



UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
FACULDADE DE DIREITO
DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO

EMANUEL NEVES DE ARAÚJO SANTOS

**O REGIME JURÍDICO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, SEU
REGISTRO E OS QUESTIONAMENTOS APÓS A LEI Nº. 13.777/18**

FORTALEZA

2022

EMANUEL NEVES DE ARAÚJO SANTOS

O REGIME JURÍDICO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, SEU REGISTRO E
OS QUESTIONAMENTOS APÓS A LEI Nº. 13.777/18

Monografia submetida à Coordenação do Curso de Graduação em Direito, da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para a aquisição do título de Bacharel em Direito. Área de concentração: Direito Civil.

Orientador: Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Junior.

FORTALEZA

2022

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)

- S234r Santos, Emanuel Neves de Araújo.
O regime jurídico da multipropriedade imobiliária, seu registro e os questionamentos após a Lei nº. 13.777/18 / Emanuel Neves de Araújo Santos. – 2022.
54 f.
- Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2022.
Orientação: Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior .
1. Multipropriedade. 2. Repartição. 3. Imóveis. 4. Direito Civil. 5. Fração de tempo. I. Título.
CDD 340
-

EMANUEL NEVES DE ARAÚJO SANTOS

O REGIME JURÍDICO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, SEU REGISTRO E
OS QUESTIONAMENTOS APÓS A LEI Nº. 13.777/18

Monografia submetida à Coordenação do Curso de Graduação em Direito, da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial para a aquisição do título de Bacharel em Direito. Área de concentração: Direito Civil.

Aprovada em: ____/____/_____.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Regnoberto Marques de Melo Júnior (Orientador)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior
Universidade Federal do Ceará (UFC)

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

Ao Deus Trino.

Aos meus pais por me proporcionarem
oportunidades que nunca tiveram.

Aos meus amigos próximos e distantes, pela
fraternidade.

AGRADECIMENTOS

A Deus Pai, todo-poderoso, Criador do céu e da terra, de todas as coisas visíveis e invisíveis.

Ao Senhor Jesus Cristo, Filho Unigênito de Deus, nascido do Pai antes de todos os séculos.

Ao Espírito Santo, Senhor que dá a vida, e procede do Pai e do Filho; e com o Pai e o Filho é adorado e glorificado.

À minha mãe, Regina, por me educar de forma bíblica e cristocêntrica ao ponto disso adentrar em outras áreas da minha vida.

Ao meu pai, Manoel, por me instruir e aconselhar consoante a Palavra de Deus.

Aos meus pais, Regina e Manoel, por orarem por mim em quaisquer circunstâncias.

À minha família e amigos, que estiveram presentes e me auxiliaram ao longo do meu percurso acadêmico.

À Cru Campus por ter me proporcionado experiências incríveis que sempre lembrarei.

À EJUDI, GEDAI e CEDIC por terem me acolhido em seus respectivos projetos.

Ao Prof. Dr. Regoberto Marques de Melo Junior pela orientação, e por toda presteza e solicitude.

Aos professores participantes da banca examinadora, Dr. William Paiva Marques Junior e Dr. Sidney Guerra Reginaldo, pelo tempo despendido, pelas relevantes colaborações e recomendações.

Por último, a todas as minhas vivências acadêmicas, profissionais e pessoais durante a graduação. Sem elas, não saberia enobrecer momentos alegres como o que vivo ao apresentar esta monografia.

Salmos 119:142

“A tua justiça é eterna, e a tua lei é a verdade.”

RESUMO

Procurou-se interpretar a nova Lei da Multipropriedade Imobiliária (Lei nº. 13.777/18), esta que adicionou novos dispositivos no ordenamento jurídico, expondo suas novidades e prováveis pontos questionáveis no texto legal, de modo que suscite adequação e segurança ao mundo jurídico real. O alicerce da pesquisa adveio a partir de procedimentos bibliográficos e documentais, a abordagem qualitativa e de nível exploratório. O produto do estudo baseado na apreciação da multipropriedade imobiliária restou constatado que o propósito foi de grande valia, no entanto, sobrando determinadas pendências a serem resolvidas. A pesquisa transpassou por inúmeros dispositivos, nas doutrinas que continham os direitos reais, conjuntamente à Constituição Federal e utilização do Código Civil, Processo Civil e Tributário. Em suma, a multipropriedade ergueu-se no intento de melhor prestabilidade do imóvel, e favorecendo para que outras pessoas lograssem desfrutar desse bem que dantes era inatingível pelo alto custo a ser empregado por um espaço de lazer, comumente em lugares turísticos. Entretanto, ainda há muito trabalho por parte da doutrina para melhor desenvolvimento do mesmo. Ademais, percebe-se com esta lei a possibilidade de ratificação da multipropriedade no Brasil dando lugar em um futuro iminente a concretização da multipropriedade dos outros tipos vigentes, como a multipropriedade de bens móveis.

Palavras-chave: Multipropriedade; Repartição; Imóveis; Direito Civil; Fração de tempo.

ABSTRACT

An attempt was made to interpret the new law of Real Estate Multiproperty (Law n. 13.777/18) that has added new possibilities in the legal system, presenting the probable and possible perspectives that can be inquired in the legal text in a way that demands adequacy and also security to the real and legal system. The foundation of this research came from documental and bibliographical proceedings and the approach is qualitative at an exploratory level. The result of this study is based on the assessment of real state multiproperty that showed the great importance of this task although there were some pending issues to be solved. This research has been through many fields of analysis such as the subjects about property rights along with the Federal Constitution, the Penal Code, the Civil Process and the Tax Process. To sum up, the multiproperty has come to provide a better helpfulness of real state, making possible for other people to enjoy this good that has been inaccessible due to its high cost in leisure spaces, commonly in touristic places. Nevertheless, there is a lot of work to be done by the theoreticians to enhance its development. Furthermore, it is clear that this new law enables the ratification of Brazilian multiproperty which opens space in the upcoming future to the implementation of other kinds of timeshare such as movable property multiproperty.

Keywords: Multiproperty; Breakdown; Real Estate; Civil Law; Fraction of the Time.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CF	Constituição Federal
CC	Código Civil
CPC	Código de Processo Civil
CTN	Código Tributário Nacional
<i>ap.</i> ou <i>apud</i>	(Preposição latina) em, junto a
<i>et al.</i> ou <i>et alii</i>	(Expressão latina) e outros
<i>ibid.</i> ou <i>ibidem</i>	(Adv. latino) no mesmo lugar, na mesma obra
<i>id.</i> ou <i>idem</i>	(Pron. demonst. latino) o mesmo, do mesmo autor
<i>loc. cit.</i> ou <i>loco</i> <i>citato</i>	(Loc. adv. latina) remissão a trecho anteriormente citado na mesma obra
<i>op. cit.</i> ou <i>opere</i> <i>citato</i>	(Loc. adv. latina) na obra citada
n.	número ou fascículo
n.p.	não paginado
org.	organizador
p.	página(s)
s.d.	sem data informada
s. ed.	sem editora informada
s.l.	sem local de publicação informado
s.n.t.	sem local, editora e data
trad.	tradutor
v.	volume

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	12
2	DIREITO DE PROPRIEDADE: CONCEITO, ORIGEM E POSITIVAÇÃO	14
2.1	A gradação constitucional do direito de propriedade no Brasil	18
2.2	A Constituição de 1988, a concepção de função social e as restrições ao direito de propriedade	20
2.3	Rudimentos sobre a propriedade	22
2.4	Aspectos da propriedade como direito real	24
2.5	Particularidades da propriedade e sua convergência com a multipropriedade	24
3	MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: DEFINIÇÃO E NATUREZA JURÍDICA	26
3.1	Advento do instituto	28
3.2	Inserção no direito brasileiro	28
3.3	Registro da multipropriedade imobiliária	31
3.4	Aplicabilidade alicerçada na Lei nº. 13.777/18	32
4	QUESTIONAMENTOS DA LEI DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	37
4.1	A asseveração da multipropriedade como direito real	37
4.2	Reparte da fração de tempo entre herdeiros	40
4.3	A inexistência de renúncia abdicativa e translativa em face do condomínio edilício	42
4.3.1	<i>A abdicação em prol do multiproprietário</i>	44
4.3.2	<i>O condomínio como proprietário da fração temporal</i>	44
4.4	O equilíbrio da aferição do decurso para fins fiscais perante abdicação da solidariedade	45
4.5	Obrigações de designação de administrador profissional	46
4.6	A delimitação de uso da fração de tempo	48
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	49
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	50

1 INTRODUÇÃO

A corrente monografia versa sobre a Lei n.º 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que legisla o instituto da Multipropriedade Imobiliária no Brasil, que agregou ao Código Civil e à Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015/73) artigos e incisos hodiernos, perscrutando quais foram as últimas alterações, almejando corroborar os aspectos controvertíveis na lei.

A Multipropriedade Imobiliária consagra-se como uma espécie de condomínio, contudo, o que a distingue, é a divisão da fração do tempo de utilização, e não de uma quota ou parte ideal do imóvel. Esse tempo de uso do imóvel é devidamente comedido, de forma que cada proprietário logrará nas atinentes datas adquiridas ou pactuadas, consoante narração do artigo 1.358-B do Código Civil, implantado pela Lei n.º 13.777/18. (BRASIL, 2018/A)

Esta nova Lei condominial trata de um tipo de propriedade conjunta, porém se diferencia do condomínio que se tem comumente, porque os proprietários dispõem de um específico período no ano, e não de uma fração perfeita de um imóvel, sendo no Brasil identificada por Multipropriedade Imobiliária.

A realidade deste instituto já estava no meio social brasileiro, porém de maneira atípica, realizadas por meio de contratos particulares que não salvaguardavam aos multiproprietários. (Melo, 2011)

Projetando ter maior segurança jurídica ao ramo turístico, imobiliário, econômico e social para aqueles que contraíram ou tencionavam adquirir o imóvel nestas conjunturas, o legislador resolveu regulamentar o instituto, acertando a natureza jurídica da multipropriedade que, todavia, discernida pelo Superior Tribunal de Justiça em 2016 como natureza real, no julgamento do Recurso Especial n.º 1.546.165-SP, não garantia uma segurança jurídica plena ao multiproprietário. (BRASIL, 2016)

Esta regulamentação aconteceu por entremeio da Lei n.º 13.777 (Oliveira, 2018), a qual incluiu novas disposições ao Código Civil, preservando e ordenando: direito, obrigações, transferência, administração, multipropriedade em condomínio edilício, e disposições quanto ao seu registro em cartório imobiliário. (BRASIL, 2018/A)

Quando neste instituto possuir brechas, de modo similar será empregado as disposições da Lei de Condomínio e Incorporações, e outras normas como o Código do Consumidor e do Código Civil, consoante discorre o artigo 1.358-B deste último Código, adicionado pela Lei objeto de ponderação.

Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições

das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor). (BRASIL, 2018/A)

Apesar de ser mais difundida no âmbito de hotelaria, a propriedade decomposta em frações de tempo, a cada dia tem ascendido cada vez mais espaço em múltiplos setores, como unidades residenciais, bens móveis, comércio e o que estará em foco nesta monografia que são os condomínios edilícios, atinando no exercício ao ser partilhado.

Portanto, a indagação será: quais as interrogações acerca da multipropriedade imobiliária?

Para o desenrolamento dessa monografia, emprega-se de referências bibliográficas, do método dedutivo e de uma pesquisa exploratória, por meio de leis, julgados e doutrinas, tencionando entender os questionamentos da multipropriedade imobiliária.

Este presente trabalho, definitivamente, não possui por intuito findar todos os conceitos atinentes às disposições do novo texto civil, e sim elencar os quesitos de maior importância do instituto.

2 DIREITO DE PROPRIEDADE: CONCEITO, ORIGEM E POSITIVAÇÃO

A origem do vocábulo “propriedade”, a qual tem étimo do latim *proprietas*, oriundo de *proprius*, apontando assim que pertence a uma pessoa. Denotando “uma relação jurídica de apropriação de certo bem corpórea ou incorpórea”. (Diniz, 2009, p. 224)

Flávio Tartuce alumia esse conteúdo como um direito que uma pessoa dispõe em relação a um determinado bem. (Tartuce, 2013, p. 102)

Consoante a esta ideia, Carlos Roberto Gonçalves explana que a propriedade é o “mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas” (Gonçalves, 2015, p. 223). Não obstante, a configuração jurídica da propriedade distingue-se a depender de cada país, desde as civilizações antigas as modernas.

Conforme Gonçalves:

O conceito de propriedade, embora não aberto, há de ser necessariamente dinâmico. Deve-se reconhecer, nesse passo, que a garantia constitucional da propriedade está submetida a um intenso processo de relativização, sendo interpretada, fundamentalmente, de acordo com parâmetros fixados pela legislação ordinária. Diante desse quadro, difícil e árdua se mostra a tarefa de conceituar a propriedade. Esta “mais se sente do que se define”. (Gonçalves, 2015, p. 223)

Equitativamente, para Lafayette Rodrigues Pereira o direito de propriedade assimila os direitos que integram o patrimônio *sui generis* individual, aqueles que detêm um valor monetário. (Lafayette, 2015 p. 116)

Isto posto, Orlando Gomes discorre que:

A propriedade é um direito complexo, podendo ser conceituada a partir de três critérios: o sintético, o analítico e o descritivo. Sinteticamente, a propriedade é a submissão de uma coisa, em todas as suas relações jurídicas, a uma pessoa. No sentido analítico, ensina o doutrinador que a propriedade está relacionada com os direitos de usar, fruir, dispor e alienar a coisa. Por fim, descritivamente, a propriedade é um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa está submetida à vontade de uma pessoa, sob os limites da lei. (Gomes, 2015, p. 116)

Defronte de variados doutrinadores modernos, cita-se a concepção de Maria Helena Diniz a qual escora que a propriedade é “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”. (Diniz, 2015, p. 116)

No mesmo ínterim, Álvaro Villaça Azevedo expressa:

A propriedade é, assim, o estado da coisa, que pertence, em caráter próprio e exclusivo, a determinada pessoa, encontrando-se em seu patrimônio e à sua disposição. (...). O direito de propriedade é a sujeição do bem à vontade do proprietário, seu titular. (Azevedo, 2015, p. 116)

Em conformidade, Paulo Lôbo assente que:

O uso linguístico do termo “propriedade” tanto serve para significar direito de propriedade como a coisa objeto desse direito. Ela significa tanto um poder jurídico do indivíduo sobre a coisa (sentido subjetivo) quanto a coisa apropriada por ele (sentido objetivo). Assim ocorre na linguagem comum e na linguagem utilizada pelo legislador. Às vezes é utilizada como gênero, incluindo todos os modos de pertencimento da coisa, até mesmo a posse autônoma. Porém, a expressão “direito de propriedade” deve ser restrita a quem detenha a titulação formal reconhecida pelo direito para a aquisição da coisa. (Lobo, 2015, p. 85)

Depois dessa sucinta explanação sobre direito de propriedade, pode-se afirmar que, segundo Flávio Tartuce:

O direito que alguém possui em relação a um bem determinado”. Trata-se de um direito fundamental, protegido no art. 5.º, inc. XXII, da Constituição Federal, mas que deve sempre atender a uma função social, em prol de toda a coletividade. A propriedade é preenchida a partir dos atributos que constam do Código Civil de 2002 (art. 1.228), sem perder de vista outros direitos, sobretudo aqueles com substrato constitucional. (Tartuce, 2015, p. 117)

Sinalando os direitos do proprietário em usar, gozar, dispor dos seus próprios bens e de reavê-lo, quando todos esses poderes forem manuseados pelo mesmo titular, pronunciar-se-á em “titular da propriedade plena”, se poucos desses direitos houverem a ser empregues por outrem deterá uma propriedade limitada.

Ratifica Tartuce qualificando a propriedade em:

- a) Propriedade Limitada ou Restrita – é a situação em que recai sobre a propriedade algum ônus, caso da hipoteca, da servidão ou usufruto; ou quando a propriedade for resolúvel, dependente de condição ou termo, nos termos dos arts. 1.359 e 1.360 do CC/2002. O que se percebe, portanto, é que um ou alguns dos atributos da propriedade passam a ser de outrem, constituindo-se em direito real sobre coisa alheia.
- b) 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. (Tartuce, 2015, p. 128)

Deduz-se, logo, que, como apreciado, os direitos do proprietário não são plenos, pois são assediados por limitações. Ressalta-se que são amparados pelos princípios da boa-fé, probidade, transparência, eticidade e tantos outros, para assim serem consequências de uma moralidade coadunável com a função social. (Mello, 2015, p. 352)

Satisfaz salientar que, aborda-se nos tópicos seguintes o fluir deste direito de propriedade e sua atuação nos dias correntes após incontáveis mutações no transcorrer dos anos.

A propriedade delinea um direito e vem experimentando modificações conceituais sobre sua ordem jurídica social, concepções essas que são versadas de uma maneira distinta a cada momento histórico, em razão da jornada dos vários povos, desde a antiguidade. Assim, a história da propriedade é decorrente da organização política de numerosos lugares.

Não é exagero atestar-se que o direito de propriedade surge em conjunto com o indivíduo, como algo inerente ao ser humano. Mais do que contrastado a um fenômeno jurídico, podemos qualificá-la como um fenômeno social, por sua vez enlaçada pelo Direito. A definição de propriedade expande-se quase que simultaneamente com a transição da fase do homem selvagem para a do homem sedentário, quando a civilização se firmou sobre precisos espaços físicos, retirando da terra seu sustento e valores.

As ideias do proprietário, ainda nos exórdios da civilização humana, ficam patentes com o aparecimento dos grupos religiosos, onde a figura do chefe de família tem proeminência e liderança sobre os demais indivíduos fixados em um território.

Tanto o Império Grego como o Império Romano provocaram a casual liderança ideológica e, seguidamente, econômica ao conceito de propriedade. É verídico que os juristas romanos emergem o conceito de direito de propriedade como algo absoluto, indisponível, quase uma garantia fundamental do indivíduo. (Grossi, 2006)

Consoante Fustel de Coulanges (2017, *online*) de todas as crenças, costumes e leis gregas e romanas, resulta claro que foi a religião doméstica que ensinou o homem a se apropriar da terra, e que lhe assegurou os direitos sobre a mesma.

Inusitado que a visão da propriedade como algo absoluto passa ileso também durante todo o período medieval, quando o direito de propriedade é conservado como condição de estabilidade da divisão social, existindo uma concentração imobiliária nas mãos de poucos que possuíam considerável poder sobre os demais indivíduos. É nesse contexto que a propriedade adquire um delineamento mais específico dado pelo Direito.

Ainda que o Direito Romano não tenha disponibilizado um conceito cristalino de propriedade, os juristas da Idade Média foram extrair em fragmento do Digesto, o princípio essencial do aspecto dominante da senhoria a se exprimir na faculdade de usar, fruir e dispor da coisa como um direito subjetivo que se opõe a terceiros, obrigados a respeitá-los (*jus utendi, fruendi e disponendi*). (Tacito, 1997)

As ideologias liberais que inflaram sobre a Europa e América, especialmente a partir da passagem da Idade Média para a Idade Moderna, passaram a inquirir sobre a

centralização de direitos individuais por parte dos filósofos iluministas que ocuparam esses territórios, sobretudo, ao decorrer dos séculos XVII e XVIII.

São duas correntes fundamentais arroladas pelo Iluminismo: o racionalismo e o empirismo, duas importantes vertentes foram confeccionadas para a positivação do direito de propriedade. A vertente do contratualismo, cuja doutrina básica previa não ser o Estado fruto da aleatoriedade, mas consequência da ação racional do homem.

Para Thomas Hobbes, a matriz do Estado e/ou da sociedade está em um contrato – os homens viveriam descomplicadamente sem poder e organização – que meramente surgiria após um trato fixado por eles, determinando as regras de convívio social e de subordinação política. Essa é a visão do contratualismo, isto é, a organização política da sociedade e do Estado. (Ribeiro, 1986, p. 53)

Dentre outros, Jean-Jacques Rousseau era possuidor de direitos e que os levar para a vida em sociedade foi crucial para a cristalização desse panorama na História da Humanidade. Por outro lado, existia a vertente jusnaturalista, que buscou rigorosamente positivizar os direitos fundamentais e individuais que eram precursores à sociedade e ao Estado, cabendo a este respeitá-los.

John Locke quem apontou em um primeiro momento quais direitos fundamentais individuais careceriam ser positivados, no que conseguimos aqui denominar de “passagem” do Estado de natureza para o Estado contratual. (Mello, 1986)

Com isso, o direito de propriedade ganha maior destaque a partir da teoria contratualista. Essa positivação decorre com o advento da Carta Constitucional Norte-americana, provinda da Convenção de Filadélfia, de 1787, e na Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, de 1789, na França. A partir dessas Cartas constitucionais, a segurança do direito de propriedade passa por gerações, sendo consagrado um direito absoluto, imprescritível e inalienável.

José Afonso da Silva esclarece que:

Demais, o caráter absoluto do direito de propriedade, na concepção da Declaração Universal dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 (segundo a qual seu exercício não estaria limitado senão na medida em que ficassem assegurados aos demais indivíduos o exercício de seus direitos) foi sendo superado pela evolução, desde a aplicação da teoria do abuso do direito, do sistema de limitações negativas e depois também de imposições positivas, deveres e ônus, até chegar-se à concepção de propriedade como função social, e ainda à concepção de propriedade socialista, hoje em crise. (SILVA, 2005, p. 271-272)

Inobstante essa ideia de direito absoluto tenha sido nalgum tempo contrariado, é sabido que nenhuma lei posterior recusou dar à propriedade sua merecida importância

constitucional, positivando-a como universal. O que se pode notar, a partir da observação das constituições acerca da temática, é que houve notória condescendência desses direitos frente ao aparecimento de novos direitos, ulteriormente positivados como constitucionais.

Após as revoluções liberais do séc. XVIII, seguiram hodiernos fatos históricos no itinerário das civilizações que viraram, de certa forma, o protótipo de concepção de direitos fundamentais. A substituição da Idade Moderna pela Contemporânea é nítida pelo processo de Revolução Industrial, onde o modelo econômico capitalista, ainda que progrida na relação capital/trabalho das fábricas, discute-se com o modelo socialista que se desenvolve no Leste Europeu, sustentado com os movimentos sindical/anarquistas dessa era. Nesse período existe uma refutação da ideia de que o direito de propriedade é absoluto, sendo dado, daí em diante, novo tratamento constitucional à questão.

Jorge Miranda em sua obra reitera propriamente nesse sentido:

Nas constituições liberais, como se sabe, ele (o direito de propriedade) surge a partir da liberdade e da segurança como componente das suas ideias de direito; ou é considerado uma liberdade tão cuidadosamente protegida como as restantes. Já em constituições de tendências sociais, ainda quando não se dissocia dos direitos fundamentais, fica condicionado por outros interesses e valores da ordem econômica e posto a serviço de uma função social. E nas constituições do tipo soviético fica reduzida aos bens que dele positivamente podem ser objeto e reduzido na sua força preceptiva perante a lei e a administração. (2000, p. 120)

O choque acerca dos efeitos de um instituto jurídico sobre a sociedade, de certa maneira, pode levar à relativização deste em nome do bem-estar social. A ideia de autonomia do conceito de função social em relação à norma que positiva o direito, dá a extensão do novo conceito, que terá o instituto jurídico da propriedade a partir dessa nova perspectiva de Estado, também voltado para a promoção do bem-estar. (Renner, 1949, p. 75)

2.1 A gradação constitucional do direito de propriedade no Brasil

A indagação da propriedade no Brasil sempre fora tratada de forma centralizadora e díspar. Desde a instauração do regime das sesmarias, o seu processo de distribuição sempre foi fortuito e favoreceu os interesses da Coroa e daqueles a ela eram conectados por traços sociais e até mesmo de afetividade.

As características das sesmarias eram a gratuidade e a condicionalidade. As Ordenações determinavam que a concessão de terras fosse gratuita, sujeita apenas ao dízimo para a prorrogação da fé. O fato de o solo colonial pertencer à Coroa, sob

jurisdição espiritual da Ordem de Cristo, garantiu a gratuidade da concessão. (Bercovici, 2005, p. 119)

Concordante observação de José Luiz Quadros de Magalhães (2008, p. 18), os referidos direitos eram adstritos a um grupo seletivo de homens, sendo que a grande maioria da população “permanecia fora do novo sistema de garantia de direitos”, salientando, também, o fato de que o “constitucionalismo não nasceu democrático, e o lento processo de democratização, em uma tensão permanente até os dias de hoje, ocorreu devido às lutas dos movimentos operários e dos partidos políticos de esquerda que se formaram no século XIX”.

Neste cenário, o direito de propriedade, “absoluto e intocável”, é projetado como a base do Estado Liberal, sendo a propriedade privada a base da própria liberdade. (Magalhães, 2008, p.19)

Tanto a Constituição de 1824 como a de 1891 assentou de formas semelhantes o direito de propriedade. Inspiradas pelas constituições liberais americana, de 1787, e francesa, de 1789, zelando o direito de propriedade em toda a sua completude.

Assim pronunciava o art. 179, XXII, da Constituição de 1824:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte. XXII. E'garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnização.” (Brasil, 1824)

A questão da indenização por parte da usurpação do direito pelo Estado, como se vê, era a única condicionalidade para a perda desse direito. No mesmo escopo, direcionou-se a Constituição de 1891, em seu art. 72, § 17:

Art.72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no paiz a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á segurança individual e á propriedade, nos termos seguintes: § 17. O direito de propriedade mantem-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indemnização prévia. (Brasil, 1891)

Em 1934, adveio uma mudança radical de arquétipo, visto que o Governo proveniente da Revolução de 1930 transpassava quase que integralmente com a visão de Estado acomodada durante o período da República Velha. Desse modo, com o aparecimento de um Estado social, também decorrências das revoluções sociais do início do século, e continuando uma tendência das constituições mexicana (1917) e de Weimar (Alemanha –

1919), aparece a ideia de que o direito de propriedade não pode ser executado contra o interesse social ou coletivo.

Assim recitava o art. 113, 17, da Carta Constitucional de 1934:

Art. 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: 17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior. (Brasil, 1934)

Há que se realçar aqui a nova visão dada ao direito de propriedade, que pela primeira vez pode vir a esbarrar com outros interesses (ainda não se falava em direitos) sociais.

A Constituição de 1967, procura ser o protagonismo do Estado como agente de avanço econômico. Todavia centralizadora e autoritária, modifica notadamente em relação ao direito de propriedade. Após a Emenda Constitucional n. 01/69 e o Ato Institucional n. 5, a propriedade (art. 153, § 22) estava assegurada como um direito, mas vem à superfície a ideia de função social. É do período do regime militar importantes ferramentas como o Estatuto da Terra que traz contenções ao direito da propriedade em interesse do desenvolvimento.

Dá-se, pois, que o direito de propriedade tem um procedimento evolutivo singularizado pelos textos constitucionais brasileiros. De um direito pleno e inquestionável, assim tratado pelas primeiras constituições, passa a ser gradativamente reavaliado, ficando agarrado à ideia de bem-estar social, desenvolvimento, até se chegar ao vigente conceito de função social da propriedade.

2.2 A Constituição de 1988, a concepção de função social e as restrições ao direito de propriedade

Inúmeros são os artigos da Constituição que lidam com o direito de propriedade. Sem dúvida, é o art. 170 que traz a maior renovação sobre o conceito, ao versar sobre a ordem econômica e financeira. Veja-se:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da

justiça social, observados os seguintes princípios: II - propriedade privada; III - função social da propriedade. (Brasil, 1988)

Isso porque a livre iniciativa e a valorização do trabalho humano, primícias da justiça social no País, devem venerar ao princípio da propriedade privada e respeitá-la. Contudo, ao mesmo tempo que essa direção está prevista no inciso II do referido artigo, seu inciso III trata diretamente de positivizar o conceito de função social da propriedade, também tratado no inciso XXIII do art. 5º da Constituição como quesito para a garantia do direito de propriedade.

Por ser uma Constituição excessivamente complexa e acolher uma série de direitos sociais e difusos, tornou-se basilar uma interpretação mais interativa do texto constitucional, apreciando diferentes princípios a serem sopesados diante de um fato concreto.

Notável apurarmos a evolução jurisprudencial do tema. Ao observar o RE 178.836-4/SP, de 08/06/1999, cujo relator foi o Min. Carlos Velloso, onde se debatia o direito do proprietário edificar bem residencial em área considerada comercial por lei municipal, podemos detectar que o direito de propriedade é casual ante a competência constitucional do Município de editar leis de zoneamento local. Em seu voto vista, o Min. Maurício Correia trata estritamente do caráter absoluto do direito de propriedade na nova ordem constitucional:

Ora, como é sabido, o direito de propriedade não é absoluto. Consoante preconiza a carta da República, a propriedade atenderá à sua função social, inserindo-se nesse conceito o cumprimento dos ditames da política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei.

Em outro julgado do STF, MS 22.164-0/SP, de 30/10/1995, Rel. Min. Celso de Mello, o direito de propriedade e sua função social são congêneres com o direito difuso de preservação do meio ambiente. Singular notar que o Relator faz menção direta ao cumprimento da função social, conectando-o à exigência de defesa do meio ambiente:

A própria Constituição da República, ao impor ao poder público o dever de fazer respeitar a integridade do patrimônio ambiental, não o inibe, quando necessária a intervenção estatal na esfera dominial privada de promover a desapropriação de imóveis rurais para fins de reforma agrária, especialmente porque um dos instrumentos de realização da função social da propriedade consiste, precisamente, na submissão do domínio à necessidade de o seu titular utilizar adequadamente os recursos naturais disponíveis e de fazer preservar o equilíbrio do meio ambiente (CF, art. 186, III), sob pena de, em descumprindo esses encargos, expor-se à desapropriação sanção a que se refere o art. 184 da Lei Fundamental.

Lidava-se da demanda de desapropriar área rural que não concernia às regras ambientais, sendo que nesse caso, outra vez, o direito de propriedade foi submetido com outro direito também constitucionalmente fundamental que é o direito à preservação do meio ambiente. Assim, a função social da propriedade requereria o respeito às normas ambientais.

A ideia de direito de propriedade é, de alguma forma, reavaliada após a Constituição de 1988, porquanto este “incorpora ao plano superior da hierarquia normativa a tendência que vem acentuando a partir da década de 70, de submeter o uso da propriedade imobiliária ao planejamento das cidades” (Tacito, 2008). A partir dessa apuração e do julgado ementado nos autos do RE 178.836-4/SP já apresentado, resta patente a subjugação daquele conceito absoluto de propriedade a necessidades modernas, como a de organização projetada dos centros urbanos.

Mais do que isso, o art. 173 da CF/88 trouxe um acervo de entraves ao direito de propriedade, como a servidão, a ocupação temporária, a requisição, além da desapropriação. Todas essas restrições ao direito de propriedade denotam que esse não é mais um direito absoluto, e que necessita ser cotejado não apenas com outros direitos constitucionais fundamentais, mas também com o interesse público e as ânsias do Estado moderno.

2.3 Rudimentos sobre a propriedade

Muito se diz que a propriedade se caracteriza juridicamente quando um indivíduo se apropria da natureza para colocá-la a serviço de suas necessidades e desejos, se tornando dono desta coisa. (Coelho, 2012)

Para ele, o aparecimento do direito de propriedade teve proeminência em dois momentos marcantes:

O primo foi a Revolução Francesa em 1789, onde o direito de propriedade foi proclamado como natural, ilimitado e individualista, sendo nítida a propriedade como um direito "inviolável e sagrado" – artigos 2º e 17º da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão.

O segundo foi a flexibilização, ação essa que o Estado capitalista admitiu por demanda ao longo do século XX para remanescer ao avanço do socialismo. Neste período se deixou de lado a ideia de algo para saciar desejos egoístas, e a propriedade começou a ser encarada como algo alusivo ao interesse público, que deveria respeitar a uma função social. (Coelho, 2012)

No sistema jurídico brasileiro, propriedade é um direito fundamental resguardado pela Constituição de 1988 que busca atender a função social (art. 5º, XXII e XXIII).

Pelo princípio constitucional, o direito de propriedade se renova e a titularidade exibe formas distintas, não reduzidas apenas a um instituto jurídico, mais um conjunto que envolve a propriedade privada, de valores mobiliários, intelectual, de solo, entre outras. (Grau apud Mattietto, 2005)

Complementando ao já exposto, o Código Civil de 2002, expõe:

Art. 1.228, § 1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (Brasil, 2002)

À vista disto, é de simples entendimento que a propriedade tem uma função social muito vasta, pois labuta não meramente com a deleitação do indivíduo como também com a economia de um país.

A indagação da função social não leva em importância apenas os interesses de um particular, o proprietário, porém também prestigia os interesses dos não proprietários que também gravitam em torno da coisa objeto do direito. (Coelho, 2012)

Atentando ainda, o princípio da função social é importante sublinhar:

A propriedade deixou de ser direito subjetivo do indivíduo e tende a se tornar a função social do detentor da riqueza mobiliária ou imobiliária; a propriedade implica para o detentor da riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Só o proprietário pode executar uma certa tarefa social. Só ele pode aumentar a riqueza geral utilizando a sua própria; a propriedade não é, de modo algum, um direito intangível e sagrado, mais um direito em contínua mudança que se deve modelar sobre as necessidades sociais às que deve responder (DUGUIT apud GOMES, 2006, p. 126).

Por fim, a Doutrina Social da Igreja Católica diz que a propriedade privada dos bens seria, assim, mera convenção humana criada para atender às necessidades de organização e governo da sociedade. Sua existência no direito positivo, vista como legítima e necessária, não eliminaria, contudo, a exigência de que seu uso fosse direcionado e compatível com o bem comum. Os homens seriam meros “possuidores usufrutuários” daquilo que por Direito Natural pertence a Deus e a todos.

2.4 Aspectos da propriedade como direito real

Conforme conceituam os doutrinadores incluindo Gomes, as relevantes características da propriedade como direito real são as seguintes.

Poder absoluto: também conhecida por oponibilidade *erga omnes*, se enuncia absoluto ou pleno pelo fato de deter direito real de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa da maneira que desejar, assim sendo todos os outros direitos podem ser extraídos do direito de propriedade, onde se convergem os atributos, podendo dela pleitear todas as utilidades que esteja apta a oferecer, sujeito somente a determinadas limitações colocadas pelo interesse público.

Publicidade: o direito de propriedade só é oponível quando se torna público, e a propriedade se torna pública pelo registro. O registro dá publicidade à propriedade.

Exclusividade: um dos mais significativos, pois o proprietário, em regra, detém o poder sobre a coisa, podendo excluir quaisquer terceiros que tencionem se obstar ao seu direito. Interpreta Bunazar que:

O proprietário exerce seu direito sobre o bem com a exclusão de qualquer outra pessoa, ou seja, não é possível que duas ou mais pessoas sejam proprietárias do mesmo bem, na mesma proporção e ao mesmo tempo (Simão e Bunazar, 2009, p.37).

Perpetuidade: remete que o decurso temporal, por si só, não é apto de apartar da esfera jurídica de alguém o direito de propriedade, e só deixará de ser contínua se assim o desejar e conceder a outro, existindo algumas ressalvas logradas no ordenamento jurídico, como no caso da desapropriação e usucapião.

Elasticidade: anui o desmembramento, em princípio efêmero, do direito de propriedade, concordando que dele sejam consagrados um ou alguns poderes dominiais.

2.5 Particularidades da propriedade e sua convergência com a multipropriedade

As particularidades de propriedade na qual estão descritas no artigo 1.228 do Código Civil, “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-lo do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”, assim sendo abaixo externados.

O direito de uso: é a possibilidade de usar o bem em toda a sua plenitude e sem mudança das características do mesmo da forma que lhe convém, em benefício próprio ou de terceiros. Podendo também deixar de usar se assim lhe aprouver. (Avvad, 2006)

Conquanto, este poder de uso do bem não seja irrestrito, o proprietário no ato do uso precisa considerar a função social, isto é, se o uso do bem pode suscitar prejuízos a terceiros. O limiar para o uso de um bem é não utilizá-lo de forma abusiva, de forma a danificar ou ferir o direito de outrem.

O direito de gozo: ainda que possa parecer com o uso, é bem distinto, pois circunda o aproveitamento dos frutos que a coisa em si propicia. Pela particularidade gozo, o titular tem plenos poderes de utilização econômica do bem, direta ou indiretamente, já que o mesmo envolve fruição dos frutos e poderes inerentes ao direito em si. (Gomes, 2008)

Fruir ou gozar é obter todas as vantagens que a coisa proporciona. Pode conter em si o direito de usar. Normalmente, quem frui, usa. Mas nem sempre. Quem aluga imóvel a terceiros apenas frui, ou seja, recebe aluguéis, mas não usa; quem usa é o inquilino. (Fiuza, 1998)

Direito de disposição: este atributo cinge o poder do titular sobre a coisa ou bem, pois o mesmo poderá consumi-la, aliená-la, submetê-la a serviço de outrem no momento que lhe parecer oportuno e de acordo com sua vontade. (Avvad. 2006)

A disposição é o poder que o proprietário tem de destruir, seja total ou parcialmente o bem objeto de sua propriedade, alterar suas características físicas ou abandoná-lo abrindo mão de seu interesse pelo mesmo. Somente “o dono pode fazer da coisa o que quiser e bem entender, incluindo sua destruição física e o descarte ao lixo. Em princípio, o único senhor do interesse de manter ou conservar a coisa é o proprietário”. (Coelho, 2012)

Direito de reaver: é a possibilidade que o titular do direito possui de reaver ou reivindicar o mesmo se assim alguém se apropriar dele impropriamente. (Avvad. 2006)

Compete frisar que o direito de reaver não se dá de qualquer forma, para recorrer ao mesmo o proprietário deverá efetuar a reivindicação de seu direito de posse por meio de ação judicial. Unicamente assim ele conseguirá legitimar a posse sobre o uso da coisa enquanto o juiz não conceder a decisão. (Coelho, 2012)

3 MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: DEFINIÇÃO E NATUREZA JURÍDICA

Antes de definir-se “multipropriedade imobiliária”, torna-se fundamental dizer da semântica do termo. Ela pode ser entendida como sinônimo de “fractional ownership”, sendo antônimo do “time-sharing”. Portanto, fazendo a devida tradução, o primeiro quer dizer propriedade fracionada e o segundo, tempo compartilhado.

Outra alteridade entre o fractional ownership e o time-sharing é a configuração como o patrimônio é partilhado. No fractional ownership, o comprador detém uma parcela de capital da propriedade, em outros termos, ele é proprietário daquela parcela, assim se a propriedade adicionar valor, a participação do proprietário fracionário se torna mais valiosa (James Chen, Investopedia, acesso em maio/2022). Já no time-sharing, a propriedade não é distribuída, pois ainda é do proprietário primário. O adquirente compra somente semanas ou meses de desfrute em uma propriedade, as quais não aumentam ou diminuem com o valor desta.

Vale salientar que, quando se dispõe uma porção na propriedade, como no fractional ownership, o comprador terá que custear tributos sobre ela e despender com outras taxas relacionadas. No caso do adquirente possuir meramente algumas semanas na propriedade, como o time-sharing, ele não paga impostos sobre ela, bem como não precisa comprar o seguro da mesma. Embora haja assistências com as despesas por meios de taxas, o possuidor não fica responsável pela propriedade como um todo, essa responsabilidade pertence ao titular do imóvel.

Tais diferenças motivam consequências jurídicas diversas para os institutos. De acordo com Larissa Silva Gomes, o “fractional ownership”, por ser uma fração de propriedade, teria natureza jurídica de direito real, enquanto o “time-sharing”, por ser um tempo compartilhado, teria natureza jurídica de direito pessoal (Contratual).

No território nacional brasileiro, raros são os doutrinadores que dissertam sobre o instituto da multipropriedade. Bem como, ínfimos foram aqueles que utilizaram tal terminologia.

Segundo Gustavo Tepedino,

Com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua. (TEPEDINO, Gustavo, Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, pág. 1)

No tal conceito, constata-se que ele não narrou que a multipropriedade era um tipo de condomínio.

De acordo com Maria Helena Diniz,

O sistema timesharing ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada cotitular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (mensal, quinzenal ou semanal) (Diniz, 2013, p. 212)

A própria, ao conceituar a multipropriedade, requereu o instituto como uma espécie de condomínio alusivo aos locais de passatempo.

Conforme Pedro Elias Avvad,

Multipropriedade é a denominação mais utilizada para uma forma de condomínio pro indiviso na propriedade de um bem, em geral imóvel, mas que tem sua utilidade compartilhada entre os condôminos em parcelas fixas de tempo, previamente definidas, de sorte que todos tenham, perpetuamente, plena utilização do bem no espaço temporário que lhe foi atribuído. (Avvad, 2004, pág. 253)

Nota-se que, para Pedro Elias, a multipropriedade nada mais é do que coincidente modelo de condomínio *pro indiviso*, mas que tem a especificidade de ter seu uso compartilhado entre os restantes condôminos.

Na avaliação de Dário da Silva e Victor Emanuel, a multipropriedade é compreendida como uma propriedade quadrimensional, visto que o tempo de uso da unidade é que seria a quarta dimensão de tal imóvel. Segundo eles:

O direito de cada um dos multiproprietários fica perfeitamente definido espaço de temporalmente, pela especificação de uma peculiar unidade e de um particular e repetitivo tempo de uso, gozo e fruição. Mas, em seu entender, não se produz uma contitularidade sobre a coisa, ou seja, não surge uma comunidade de proprietários sobre a unidade, porquanto o tempo é o elemento que vai permitir individualizar cada um dos bens sobre os que se estabelecem os direitos de propriedade, perfeitamente diferenciados. O tempo é o elemento individualizador e definidor dos contornos de cada direito de propriedade. (Amaral, apud Dário da Silva e Victor Emanuel, 2019)

Urge falar que ao se chamar a multipropriedade de “propriedade quadrimensional” está a se enunciar que esse instituto não é uma reprodução de condomínio, porém a obtenção da propriedade com mais um atributo, qual seja, de compartilhamento do tempo do uso, gozo ou fruição.

3.1 Advento do instituto

O advento do instituto de multipropriedade, comumente reconhecido por Gustavo Tepedino como Timeshare ou Time Sharing, “compartilhamento de tempo”, decorreu-se no final da década de sessenta na França em um contexto de pós-guerra em que a Europa se encontrou imersa em demasiada crise econômica, que lentamente foi tomando dimensão em toda Europa e também nos Estados Unidos, intencionado pelos empreendedores, garantir simplicidade para aquisição de imóveis em regiões turísticas, reservados com maior ênfase às temporadas de lazer ou férias, proporcionando possibilidades para que várias pessoas (multiproprietários) conseguissem usufruir de um mesmo bem, em lapsos temporais diferentes, de forma a ser estruturada antecipadamente para todo o ano.

O molde de multipropriedade não se interrompeu puramente a questão imobiliária, porém também, continuamente na tendência mundial do sharing economy “economia compartilhada”, que tomou maior proporção nos anos noventa, que tem como peculiaridade em meio a diversas várias, transformar bens de acesso restrito a pessoas com maior poder aquisitivo, como barcos, carros de luxo, residências de férias, “servindo a múltiplos usuários ou mesmo múltiplos donos, e, portanto, com acesso ainda mais amplo”. (SECOVE-SP, 2019, p.32)

Ainda que o multiproprietário não seja solto a utilizar o bem cabalmente a qualquer instante, ficando bloqueado pelas regras pré-estabelecidas, o empenhamento de seu capital será menor com o compartilhamento.

Gustavo Tepedino extensivamente reputou a multipropriedade como “relação jurídica de aproveitamento econômico de bem móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam cada qual, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”. (1993, p. 1)

3.2 Inserção no direito brasileiro

Analisando o aparecimento do conceito de multipropriedade, o Brasil postergou em normalizar este instituto somente em 2018, porém, na prática, já se contemplava a prestabilidade dessa categoria desde os anos oitenta. (Doelle, 2019)

Em 1985, foi montado no litoral norte de São Paulo o primeiro empreendimento multiproprietário brasileiro. Desde seu advento, revelou-se por meio de duas características basilares: multipropriedade hoteleira e multipropriedade imobiliária, nelas, os

multiproprietários titulares de direito real sobre bem imóvel, transformando-se condôminos do prédio e de seus acessórios, inclusive móveis e utensílios, tangendo a cada qual uma fração ideal sobre o todo, cingiam-se a uma escritura de convenção condominial e a um regulamento interno os quais indicavam os direitos e obrigações de cada qual. (Stancati, Alice Assunção; Figueiredo, Elisa Junqueira - Migalhas)

Logo, o maior obstáculo enfrentado no decorrer do tempo foi a falta de regulamentação jurídica distintiva. Conquanto timidamente, o instituto ergueu debates nas doutrinas e jurisprudências sobre quais normas lhe seriam utilizadas e sobre sua legítima natureza jurídica. Alguns juristas retiravam a natureza jurídica de direito real do instituto.

Anotou Francisco Eduardo Loureiro:

O sistema de *numerus clausus* consiste no fato de que direitos reais podem ser apenas criados por lei e não pela isolada autonomia da vontade da parte. Em termos diversos, existe um catálogo com delimitação taxativa do número de direitos reais. Já a tipicidade refere-se ao conteúdo de cada um dos direitos reais previstos em lei, ou seja, a descrição fundamental de suas características ou elementos, por norma de ordem pública inalterável pela vontade das partes. Constituem, certamente, significativo limite à autonomia já existente. (2013, p. 77)

É perceptível que o autor entende que os direitos reais são categóricos, porém, não detém tipicidade e, por isso, toleram que haja variadas formas de constituição de direitos reais que não estão notórios nesse rol. No entanto, a autonomia da vontade é empreendida de forma restrita na inserção de outro direito real, levando em consideração que a tipicidade estaria vinculada ao conteúdo de cada direito lá predito.

João Batista Lopes ratificava que a multipropriedade não se baralhariá com o condomínio edilício, e acarreava como fundamento para distinguir os institutos: 1) na multipropriedade não existe uso e gozo continuados das unidades, como acontece no condomínio; 2) a multipropriedade tem perfil majoritariamente contratual; o condomínio em edifícios, ao dorso, tem caráter institucional ou estatutário (ato-regra); 3) a unidade autônoma, no condomínio, pode ser modelada interiormente, o que não é permitido na multipropriedade; 4) o caráter *propter rem* das despesas de condomínio é inconciliável com a segmentação da dívida, específica do regime da multipropriedade. (Lopes, 2003, p.180-181)

O entendimento de Tartuce é o seguinte:

Sabe-se que a autonomia privada, conceituada como o direito que a pessoa tem de regulamentar os próprios interesses, é tida como um dos principais regramentos do Direito Civil Contemporâneo. A influência da autonomia privada para o Direito das Coisas, do mesmo modo, pode trazer a conclusão de que o rol constante do art. 1.225 do CC não é taxativo, mas exemplificativo, eis que a vontade humana pode

criar novos direitos reais. Isso está de acordo com o próprio espírito da atual codificação privada, que adota um sistema aberto, baseado em cláusulas gerais e conceitos legais indeterminados, o que fundamenta o princípio da operabilidade, na busca de um Direito Civil mais concreto e efetivo. (p. 911-912)

É acreditável notar que, Tartuce, João Batista e Francisco Loureiro não seguem a mesma linha de raciocínio, pois Tartuce deduz que o rol dos direitos reais é exemplificativo, acompanhando o princípio da operabilidade do Código Civil de 2002.

Por causa de inúmeras oscilações, alguns fatos foram pertinentes, como por exemplo, o posicionamento de Gustavo Tepedino, ao investigar a multipropriedade como natureza de direito real de propriedade (Tepedino, 1993, p. 59) e seguidamente o Decreto nº 7.381/2010 que regulamentou a Lei Geral de Turismo de nº 11.771/2008, atentando no artigo nº 28 que a hospedagem por sistema de tempo compartilhado seria uma vinculação entre o prestador de serviço de hotelaria e terceiro.

Correntemente, o provimento nº 37/2013 pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo permitiu no item 229.1 do Capítulo XX, criar matrículas específicas nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis para cada uma das unidades autônomas nas possibilidades de multipropriedade.

É possível analisar também o acórdão do Recurso Especial nº 1.546.165-SP de 2016 de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, pelo qual deliberou o Instituto de Multipropriedade Imobiliária “que 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” com natureza de individualidade é mais coadunável com a natureza de direito real, assimilando que o proprietário é somente titular de uma fração ideal de tempo e não da totalidade do bem. Além do mais, o Ministro apresentou no Código Civil que nele não traz nenhuma proibição nem faz qualquer menção à impossibilidade de se consagrarem novos direitos reais. (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2016)

Concomitantemente, grupos como: intercambiadores, comercializadores, operadores hoteleiros, empreendedores, entidades conjunta dos setores imobiliários e de turismo do país, como ADIT Brasil (Associação para Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil) e a Fohb (Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil), demais outros, desde 2014 tem estudado e debatido o tema da multipropriedade, buscando sanear as dúvidas do mercado, por meio do denominado “Grupo de Multipropriedades da vice-presidência de Assuntos Turísticos e Imobiliários do Secovi-SP”. (SECOVI-SP, 2019)

Finalmente, com tamanhos problemas decorrentes destas discussões e pela falta de segurança jurídica o projeto de lei nº 54 apresentado pelo Senador Wilder Moraes (PP/GO) em 2017, resultou na promulgação da Lei da Multipropriedade nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, aspirando uma solução mais adequada e que reparasse as dúvidas dos setores atinentes e a catalogou como direito real de propriedade por aditar a norma no Código Civil (CC), assimilando que o Time Sharing se alude de nova espécie de condomínio: o condomínio em multipropriedade.

3.3 Registro da multipropriedade imobiliária

Para dar funcionalidade à peculiaridade de *erga omnes*, é indispensável o registro da propriedade no Registro de Imóvel, conforme previsto no artigo 167, I da Lei nº 6.015/73, esta tem como intuito dar proteção à segurança jurídica do tráfego imobiliário, não só ao proprietário do imóvel, mas sobretudo, de terceiros.

Consoante assentado no artigo 1.227 do CC/02, a transferência da propriedade imobiliária unicamente acontece por meio do registro. O registro dá ao proprietário eficácia e higidez perante terceiros que não o possuem, por conta da fé pública, bem como existe uma presunção relativa, o artigo 1.245, §2º diz: “Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.”.

A multipropriedade imobiliária precisará atentar a esse mesmo raciocínio. Pois, para ter a característica de *erga omnes*, também precisará haver um registro, isto porque, sem ele, o efeito será tão só entre as partes.

Nos dizeres de Cristiano Farias e Nelson Rosenvald: “O registro da sociedade multiproprietária atua como fator de publicidade, previsibilidade para terceiros e oponibilidade irrestrita.” (2016, p. 276). No seu discernimento deve haver variadas matrículas autônomas quantos forem os períodos estipulado para cada multiproprietários, visto que o comando do artigo 1.331 do CC/02 anuncia: “Os registros referidos nos artigos anteriores serão feitos independentemente de prévia distribuição” quando faz alusão à propriedade exclusiva, não extermina a eventualidade de a exclusividade ser temporal ou periódica.

Não obstante, deve ser fitado que o sistema de registro empregado no Brasil é o da matrícula ou fôlio real, amparado pela Lei nº 6.015/73, que, inaugurou uma nova principiologia e sistemática do Registro de Imóveis e substituindo o fôlio pessoal pelo fôlio real. A partir deste acontecimento, cada imóvel objeto de matrícula passou a ter uma

individualização e especialização geográfica, de sorte a tornar os imóveis distintivos, ou seja, o mecanismo de registro gravita em torno do imóvel e não das pessoas que detentoras de direitos sobre ele.

Isso é entendido pelo princípio da concentração no sistema registral, e, de acordo com Cláudia Fonseca:

Mediante este princípio, tudo o que diga respeito ao imóvel obrigatoriamente deve constar no mesmo, qualquer relação envolvendo o imóvel ou seu proprietário, que possa ter reflexo neste imóvel, ainda que seja uma notícia provisória, deve ingressar na matrícula. (2011, p.239)

Como se pode perceber, o instituto da multipropriedade imobiliária, que é um sistema de aproveitamento por turno, também terá carecimento de um registro para dar publicidade e lograr o efeito *erga omnes*. Algo de máxima importância, pois o registro dará transparência e segurança ao instituto.

Com isso, o instituto da multipropriedade imobiliária precisará ser registrado atentando-se ao sistema amparado pela Lei nº 6.015/73, ou seja, será aberta somente uma matrícula do imóvel como uma unidade autônoma, a qual pormenorizará de forma singular toda a sua característica. Percebe-se que o que precisará ser registrado de forma individual serão as frações ideais de cada multiproprietário, a qual seja retratado pela parte de tempo.

Dentre as numerosas esquematizações, o Condomínio em Multipropriedade sucede do acordo de vontade dos condôminos mediante a um negócio jurídico aludindo sobre o Direito de Propriedade, como um novo molde de uso coletivo de definida propriedade, autorizando a segmentação da coisa no decorrer temporal.

3.4 Aplicabilidade alicerçada na Lei nº. 13.777/18

Considerando os primordiais sinais da observância da multipropriedade no mundo, o Brasil postergou em regimentar este instituto apenas em 2018, mas na prática muito se observava esta modalidade desde a década de oitenta (Doelle, 2019), ainda que com maior realce no ramo turístico.

O projeto de lei nº 54 apresentado pelo Senador Wilder Morais (PP/GO) em 2017, distendeu-se até a promulgação da Lei da Multipropriedade nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, aspirando uma solução mais englobante e que respondesse aos questionamentos dos setores pertinentes e a categorizou como direito real de propriedade por introduzir a norma no Código Civil (CC), percebendo que o Time Sharing é uma nova categoria de condomínio.

Desse jeito, o artigo 1.358-C do CC, afirma que a multipropriedade é um regime de condomínio pelo qual cada proprietário de um determinado imóvel será titular de fração de tempo apta ao uso e gozo exclusivo da totalidade do bem, alternadamente. Logo, capta-se nesta categoria “uma propriedade conjunta no domínio, porém com posse dividida nos respectivos espaços de tempo determinados no próprio registro” (Atui, 2020, p. 170). Desse modo, serão condôminos todos os multiproprietários, sendo o condomínio específico em unidades independentes e em tempo previamente definido.

Semelhantemente, consoante designa o parágrafo único do artigo 1.358-C do CC, mesmo se uma única pessoa comprar para si todas as unidades periódicas, ainda assim permanecerá o condomínio em multipropriedade, não se extinguindo automaticamente. Pois, sua peculiaridade é a pluralidade de unidades periódicas e não requerendo que os multiproprietários sejam pessoas diversas, como bem diz Tartuce “O objetivo é manter o regime de multipropriedade visando a eventual alienação futura das propriedades fracionadas”. (2020, p. 463)

Variadas argumentações doutrinárias e jurisprudenciais interpelavam a natureza jurídica da multipropriedade no Brasil e no mundo, a qual foi analisada em sua maioria ora como direito pessoal, ora como real, como por exemplo, Portugal que concebeu o arrendamento múltiplo, como direito real de habitação periódica e a Grécia como modalidade de locação (direito pessoal). “Havendo problemas transnacionais na comunidade europeia, preocupam-se os legisladores da União Europeia em estabelecer atualmente diretivas para tornar homogêneos os direitos dos adquirentes de multipropriedade”. (VENOSA, 2019)

Todavia, conforme os preceitos de Gustavo Tepedino (1993, p. 58/59), os direitos pessoais são diferentes nos direitos reais, de modo que esse último possibilita uma situação jurídica de caráter absoluto por ter uma coisa como objeto imediato, com a qual seu titular estabelece um vínculo direto, sem intermediário e *erga omnes* (contra todos). Ainda elucida ser possível notar essas ponderações de caráter real na multipropriedade imobiliária, pois, o contrato somente delinea o objeto e a relação entre os multiproprietários, sendo a barreira espaço-temporal para coordenação e demarcação de esferas jurídicas.

Neste mesmo íterim a legislação brasileira quanto à multipropriedade imobiliária, ao relacioná-la como modelo de condomínio com os direitos reais de propriedade periódica, de modo que, os multiproprietários, terão todos seus direitos salvaguardados pela propriedade, englobando o implemento da função social, sendo sua natureza um direito real sobre coisa própria.

Isto posto, primordialmente, salienta-se o livre direito do multiproprietário de ceder a sua fração de tempo em locação ou comodato, conforme inciso II do artigo 1.358- I do CC. Logo, é plenamente plausível, por exemplo, em uma situação em que um imóvel tenha quatro multiproprietários, titulares de três meses no ano cada um, determinado titular resolva emprestar gratuitamente seu período de uso a um amigo, ou até mesmo se favorecer economicamente por meio de locação, apreciando, tão somente, as normas condominiais anteriormente estabelecidas.

Consequentemente, interpreta-se presumível aos multiproprietários investigarem economicamente as respectivas unidades periódicas na chamada locação por temporada. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) deliberou se seria possível que condomínios impedissem a locações de curta temporada a exemplo dos que são oferecidos em plataformas digitais como Airbnb, tema este discutido no Recurso Especial nº 1819075, em 10 de outubro de 2019. O relator Ministro Luis Felipe Salomão noticiou que o condomínio não pode barrar esta prática desde que não se trate de atividade comercial, e observou que “haveria violação ao direito de propriedade caso fosse permitido que os condomínios proibissem a locação temporária”. (STJ, 2019)

Outro ponto é a liberdade conferida ao titular da unidade periódica de alienar ou onerar a sua privativa fração de tempo sem precisar notificar os demais multiproprietários, autonomamente da aprovação destes, apenas sendo preciso avisar ao respectivo administrador para as devidas regularizações, conforme consta no inciso III do artigo 1.358-I e artigo 1.358-L, ambos do CC.

Além disso, sendo um imóvel autônomo, o parágrafo 1º do artigo 1.358-L do CC exhibe que, nos casos em que não forem antecipadamente definidos, de modo que os outros multiproprietários ou o instituidor do condomínio não poderão requerer que o bem seja oferecido primordialmente a eles antes de terceiros, não existindo direito de preferência na alienação de fração de tempo.

Uma outra individualidade é que, sendo adequada a comercialização, a unidade periódica estará submetida a usucapião, a qual será mais contumaz nos casos onde exista uma obtenção de unidade periódica de quem não era verdadeiro dono (*a non domino*), e ao efetivar a posse sobre o bem durante o período de usucapião, poderá se valer do direito de propriedade perante um reconhecimento de vício do contrato. (Oliveira, 2019)

Flávio Tartuce aclara que:

“A usucapião proporciona uma estabilidade da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se levantarão mais dúvidas sobre ausência ou vícios do título de posse e ainda, a função social da propriedade ser atendida” (Tartuce, 2020, p. 209).

De resto, a unidade periódica também poderá ser objeto de penhora. No entanto, o constrangimento patrimonial recairá sobre a parte correspondente ao titular devedor e não sobre o todo condominial. (Quinan, 2019)

Além de que, cada unidade periódica equivalerá a um fato gerador próprio, sendo atribuído a cada respectivo proprietário, a obrigação *propter rem* em pagar os tributos reais equivalentes ao período de sua competência, como por exemplo, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), não existindo, portanto, responsabilidade solidária.

No mais, o artigo 32 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172 de 1966) alude que o IPTU tenha como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, seja por natureza ou acessão física. Também importante falar do critério da destinação, instituto do direito agrário, consoante entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Dessa maneira, com esta nova espécie de condomínio em multipropriedade os municípios deverão ajustar suas legislações para recepcionar estas características, de modo que, a partir da instauração desta modalidade, os lançamentos precisarão acatar os relativos fatos geradores, fragmentando os impostos representando a cada fração da propriedade. (Atui, 2020, p. 174)

Significativo salientar que a multipropriedade carecerá satisfazer sua função social, conforme artigo 5º, incisos XXII e XXIII da Constituição Federal. “Esse caráter faz com que a proteção do direito de propriedade e a correspondente função social sejam aplicados de forma imediata nas relações entre particulares, pelo artigo 5º, parágrafo 1º” (Tartuce, 2020, p.162). Outrossim, seu artigo 170, inciso III, explana que a ordem econômica tem por objetivo garantir a todos uma existência digna, assegurados pela justiça social e pelos princípios da propriedade privada e da sua função social. E, no mesmo entendimento, o parágrafo 1º do artigo 1.228 do CC retrata que o direito de propriedade precisa ser atuado assistindo suas intenções sociais e econômicas, se percebendo aos cuidados com a fauna, belezas naturais, flora, equilíbrio ecológico, patrimônio histórico e artístico, leis especiais e evitando a poluição das águas e do ar.

Deste jeito, as coisas não devem ser consideradas apenas de forma una, sendo fundamental procurar as questões de ordem social e embora a função social seja estruturada em seu interesse individual, “no âmbito da propriedade privada, este também terá o dever de se ajustar para atender um interesse social”. (Mastrodi; Batista, 2016, p. 31)

Resta patente o caráter instigador da multipropriedade imobiliária e as funções econômicas e sociais da propriedade, pois, amplia, por exemplo, a possibilidade de pessoas que antes não teriam condições de comprarem sozinhas determinado imóvel ou que fosse inviável tamanha aplicação de valores para aquisição de uma unidade periódica, podendo usufruir plenamente do bem, em determinado período preestabelecido, atentando, além do interesse individual, um melhor aproveitamento da coisa durante todo o ano por diferentes titulares, com divisão de gastos, deveres e das responsabilidades, especificados sempre no interesse comum do condomínio multiproprietário.

Neste discernimento, proeminente a observação feita por Andrea Schmidt, de que este instituto avoluma um movimento funcional ao proporcionar um uso racional, econômico e social da propriedade, relacionando-se com a necessidade de conjugação entre o crescimento econômico, através do desenvolvimento das áreas turísticas e aumento das transações imobiliárias que resultam em maior circulação de riquezas, e o desenvolvimento humano, com a popularização da propriedade. (Schmidt, 2017, p. 157, 158)

4 QUESTIONAMENTOS DA LEI DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Partindo de um exame cuidadoso da referida lei, os questionamentos deste derradeiro capítulo explanarão sobre a multipropriedade no ordenamento brasileiro, sinalando questões e rastreando ratificar peripécias não previstas manifestamente na lei, atentando seus seguimentos no mundo jurídico e possibilidades de solução.

4.1 A asseveração da multipropriedade como direito real

Consoante já dantes indicado em pontos predecessores, a multipropriedade encontra-se na área coletiva por contratos singulares há determinado tempo, contudo, um dos grandes pontos de contenda acerca do instituto é a sua natureza jurídica, se real ou privada. (Melo, 2011)

A razão desse questionamento deriva da formação da multipropriedade, a qual teve a sua aparição subordinada à parte mercantil, comercial ou empresarial (hoteleira ou turística), para, somente depois, suceder a ser objeto do direito, com fins de regulamentação e maior segurança jurídica. (Loureiro, 2019)

Desde a compreensão de que a multipropriedade já se efetuava por delineamentos contratuais entre particulares, mas parece que apareceria desta relação uma natureza obrigacional, ordenada pelo direito das obrigações. (Tepedino, 1993)

Não obstante, o Brasil tradicionalmente executa os direitos de propriedade, sendo que, somente a preservação do direito real por meio do registro imobiliário certifica aos brasileiros a segurança basilar para que o comércio movimente a economia. Assim, manter a multipropriedade como um direito real demonstra benefícios para os investidores. (Melo, 2011)

Caso o procedimento da multipropriedade fosse como direito contratual, não existiria a mesma segurança e a salvaguarda que os princípios do registro imobiliário podem conferi-la, a exemplo da publicidade.

O Código Civil de 2002 ao fazer alusão sobre o direito real, não deixou de forma patente se o rol seria taxativo ou exemplificativo, se poderia ou não criar direitos reais, respaldou no Brasil o discernimento de que o aludido rol seria taxativo, mesmo não existindo o impedimento de criação de novos direitos reais. (Melo, 2011)

Loureiro desvenda que “o princípio do *numerus clausus* ou da taxatividade veda o acesso ao Registro de Imóveis de qualquer título que estabeleça situações jurídicas de

relevância real, ainda que análogas a direitos reais expressamente previsto na lei”. (2019, p. 989)

Gomes declama:

O direito das obrigações compreende as relações jurídicas que constituem as mais desenvolvidas projeções da autonomia privada na esfera patrimonial. Enquanto o direito das coisas [incluindo os direitos reais] se esgota em reduzido número de figuras, rigidamente delineadas na lei, e submetida à disciplina uniforme. (2016, p.3)

Afeta os direitos reais aqueles que estão previstos no artigo 1.225 do Código Civil (BRASIL, 2002) e, consoante o conceito dado por Azevedo que assim diz “o conjunto de normas reguladoras das relações jurídicas, de caráter econômico, entre as pessoas, relativamente a coisas corpóreas, capazes de satisfazer às suas necessidades e suscetíveis de apropriação [...]” (2014, p. 4), tem-se, desta forma, mesmo diante da taxatividade *numerus clausus* o conhecimento da multipropriedade imobiliária como um instituto próprio do direito real.

Segundo Melo “existe uma série de relações jurídicas entre uma pessoa e uma coisa que são, aparentemente, contrárias a *ratio dos numerus clausus*”. (MELO, 2011, p. 436)

Determinando uma analogia aos fundamentos de Amadei enxerga-se que “condomínio é um modo de ser do direito real de propriedade, e não o exercício de alguma das faculdades do domínio” (2017) e, fitando a multipropriedade como uma das amostras de condomínio, nada obsta dizer que é, dessa forma, um “modo de ser do direito real de propriedade”, uma amplificação da propriedade abrigada pelo direito real, mas não um direito real já cotado no rol de direitos reais, e sim o seguimento da complacência dos gêneros de propriedade.

Precocemente assinado, a multipropriedade detém os atributos da propriedade, como dispor, reaver, usar e gozar. Nos mesmos arquétipos de outros tipos de propriedade, a multipropriedade realiza efeitos de caráter real, aludidos no artigo 1.358-C do Código Civil. (BRASIL, 2018/A)

Logo como o condomínio edilício ou geral, a multipropriedade é uma união de outras pequenas propriedades que são efetivadas de forma concomitante pelos condôminos em um mesmo imóvel. Isto posto, os diversos modelos de condomínio podem ser reputados como duplicações de espécies de propriedade. A sua maleabilidade autoriza a concepção de inúmeros modelos contemporâneos sem que derive na ausência das garantias reais e seus efeitos.

Por conseguinte, assimilado que a multipropriedade é, de fato, o funcionamento da propriedade de variadas maneiras, sem existir descaracterização (atributos da propriedade), fica claro que os direitos reais escoltam juntamente com a propriedade em suas numerosas feições. Ante o exposto, a multipropriedade não é um direito real rigorosamente taxado, mas um corolário dos direitos reais de propriedade fracionadas interinamente que integra o bem.

Assim, com o conflito e necessidade da reconção da natureza jurídica do instituto, em 2016, por entremeio do julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165-SP pelo Superior Tribunal de Justiça (o qual vasculhava o acolhimento de penhora sobre a plenitude do imóvel ou somente sobre a fração efémera na qual o executado era proprietário), a multipropriedade foi declarada como um direito real, ainda que não vaticinada categoricamente no rol taxativo de direitos reais, em causa de que é “acobertada por princípios que encerram os direitos reais [...] não havendo óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real [...] sendo insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade. (BRASIL, 2016)

São copiosos os preceitos do direito real, no entanto dentre eles dois se ressaltam, quais sejam, a legalidade e a publicidade (exigível para que o direito seja notoriamente real), que esteia a existência ou constituição dos direitos reais. (Melo, 2011)

O princípio da legalidade designa quais títulos são suscetíveis de registro no opúsculo real imobiliário e quais seus encargos para tal. Apenas os direitos reais consagrados na norma civil terão ingresso ao registro. (Serra, Márcio; Serra, Monete, 2018/A)

A disseminação registral é um dos resultados do registro do direito real. Por este princípio, está assegurado que os imóveis lá registrados terão a propriedade pública defronte de terceiro. Essa publicidade é constitutiva, isto é, não há outra forma de publicizar o direito de propriedade e lograr dos seus efeitos perante os demais sem a propícia inscrição imobiliária. (Serra, Márcio; Serra, Monete, 2018/A)

Para revigorar, urge frisar que com a difusão da lei nº. 13.777/18, a multipropriedade torna-se legal uma vez que se deslinda manifesta no campo normativo, e seus efeitos contra todos por meio da publicidade, e são assegurados pela norma, designadamente porque se torna viável o registro do instituto no fólho real imobiliário, compondo cada fração temporária unidade autônoma. (BRASIL, 1973)

4.2 Reparte da fração de tempo entre herdeiros

O falecimento do detentor de uma fração de tempo (de um direito de propriedade) ocasiona a real exigência da transmissão aos herdeiros, para que estes consigam representar na titularidade do bem, tomando o espaço do *de cuius*. (Tartuce, 2016)

Em determinadas eventualidades, observando a multiplicidade de herdeiros, a partição da fração de tempo e princípios condominiais, poderá existir adversidade ou impossibilidade da utilização do direito de multipropriedade defronte de todos os herdeiros.

Conforme o artigo 1.357-D, inciso I e 1.358-E, § 1º, do Código Civil, ambos agregados pela Lei da Multipropriedade Imobiliária, o imóvel em que haja embasada a multipropriedade e a fração de tempo são inseparáveis e, sendo assim, não cabe ação de extinção e divisão do condomínio compartilhado por fração de tempo (BRASIL, 2018/A). Nesta agnição, aparece a cisma de como uma fração temporal pode ser partilhada nos casos de sucessão.

Caso exista testamento, em regra, deverá possuir todos os requisitos formais para a instituição do condomínio na forma do artigo. 1.358-F ao artigo. 1.358-G e dos artigos. 1.358-P e 1.358-Q do Código Civil. Para Oliveira:

“Entendemos, porém, que poder o testador limitar-se a indicar as unidades periódicas que caberão aos sucessores em relação a um imóvel e delegar a eles o dever de, por maioria, deliberar sobre as demais questões formais do ato de instituição e, assim, elaborarem um ato complementar de instituição do condomínio multiproprietário”. (apud Tartuce, online, acessado em 22/03/2022)

Conforme ele, o testamento poderá se lindar a explicitar apenas:

“deixo o imóvel X aos sucessores A e B sob a forma de condomínio multiproprietário em que A será titular de uma unidade periódica envolvendo a fração de tempo de janeiro a agosto de cada ano e em que B titularizará a fração de tempo remanescente (de setembro a dezembro). Caberá a eles, elaborar os atos de instituição com os demais requisitos formais, prevalecendo, no caso de divergência, a vontade daquele com maior fração de tempo.” (apud Tartuce, online, acessado em 22/03/2022)

Entretanto, urge no artigo 1.358-G, inciso II, do Código Civil, adido pela nova lei, onde na convenção de condomínio designa o número máximo de pessoas que lograrão manipular o imóvel em cada época. Assim sendo, vale inquirir: e se o número de herdeiros for maior ao limiar de ocupação antevisto na convenção? Tem-se que aparece dentro da quota temporal um condomínio geral (artigo 1.358-E, caput, do Código Civil), no qual todos os

herdeiros, em regra, dispõem os mesmos direitos sobre a fração de tempo indivisível. (BRASIL, 2018/A)

No que aponta à convenção, que não seria admissível a aplicação de forma simultânea, estando assim o devido acordo entre os herdeiros para operação da cota-parte. No entanto, se o intervalo de direito for o menor 7 (sete) dias, e o número de herdeiros superior, não se estaria assegurado a todos de igual modo os poderes da propriedade inerentes ao bem.

Adicionado a isso, sólido aos herdeiros a ampla utilização da propriedade, a qual garante direitos reais aos herdeiros multiproprietários, a Convenção (regulamentação particular) não poderá se sobrepor à norma constitucional (o direito constitucional de propriedade), que ratifica aos herdeiros o direito ao bem. À vista disso, sendo intensamente provável, sem embaraçar a segurança e estrutura do edifício, o desempenho do direito de propriedade no período temporal por mais pessoas do que aquelas conhecidas na convenção, é de se compreender aceitável, por força da sobreposição da norma legal face a pactuação particular.

Em compensação, nada lesaria também que, sendo razoavelmente oportuno, com concordância dos demais multiproprietários, a convenção seja modificada para melhor considerar a condição destes herdeiros.

A prima vista, caso os herdeiros não acordem em modificar a convenção para ser viável o desempenho dos direitos, nada impediria que a fração fosse colocada à venda (entre os próprios herdeiros ou não), transformando o bem divisível e possível de partilha.

Manuseando-se na fragmentação do condomínio as regras da partilha de herança (artigo 1.321 do Código Civil), a alienação judicial da coisa será crucial quando a coisa for indivisível (Tartuce, 2016). Adicionado a isto, pode acontecer que dentre os herdeiros não consigam entrar em uma harmonia atinente a venda da fração. Desse jeito, é aceitável levar a análise do juiz a venda da coisa ou cota-parte comum, com acréscimo do herdeiro discordante, abstendo sua parte em dinheiro, nos termos do artigo 1.322 do Código Civil. (BRASIL, 2002)

É legítimo a qualquer tempo que um dos condôminos pleiteie a divisão da coisa, ainda que os demais não aceitem (Tartuce, 2016). Não existindo a divisão de forma consensual, devem os interessados adentrar com ação de divisão, a qual é incontestável, na forma do artigo 1.320 do Código Civil. (BRASIL, 2002)

No discernimento de Gonçalves

Se a coisa é indivisível, o condomínio só poderá extinguir-se pela venda da coisa comum. [...] a alienação, depois de avaliado o bem, será feita em hasta pública, durante a qual o condômino poderá manifestar o seu direito de preferência. (2018, p. 160)

O objeto do litígio exercerá austeramente nos moldes do artigo 730 do Código de Processo Civil sendo colocado em hasta pública para que seja arrematado pelo lance de maior valor, não inferior ao de sua avaliação e, pospositivo, fracionado aos condôminos para satisfação da pretensão em moeda vigente. (BRASIL, 2015)

Por fim, o adquirente da multipropriedade para acionar-se como proprietário, deverá direcionar ao registro de imóveis adequado à escritura pública lavrada por tabelionato, e restantes documentos requisitados pelo oficial para a inscrição de seus dados na matrícula relativa à fração do tempo. (Loureiro, 2019)

4.3 A inexistência de renúncia abdicativa e translativa em face do condomínio edilício

A renúncia abdicativa é quando um herdeiro afirma, de forma explícita, que não recebe a herança a que tem direito. Farias e Rosenvald apresentam que “a renúncia é negócio jurídico unilateral pelo qual o proprietário declara formal e explicitamente o propósito de despojar-se do direito de propriedade”. (2019, p. 877)

Esta renúncia está categoricamente aludida no artigo 1.275, inciso II, do Código Civil. A decorrência da renúncia abdicativa é tornar o imóvel vago (ausente de proprietário) eis que “transfere-se” a coisa a ninguém. Três anos após a renúncia pode o município adquirir o bem renunciado, de acordo com o texto legal do artigo 1.276 do Código Civil. (BRASIL, 2002)

A renúncia translativa acontece quando o proprietário abnega, por meio de documento legal, o seu direito de propriedade e assinala para quem deverá ser transmitido o bem ou direito. (Oliveira, 2018)

No que corre no artigo 1.358-T do Código Civil, em situações de multipropriedade em unidade que integram um condomínio edilício, o multiproprietário apenas poderá declinar, por renúncia translativa, seu direito de propriedade absolutamente em favor do condomínio edilício (que apesar de não seja pessoa jurídica, é ente despersonalizado, podendo, aliás, proceder em juízo por meio de representação sindical), na condição de não estar em débitos com as contribuições condominiais e tributos imobiliários, gerando um direito protestativo ao multiproprietário. (Farias; Rosenvald, 2019)

Pela Lei de Multipropriedade, aquele que se deparar em situação de multipropriedade de imóvel pertencente, paralelamente, ao regime do condomínio edilício, estará em um primeiro instante, segundo a previsão legal, obrigado a recusar, nesta situação,

seu direito a fração periódica apenas ao condomínio edilício, conforme o artigo 1.358-T do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 13.777/18. (BRASIL, 2018/A)

O objetivo foi à salvaguarda da utilização econômica e a função social do instituto da multipropriedade e deter que o município a contraia pelo fato da fração de tempo estar em situação de inexistência, compreendendo assim, mais oportuna a exegese de que o dispositivo foge da ideia de renúncia abdicativa. (Schreiber, 2019)

A renúncia obriga a escritura pública, consoante artigo 108 do Código Civil, ela deve ser propriamente registrada no cartório imobiliário adequado, caso em que o imóvel passa a compor o rol das res nullius, ou seja, coisa de ninguém. Esta ação acontece quando o proprietário, empregando o seu poder de disposição sobre o bem, escolhe por se desfazer (aniquilar juridicamente) da relação de homem e coisa. Logo, nos termos do artigo 1.276 do Código Civil, a propriedade é obtida ao município para que este a retenha e expresse uma finalidade pública ao bem. (BRASIL, 2002)

Inobstante, Oliveira explana de maneira diferente quanto ao afastamento da renúncia abdicativa e assinala o seguinte:

Em primeiro lugar, entendemos que esse dispositivo não impede uma renúncia abdicativa do imóvel na forma do art. 1.275, II, do CC. Nesse caso, basta que o multiproprietário, por meio de escritura pública – se seu bem periódico for de valor a 30 salários mínimos (art. 108, CC), manifestar sua renúncia e inscrever a escritura na matrícula do imóvel. Nesse caso, a unidade periódica se tornará um bem vago e será revertido em favor do município, como sucede no caso de vacância dos bens. (2018)

Da mesma forma, constata mais adequada a interpretação de que o intento do legislador foi de resguardar a unidade temporal não criando margem a terceiros aleatórios ao condomínio, obstando a essa renúncia dita no artigo 1.275, inciso II, do Código Civil, que são, aliás, apropriadas nos condomínios edilícios, cujo efeito seria, afinal, a transferência do imóvel ao município competente. (Schreiber, 2019)

À vista disso, concebe-se que a intenção do legislador quanto à renúncia prevista no artigo era “salvaguardar” o condomínio edilício, tratando o bem em propriedade do condomínio, não sendo aqui uma forma de perda da propriedade do artigo 1.275, inciso II, do Código Civil. Porém, como a norma não proíbe expressamente a renúncia abdicativa da fração temporal, o oficial registrador não terá sustentáculo legalmente predito para tolher o registro da renúncia abdicativa caso ocorra o protocolo de instrumento público nestes padrões. Outrossim, a crítica do registrador, caso discrepar dessa possibilidade, terá que acarretar dúvida ao juízo competente para que o próprio delibere a matéria.

Conceitua-se, deste modo, que o texto do artigo 1.358-T do Código Civil, seja modificado para clarificar e ratificar a possibilidade de renúncia abdicativa ou vedação, no propósito de asseverar maior proteção ao ato registral.

4.3.1 A abdicção em prol do multiproprietário

Ainda sobre a abdicção, Schreiber (2019) impede em uma questão muito provocadora no dispositivo, pois “se o condômino pode renunciar translativamente à multipropriedade em favor do condomínio, não parece haver sentido legítimo para que não poder fazê-lo em favor de outro condômino”.

Neste cenário, cabe divergência de tais comportamentos, uma vez que concede ao multiproprietário a chance de abdicar sua fração de tempo em face de um terceiro, sendo ele, multiproprietário ou não, iniciaria margem para existência de um negócio jurídico simulado, a exemplo de uma doação em forma de renegação para que se libere de pagar os oportunos impostos.

Farias e Rosendal entendem que “na propriedade imobiliária a renúncia jamais poderá ser efetivada em favor de outrem, sob pena de refletir uma doação (alienação gratuita)”. (2019, p. 877)

Isto colocado, infere-se no conhecimento de que a renúncia translativa deva ser empregada exclusivamente em prol do condomínio edilício, é salientado o tolhimento para o multiproprietário na abdicção da sua fração a outrem, sob risco de tentativa de enganar os recolhimentos tributáveis do ato da doação.

4.3.2 O condomínio como proprietário da fração temporal

Em conformidade com o já dito, o artigo 44 do Código Civil prediz quais entes dispõem ou não a personalidade, dentre este rol, o condomínio edilício não faz parte. (BRASIL, 2002)

Isto posto, na lida do artigo 1.358-T do Código Civil, inserido pela Lei nº 13.777/18, está notadamente constatada a possibilidade da abdicção da fração temporal em face do condomínio edilício. Na interpretação pura e simples dá a compreender que o condomínio edilício que não tem personalidade jurídica, possui a capacidade de figurar como proprietário do direito de propriedade fracionado pelo tempo.

Neste pensamento existe determinada brecha, pois discerne que (o condomínio edilício apenas poderá pleitear em juízo por meio de representação), dado seu caráter despersonalizado (Tartuce, 2016), não tendo a personalidade jurídica que autorize efetivar a renúncia em favor desta, em razão da impossibilidade do condomínio edilício em representar como dono de algo.

Neste encadeamento, seria plausível a tutela jurisdicional ainda que provisória para discernir a renúncia e assim dar finalidade à coisa em favor dos condôminos, como uma nova área de uso comum, tal como, sem que o sentido da fração se perca e modifique a propriedade do condomínio edilício.

Caso fosse superada a obstrução da falta de conhecimento do condomínio edilício como pessoa jurídica, existiria a possibilidade da abdicação ou mesmo a transferência. Consoante Tartuce: “o condomínio pode adquirir imóveis dos condôminos inadimplentes” (2016, p. 1072) e, por conseguinte, neste sentido, a aquisição da fração temporal abdicada pelo multiproprietário.

4.4 O equilíbrio da aferição do decurso para fins fiscais perante abdicação da solidariedade

Inobstante o período de a fração temporal representar direito real, assentindo a natureza de um imóvel autônomo à unidade temporal (inclusive abrindo matrículas próprias para o período), chega ao próximo discernimento consoante aponta Oliveira, não existirá solidariedade entre os multiproprietários de tributos fiscais, os quais precisarão ser fracionados conforme a unidade de tempo. (Oliveira, 2018)

Não poderão os outros multiproprietários sofrer infortúnios ou mesmo punições resultantes de outras unidades temporais do imóvel, vez que cada unidade expõe um fato gerador característico e ímpar, decretando a norma tributária a aceitar o conceito de fato gerador do artigo 110 do Código Tributário Nacional. (Oliveira, 2018)

Ressalta-se no artigo 32 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66):

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município (BRASIL, 1966)

Dessarte, fica revelado de forma explícita, que o fato gerador de impostos sobre o bem imóvel urbano é a propriedade, a qual também é um direito do multiproprietário, ainda que fracionada pelo tempo.

A partir deste juízo, vale inquirir a proporcionalidade na avaliação do imóvel pelo setor de tributos. Apoderando-se nos casos de multipropriedade imobiliária, em grande parte se alude a casas de veraneios ou mesmo ambiente turístico, assim, seria coerente nos casos de distinção dos tributos fiscais que fosse assinalado quais multiproprietários possuem maior vantagem sobre os demais no que tange ao uso do bem, pois a fração de tempo é fixa.

Assim, interpretativamente, se o fato gerador é o direito de propriedade e não o imóvel em si, logo o recolhimento dos pertinentes tributos careceria serem cobrados de forma simétrica ao uso do próprio.

Ilustrando, a multipropriedade imobiliária é repartida em frações de tempo não inferior a sete dias corridos por multiproprietário, então, dentre eles, caso adquiram um imóvel na praia alguns terão maior aproveitamento do imóvel, enquanto algum, ou alguns, aproveitará/ão no verão outros ficarão com inverno, desse jeito um poderá usufruir mais do que outro. Para que se solidifique a ideia, sobra idear como atuam os imóveis turísticos (hotéis, hostels, albergues, pousadas), nos quais o valor da diária é custoso contrastado aos períodos de baixa temporada.

Por outra forma, caso haja flexibilidade à utilização ou mesmo pactuado tempos flutuantes, de forma que todos os multiproprietários possam igualmente utilizar, de acordo com o artigo 1.358-E, inciso II e III, do Código Civil (BRASIL, 2018/A), faria mais lógica que o valor de tributação em todas as frações fossem uniformes. Nesta ocorrência, é indispensável que ocorra uma análise coerente do valor venal do período conforme o grau de utilização do multiproprietário.

Atentando que para o setor público não seja plausível fazer uma circunspeção de cada fração temporal ou que abarrote demais, avalia-se, que seja realizado assim como em condomínio, onde o valor prefixado na venda, mantendo o valor acertado consoante a eventualidade de utilização do bem, precisará da ciência do Município ou do Distrito Federal, para que abarque de forma singularizada o valor venal de cada fração de tempo.

4.5 Obrigação de designação de administrador profissional

Deriva-se do artigo 1.358-R do Código Civil, adicionado pela Lei da Multipropriedade n. 13.777/18, a obrigatoriedade de que seja constituído um administrador

profissional nos casos de multipropriedade implantada em imóvel constante de condomínio edilício. (BRASIL, 2018/A)

Quanto a esta compulsoriedade de ser estabelecido um profissional credenciado, cabem indagações, do porquê não poderia ser um multiproprietário ou mesmo um terceiro pactuado entre os fracionários de tempo.

Na estruturação de um condomínio edilício estes portam independência para deliberar a quem competirá à administração do prédio, ainda que terceiro alheio ao condomínio, consoante tem no artigo 1.347 do Código Civil (BRASIL, 2002). Logo, não existe razão em fixar que a multipropriedade deva se subjuar à direção de um administrador experiente.

Nesta ocasião, obrigar aos multiproprietários a sub-rogar um administrador profissional ecoa como uma fratura ao princípio fundamental da livre iniciativa, sugerindo uma provável inconstitucionalidade na nova Lei nº. 13.777/18, eis que claramente destrata o artigo 1º da Constituição Federal, esta que proclama que todo o poder começa a partir do povo (Oliveira, 2018). Condensando a livre iniciativa, Machado e Ferraz disserta ser “a abertura para a participação livre na economia de mercado a toda e qualquer pessoa”. (2016, p. 6)

Segundo Oliveira, necessitará existir interpretação sistemática:

“O dispositivo seja lido no sentido de que a expressão ‘administrador profissional’ possa ser entendida como qualquer pessoa capaz, ainda que sem inscrição em conselho profissional de administrador, e pode ser o próprio síndico do condomínio edilício” (apud Tartuce, online, acessado em 20/04/2022).

Visto que a imposição de um profissional para gerenciar uma multipropriedade deixaria inviável, tem-se que existir uma interpretação restritiva ao cânone para limitá-lo a situações em que os multiproprietários sejam tidos consumidores. Em fatos de uma multipropriedade ser gerada por irmãos onde a fração de tempo fosse dividida entre família, não existiria sentido empregar um terceiro para administrar um bem familiar. Não existe relação consumerista nesse ambiente fraterno-familiar, logo nunca se poderia concluir pela imperiosidade de um administrador profissional.

Por ter sido frisado a cabível inconstitucionalidade corrente na Lei nº. 13.777/18 por defrontar a livre iniciativa, julga-se por melhor, que a utilidade da multipropriedade seja concedida de forma similar a forma de instituição de um Síndico como gerenciador da multipropriedade, ao menos enquanto não for abolido ainda que em parte o artigo 1.358-R do Código Civil.

4.6 A delimitação de uso da fração de tempo

Entende-se a partir do artigo. 1.358-S, caput, do Código Civil, que o inadimplemento do multiproprietário da obrigação de pagamentos das despesas condominiais sujeita a fração temporária à adjudicação em favor do condomínio edilício. (BRASIL, 2018/A)

Para esse fim, a medida aceitável é incongruente e despreza frontalmente o direito singular de propriedade. Seria mais interessante a execução de medidas não tão drásticas à multipropriedade, como acontece no condomínio edilício, no qual é antevisto variadas formas imperiosas, legítimas e idôneas, ao pagamento do crédito. (Farias; Rosenvald, 2019)

Salienta-se que na continuação, o parágrafo único do artigo aludido - “O regimento interno poder ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular” (Brasil, 2002) -, este atesta a existência de uma anticrese legal nos casos de o proprietário de uma unidade imobiliária (flat ou apartamento) concede a sua gestão a uma administradora hoteleira (regime de pool). A anticrese é um direito real de garantia sobre coisa alheia, na qual o sujeito em débito concede ao dono do crédito a posse direta do bem de sua propriedade para que seja explorado economicamente, a fim de que a dívida seja paga por intermédio dos frutos do imóvel. (Farias; Rosenvald, 2019)

Agora, o multiproprietário não despossará sua fração temporal, todavia, seu uso estará confiscado. A fração temporal será sobre a custódia do administrador da multipropriedade para que por meio de locação da (quota temporal) seja bastante para deslindar as dívidas com o condomínio.

Nesse entretempo, resguardado pelo princípio do contraditório e da ampla defesa os direitos do multiproprietário serão resguardados, para que o interessado exprima sua defesa antes da constituição da anticrese, esquivando assim cair numa provável inconstitucionalidade. (Oliveira, 2018)

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A corrente monografia procurou elucidar o regime jurídico e a prestabilidade da Lei nº. 13.777/18 da multipropriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, e assinalar determinados questionamentos que necessitam ser acalmados perante os tribunais. Nesta ocasião, foi necessário versar alguns temas pertinentes aos princípios da propriedade, sua função social, a forma, características e sua evolução ao passar dos séculos, consoante foi evoluindo-se a sociedade. Bem como, foi dissertado sobre o condomínio de uma forma ampla e edilícia, dado que estes foram fundamentais para normatização da multipropriedade.

O instituto da multipropriedade possui reflexos positivos na matéria econômica, visto que suscita o mercado imobiliário, onde mais pessoas poderão ter alcance a específicos bens que dantes se faziam inatingíveis ou de complicada aquisição devido ao alto valor financeiro a ser desembolsado pelas pessoas interessadas.

Com a multipropriedade imobiliária, onde os adquirentes tomam para si frações de tempo de uso de um imóvel durante períodos do ano, zarpando do princípio do cumprimento da função social da propriedade, é super possível, visto que além da economicidade e o bom estado de conservação do bem, ainda reduzirá os efeitos ambientais.

Em compensação, com a standardização da multipropriedade imobiliária foi-se notado no escoar deste trabalho específicos pontos controvertíveis sujeitos de esclarecimento, exemplificando: a fração de tempo como objeto de partilha entre herdeiros onde, o número de herdeiros sendo superior ao limite tornando inviável na multipropriedade, sendo mais praticável alienar o bem resumindo a divisão em pecúnia; a questão da renúncia translativa para qualquer pessoa ou apenas em favor do condomínio edilício, a qual foi percebida que, em sendo o condomínio edilício ente despersonalizado, essa renúncia deveria ser judicial, para poder dar rumo ao bem logo em seguimento, sem que a fração fique a incumbência do condomínio; a questão da natureza jurídica da multipropriedade, a qual foi entendida por ser um modo de ser do direito real de propriedade; a inquirição da tributação das frações de tempo, como a tributação não é solidária entre os multiproprietários, logo que seja feito o juízo de valor referente ao aproveitamento do período de tempo.

Com um melhor apuramento será constatado outras controvérsias pendentes de melhor elucidção, assim, podem ser percebidas que demais formas de propriedade poderão aparecer com o transcorrer dos anos, pois mudanças acontecem e concebem formas enquanto a sociedade progride antes mesmo de haver uma lei regulamentadora, como a própria multipropriedade imobiliária que existia antes de uma lei singular.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AZEVEDO, Álvaro Villaça apud TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas**, v. 4. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários**. 1ª edição. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

AMARAL, Raphael Pires. **Multipropriedade imobiliária vis-à-vis a responsabilidade tributária**. 2019. Revista Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/307129/multipropriedade-imobiliaria-vis-a-vis-a-responsabilidade-tributaria>>. Acesso em: 12 abr. 2022.

ARAKAKI, Maria José de Souza. **“Fractional ownership”: a visão dos tribunais brasileiros**. Disponível em: <<https://www.revistahoteis.com.br/fractional-ownership-a-visao-dos-tribunais-brasileiros/>>. Acesso em: 08 abr. 2022.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das Coisas**. São Paulo: Atlas, 2014.

AMADEI, Vicente de Abreu. **A Lei 13.465/2017 – Visão panorâmica e reflexão pontual no trato do loteamento fechado e do condomínio de lotes**. 9 de outubro de 2017. Disponível em: <<https://civileimobiliario.com.br/a-lei-13-4652017-visao-panoramica-e-reflexao-pontual-no-trato-do-loteamento-fechado-e-do-condominio-de-lotes/>>. Acesso em: 15 abr. 2022.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**.

<<http://www.stf.jus.br/portal/constituicao/artigobd.asp?item=%201729>>. Acesso em: 13 abr. 2022.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**.

<<https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=9823158>>. Acesso em: 13 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial nº 1.526.125/SP/B. Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília/DF, 17 de abril de 2018. Data de Publicação: 27 de abril de 2018. Disponível em:

<<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/574626006/recurso-especial-resp-1526125-sp-2015-0074967-9>>. Acesso em: 25 abr. 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Diário Oficial da União. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 15 de fev. de 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 15 fev. 2022.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172.htm>. Acesso em: 20 fev. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm>. Acesso em: 25 fev. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018/A**. Altera 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. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em: 05 fev. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial nº 1.546.165-SP. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. 3ª Turma. Brasília/DF, 26 de abril de 2016. Data da publicação: 6 de setembro de 2016. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1455499&num_registro=201403082061&data=20160906&formato=PDF>. Acesso em: 20 abr. 2022.

BRASIL. **CONSTITUIÇÃO POLITICA DO IMPERIO DO BRAZIL (DE 25 DE MARÇO DE 1824)**. Rio de Janeiro, RJ: 1824. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm>. Acesso em: 05 mar. 2022.

BRASIL. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL (DE 24 DE FEVEREIRO DE 1891)**. Rio de Janeiro, RJ: 1891. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm>. Acesso em: 06 mar. 2022.

BRASIL. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL (DE 16 DE JULHO DE 1934)**. Rio de Janeiro, RJ: 1934. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm>. Acesso em: 07 mar. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 06 mar. 2022.

BARROSO, Luís Roberto. **Interpretação e aplicação da Constituição**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

BERCOVICI, Gilberto. **A função social da propriedade, constituição econômica e desenvolvimento, uma leitura a partir da Constituição de 1988**. São Paulo: Malheiros, 2005.

CERVO, Amado Luiz; BERVIAN, Pedro Alcino. **Metodologia científica**. 4. ed. São Paulo: Makron Books, 1996.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

- COULANGES, Numa-Denys Fustel de. **A cidade antiga**. Tradução: Frederico Ozanam Pessoa de Barros. Disponível em: <<http://www.ebooksbrasil.org/adobeebook/cidadeantiga.pdf>>, págs. 100 e 101. Acesso em: 13 de junho de 2022.
- DINIZ, Maria Helena apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil Brasileiro - Direito das coisas**, v. 5. 11ª edição. São Paulo: Saraiva, 2015.
- DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**, v. 4. 17ª edição. São Paulo: Saraiva, 2002.
- FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 2.ed. Belo Horizonte: 1998.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019.
- FINANCIAL WEB. **Fractional Ownership vs Timeshare**. Disponível em: <<https://www.finweb.com/real-estate/fractional-ownership-vs-timeshare.html>>. Acesso em: 28 mar. 2022.
- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- GOMES, Orlando. **Obrigações**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- GOMES, Larissa Silva. “**Timesharing**” e “**Fractional Ownership**” no Brasil. Revista Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/222654/timesharing--e--fractional-ownership--no-brasil>>. Acesso em: 29 mar. 2022.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil Brasileiro - Direito das coisas**, v. 5. 11ª edição. São Paulo: Saraiva, 2015.
- GROSSI, Paolo. **La propiedad y las propiedades: um Análisis histórico**. Madrid: Editorial Civitas, 1992.
- JAMES, Chen. **Fractional Ownership**. Investopedia. Disponível em: <<https://www.investopedia.com/terms/f/fractionalownership.asp>>. Acesso em: 04 abr. 2022.
- LAFAYETTE, Rodrigues Pereira apud TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas**, v. 4. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2015.
- LÔBO, Paulo. **Direito Civil: Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2015.
- LOPES, João Batista. **Condomínio**, 8. ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 180-181.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10. ed., rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

MACHADO, Costa, (Org.); CHINELLATO, Silmara Juny (Coord.). **Código Civil Interpretado**. 12. ed. 2019. Disponível em: <<https://docero.com.br/doc/c8nsv1>>. Acesso em: 01 mar. de 2022.

MARQUES JÚNIOR, William Paiva. A formação histórica do direito fundamental à função social da propriedade na evolução constitucional brasileira. In: CARMO, Valter Moura do; BRASILEIRO, Ricardo Adriano Massara. (Org.). **História do Direito**. 01ed. Florianópolis: CONPEDI, 2017, v. 01, p. 99-119.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária**. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. Disponível em: <<https://www.irib.org.br/publicacoes/RDI70/pdf.PDF>>. Acesso em: 02 mar. de 2022.

MELLO, Cleyson de Moraes; MOREIRA, Thiago. **Direitos Fundamentais e Dignidade da Pessoa Humana**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2015.

MELLO, Leonel Itaussu Almeida. **John Locke e o individualismo liberal**. In: WEFFORT, Francisco. Os clássicos da Política. 12. ed. São Paulo: Ática, 1986.

MELLO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária**. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

MIRANDA, Jorge. **Manual de direito Constitucional. Direitos fundamentais**. Disponível em: <https://igc.fd.uc.pt/timor/pdfs/cap_I.pdf>. Acesso em: 14 mar. 2022.

NAGY, Valeria. **Multipropriedade (Time Sharing)**. Revista jusbrasil. Disponível em: <<https://vmnagyadv.jusbrasil.com.br/artigos/544084466/multipropriedade-time-sharing#:~:text=O%20sistema%20time%20sharing%20ou,o%20seu%20uso%20exclusivo%20>>. Acesso em: 15 abr. 2022.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações Sobre a Recente Lei da Multipropriedade**. Revista Jusbrasil, [s.l], 26 de dezembro de 2018. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>>. Acesso em: 20 abr. de 2022.

RIBEIRO, Renato Janine. **Hobbes: o medo e a esperança**. In: WEFFORT, Francisco C. Os clássicos da Política. 12. ed. São Paulo: Ática, 1986. p. 53.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**, p. 4. 24. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, vol. 5.

SECOVI-SP, Assessoria de Comunicação. **Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas é lançado durante a Convenção Secovi 2019**, Secovi-SP, 27 ago. 2019. Disponível em: <<https://www.secovi.com.br/noticias/manual-de-melhores-praticas-para-multipropriedades-turisticas-e-lancado-durante-a-convencao-secovi-2019/14373>>. Acesso em: 28 abr. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. 1626 p.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional**. 25. ed. São Paulo: Malheiros, 2005.

SERRA, Márcio Guerra e SERRA, Monete Hipólito. **Registro de Imóveis I: parte geral**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2018/A.

SCHREIBER, Anderson. **Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18**. Revista Jusbrasil, [s.l], 17 de janeiro de 2019. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/664096447/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18>>. Acesso em: 10 abr. 2022.

SIMÃO, José Fernando; BUNAZAR, Mauricio Baptistella. **Direitos reais sobre imóveis e contratos**. Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2009.

TACITO, Caio. **Temas de direito público**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 581.

TARTUCE, Flavio. **Manual de Direito Civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016.

TARTUCE, Flavio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 5ª edição. São Paulo: Método, 2013.

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

TOURO, Felipe. **Fractional X Timeshare: 4 diferenças e uma similaridade**. disponível em: <<https://www.hoteliernews.com.br/felipe-touro-i-fractional-x-timeshare-4-diferencas-e-uma-similaridade-i/>>. Acesso em: 28 abr. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil. Direitos Reais**. 4ª edição. São Paulo: Atlas S/A, 2004.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: reais**. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

VARGAS, Paola Kenia. **O CONDOMÍNIO E O CONDÔMINO ANTI SOCIAL: uma análise à luz do Código Civil de 2002**. Monografia, 2004. Disponível em: <<http://siaibib01.univali.br/pdf/Paola%20Vargas.pdf>>. Acesso em: 15 abr. 2022.