

Tal *novel* diploma legal alterou as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Ademais, dispôs que a multipropriedade reger-se-á pelo disposto na referida legislação e, de forma supletiva e subsidiária, pelas disposições das Leis números 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias) e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

5.1 Conceituação e instituição da multipropriedade imobiliária, com seus aspectos controversos

Seguindo a conceituação já estabelecida pela doutrina, o art.1.358-C da Lei 13.777/2018 dispôs que multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

À vista da dicção dos arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, infere-se que o condomínio em multipropriedade passou a ser mais uma espécie de condomínio, dentre os já existentes e consolidados, a saber: condomínio tradicional (voluntário ou necessário), condomínio edilício, condomínio em lotes, condomínio urbano simples e o condomínio em multipropriedade, o qual poderá ser instituído na forma de condomínio edilício, conforme versa o art.1.358-O e seguintes da Lei 13.777/2018.

Cumpra-se destacar que na multipropriedade a diversidade de proprietários não é característica imprescindível, vez que esta não se extingue automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário, conforme dispõe o parágrafo único do art. 1.358-C. No entanto, o instrumento de instituição da multipropriedade ou a própria convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica (art. 1.358-H).

Ademais, a fração de tempo, considerada o grande marco da multipropriedade, é considerada indivisível, vez que não é possível ao proprietário estabelecer uma subdivisão dentro da fração já estabelecida por força do registro no cartório competente (art. 1.358-E).

Ainda quanto à fração temporal, veja-se que esta deverá ser de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, para todos os multiproprietários, podendo ser, segundo o art. 1.358-E, § 1º:

- I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;
- II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado;
- III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

Tal qual às frações temporais, atesta-se que o imóvel objeto da multipropriedade é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio, inclusive quanto às instalações, equipamentos e mobiliários deste (art. 1.358-D). Logo, os bens que compõem o imóvel são de titularidade conjunta dos proprietários, na proporção da fração ideal do todo.

No que tange à instituição da multipropriedade imobiliária, ou seja, a sua existência válida ao âmbito jurídico, tem-se que o art. 1.358-F explicita que o instituto é estabelecido por ato entre vivos ou por testamento e será registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Não obstante a legislação tenha sido omissa quanto aos elementos essenciais ao ato de instituição da multipropriedade, tem-se que este poderá ser

elaborado com base no art. 1.332¹³ do Código Civil, assim como com vistas ao art. 7^o¹⁴ da Lei nº 4.591/64, para fins de completude do instrumento.

Além disso, a teor do que versa o art. 1.358-G do Código Civil, veja-se que além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:

- I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;
- II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;
- III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;
- IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;
- V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;
- VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

Infere-se do art. 1.358-F retro disposto que o ato de instituição da multipropriedade formata o instituto jurídico composto por unidades periódicas autônomas, circunscrita no espaço e no tempo inserida no regime de condomínio especial (TEPEDINO, 2019).

Ou seja, a multipropriedade imobiliária é um condomínio indivisível composto de unidades autônomas periódicas atreladas a uma fração ideal do imóvel-base, de forma que o condômino detentor da unidade periódica é proprietário de uma fração ideal do imóvel na proporção do respectivo período de tempo do ano que tem direito a usar e gozar do bem (OLIVEIRA, 2019).

A título de exemplo, tem-se que se uma fazenda é submetida a regime de multipropriedade para criar duas unidades periódicas vinculadas respectivamente a uma das metades do ano, o titular da unidade periódica de janeiro a junho (1^a metade do ano) é proprietário exclusivo dessa unidade periódica e também da

¹³ Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam.

¹⁴ Art. 7^o O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

metade do imóvel-base, ao passo que o outro condômino multiproprietário é proprietário exclusivo da unidade periódica de julho a dezembro (2ª metade do ano) e também da metade do imóvel-base (OLIVEIRA, 2019).

Assim, a multipropriedade será registrada nos exatos termos do que já dispunha o provimento nº 58/89 da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo, item 229.1 da seção VIII, ao dispor que na hipótese de multipropriedade poderiam ser abertas as matrículas de cada uma das unidades autônomas e, por sua vez, nelas lançados os nomes dos seus respectivos titulares de domínio, com a discriminação da respectiva parte ideal em função do tempo.

Depreende-se que tal instituição se operacionaliza por meio do registro do ato de instituição na matrícula-mãe (a do imóvel-base) e da abertura das matrículas-filhas (as de cada unidade periódica), tudo nos termos do art. 1.358-F do Código Civil e do art. 176, § 1º, II, “6”, e §§ 10 e 12, da Lei de Registros Públicos¹⁵ (OLIVEIRA, 2019).

De fato, a instituição de unidades autônomas periódicas, devidamente registradas no cartório competente, implica em vários questionamentos que podem ser levantados, dentre os quais é possível se destacar: i) O imóvel em regime de multipropriedade pode ser usucapido? ii) O imóvel poderá ser penhorado em sua totalidade em virtude de obrigações *propter rem*? iii) O imóvel sujeita-se aos direitos reais sobre coisa alheia e de garantia, tais como servidões e hipoteca?

Quanto ao primeiro questionamento, tem-se que é plenamente possível que as unidades autônomas registradas sejam passíveis de usucapião, uma das formas de aquisição da propriedade, preconizada no art. 1238 e seguintes do Código Civil, vez que estas podem ser dispostas e comercializadas a qualquer tempo.

Ou seja, não há óbice que, ante o preenchimento dos requisitos para a aquisição por usucapião, em todas as suas modalidades, haja a consolidação do

¹⁵ Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. (...) § 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: II - são requisitos da matrícula: 6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo; § 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo. § 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica.

processo e da sua declaração, recaindo apenas sobre a fração temporal consistente na unidade autônoma.

Afinal, o desinteresse do antigo possuidor/proprietário pode levar ao descumprimento da função social da propriedade, conduzindo-o à perda de seu direito real em benefício de um terceiro, que passa a adquiri-la por usucapião, observado os prazos previstos na legislação civil.

Do ponto de vista prático, aponta-se que tal situação ocorrerá mais em casos de nulidades de títulos aquisitivos a *non domino*. É dizer: se alguém adquirir uma unidade periódica de quem não era dono e exercer a posse sobre essa unidade periódica durante o período de tempo previsto para a usucapião, poderá resguardar o seu direito de propriedade diante de eventual reconhecimento do vício de seu contrato, lastreando-se na usucapião (OLIVEIRA, 2019).

No que tange, por sua vez, à possibilidade de penhora da integralidade de um bem, em caso de dívidas de obrigações *propter rem* (em tradução: por causa da coisa) de um proprietário, veja-se que não há como conceber tal situação. Não obstante as obrigações *propter rem* decorram da existência do bem, acompanhando-o independentemente do titular da obrigação, tal como ocorre nas taxas condominiais e no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), veja-se que o imóvel se encontraria, no regime da multipropriedade, devidamente dividido e registrado em cada fração ideal temporal.

Assim, por existirem unidades autônomas, inclusive materializadas por matrículas-filhas (as de cada unidade periódica), não há como admitir a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade, o qual possui natureza de direito real.

Nesse sentido, cumpre rememorar o julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165 - SP (2014/0308206-1), o qual consolidou o entendimento exatamente nesse sentido, de que é “insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária.”

Por se tratar de unidade autônoma, as despesas de luz, gás e água próprias da respectiva unidade, sendo repartidas por cada multiproprietário as taxas condominiais que, como obrigações *propter rem*, oneram o patrimônio pessoal de cada titular (TEPEDINO, 2019).

A título de exemplo de obrigações *propter rem* e em uma perspectiva prática, pode-se citar os casos das taxas condominiais e do IPTU. No que tange às taxas condominiais, para preservar o empreendimento como um todo, o artigo 1.358-S¹⁶ da Lei 13.777/2018, no caso de inadimplemento das taxas condominiais, prevê a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

Tal medida temporária, que caracteriza uma espécie de *anticrese legal*, perdurará “até a quitação integral da dívida”, proibindo-se ao multiproprietário a utilização do imóvel enquanto persistir a inadimplência. Tal providência terá que ser regulada na convenção, assegurando-se o amplo direito de defesa de cada titular, podendo o condomínio inserir a respectiva unidade no *pool* hoteleiro, desde que haja previsão, nos termos da convenção, de tal destinação econômica (TEPEDINO, 2019).

No que diz respeito ao IPTU, este também há de ser cobrado individualmente de cada multiproprietário, na proporção de sua fração temporal. Inclusive, o projeto da lei 13.777/2018 em seu texto original, no artigo 1.358-J, os parágrafos 3º, 4º e 5º, dispunha que:

São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: (...)

§ 3º Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel.

§ 4º A cobrança das obrigações de que trata o § 3º deste artigo será realizada mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário.

§ 5º Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários

Ou seja, a lei conferia, expressamente, ao multiproprietário a obrigação de arcar, individualmente e de forma especificada, na proporção de sua fração de tempo, com o pagamento dos tributos, contribuições mensais e outros encargos que incidissem sobre o imóvel. Além disso, versava que não haveria solidariedade entre os diversos multiproprietários, no que tange ao cumprimento das referidas obrigações.

¹⁶ Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

No entanto, tais parágrafos foram vetados por ato do presidente da república, sob a razão de que os referidos dispositivos substituíam a solidariedade tributária prevista no art. 124 do Código Tributário Nacional (CTN), pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel.

De fato, somente caberia à Lei Complementar (e não à Lei Ordinária) dispor a respeito de normas gerais em matéria tributária, consoante versa o art. 146, III, da Constituição Federal, ao lecionar que cabe à lei complementar estabelecer normas gerais em matéria de legislação tributária, especialmente sobre:

- a) definição de tributos e de suas espécies, bem como, em relação aos impostos discriminados nesta Constituição, a dos respectivos fatos geradores, bases de cálculo e contribuintes;
- b) obrigação, lançamento, crédito, prescrição e decadência tributários;
- c) adequado tratamento tributário ao ato cooperativo praticado pelas sociedades cooperativas;
- d) definição de tratamento diferenciado e favorecido para as microempresas e para as empresas de pequeno porte, inclusive regimes especiais ou simplificados no caso do imposto previsto no art. 155, II, das contribuições previstas no art. 195, I e §§ 12 e 13, e da contribuição a que se refere o art. 239.

Sem prejuízo do mencionado veto, não é possível conceber que este tenha alterado a autonomia das matrículas preconizadas na novel legislação, devendo ser afastada, portanto, qualquer interpretação que pretendesse atribuir ao conjunto dos multiproprietários de um mesmo apartamento a responsabilidade solidária das referidas despesas individuais (TEPEDINO, 2019). Afinal, a solidariedade não é compatível com a multipropriedade, na medida que cada unidade periódica representa um fato gerador distinto, a teor do que ocorre com os condomínios edilícios.

Por fim, no que tange à possibilidade de o imóvel em regime de multipropriedade se sujeitar aos direitos reais sobre coisas alheia e de garantia, tem-se que tal previsão é plenamente cabível, a exemplo dos institutos da hipoteca, servidão e usufruto, por se tratarem de unidades autônomas.

A particularidade, neste regime, é que, após instituir qualquer ônus sobre a unidade periódica, o multiproprietário deverá comunicar ao administrador do condomínio multiproprietário para que ele atualize os dados cadastrais para a cobrança das contribuições condominiais e outros efeitos relacionados à gestão

comum do condomínio multiproprietário, a teor do art. 1.358-I, III, da Lei 13.777/18 (OLIVEIRA, 2019), o qual versa que:

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: (...) III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador. (...).

Portanto, veja-se que compreender a multipropriedade como um condomínio fruto de um parcelamento temporal, constituindo unidades autônomas, facilita a compreensão do instituto, especialmente no que diz respeito às consequências do ato registral do regime jurídico, na forma da legislação vigente.

5.2 Direitos e obrigações do multiproprietário

Os artigos 1.358-I, 1.358-J e 1.358-K da Lei 13.777/18 lecionam sobre os direitos e obrigações do multiproprietário. Nessa senda, veja-se que são direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, o direito de usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

Ou seja, os móveis do bem pertencem à coisa, os quais, inclusive, não são objeto de penhora, em caso da incidência deste ônus que possa vir a recair sobre a unidade autônoma de algum multiproprietário.

Além disso, o multiproprietário poderá ceder a fração de tempo em locação ou comodato, assim como alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador do condomínio.

Nesse sentido, Oliveira (2019, p. 12), observa que:

Todavia, preferimos fazer uma interpretação restritiva do referido dispositivo para excluir do dever de comunicação os ônus reais que não transferiram a faculdade de usar e fruir da coisa a terceiros. É que a finalidade da comunicação é que o administrador saiba quem efetivamente está utilizando a coisa, o que é importante, por exemplo, para tratativas relativas a reparos a serem feitos no imóvel-base. Se o ônus real não subtrai do multiproprietário a faculdade de usar e fruir, não há razão para comunicação

ao administrador. Assim, no caso de um direito real de garantia ou de uma alienação fiduciária em garantia da unidade periódica, não há razão para que o multiproprietário comunique esse ônus ao administrador, pois, além de ele continuar ocupando efetivamente o imóvel-base, essa comunicação somente serviria para constrangê-lo com a exposição de uma dívida garantida por esse direito real. A comunicação do ônus real não é para bisbilhotice.

Isto é, infere-se que a interpretação do mencionado artigo pode se dar em duas vertentes: a de que todo tipo de alienação e oneração devem ser informadas ao administrador; e a de que somente deverão ser comunicados ao administrador os atos que culminem na transferência da titularidade dos poderes de uso e fruição da unidade autônoma. Nos filiamos à posição do autor mencionado, no sentido de que se o ônus real não subtrai do multiproprietário a faculdade de usar e fruir, não há razão para comunicação ao administrador.

Ademais, é também direito do multiproprietário a participação e votação, pessoalmente, ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em assembleia geral do condomínio em multipropriedade, de forma que o voto corresponderá à quota da fração de tempo no imóvel; e em assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, sendo o voto correspondente à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

No que tange, por sua vez, às obrigações do multiproprietário, tem-se que o art. 1358-J é meramente exemplificativo, o qual lista, dos incisos I a IX, quais seriam esses deveres, os quais consistem em:

- I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;
- II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;
- III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;
- IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;
- V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;
- VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;
- VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

Depreende-se que o multiproprietário que for ao encontro das obrigações retro dispostas, deverá pagar uma multa, a ser estabelecida na convenção de condomínio (1.358-J, § 1º, do CC), de tal sorte que esta multa deverá ser progressiva em caso de multiproprietário que seja reincidente nas infrações, podendo, inclusive, perder temporariamente o direito de utilização do imóvel no período correspondente a sua fração de tempo.

De fato, atesta-se que tal penalidade consistente na perda do uso do bem em determinado período, em caso de infrações reiteradas, apresenta-se como uma medida extremamente gravosa, o que, ao nosso ver, viola os direitos inerentes ao proprietário, o qual pode, ao seu alvito, usar e gozar do imóvel que detém. No caso, conforme versa Tartuce (2017), tem-se que uma penalidade pecuniária se apresenta como medida mais ajustada, inclusive podendo esta ser progressiva, para fins de ressocialização e desestímulo de condutas errôneas.

Por fim, compreende-se do § 2º, incisos I e II¹⁷ do artigo retro disposto, que a responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel e exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

5.3 Transferência e administração da multipropriedade imobiliária

Adentrando à seção IV, art. 1.358-L da Lei 13.777/18, passa-se a

¹⁷ Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: (...) § 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será: I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel; II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

compreender que a transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

Ademais, conforme estabelece o § 1º do referido artigo, infere-se que não há direito de preferência na alienação de fração de tempo neste regime, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

O § 2º, por sua vez, leciona que o adquirente de possíveis transações realizadas deveria ser solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trataria o § 5º do art. 1.358-J, caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

Não obstante, veja-se que o teor do conteúdo esposado no referido § 2º fora revogado tacitamente, uma vez que o § 5º do art. 1.358-J a que este fazia referência fora vetado por veto presidencial, o qual dispunha que cada multiproprietário de uma fração de tempo responderia individualmente pelo custeio das obrigações (tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidissem sobre o imóvel), não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários

No entanto, parece-nos que, apesar de o referido dispositivo ter sido revogado tacitamente, é válido interpretar o § 2º com vistas ao art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64, o qual dispõe que a alienação dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. Ou seja, com ressalvas à questão da tributação, tem-se que é plausível a exigência de documentação que certifique a citação de débitos condominiais, sob pena de o novo adquirente responder, nestes casos, solidariamente com o antigo proprietário, nos limites de sua fração temporal.

Quanto à administração do imóvel objeto multipropriedade imobiliária, o qual inclui instalações, equipamentos e mobiliário, veja-se que esta será atribuída à pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de indivíduo escolhida em assembleia geral dos condôminos.

O administrador, segundo o art. 1.358-M, § 1º, exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

- I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;
- II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;
- III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;
- IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:
 - a) determinar a necessidade da troca ou substituição;
 - b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;
 - c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;
- V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;
- VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;
- VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

A convenção de condomínio, por sua vez, poderá regradar de forma diversa no que tange à atribuição prevista no inciso IV do § 1º do mencionado artigo, o qual diz respeito à troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário (art. 1358-M, § 2º).

Por fim, o instrumento de instituição da multipropriedade poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do bem. Em caso de reformas urgentes, tais reparos poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários (art.1.358-N).

5.4 Multipropriedade e os condomínios edilícios

Não há óbice que a multipropriedade seja instituída em condomínios edilícios, seja em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, desde que haja previsão para tal no instrumento de instituição ou se houver a deliberação da maioria absoluta dos condôminos (art. 1.358-O).

De fato, vê-se que, especialmente nos casos de condomínios edilícios, há um papel primordial da convenção de condomínio e do seu regimento interno, a teor

do que é possível inferir dos artigos art. 1.358-P¹⁸ e art. 1.358-Q, os quais dispõem diversas previsões que estes devem conter.

A título de exemplo, tem-se que o inciso I do art. 1.358-P leciona que a convenção de condomínio deve prever a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos; assim como o inciso I do art. 1.358-Q¹⁹ versa que o regimento interno deverá prever os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício.

Inclusive, cumpre destacar que se alguma unidade do condomínio edilício estiver sujeita ao sistema de administração de intercâmbio de que trata o § 2º do art. 23²⁰ da Lei Geral de Turismo (Lei nº 11.771/2008), essa informação deve

¹⁸ Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código: I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos; II - a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade; III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário; IV - a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns; V - os órgãos de administração da multipropriedade; VI - a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação; VII - a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos; VIII - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário; IX - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário.

¹⁹ Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, o regimento interno do condomínio edilício deve prever: I - os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício; II - os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; III - as condições e regras para uso das áreas comuns; IV - os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade; V - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; VI - as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos; VII - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício; VIII - a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico; IX - os mecanismos de participação e representação dos titulares; X - o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso; XI - a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio. Parágrafo único. O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular.

²⁰ 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

necessariamente constar da convenção de condomínio (art. 1.358-P, VI). Esse sistema consiste em que o multiproprietário entrega os direitos de usar e fruir de sua unidade periódica a uma empresa de intercâmbio, a qual, em troca, concede-lhe hospedagem em outros períodos no mesmo imóvel-base ou em outros locais do mundo (OLIVEIRA, 2019).

O art. 1.358-U, por sua vez, versa que as convenções dos condomínios edifícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão inclusive limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos.

Ademais, tem-se que nos casos dos condomínios edifícios há a obrigatoriedade de haver um administrador profissional. Este também será o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas, possuindo poderes para atuar como mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário (art. 1.358-R).

Nos casos específicos do condomínio edifício, tem-se que na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edifício da fração de tempo correspondente.

Ou seja, o multiproprietário que detinha a sua fração sobre a multipropriedade em conjunto com os demais proprietários, perderá, por consequência do inadimplemento de sua fração, o seu quinhão respectivo e, dependendo do número de multiproprietários do imóvel, essa fração deverá ser dividida na forma *pro-rata* com os demais multiproprietários, a não ser que algum deles manifeste o seu interesse pela compra da fração dividida pela inadimplência, do quinhão destinado aos demais multiproprietário. Tal procedimento, conforme regramento legal, devidamente comprovado, poderá ser transferido mediante pedido

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.

de adjudicação compulsória da fração pertencente ao multiproprietário devedor das despesas que recaem sobre o imóvel.

No caso de o condômino multiproprietário estar inadimplente e de o imóvel estar em prédio sujeito a um regime de *pool*²¹, o inadimplente poderá ser proibido de usar a sua unidade periódica até que haja a integral quitação da dívida, para que a sua unidade seja explorada em regime de *pool* a fim de que os valores obtidos sejam utilizados para o adimplemento da dívida (art. 1.358-S, parágrafo único).

Com vistas ao referido dispositivo, o professor Tepedino (2019) teceu críticas, com as quais concordamos, à severidade da legislação, mencionando que tal medida temporária, que caracteriza uma espécie de anticrese legal, terá que ser regulada em convenção, assegurando-se o amplo direito de defesa de cada titular, podendo o condomínio inserir a respectiva unidade no *pool* hoteleiro, desde que haja previsão, nos termos da convenção, de tal destinação econômica.

Por fim, o art. 1.358-T instrui que o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício, salvo se estiver inadimplente com obrigações de natureza *propter rem*.

Por renúncia translativa entende-se a configuração de uma transmissão gratuita de um direito em favor de outrem, que, neste caso, representa o condomínio, tal qual ocorre no direito sucessório. Difere, por sua vez, da renúncia abdicativa, visto que nesta espécie, há a simples rejeição do patrimônio, não indicando este em benefício de ninguém.

A partir de tal previsão, surgem dois questionamentos, quais sejam: i) se a renúncia translativa poderia se dar em favor de algum dos outros condôminos; ii) se estaria absolutamente vedada a renúncia abdicativa no regime de multipropriedade nos condomínios edilícios.

Quanto ao primeiro questionamento, posicionamo-nos a favor da renúncia translativa não apenas em favor do condomínio, mas também em favor de outros condôminos.

²¹ Quando o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma.

Ora, se o condômino pode renunciar translativamente à multipropriedade em favor do condomínio, não parece haver razão legítima para que não possa fazê-lo em favor de outro condômino, especialmente diante do disposto no parágrafo único do artigo 1.358-C²², segundo o qual nem mesmo a reunião de todas as frações de tempo em um mesmo proprietário leva à extinção da multipropriedade (SCHREIBER, 2019).

Ademais, como bem discorre Oliveira (2019), o condomínio edilício com unidades em regime multiproprietário não deve se enriquecer com a suposta obrigatoriedade de o multiproprietário só poder renunciar à propriedade em favor dele. De fato, tal situação poderia configurar um enriquecimento sem causa, decorrente de uma restrição injustificada ao direito de propriedade.

Quanto ao segundo questionamento, entende-se que tal vedação à renúncia abdicativa tenha sido a intenção do legislador, a fim de proteger a utilidade econômica do regime de multipropriedade.

No entanto, por outro lado, parece-nos que tal previsão atinge, diretamente, o direito do proprietário de dispor do bem como ele bem entender, a teor do art.1.275, II, do Código Civil.

Afinal, por se tratar de unidade autônoma, o multiproprietário pode, como em qualquer condomínio edilício, dispor como bem entender de seu direito real de propriedade, de modo gratuito ou oneroso, desde que respeitados os limites de utilização do bem dentro de sua fração ideal (TEPEDINO, 2019).

Portanto, em afinidade ao exposto acima, entendemos que restringir o direito do multiproprietário em virtude do inadimplemento de dívidas com natureza *propter rem* seria inteiramente desproporcional, ensejando inclusive em discussões sobre a inconstitucionalidade do referido dispositivo por ofensa ao princípio da proporcionalidade.

²² Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A multipropriedade imobiliária apresenta-se como o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, a qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Na relação jurídica da multipropriedade, tem-se o aproveitamento econômico da coisa móvel ou imóvel é repartida em unidades fixas no tempo, de modo que diversos titulares podem, dentro de frações temporais específicas, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.

É certo que tal regime corrobora para o exercício da função social da propriedade preconizada no art. 5º, XXIII da Constituição Federal de 1988²³, visto que quando o indivíduo adquire um bem conjuntamente e todos passam a se utilizar do imóvel em períodos distintos, permanecendo um ano inteiro ocupado, a propriedade adquire uma utilidade bem maior.

A Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018 entrou em vigor para fins de regulamentação da multipropriedade imobiliária. Instituto que, até então, não possuía legislação específica, mas era aplicado com base, especialmente, no entendimento doutrinário e jurisprudencial sobre a temática.

Antes da lei, tal modalidade jurídica era operacionalizada por meio de contratos atípicos, que regulamentavam como se daria o compartilhamento do bem durante os períodos de tempo do ano. Tal forma de estabelecer o instituto implicava em diversos questionamentos e inseguranças, razão pela qual o registro da multipropriedade nos cartórios de registro de imóveis representava um grande impasse, sendo pontuais as corregedorias que admitiam a abertura de matrículas para unidades periódicas.

A fim de atenuar a insegurança jurídica que, até então, existia, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), no julgamento do recurso especial nº 1.546.165 – SP, em 2016, antecipou-se à legislação e entendeu por conferir à multipropriedade a natureza de direito real.

²³ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (...).

Em suas razões, a Corte Superior, aplicando o princípio da taxatividade, entendeu que o ordenamento jurídico brasileiro não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais, de forma que os atributos dos direitos reais se harmonizam à multipropriedade imobiliária, que, circunscrita a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo.

É certo que tal entendimento representou um avanço à consolidação do instituto. No entanto, não retirou a lacuna que ainda existia sobre diversos aspectos desta modalidade, especialmente no que tange à forma de instituir a multipropriedade, no âmbito registral.

Desse modo, o grande marco do *novel* diploma consistiu na instituição deste regime jurídico, na medida em que o art. 1.358-F reconheceu a autonomia das unidades, individualizadas no espaço e no tempo, ao elucidar que a multipropriedade deve ser registrada no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Diante disso, verificou-se que em virtude de a multipropriedade imobiliária ser, segundo a Lei nº 13.777/18, registrada nos cartórios de registro de imóveis em unidades autônomas periódicas atreladas a uma fração ideal do imóvel-base, há diversas implicações práticas, as quais foram objeto de questionamento inicial do presente trabalho.

A primeira é que as unidades autônomas se sujeitam aos direitos e ônus similares ao instituto da propriedade preconizada no art. 1.225, I, do Código Civil, podendo ser atingido por direitos reais sobre coisas alheias e ao processo de usupiação.

Com efeito, não há óbice que, ante o preenchimento dos requisitos para a aquisição por usucapião, em todas as suas modalidades, haja a consolidação do processo e da sua declaração, recaindo apenas sobre a fração temporal consistente na unidade autônoma.

No que tange, por sua vez, à possibilidade de penhora da integralidade de um bem, em caso de dívidas de obrigações *propter rem* (em tradução: por causa da coisa) de um proprietário, veja-se que não há como conceber tal situação. Não

obstante as obrigações *propter rem* decorram da existência do bem, acompanhando-o independentemente do titular da obrigação, tal como ocorre nas taxas condominiais e no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), tem-se que o imóvel se encontraria, no regime da multipropriedade, devidamente dividido e registrado em cada fração ideal temporal.

Assim, por existirem unidades autônomas, inclusive materializadas por matrículas-filhas (as de cada unidade periódica), não há como admitir a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade, o qual possui natureza de direito real.

No que se refere à possibilidade de o imóvel em regime de multipropriedade se sujeitar aos direitos reais sobre coisas alheia e de garantia, tem-se que tal previsão é plenamente cabível, observada a peculiaridade do art. 1.358-I, III, da Lei 13.777/18, a exemplo dos institutos da hipoteca, servidão e usufruto, por se tratarem de unidades autônomas.

Além disso, infere-se que o mencionado diploma legal regulamentou, também, outros aspectos que são de suma importância, na medida em que tratou, de forma não exaustiva, sobre os direitos e obrigações do multiproprietário, assim como dispôs sobre como se daria a aplicação deste instituto nos condomínios edilícios.

Assim, é certo que a Lei nº 13.777/18 trouxe segurança jurídica à instituição da multipropriedade no Brasil, razão pela qual se acredita que o instituto, após a vigência do *novel* diploma legal, será difundido e ganhará um espaço maior nos empreendimentos do país.

Sendo assim, conclui-se que é inconteste que a multipropriedade imobiliária, através do seu marco legal, traz uma nova perspectiva aos tradicionais conceitos do direito das coisas e dos direitos reais, de onde se afere a relevância da presente temática. De fato, por ser uma norma recente, em muito, ainda, poderá ser debatida pela doutrina e jurisprudência, vez que são amplos os questionamentos que podem surgir no âmbito teórico e prático do instituto.

REFERÊNCIAS

ALVIM, Arruda. **Confronto entre situação de direito real e de direito obrigacional**. Revista de Direito Privado, nº 1, São Paulo: Revista dos Tribunais, jan.mar. 2000.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 12 out. 2019.

_____. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L3071.htm>. Acesso em 11 out. 2019.

_____. Decreto-lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942. **Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del4657.htm>. Acesso em: 10 nov. 2019.

_____. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 10 nov. 2019.

_____. **Lei nº 4.591, de 6.015 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm>. Acesso em: 10 nov. 2019.

_____. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm>. Acesso em: 10 nov. 2019.

_____. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. **Código Tributário Nacional**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172.htm>. Acesso em: 10 nov. 2019.

_____. **Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

_____. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro e 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm>. Acesso em: 10 nov. 2019.

_____. **Lei nº 11.481 de 31 de maio de 2007**. Dá nova redação a dispositivos das Leis nos 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de

16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nos 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Lei/L11481.htm>. Acesso em 11 out. 2019.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 _13.001, de 20 de junho de 2014 _11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 _10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^o 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55>. Acesso em 11 out. 2019.

_____. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018/A.** Altera as Leis n^o 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em: 10 out. 2019.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.546.165-SP.** Recorrente: Magnus Landmann Consultoria Empresarial Ltda. – ME. Recorrido: Condomínio Week Inn. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. 3ª Turma. Brasília/DF, 26 de abril de 2016. Disponível em: <<http://www.kollemata.com.br/uploads/2016/09/07/resp-1-546-165-sp.pdf>>. Acesso em: 25 out. 2019.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.681.874.** Recorrente: D C I. Recorrido: P A C – Espólio e U M Q C – Inventariante. Relator: Paulo De Tarso Sanseverino. 3ª Turma. Brasília/DF, 26 de setembro de 2017. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>>. Acesso em: 25 out. 2019.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Conflito de competência nº 163.070-GO.** Suscitante: Juízo De Direito De Caldas Novas-GO. Suscitado: Juízo De Direito Da

1ª Vara Do Juizado Especial Cível Do Foro Regional VIII - Tatuapé - São Paulo - SP. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. 4ª Turma. Brasília/DF, 02 de abril de 2019.

Disponível em:

<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/695793135/andamento-do-processo-n-163070-conflito-de-competencia-09-04-2019-do-stj?ref=topic_feed>.

Acesso em: 10 nov. 2019.

CARINGELLA, Francesco. **Studi di Diritto Civile II**: Proprietà e Diritti Reali. Milano: Dott. A. Giufrè, 2007.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**: Direito das Coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. 4 v.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas - 22.ed.** São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v.

FARIAS, Cristiano de; ROSENVALD, Nelson; NETTO, Felipe Peixoto Braga. **Curso de Direito Civil**: Reais, 11. ed. Salvador: JusPodvim, 2015. 5 v.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. 5 v.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas /CONLEG/Senado, Março/2019 (Texto para discussão nº 255). Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos>. Acesso em 05 nov. 2019.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil**, 42. ed., São Paulo: Saraiva, 2012.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. 1. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 12. ed. Rio de Janeiro: FORENSE, 2004. 4 v.

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

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Heryka Janaynna Bezerra de M.M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. **Pensar Revista de Ciências Jurídicas**. Fortaleza, v. 15, n.2, p. 401-423, jul./dez. 2010. Disponível em: <<http://www.periodicosunifor.br/rpen/article/review/2133>>. Acesso em: 29 out. 2019.

ROCHA OSÓRIO GONONINHO, André Pinto da. **Direitos reais e autonomia da vontade**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

SCHREIBER, Anderson. **Multipropriedade imobiliária e a Lei 13.777/2018.**

Disponível em:

<<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/664096447/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18>>. Publicado em janeiro de 2019. Acesso em: 09 nov. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil.** Vol. Único, 7 ed. rev., ampl., e atual. São Paulo: Forense, 2017.

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

_____. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário.**

Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/669186421/a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario>>. Publicado em janeiro de 2019. Acesso em 09 nov. 2019.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de São Paulo. **Provimento nº 58/89, de 28 de novembro de 1989.** Item 229.1, da seção VIII. Acesso em:

<<http://www.tjsp.jus.br/Download/ConhecaTJSP/NormasExtrajudiciais/NSCGJTomollTachado.pdf>> Acesso em: 05 nov. 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais – 17. Ed. – São Paulo: Atlas, 2016.