



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
ESCOLA DE DIREITO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO  
MONOGRAFIA JURÍDICA

**DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE**  
AS NOVIDADES COM ADVENTO DA LEI 13.777 DE 2018

ORIENTANDO: LUCAS RODRIGUES LOPES  
ORIENTADORA: PROF. MS GABRIELA PUGLIESI FURTADO CALAÇA

GOIÂNIA-GO  
2021

LUCAS RODRIGUES LOPES

**DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE**  
AS NOVIDADES COM ADVENTO DA LEI 13.777 DE 2018

Monografia Jurídica apresentada à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito e Relações Internacionais, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).

Prof. Orientadora: MS GABRIELA PUGLIESI FURTADO CALAÇA

GOIÂNIA-GO

2021

LUCAS RODRIGUES LOPES

**DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE**  
AS NOVIDADES COM ADVENTO DA LEI 13.777 DE 2018

Data da Defesa: \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

BANCA EXAMINADORA

---

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. MS GABRIELA PUGLIESI FURTADO CALAÇA

Nota

---

Examinadora Convidada: Prof.<sup>a</sup>: YSABEL BALMACEDA

Nota

## RESUMO

A multipropriedade foi adotada em 2018 no Brasil, e trouxe um novo modelo de condomínio, onde a propriedade é dividida entre seus titulares pelo tempo e não pelo espaço mais. Isso alavanca o mercado do turismo uma vez que dividir o imóvel em várias cotas de tempo, divide também os custos e o preço final. O objetivo do trabalho foi examinar a lei 13.777 de 2018 sobre uma perspectiva dos direitos reais, mostrando o que é a multipropriedade e qual seus efeitos sobre a legislação brasileiro. A metodologia que foi utilizada na elaboração da pesquisa foi o método hipotético-dedutivo e a pesquisa teórica em doutrinas, jurisprudência, lei e artigos de juristas publicados na rede mundial de computadores. Concluiu-se então que a lei foi satisfatória para tratar do assunto, uma vez que as leis sobre imóveis e condomínios já estão bem firmadas no ordenamento jurídico brasileiro e adicionar um novo direito condôminial foi algo bem natural. **Palavras-chave:** Cotitularidade. Condomínio. Propriedade. Constituição.

## **ABSTRACT**

Multiproperty was adopted in 2018 in Brazil, and brought a new condominium model, where the property is divided among its owners by time and not by space anymore. This leverages the tourism market since dividing the property into several quotas of time, also divides the costs and the final price. The objective of the study was to examine Law 13,777 of 2018 from a real rights perspective, showing what multiproperty is and what its effects are on Brazilian law. The methodology that was used in the elaboration of the research was the hypothetical-deductive method and the theoretical research in doctrines, jurisprudence, law and articles by jurists published on the world wide web. It was concluded then that the law was satisfactory to deal with the matter, since the laws on real estate and condominiums are already well established in the Brazilian legal system and adding a new condominium law was quite natural. Keywords: Co-ownership. Condominium. Property. Constitution.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	7
<b>CAPÍTULO I – DIREITOS REAIS E A PROPRIEDADE .....</b>	<b>9</b>
1.1 DIREITOS REAIS.....	9
1.1.1 Conceito e características gerais .....	9
1.1.2 Classificação .....	10
1.2 DA PROPRIEDADE .....	11
1.2.1 Conceito .....	11
1.2.2 Características gerais.....	11
1.2.3 Estrutura do direito de propriedade .....	12
<b>CAPÍTULO II – DO CONDOMÍNIO .....</b>	<b>14</b>
2.1 NOÇÕES GERAIS .....	14
2.2 DO CONDOMÍNIO GERAL .....	14
2.2.1 Classificação .....	15
2.2.2 Conteúdo da cotitularidade .....	16
2.2.3 Exercício da cotitularidade .....	18
2.2.4 Administração do condomínio .....	19
2.3 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....	20
2.3.1 Noções gerais e natureza jurídica .....	20
<b>CAPÍTULO III – DA MULTIPROPRIEDADE E A LEI 13.777 DE 2018 .....</b>	<b>24</b>
3.1 MULTIPROPRIEDADE.....	24
3.1.1 Disposições gerais .....	24
3.1.2 Da instituição da multipropriedade .....	27
3.1.3 Direitos e obrigações do multiproprietário .....	28
3.1.4 Da transferência da multipropriedade .....	30
3.1.5 Da administração .....	31
3.1.6 Das disposições específicas .....	33
3.2 LEI 13.777/18 .....	34
3.2.1 Análise breve .....	34
Conclusão .....	35
REFERÊNCIAS.....	36

## INTRODUÇÃO

A multipropriedade foi adotada em 2018 no Brasil, e trouxe um novo modelo de condomínio, onde a propriedade é dividida entre seus titulares pelo tempo. Onde cada titular tem um certo espaço de tempo em que ele se torna dono do imóvel, ou seja, ele usa e goza do imóvel, que normalmente tem teor turístico ou hoteleiro, por uma porção de tempo, seja semanas ou meses. Isso alavanca o mercado do turismo uma vez que dividir o imóvel em várias cotas de tempo, divide também os custos e o preço final.

O assunto foi escolhido devido a necessidade de esclarecer o novo sistema de condomínio adotado pela legislação brasileira.

O presente trabalho torna-se relevante em razão da recente entrada da multipropriedade imobiliária na legislação brasileira com o advento da lei 13.777 de 2018 e as possíveis consequências de trazer esse fato jurídico do campo do direito contratual em sua forma atípica, para o universo, taxativo, dos direitos reais estabelecidos na lei 10.406/02.

A lei 13.777 modifica o Código Civil e a Lei de Registros Públicos e trouxe algo que já era praticado no exterior, por isso o nome que também lhe é dado o nome em inglês de Timeshare, que em tradução livre significa algo como “compartilhamento pelo tempo” e que já dá uma dica de como essa modalidade de condomínio se aplica.

O trabalho será dividido em 3 etapas, onde no 1º Capítulo será trabalhado o conjuntamente o Direito de Propriedade e com um panorama nos Direitos Reais, sendo esses temas bem congruentes uma vez que a Propriedade é um direito real por excelência, trazendo conceitos, classificação e suas consequências jurídicas e fáticas.

No 2º Capítulo será brevemente tratado a figura do Condomínio e suas generalidades, também com conceitos e classificações de suas várias espécies.

O Capítulo 3º por consequência abarca a figura da Multipropriedade trazida pela lei 13.777 em uma perspectiva onde a coloca como uma das formas de condomínio, fazendo uma relação e um melhor aprofundamento do capítulo 2 e o relacionando com o 3º. Sobre essa modalidade de condomínio pode-se observar

O objetivo do trabalho foi examinar a lei 13.777 de 2018 sobre uma perspectiva dos direitos reais, mostrando o que é a multipropriedade e qual seus efeitos sobre a legislação brasileiro. A metodologia utilizada na elaboração da pesquisa foi o método hipotético-dedutivo e a pesquisa teórica em doutrinas, jurisprudência, lei e artigos de juristas publicados na rede mundial de computadores. Torna-se relevante falar do assunto uma vez que direitos reais são essenciais para a manutenção do Estado Democrático de Direito, uma vez que o direito a propriedade faz parte dos direitos essenciais à uma vida digna. Logo um novo direito real, se faz necessário ser tratado e explicado, já que fara parte da vida de muitas pessoas.

A fundamentação teórica se baseou nas obras de civilistas brasileiros que tratam desse tema que é recente no ordenamento pátrio, mas que já demonstram vasto conhecimento. Os principais autores a serem trabalhados serão: Cristiano Chaves, Felipe Braga e Nelson Rosenvald em sua obra conjunta, Luciano Figueiredo com Roberto Figueiredo, e Flavio Taturce em seu completo Manual de Direito Civil e que trata de forma bem amplificada toda a Multipropriedade e sua relação com o direito condominial já existente. Além do auxílio de obras como o Código Civil Interpretado de Silvio Venosa e o Manual de autoria de Anderson Schreiber. E principalmente a lei 13.777 de 2018, a lei 10.406 (Código Civil) e a lei 6.015 de 1973 (lei de Registros Públicos).



## CAPÍTULO I – DIREITOS REAIS E A PROPRIEDADE

### 1.1 DIREITOS REAIS

#### 1.1.1 Conceito e características gerais

Os direitos reais são o conjunto de normas que regulam as relações jurídicas referente as coisas suscetíveis a apropriação pelo ser humano. Esse conceito, repetido em várias doutrinas mudando uma ou outra palavra, é simples, porém exato, uma vez que nem todas as coisas corpóreas ou incorpóreas são consideradas bens, mas sim, aquelas que podem ser apropriadas pelo homem.

Em uma espécie de classificação de gênero e espécie em relação a bem e coisa, uma vez que bens não necessariamente apresentam expressão econômica, diferente das coisas, que sempre serão corpóreas e economicamente relevantes no plano jurídico.

E explica:

O Direito das Coisas, como já se pode antever, é o ramo do Direito Civil que regula as relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas, determinadas ou determináveis. Coisa é tudo aquilo que não é pessoa, física ou jurídica, nem entes despersonalizados (condomínio edilício, espólio, massa falida). Contudo, coisa precisa ser considerado um bem material. Toda coisa é bem, mas nem todo bem é coisa. Honra, liberdade, vida são bens, mas não são coisas. (ZULIANI; BOUREL; BATISTA, 2020).

Vale também frisar que os direitos reais abrangem também no Código Civil o estudo da Posse – que possui uma natureza jurídica controversa na doutrina – e dos direitos de vizinhança.

Os direitos reais possuem características únicas se comparados com outros ramos do direito civil pátrio.

Inicialmente, nota-se que os direitos reais são classificados como poderes jurídicos, uma vez que concedem ao titular do direito uma situação de dominação em relação ao bem. O poder então de agir sobre a coisa é de natureza *ERGA OMNES* já que os direitos reais acarretam sujeição universal ao dever de abstenção sobre a prática de qualquer ato que possa interferir na atuação do titular sobre o seu objeto. Logo, tem-se por consequência a necessidade de que para exercer desse poder é o titular do bem não se refugie na clandestinidade, ou seja, os poderes absolutos só serão impostos contra todos quando ostentados publicamente.

Os direitos reais também são dotados do atributo da seqüela, que é uma demonstração retumbante da submissão do bem ao titular do direito real, pois se pode exigir que todos devam se abster, nada impede de que seja retirado o bem do poder daquele que viola tal comando. Tal característica não é encontrada no direito obrigacional, uma vez que a prestação só se dirige à pessoa do devedor.

Presente principalmente nos direitos reais de garantia como a hipoteca ou penhor, o direito de preferência é um privilégio do titular do direito em obter o pagamento do débito com o valor do bem aplicado somente à sua satisfação. Ou seja, caso haja vários credores em concurso, o bem será retirado da execução, pois o titular do direito real é preferido a todos os demais.

Por fim, vale destacar que os direitos reais são somente aqueles presentes no rol do art.1225 e em leis especiais diversas, isso é uma consequência do direito princípio absolutista dos direitos reais, pois se ele opera contra toda a coletividade, não pode ser conhecido como direito real algo que não esteja previsto em lei anterior. Logo conclui-se que somente o legislador pode instituir novos direitos reais, como por exemplo a lei 13.777 de 2018 que trouxe a multipropriedade para esse rol, incluindo-a como espécie de condomínio especial.

### **1.1.2 Classificação**

Se respeitarmos a classificação definida por Rosenvald, Netto, Farias (2017), verificamos que a pode dividir em propriedade ou direito real sobre coisa própria e direito real sobre coisa alheia, e explica:

Propriedade é o único direito real originário, de manifestação obrigatória em nosso ordenamento jurídico. É a expressão primária e fundamental dos direitos reais, detendo um caráter complexo da qual os atributos de uso, gozo, disposição e reivindicação estão presentes simultaneamente.

Em contra partida os direitos reais sobre coisa alheia vêm de um desdobramento eventual de faculdades contidas no domínio. São resultados da decomposição dos diversos poderes jurídicos contidos na esfera do domínio. Assim, sua existência jamais será exclusiva, uma vez que sempre convivera com o direito de propriedade, mesmo que fragmentado.

E exemplifica: no usufruto, o nu-proprietário cede o uso e o gozo da coisa ao usufrutuário, mas não sua faculdade de disposição.

Então cada poder do domínio que é separado dos outros gera um novo direito real, e que não se confunde com pluralidade de domínios, e sim, em mero desdobramento em várias parcelas em prol de outras pessoas.

Vale ressaltar, porém, que os direitos reais sobre coisa alheia têm caráter temporário, pois a lei proíbe que se mantenham por tempo indeterminado. Daí a vitaliciedade como termo máximo do usufruto ou o prazo final de 30 anos de duração da hipoteca.

Dividindo os direitos reais sobre coisa alheia em 3, teremos: direito real de gozo e fruição (usufruto, servidão, uso e habitação), direito real de garantia (penhor, hipoteca, anticrese) e por fim o direito real de aquisição (promessa de compra e venda).

## 1.2 DA PROPRIEDADE

### 1.2.1 Conceito

O direito real de propriedade é o mais amplo dos direitos reais - *plena in re potesta*. Justo por isto que muitos autores o denominam Direito Real Sobre Coisa Própria.

E diz a doutrina:

O direito de propriedade pode ser conceituado como um direito complexo, se bem que unitário, consistindo num feixe de direitos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto. O conceito de propriedade pode ser construído por meio de três modelos, a saber:

a) conceito sintético - é a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa.

b) conceito analítico - é o direito de usar, fruir, dispor de um bem e reavê-lo em face de quem injustamente o possui.

c) conceito descritivo - é um direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa. (FIGUEREDO; FIGUEREDO, 2020)

Essa complexidade também está clara quando se busca o direito comparado, onde cada país possui conceitos e regras diferentes e quando o código vem a tratar do assunto, se exime e traz meramente algo próximo ao conceito analítico.

### 1.2.2 Características gerais

Concordando com as características dos direitos reais, devido a excelência da propriedade com um, as características são as mesmas. É o que diz:

São características do direito de propriedade:

a) Absolutismo: tem caráter erga omnes, oponível contra todos. Entretanto, tendo em vista o aspecto constitucional do Direito Civil atual, há muitas limitações ao direito de propriedade como a Função Social ou a Socioambiental.

b) Exclusividade: geralmente, a coisa não pode pertencer a mais de uma pessoa. Uma exceção é o caso do condomínio.

c) Caráter perpétuo: o direito não se perde, como regra, pelo seu não exercício.

d) Direito elástico: Orlando Gomes diz que a propriedade pode ser distendida ou contraída, de acordo com o seu exercício. (ZULIANI; BOUREL; BATISTA, 2020).

### 1.2.3 Estrutura do direito de propriedade

Todos os direitos subjetivos, bem como o direito subjetivo de propriedade, são formados por faculdades jurídicas, ou seja, os poderes de agir. O Código Civil então, em seu art.1.225 traz as faculdades inerentes ao domínio, tais são: usar, gozar, dispor e reaver contra quem injustamente a detenha ou possua. E após entender essas 4 características, raciociná-las a luz do Princípio constitucional da função social da propriedade. Então:

a) Faculdade de uso: essa é a faculdade mais simples, pois se trata exatamente do proprietário poder servir-se da coisa de acordo com sua destinação, ou seja, se falarmos de uma casa o uso seria a moradia.

Vale ressaltar que o Código traz em seu bojo que os frutos naturais serão do titular, pois não seria lógico o impedimento do acesso imediato àquilo que a coisa produz naturalmente, como os frutos de um árvore ou o leite de um gado.

A doutrina também entende que o uso não é necessário que seja imediato, e sim mera manutenção do bem para que ele seja útil quando necessário ao titular. Porém, ressalta-se que a falta de uso da coisa pode levar a privação do direito do proprietário, quando essa falta de uso se mostrar antissocial. Logo concluem Rosenvald, Netto, Farias (2017) “muitas vezes a faculdade de usar perde a característica de um poder e se converte em um dever jurídico para o proprietário.” – o dever de usar ou pelo menos manter o bem usável.

b) Faculdade de gozo ou fruição: a faculdade de fruir então consiste na exploração econômica da coisa, mediante frutos e produtos que ultrapassem os simples frutos naturais. Ou seja, quando falarmos de frutos naturais, estamos falando ainda do item anterior – uso – e não da fruição. Logo conclui-se que a fruição ou gozo vem do enriquecimento através dos frutos civis, como o aluguel, e dos frutos industriais, ou seja, tudo aquilo que foi produzido através da intervenção do homem na natureza.

c) Faculdade de dispor: entende-se essa disposição por aquela faculdade que tem o proprietário de dar destino ao bem. Podendo ser uma disposição jurídica, ou material.

A disposição jurídica pode ser total ou parcial, sendo essa total quando dispor por meio oneroso (venda) ou gratuito (doação). Chamada total então, porquê quando qualquer dessas hipóteses ocorrem, o novo dono sucederá todos as faculdades de seu domínio. Na parcial, o titular se mantém nessa posição, mas dá a outro algum dos seus poderes, como o uso ou gozo.

Já na disposição material estamos falando de abandono ou simplesmente sua destruição. Nesse caso o dono age fisicamente a fim de perder o bem, seja quebrando-o, comendo-o (no caso de alimentos), ou simplesmente o deixando sozinho para que o tempo o deteriore.

d) Faculdade de reivindicar: o poder de reivindicar segundo Rosenvald, Netto, Farias (2017) “também é denominado elemento externo ou jurídico da propriedade, por representar a pretensão do titular do direito subjetivo de excluir terceiros de indevida ingerência sobre a coisa”.

Consequência lógica então, é o caráter obrigacional dessa pretensão uma vez que o autor não busca a coisa em si, e sim a obrigação de fazer por parte do réu, a obrigação de devolver o bem. Não se tratando então do direito de propriedade e sim na recuperação das faculdades dominiais contra quem injustamente a possui ou detenha.

Nesse caso cumpre ao réu da ação comprovar que sua posse não é injusta (essa injustiça trazida aqui, é um conceito mais amplo que o trazido pelo rol do art.1200 do Código Civil - violenta, clandestina ou precária).

## **CAPÍTULO II – DO CONDOMÍNIO**

### **2.1 NOÇÕES GERAIS**

Verificar-se-á existência da reação de condomínio quando mais de uma pessoa tem o exercício da propriedade sobre o bem. Completa a doutrina:

Serve como suporte didático o conceito de Limongi França, segundo o qual o condomínio “é a espécie de propriedade em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (pro indiviso), atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal da mesma coisa”. (TARTUCE, 2020)

A exclusividade, porém, é um princípio que diz sobre o domínio, uma vez que não pode haver mais de um domínio ao mesmo tempo. Só um dos proprietários pode usar ou dispor da coisa, já que o domínio é uno e indivisível.

Não há que se falar então, no condomínio comum, como uma exceção ao princípio da exclusividade supracitado, já que devido à indivisibilidade do bem os proprietários terão uma fração ideal do bem. E diz:

Nesse sentido, Marco Aurelio Bezerra de Melo bem sintetiza a questão, ao afirmar que “no condomínio o direito dos condôminos é qualitativamente igual e quantitativamente diferente”. Equivale a dizer: no condomínio, o domínio é qualitativamente igual, não obstante a propriedade seja quantitativamente diferente. Podemos então conceituar o condomínio como situação jurídica em que duas ou mais pessoas, simultaneamente, detêm idênticos direitos e deveres proprietários sobre o mesmo bem. (ROSENVALD; NETTO; FARIAS, 2017)

Ou seja, todos os condôminos possuem atributos qualitativamente idênticos sobre a coisa como um todo, contudo sofrem limitações quantitativas em que concorrem com os outros titulares do direito.

Vale também verificar que por mais que o direito condominial não esteja previsto de forma literal no rol taxativo do art.1225 do Código Civil, ele se encaixa no inciso I, que cita a propriedade. Com isso pela simples organização do presente capítulo, o condomínio tem natureza real, havendo um conjunto de coisas e não de pessoas. Desse modo, o condomínio não em natureza contratual, sendo regido pelos princípios do Direito das Coisas.

### **2.2 DO CONDOMÍNIO GERAL**

## 2.2.1 Classificação

A legislação cível apresenta duas modalidades de condomínio, de acordo com o Art. 1.314 da Lei nº 10.406, de 2002, “Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.” (Brasil, 2002) ao se referir ao Condomínio Geral; e em seu Art. 1.331 da mesma lei “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.” (Brasil, 2002).

E exemplifica a doutrina:

a) Condomínio Geral (Tradicional ou Comum). Neste existe uma copropriedade - uma propriedade em comum - como acontece no casamento com regime de comunhão e na herança. Esta clássica modalidade poderá ser subdividida em condômino voluntário e no condomínio necessário, legal ou forçado.

b) Condomínio por Unidades Autônomas ou Edifício. Caracteriza-se por, simultaneamente, admitir propriedades comuns e propriedades próprias (exclusivas), a exemplo dos edifícios de apartamentos. (Luciano Figueredo; Roberto Figueredo, 2020)

Para além da classificação codificada, a doutrina passa a veicular outras modalidades condominiais. Assim, fala-se na classificação do condomínio:

I) Quanto à origem:

a) Condomínio voluntário ou convencional – decorre do acordo de vontade dos condôminos, nasce de um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, como exercício da autonomia privada. Ex.: Alguns amigos compram um imóvel para investimentos em comum. No silêncio do instrumento de sua instituição, presume-se que a propriedade estará dividida em partes iguais (*concurso partes fiunt*). Destaque-se que o condomínio edilício, via de regra, tem essa origem, mas com estudo e tratamento em separado.

b) Condomínio incidente ou eventual – origina-se de motivos estranhos à vontade dos condôminos. Ex.: Duas pessoas recebem determinado bem como herança.

c) Condomínio necessário ou forçado – decorre de determinação de lei, como consequência inevitável do estado de indivisão a coisa. Nasce dos direitos de vizinhança tal como na hipótese de paredes, muros, cercas e valas (art. 1.327 do CC).

II) Quanto ao objeto ou conteúdo:

a) Condomínio universal – compreende a totalidade do bem, inclusive os seus acessórios, caso de frutos e benfeitorias. Em regra, o condomínio tem essa natureza.

b) Condomínio particular – compreende determinadas coisas ou efeitos, o que geralmente é delimitado no ato de instituição.

III) Quanto à forma ou divisão:

a) Condomínio *pro diviso* – aquele em que é possível determinar, no plano corpóreo e fático, qual o direito de propriedade de cada comunheiro. Há, portanto, uma fração real atribuível a cada condomínio. Ex.: parte autônoma em um condomínio edilício.

b) Condomínio *pro indiviso* – não é possível determinar de modo corpóreo qual o direito de cada um dos condôminos que têm uma fração ideal. Ex.: parte comum no condomínio edilício. (TARTUCE, 2020)

Entretanto, outros autores colocam uma quarta forma de classificar, diz:

Quanto à necessidade: ordinário ou transitório e o permanente. Transitório é o condomínio oriundo ou não de convenção, que pode ser extinto a todo tempo, pela vontade de quaisquer dos titulares. Com efeito, o condomínio, em sendo uma forma anômala de propriedade, submete-se a transitoriedade. Como efeito, "o estado de indivisão deve ser transitório, por ser um estado inorgânico, uma situação excepcional, contrapondo-se econômica e socialmente a forma normal de condomínio". Trata-se, a transitoriedade, da regra condominial. Já o permanente é o legal, o qual perdurará enquanto houver a situação que o determinou, como valas, paredes e divisórias. (FIGUEREDO; FIGUEREDO, 2020)

Sendo possível então, com base nessa forma de classificação, identificar em cada caso específico com qual forma de condomínio se está lidando.

## 2.2.2 Conteúdo da cotitularidade

O art. 1.314 do novo Código Civil dispõe que "cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la". Nos âmbitos interno e externo, prevenindo conflitos entre os coproprietários, ou perante estranhos ao condomínio, a doutrina traz cinco formas de composição de conflitos:

a) Utilização da coisa segundo a sua destinação - qual o Código Civil foi preciso, pois o Código Beviláqua concede a cada condômino o poder de usar livremente a coisa (art. 3120623, CC/1916). Em verdade, o condômino não desfruta de tal liberdade, pois o direito 623, CC/1916). Em verdade, o condômino não desfruta de tal liberdade, pois o direito dos comunheiros é qualitativamente idêntico e cada um dos titulares ficará submetido as decisões da maioria no sentido da definição da melhor maneira de se conceder destinação econômica ao bem diante das várias escolhas que as potencialidades da coisa podem abstratamente fornecer. Assim, uma fazenda pode servir ao cultivo, à criação de gado ou à indústria, mas será a maioria que deliberará por uma das opções;

b) Exercício de todos os direitos compatíveis com a Indivisão - aqui, há um reforço à ideia anterior, de respeito a vontade da maioria dos condôminos. Evidentemente, encontrando-se as faculdades de uso e fruição condicionadas aos interesses prevalentes do grupo, evita-se que o condômino possa se conduzir de maneira a prejudicar os interesses e ações



que digam respeito a todos os demais. Se o condômino agir com fidelidade ao objetivo comum, poderá exercer todos os direitos compatíveis com a divisão. Assim, se um dos titulares se instalar na fazenda e plantar soja, de acordo com o interesse geral, poderá se opor aos demais consortes caso a sua posse seja molestada. (ROSENVALD; NETTO; FARIAS, 2017)

Todavia, por se tratar de uso exclusivo por um dos cotitulares, surge o dever de ressarcir os demais, pagando aluguel, na proporção de sua cota, sob pena de locupletamento indevido. Nesse sentido, dispõe o art. 1.319 do Código Civil que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou". E segue:

Como cada condômino encontra no seu consorte o limite de seu direito de propriedade, o parágrafo único do art. 1.314 ressalta que "nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros." Porém, se o condômino efetivamente exerce atos possessórios em área concreta e localizada do imóvel, nada impedirá que celebre contratos com terceiros, nos quais transmita a posse direta em prol de terceiros, em razão de relações reais (v. g., usufruto) ou obrigacionais (v. g., locação).

Ressalte-se, por derradeiro, que os frutos civis, industriais ou naturais, bem como os produtos oriundos da coisa comum, serão partilhados na proporção dos quinhões de cada condômino, não havendo estipulação em contrário ou disposição de última vontade (art. 1.326 do CC). Caso os quinhões não sejam especificados, presumem-se de igual tamanho (art. 1.315, parágrafo único), dando-se a divisão de frutos e produtos de modo igualitário.

c) Direito de reivindicar a coisa - a pretensão reivindicatória surge no instante em que terceiros violam o dever genérico de abstenção imposto a todos na coletividade, no sentido de não ofender o direito subjetivo de propriedade. Qualquer dos comunheiros poderá manejar a demanda em face de terceiros, acautelando os poderes dominiais na defesa dos interesses comuns, sem que para tanto necessite do consentimento dos demais proprietários. (ROSENVALD; NETTO; FARIAS, 2017)

O caput do art. 1.314 explicitamente faculta ao cotitular o poder de reivindicar a coisa "de terceiro", sem contudo autorizar a pretensão reivindicatória de um titular contra outro. Portanto, visualizada a atuação de um comunheiro sobre a fração material do outro - no condomínio pro diviso - ou, mesmo, a exclusão de um consorte por outro em qualquer das partes da coisa no condomínio pro indiviso, autorizado estará o ofendido somente ao ajuizamento de ação possessória (REsp. 235340/MG, 4a T., Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, DJe 15.3.2010).

d) Direito de exercer as ações possessórias da mesma forma que qualquer possuidor, o comproprietário está autorizado a ajuizar qualquer das três ações possessórias. A reintegração da posse, diante do esbulho; a manutenção da posse, frente a turbação, e a ação de interdito proibitório, perante a iminente agressão dirigida à posse (art. 1.210 do CC).

e) Direito de alienar ou gravar a parte ideal - o art. 1.314 do Estatuto Civil permite que cada condômino possa individualmente alhear a sua parte indivisa sem o consentimento dos demais, Vale dizer, os outros consortes não podem impedir a venda da fração ideal a terceiros. Raciocínio contrário

seria uma extrema intervenção do ordenamento sobre o poder de disposição, inerente ao direito subjetivo de cada proprietário.

Em contrapartida, não é possível que, isoladamente, um dos cotitulares aliene o todo em detrimento dos demais proprietários, que não consentiram. Cuida-se de hipótese de ineficácia relativa do negócio jurídico quanto àqueles condôminos.

Tratando-se de coisa materialmente indivisível, o art. 504 autoriza ao condômino a alienação da sua parte, apenas com o condicionante da concessão do direito de preferência aos demais condôminos, sob pena de ineficácia relativa, e não de nulidade. Em caso de hasta pública, o direito de preferência do condômino deve ser exercido no momento oportuno, qual seja, no dia em que se deu a praça ou leilão, tendo em vista o valor concretamente oferecido. O condômino a quem não se informou a alienação terá o prazo decadencial de 180 dias para desconstituir a alienação mediante o exercício do direito potestativo de depositar idêntico valor àquele que fora pago pelo estranho ao condômino alienante.

Observado o referido procedimento, a venda conformar-se-á ao procedimento de jurisdição voluntária referido no art. 725, V, do Novo Código de Processo Civil (REsp. 550.940-MG, 4a T., Rel. Min. João Otávio de Noronha, Informativo no 403, 21.8.2009). (ROSENVALD; NETTO; FARIAS, 2017)

Apesar disso, a norma não opera distinção sobre a possibilidade de constituição de ônus reais em bens divisíveis ou indivisíveis, permitindo-se genericamente a constrição sobre bens que se encontrem em estado de indivisão. E o art. 1.420, § 20, do Código Civil impede que a coisa comum possa ser dada em garantia na sua totalidade sem o consentimento de todos, porém permite que cada condômino possa dar em garantia a sua fração ideal do imóvel, independentemente de sua natureza divisível ou não.

### **2.2.3 Exercício da cotitularidade**

A teor do art. 1.315 do Código Civil, “o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”. Dessa maneira, na lógica das obrigações propter rem, de acordo com a sua proporção no todo, o condômino participará da divisão de impostos, despesas, contribuições e cotas condominiais. O art. 1.315 não é norma cogente, ou seja, não contém um comando absoluto, inderrogável. A comunidade de cotitulares, em sua unanimidade, pode estabelecer proporções diversas às suas respectivas cotas.

Frise-se que a fração ideal do cotitular será suscetível de penhora para fins de execução de débitos condominiais, mesmo em se tratando de bem de família, pela

ressalva do inciso IV, do art. 3º, da Lei n 8009/90, especificamente “contribuições devidas em função do imóvel familiar”. Ainda em sede de despesas condominiais, art. 1.316 inova ao permitir a renúncia à propriedade por parte do condômino que queira eximir-se do pagamento dos débitos comuns.

Todavia, o §1º do mesmo artigo parece condicionar a eficácia do negócio jurídico ao fato de um ou mais condôminos assumirem as despesas do renunciante. Mas, se nenhum dos condôminos quiser assumir os débitos, só restarão duas vias: (a) divisão amigável (escritura pública entre maiores e capazes) ou judicial (havendo incapazes ou na falta de acordo entre os capazes) da coisa comum (art. 1.316, § 2º, do CC): (b) sendo indivisível o bem, procede-se à alienação do bem, com divisão proporcional do preço obtido. E conclui:

Situação distinta é aquela em que o débito tiver sido contraído por todos os condôminos. Aqui, cada qual responde pelos encargos na proporção de sua fração ideal, exceto se o contrato houver discriminado a parcela do débito de cada um, ou inserir-se cláusula de solidariedade, permitindo a cobrança integral contra um só, alguns ou todos em litisconsórcio passivo facultativo, independentemente da cota abstrata dos proprietários (art. 1.317 do CC).

Outra querela entre os condôminos eventualmente se seguirá ao fato de um dos condôminos contrair dívidas isoladamente, sem o consentimento dos demais, porém em proveito da comunhão. Não é raro que, em situações emergenciais, um dos comproprietários atue individualmente, adquirindo produtos ou realizando serviços em benefício coletivo. Nesses casos de relações estranhas aos demais coproprietários, apenas o obrigado responderá perante terceiros pelos débitos contraídos, pois o condomínio não é o devedor, nem aquele é o seu representante. (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA, 2017)

Contudo, para evitar o locupletamento indevido do condomínio, o art. 1.318 do Código Civil permite que o proprietário que adiantou as despesas em benefício geral possa ajuizar ação regressiva contra os demais condôminos, na medida da extensão de suas cotas, ressarcindo-se das obras (v. g., benfeitorias necessárias) e despesas (v. B, aquisição de adubo) adiantadas em prol do imóvel. Mas o reembolso só englobará despesas necessárias e úteis, jamais as voluptuárias não autorizadas.

#### **2.2.4 Administração do condomínio**

O art. 1.323 do CC dispõe sobre a administração da coisa comum, de forma que o administrador possa ser um condômino, ou ainda um estranho ao condomínio.

Em relação à administração e às decisões do condomínio, será calculado a maioria com base nos quinhões de cada condômino, as quais têm força vinculativa e são tomadas por maioria absoluta. Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões. (ZULIANI; BOUREL; BATISTA, 2020).

Quando o art.1.323 do Código refere-se à deliberação da maioria sobre a administração da coisa comum, entenda-se por maioria absoluta do valor dos quinhões (art. 1.325 da lei cível), e não o número per capita de comunheiros.

Optando a comunidade pela administração, o administrador responderá pelo condomínio ativa e passivamente, como um mandatário do art. 661. O art. 1.323 ainda faculta que possa ser esse, pessoa estranha ao condomínio. Vide que se não houver escolha pelo condomínio, presumir-se-á administrador aquele que por iniciativa própria e sem contestação dos demais, assumir a gestão da coisa, obrigando os demais consortes com suas ações. Se houver oposição de um dos condôminos, terá eleição com os demais condôminos, prevalecendo a decisão da maioria dos quinhões (art. 1.324 e art. 1.325).

## **2.3 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

### **2.3.1 Noções gerais e natureza jurídica**

O Código Civil Brasileiro de 2002 passou a disciplinar o condomínio edilício, o que é tido como uma feliz inovação, eis que o fenômeno real muito interessa à contemporaneidade, merecendo um tratamento específico na codificação privada. Conforme relatam Jones Figueiredo Alves e Mário Luiz Delgado, doutrinadores que participaram no processo de elaboração da atual lei civil, o termo condomínio edilício foi introduzido por Miguel Reale, por se tratar de uma expressão nova de incontestável origem latina, muito utilizada, por exemplo, pelos italianos. Ainda são usados os

termos condomínio em edificações e condomínio horizontal (eis que as unidades estão horizontalmente uma para as outras).

O CC/2002 consolidou o tratamento que constava da primeira parte da Lei 4.591/1964 (arts. 1.º a 27). Sendo assim, filia-se à corrente que sustenta a revogação tácita de tais comandos, nos termos do art. 2.º, § 1.º, da Lei de Introdução, eis que a codificação regulou inteiramente a matéria.

Cumprido destacar que se segue o entendimento doutrinário que prega a aplicação das regras do condomínio edilício para categorias similares. Nesse sentido, o Enunciado n. 89 do CJF/STJ, da I Jornada de Direito Civil, *in verbis*: “o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”. (TARTUCE, 2020)

Nos termos do art. 1.332 do CC, a instituição do condomínio edilício pode ser feita por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Como notório e corriqueiro ato de instituição *intervivos*, cite-se o negócio jurídico de incorporação imobiliária. Devem constar da instituição:

a) A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, o que constitui um trabalho essencialmente de engenharia.

b) A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e às partes comuns.

c) O fim a que as unidades se destinam, o que é fundamental para a funcionalização concreta do condomínio edilício.

Não há consenso acerca da natureza jurídica do condomínio edilício diante do fato de coexistirem dois direitos de propriedade, um individual e outro coletivo. E diz a doutrina:

O condomínio edilício não é pessoa jurídica. Esse fenômeno jurídico - também chamado pessoa coletiva ou pessoa moral - é a reunião de pessoas naturais ou de patrimônios para alcançar fins comuns segundo os ditames da ordem jurídica. O art. 44 do Código Civil não insere o condomínio no rol de pessoas jurídicas de direito privado e, portanto, falta-lhe o reconhecimento, pela ordem jurídica, da qualidade de sujeito de direito. Afasta-se, assim, a tese da personalização do patrimônio comum: não existe uma pessoa jurídica que seja titular das unidades autônomas e das partes comuns, porque elas, em evidência,

pertencem aos condôminos e não ao condomínio. Interessa, sobretudo, determinar se, na propriedade horizontal, o terreno principal ou coisa acessória. Vejamos algumas posições:

a) o solo é bem principal: esse argumento funda-se na regra tradicional de que toda construção é acessão do solo, seja qual for o seu valor;

b) não haveria primazia, pois a propriedade horizontal é figura complexa. Portanto, inexistente relação entre o bem acessório e o principal;

c) a opinião majoritária é de que o solo é acessório da unidade construída, posto que este representa um valor significativamente superior ao da própria utilização das partes comuns. O terreno é relacionado à edificação para servi-la, como complemento necessária. Por tal razão, dispõem os arts. 1º, § 2º e 3º da Lei no 4.591/64 que a cada unidade cabe como parte inseparável, uma porção ideal de terreno, sendo este insuscetível de alienação destacada da respectiva unidade. Na espécie, o terreno será acessório da unidade construída, pois, ao vende-se ou doar-se a propriedade particular, estar-se-á alienando simultaneamente, a fração ideal do terreno correspondente. (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA, 2017)

Conquanto o condomínio não possua personalidade jurídica, é inviável de reconhecer que deve exprimir sua vontade para deliberar sobre o seu direcionamento. Como o Direito brasileiro não agasalhou a tese da atribuição de personalidade jurídica aos condomínios, a esses entes *suis generis* (v.g. espólio, massa falida) a Lei Civil concede-lhe apenas a personalidade judiciária e a plena capacidade processual (art. 75, XI, do CPC), na qualidade de substituto processual. Isto posto, mesmo nos casos em que inexista a convenção e o consequente registro, há possibilidade de o condomínio atuar em juízo, em seu próprio nome, representado pelo síndico, exclusivamente na defesa dos interesses comuns dos condôminos (STJ, REsp. 829583/RJ, 3a T. Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 30.9.2009), mas não naquilo que concerne a interesses particularizados dos condôminos.

Por outro ângulo, a falta da personalidade jurídica impede a prática de determinados atos preciosos para a dinâmica do prédio e a conservação da coisa comum. Exemplificando, o condomínio não pode adquirir o terreno vizinho em seu nome para que se incorpore ao prédio. Será necessário que os condôminos interessados atuem em seu próprio nome - o que muitas vezes não é conveniente a todos - ou constituam uma sociedade para tal finalidade. (FARIAS; ROSENVALD; BRAGA, 2017)

Por tais razões, o Conselho de Justiça Federal emitiu o Enunciado n. 90: "Admite-se a personalidade jurídica ao condomínio, desde que em atividade de seu peculiar interesse". Mais recentemente, o mesmo CJF deliberou no Enunciado 246 que "fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: 'nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse'. No estado da arte, o Conselho de Justiça Federal permite a personificação do condomínio, atendendo a

apelos de pragmatismo e operabilidade, evitando-se o árduo e lento processo de obtenção de sentimento da totalidade de condôminos para a tomada de importantes deliberações.

## **CAPÍTULO III – DA MULTIPROPRIEDADE E A LEI 13.777 DE 2018**

### **3.1 MULTIPROPRIEDADE**

#### **3.1.1 Disposições gerais**

A Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, incluiu no Código Civil de 2002 um capítulo referente à multipropriedade ou time-sharing, tratando sob o regime condominial, como nova espécie de condomínio.

Diz a doutrina de forma introdutória:

O Superior Tribunal de Justiça reconheceu a natureza real do time sharing, seguindo a definição do Professor Gustavo Tepedino, no sentido de que se trata de “uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano” (STJ, REsp. 1.546.165/SP, 3.ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Min. João Otávio de Noronha, j. 26.04.2016, DJe 06.09.2016). (TARTUCE, 2020)

Observe-se, de imediato, que a multipropriedade tratada atualmente no Código Civil apenas diz respeito a imóveis, não alcançando bens móveis como veículos automotores, aeronaves e embarcações em geral. O objetivo da lei foi de supostamente atrair investimentos para o setor de turismo no Brasil quanto a tais empreendimentos.

A título de exemplo de hipóteses concretas de imóveis em multipropriedade, podemos aqui delinear duas situações. Uma primeira, mais simples, ocorre quando pessoas que mantêm alguma proximidade adquirem um mesmo imóvel e fracionam o seu uso do tempo. Ilustrando, cinco amigos adquirem uma propriedade de lazer em área não urbana, como uma chácara, e dividem no tempo o seu uso. Ou, ainda, a hipótese em que os mesmos amigos comprem uma casa na praia, no mesmo regime. No sistema anterior, seriam aplicadas a tais ilustrações as regras do condomínio comum, aqui antes analisadas. Atualmente, é possível a aplicação também das regras relativas à multipropriedade.



A segunda situação, mais profissional, envolve os empreendimentos hoteleiros, em sistema de pool e com uma empresa administradora central. Cite-se o caso em que os citados três amigos adquiriram um quarto de um hotel que foi lançado na cidade de Caldas Novas, em Goiás. O legislador parece ter mais pensado nessa última situação, criando regras específicas para ela.

Iniciando-se pelas disposições gerais:

O conceito de multipropriedade, o art. 1.358-B do CC/2002 trata de outras leis incidentes, prevendo que “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 n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)”. A primeira lei referenciada é a Lei de Condomínio em Edificações e de Incorporação Imobiliária que, no meu entendimento aqui antes exposto, somente continua em vigor quanto ao segundo instituto, a partir do seu art. 28. Assim, a título de exemplo, em havendo multipropriedade instituída dentro de uma incorporação, devem ser observados as obrigações e os direitos do incorporador (arts. 32 a 47 da Lei 4.591/1964). (TARTUCE, 2020)

Isso se dá devido a marcante característica da multipropriedade ser majoritariamente feita em incorporações imobiliárias ou na forma de empreendimentos hoteleiros. E continua:

No tocante à incidência do Código de Defesa do Consumidor, e de todo o seu manto protetivo, cite-se a existência de situação tida como mais profissional, de imóveis em regime de multipropriedade fracionada no tempo em hotéis ou *pool* hoteleiros, devendo o adquirente ser tratado como consumidor, notadamente diante da existência de um prestador de serviços profissional no outro polo da relação negocial. No plano prático, trazendo a aplicação do direito de arrependimento de sete dias do art. 49 do CDC a negócio de aquisição de imóvel no regime tratado pela nova lei, do Tribunal Paulista:

“Multipropriedade. Sentença de procedência. Apelo da requerida. Inadmissibilidade, quanto ao pedido principal de reforma. Hipótese em que sequer foi celebrado compromisso de compra e venda. Simples proposta, assinada em circunstâncias de venda emocional e que não enseja retenção de arras. Exercício de direito de arrependimento assegurado ao consumidor, porquanto exercido nos termos do art. 49, do CDC. Admissibilidade, todavia, do pedido subsidiário, para que haja afastamento da repetição do indébito. Restituição que deve ocorrer na forma simples.

Acertada, todavia, a estipulação de juros a partir da citação (art. 405, do CC). Sentença reformada em pequena parte, apenas para o fim de afastar a restituição em dobro” (TJSP, Apelação Cível 1014995-79.2016.8.26.0506, Acórdão 12301251, Ribeirão Preto, 5.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Fábio Podestá, j. 14.03.2019, *DJESP* 18.03.2019, p. 2097). (TARTUCE, 2020)

Sobre a definição legal do instituto, estabelece o novo art. 1.358-C do Código Civil que a “multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos

proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”.

Conforme o parágrafo único do mesmo art. 1.358-C, a multipropriedade não se extinguirá automaticamente, se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário. O objetivo é manter o regime da multipropriedade visando à eventual alienação futura das propriedades fracionadas. Dito de outra forma, atendesse à função social da propriedade no sentido de sua manutenção.

Trata-se, portanto, na dicção da lei, de uma forma de condomínio aplicável apenas aos bens imóveis, 1421 em que há uma divisão temporal no aproveitamento exclusivo da titularidade do bem, sendo certo que cada fração de tempo de utilização do imóvel deve ser indivisível e de, no mínimo, 7 (sete) dias “seguidos ou intercalados” (art. 1.358-E).

A fração de tempo poderá ser: (a) fixa e determinada, correspondente ao mesmo período de cada ano (ex. primeira semana de fevereiro, dias 10 a 16 de abril etc.); (b) flutuante, isto é, variável de tempos em tempos, respeitada a objetividade e a transparência do procedimento de escolha e o tratamento isonômico entre os diversos multiproprietário; ou (c) mista, combinando características do sistema fixo e do sistema flutuante. (SCHREIBER, 2020)

Constitui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Sendo assim, para a criação ou alienação da multipropriedade, valem as regras gerais quanto ao instrumento, que precisará ser público, salvo as exceções legais.

Traz também a doutrina, uma classificação que divide o instituto da Multipropriedade em 4 formas possíveis, e explica:

a) **acionária ou societária:** aqui uma sociedade, proprietária do imóvel de lazer, emite ações ordinárias representativas da propriedade daquele imóvel, as quais ficam em poder dos efetivos proprietários. Tais ações garantem a gestão social do imóvel e conferem ao acionista direito de uso daquele bem por um dado período no tempo;

b) **direito real de habitação periódica:** muito usual em Portugal, com características de direito real de fruição sobre coisa alheia, pelo qual o proprietário pode usar um imóvel em zona turística por prazo certo e proporcional à natureza de seu investimento. Há, inclusive, uma espécie de certificado de predial o qual possibilita a transferência proprietária, desde que assente no registro público;

c) imobiliária ou de complexo de lazer: cada multiproprietário obtém uma cota ideal alusiva ao solo, edificação, centro de lazer e apoio, sendo possível o uso por determinado período de tempo e em atenção às normas condominiais;

d) hoteleira: tem por escopo expandir zonas hoteleiras e centros turísticos, existindo o direito de uso habitacional e temporário de unidade ou apartamento de hotel da malha societária ou conveniado. O direito do aludido uso exige comunicação prévia, com agendamento de período. A disponibilidade será diretamente proporcional ao investimento realizado. De mais a mais, este crédito-hoteleiro do comproprietário poderá, por ato de vontade, ser cedido a terceiro, até mesmo de forma onerosa. (FIGUEREDO; FIGUEREDO, 2020)

A multipropriedade vai, ainda, travestindo negócios que envolvam apart-hotéis, nas quais os proprietários se tornam titulares de uma fração ideal do empreendimento com o respectivo uso por determinado período. Tendo em vista o advento da Lei Federal nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018, o Enunciado 89 do Conselho da Justiça Federal merece releitura, afinal de contas ao afirmar que "o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo" O conteúdo do enunciado se apresenta como ideia ainda mais supletiva e remota, diante da lei nova.

### 3.1.2 Da instituição da multipropriedade

Diz a doutrina especializada que:

Instituição do condomínio é ato jurídico por meio do qual nasce o condomínio com sua formatação de direito real. Metaforicamente, é formar o corpo com os ossos.

No condomínio multiproprietário, a instituição operacionaliza-se por meio do registro do ato de instituição na matrícula-mãe (a do imóvel-base) e da abertura das matrículas-filhas (as de cada unidade periódica), tudo nos termos do art. 1.358-F do CC e do art. 176, § 1º, II, "6", e §§ 10 e 12, da LRP.

O ato de instituição é um instrumento que deve conter as informações essenciais da anatomia jurídico-real do condomínio multiproprietário. O art. 1.358-F do CC foi lacônico em listar quais seriam as informações, de modo que ele precisa ser complementado, no que couber, pelo art. 1.332, I, do CC e pelo art. 1º, § 2º, da Lei nº 4.591/64, dispositivos que tratam dos requisitos formais do ato de instituição da espécie de condomínio que inspirou o multiproprietário: o condomínio edilício.

Nesse contexto, entendemos que o ato de instituição deve conter a indicação de todas as unidades periódicas, com indicação do respectivo período do ano, além de ter de constar a fração ideal dessa unidade periódica no imóvel-base e a finalidade de uso das unidades periódicas. (OLIVEIRA, 2020)

Ademais, considerando que o condomínio multiproprietário é sujeito de direito, convém que seja indicado o nome dele no ato de instituição. E segue:

Se o ato de instituição for omissivo, o seu nome será formado pela expressão “condomínio em multipropriedade da” acompanhada da identificação do imóvel, salvo se, no ato de instituição, for dado um nome diverso. Exemplos (com endereços fictícios): (1) condomínio em multipropriedade do imóvel da Rua Presidente Vargas n. 1000, Vila Nova, São Paulo/SP; (2) condomínio em multipropriedade do apartamento 304 do Edifício Vila Nova. Entendemos que, embora não seja obrigação legal, convém que o nome do condomínio esteja previsto no ato de instituição. Isso, porque o condomínio multiproprietário é sujeito de direito.

Ademais, é fundamental identificar cada unidade periódica. A lei não impõe nenhum critério, de modo que a identificação pode ser numérica ou por nome. Em razão do princípio da veracidade, parece-nos que essa identificação deve guardar correlação com a identificação do imóvel-base. Por isso, recomendamos que nome de cada unidade periódica seja fruto do acréscimo de um algarismo ou de uma letra ao número que identifica o imóvel-base após um hífen ou um ponto-final. Ex.: (1) no exemplo supracitado do imóvel situado na Rua Presidente Vargas n. 800, Vila Nova, São Paulo/SP, a identificação de cada unidade periódica poderia ser respectivamente unidade periódica nº 800.1, 800.2 etc.; (2) no caso supracitado do apartamento 304 do Edifício Vila Nova, a identificação de cada unidade periódica poderia ser unidade periódica nº 304.1, 304.2 etc.

Há controvérsias acerca da obrigatoriedade de o ato de instituição ter de adotar ou não escritura pública. Os cartórios de imóveis adotam posições diversas, a depender do Estado. Prevalece, no entanto, a prática de admitir mero instrumento particular. Entendemos, porém, de forma minoritária, que, por força do art. 108 do CC, é necessário escritura pública se o imóvel-base for de valor superior a 30 salários-mínimos. É que o ato de instituição é uma mutação jurídico-real do imóvel e, portanto, por modificar o direito real sobre o imóvel-base, atrairia escritura pública. (OLIVEIRA, 2020)

Sendo importante frisar que em seu artigo 1.358-H, a lei diz que o instrumento de instituição poderá estabelecer o limite máximo de frações no tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa física ou jurídica. É o que diz também:

Com certeza, na verdade, não existe nenhuma diferença do multiproprietário para um proprietário comum ele vai ter 1/52, 1/26 ou 1/13 desse imóvel e a regulação do tempo ela pode vir ou na escritura ou na convenção que geralmente é o mais comum. É difícil você ver o empreendimento tipo de propriedade que não esteja na convenção de condomínio o critério aferidor do tempo. (BERNARDES, 2021)

Exemplificando então, quais as formas mais populares de divisão do tempo, sendo 30 dias por ano, duas semanas ao ano, ou uma semana ao ano.

### 3.1.3 Direitos e obrigações do multiproprietário

Seguindo o estudo da Lei 13.777/2018, a norma consagra os direitos e obrigações, ou deveres, do multiproprietário. Começando pelos direitos (art. 1.358-I), são eles, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I) Direito de usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário, como os eletrodomésticos que se encontram no imóvel.

II) Direito de ceder ou transferir a fração de tempo em locação ou em comodato.

III) Direito de alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador. Como se observa, é possível quanto ao direito em multipropriedade a sua venda, doação, instituição de hipoteca, transferência por alienação fiduciária em garantia ou mesmo por testamento. Em todos os casos, diante do dever de informar decorrente da boa-fé objetiva, deve haver a comunicação do administrador da multipropriedade.

IV) Direito de participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em: a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel; b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício. A previsão a respeito da necessidade de estar o coproprietário adimplente com suas obrigações, para que tenha o direito de voto, segue o exemplo do que já ocorre com o condomínio edilício (art. 1.335, inc. III, do CC). (TARTUCE, 2020)

Por outra via, a lei elenca muitos mais deveres ou obrigações do multiproprietário, conforme o art. 1.358-J do Código Civil, sem prejuízo daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, a saber:

Os multiproprietários têm dever de conservação do mobiliário e, por isso, respondem por danos causados por si ou por seus convidados, conforme art. 1.358 -J, II, IV, V e VI, e art. 1.358-J, § 2º, II, do CC. Essa responsabilidade apenas abrange casos em que houver culpa do multiproprietário ou do seu convidado (por cujos atos o multiproprietário responde objetivamente). Essa culpa está implícita no próprio inciso II do art.1.358-J do CC, que trata apenas de responsabilidade por danos “causados”, e está explícita no inciso II do §2º do mesmo dispositivo, ao atribuir o custo financeiro do reparo ao condômino que, com uso anormal, causou o dano. Cuida-se de regra basilar de responsabilidade civil: quem causa danos com culpa tem de indenizar. (OLIVEIRA, 2020)

Sobre as penalidades aos condôminos multiproprietários, o § 1.º do mesmo art. 1.358-J preceitua que, conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a: a) multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres; b) multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres. Como se pode perceber, a lei traz até a medida drástica de perda temporária do direito de uso, um dos atributos diretos da propriedade.

O art. 1.358-J ainda prescreve, em seu § 2.º, que a responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será: a) de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel, o que é proporcional e razoável; b) exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando resultantes de uso anormal do imóvel.

Como parâmetros para a definição do uso anormal, serve mais uma vez de sustento a regra dos 3 s, retirada do sempre citado art. 1.277 do Código Civil: “o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”. A título de exemplo, imagine-se a hipótese do proprietário que realizou uma interferência indevida no sítio em multipropriedade, construindo um deck para parar sua lancha. Além de responder por tal despesa, arcará com a multa fixada previamente pelas partes, sem prejuízo de sua eventual responsabilização civil perante terceiros. (TARTUCE, 2020)

Como última regra relativa aos direitos e deveres dos multiproprietários, mais uma vez a exemplo do que ocorre com o condomínio edilício (art. 1.334, § 2.º), o art. 1.358-K estatui que, para os efeitos do disposto a respeito do tema, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo. Assim, aquilo que foi previamente determinado na instituição ou convenção da multipropriedade acaba por atingi-los, mesmo que tenham participado da deliberação do conteúdo, o que visa à efetivação prática da convenção.

### **3.1.4 Da transferência da multipropriedade**

Sobre a transferência da multipropriedade, o art. 1.358-L do Código Civil estabelece que a sua produção de efeitos perante terceiros, ou seja, os seus efeitos *erga omnes*, dar-se-ão nos termos da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários. Para que ocorra essa eficácia perante terceiros, portanto, basta o registro da transmissão no Cartório do Registro de Imóveis. A lei, de maneira equivocada, refere-se à transmissão da fração de tempo. Em verdade, o tempo ainda não é reconhecido como bem jurídico tutelado de forma consolidada no Direito brasileiro. Assim, prefiro falar em transferência do direito de propriedade que se encontra fracionado entre pessoas diversas.

Conforme o § 1.º do art. 1.358-L, não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade. E diz:

Em suma, não se aplica o direito de preempção ou prelação legal existente no caso de condomínio de coisa indivisível, como enuncia o art. 504 do Código Civil, com o correspondente direito de adjudicação, caso o condomínio seja preterido em sua preferência. Na multipropriedade, essa preempção é exceção, e não regra, devendo estar convencionada, diante do atendimento de sua função social e econômica.

Sem prejuízo dessa regra, como pontua Marco Aurélio Bezerra de Melo, “contudo, se no âmbito do poder de disposição, resolver o interesse em alugar a fração de tempo, aplicar-se-á o art. 1.323 do Código Civil, no qual há a obrigatoriedade de o condômino dar preferência aos demais condôminos em idênticas condições ao que se estabeleceria para um estranho”.<sup>150</sup> A dúvida relativa a essa posição doutrinária diz respeito à aplicação de norma restritiva por analogia. Mas, na verdade, tem-se um condomínio em ambos os casos, justificando-se a subsunção invocada. (TARTUCE, 2020)

Além disso, o art. 1.358-L, § 2.º, do CC/2002 prevê que “o adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5.º do art. 1.358-J (...) caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição”.

Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente (CC, art. 1.358-S).

### **3.1.5 Da administração**

A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

Com o objetivo de manter a rigidez econômica da administração, o art. 1.358-M prevê que a administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos. Esse administrador tem as mesmas atribuições do síndico, que atua no condomínio edilício. Não há qualquer óbice para que as partes convençionem também a presença de um subsíndico e um conselho fiscal.

Diz a doutrina:

Conforme o mesmo comando, no seu § 1.º, esse administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

I) De coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo. A título de exemplo, o administrador poderá decidir sobre alguma questão da qual divergem os condôminos.

II) Determinação, no caso dos sistemas fluante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano. Ilustrando, em havendo fracionamento sobre períodos festivos, como carnaval, festas juninas, ou natal, as atribuições de uso fracionado serão decididas por ele.

III) Decidir e efetivar a manutenção, a conservação e a limpeza do imóvel, o que inclui a necessidade de sua reforma.

IV) A troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive, caso dos eletrodomésticos como aparelho de televisão, de som, ar-condicionado, camas, armários e aparelhos de internet em *wi-fi*. Cabe ao administrador, nesse contexto, determinar o momento da troca ou da substituição; providenciar os orçamentos necessários para tanto e submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia. Nos termos do § 2.º do próprio art. 1.358-M, a convenção de condomínio em multipropriedade poderá regrar de forma diversa, atribuindo-a, por exemplo, à decisão de um ou ao quórum qualificado dos condôminos.

V) Elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas, visando ao atendimento da finalidade a que se destina.

VI) Realizar a cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários.

VII) Efetivar o pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns. (FIGUEREDO; FIGUEREDO, 2020)

Diante do visto, fica evidente que quanto mais organizada e cuidadosa é a instituição e a administração da multipropriedade, maior é a probabilidade de que a



convivência entre seus titulares seja harmoniosa entre si, gozando de segurança jurídica e bem-estar coletivo.

### 3.1.6 Das disposições específicas

Após as regras relativas à administração, foram inseridas disposições específicas relacionadas à multipropriedade instituída em unidades autônomas de condomínios edilícios. E critica:

Nesse tratamento é que a lei apresenta os maiores problemas técnicos, na minha opinião doutrinária.

Enuncia o art. 1.358-O do Código Civil que o condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante duas possibilidades. A primeira é a previsão no instrumento de instituição do condomínio edilício, o que complementa o que consta do antes estudado art. 1.332 da codificação. O parágrafo único do comando determina que, em casos tais, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas a, b e c e no § 1.º do art. 31 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata da incorporação imobiliária. Essas pessoas e requisitos são: a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que apresente os documentos do art. 32 da mesma norma; b) o construtor; e c) o ente da Federação imitado na posse, a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no Cartório de Imóveis competente.

A segunda possibilidade de inserção da multipropriedade em condomínio edilício se dá por deliberação da maioria absoluta dos condôminos. A expressão “maioria absoluta” gera dúvidas práticas. Equivale ela à metade dos votos mais um, como é comum nas decisões relativas às pessoas jurídicas? Ou maioria absoluta representa 2/3 dos votos, que é comum para alteração da convenção, como consta do art. 1.351 do CC? Entendo que o legislador deveria ter deixado clara tal previsão, o que pode causar certa confusão. Pela prática condominial, pelos usos comuns, nos termos do art. 113 do Código Civil, na falta de previsão a respeito dessa fração, deve-se aplicar o quórum de 2/3. (TARTUCE, 2020)

O art. 1.358-P traz de forma o que deve conter na convenção de condomínio e o 1.358-Q o que deve estar no bojo do Regimento interno.

Vale ressaltar que o art. 1.358-R obriga a instituição de um Administrador Profissional e suas especialidades, o 1.358-S diz sobre o inadimplemento por parte de um dos coproprietários. O art. 1.358-T diz que somente poderá renunciar o direito a multipropriedade, de forma translativa, o dono, em favor do condomínio edilício.

## 3.2 LEI 13.777/18

### 3.2.1 Análise breve

A lei de 2018 sancionada pelo então Presidente da República Michel Temer, adicionou o Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e diz:

A Lei nº 13.777/2018 cria um novo capítulo no Código Civil chamado de "CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE". Foram inseridos 19 novos artigos (arts. 1.358-B a 1.358-U). Além disso, também foram alterados os arts. 176 e 178 da Lei nº 6.015/73. (CAVALCANTE, 2019)

Esta lei também traz mudanças à lei nº 6.015/83 (Lei de Registros Públicos):

A primeira mudança foi acrescentar um novo requisito do Livro nº 2, no mesmo art. 176 foram inseridos três novos parágrafos também tratando sobre a multipropriedade e por fim, o foi modificada a redação do inciso III do art. 178 para dizer que as convenções de condomínio em multipropriedade deverão ser também registradas no Livro nº 3 – Registro Auxiliar. (CAVALCANTE, 2019)

Sobre sua vigência diz:

O art. 3º previa que a Lei nº 13.777/2018 deveria entrar em vigor na data de sua publicação.

Ocorre que esse dispositivo foi vetado pelo Presidente da República sob o correto argumento de que a Lei nº 13.777/2018 representa "relevante modificação no ordenamento jurídico nacional, notadamente no direito de propriedade", de sorte que seria recomendável um prazo maior de vacatio legis".

Com o veto do art. 3º, a Lei ficou sem previsão expressa sobre o início de sua vigência.

Quando uma lei não traz a previsão do início de sua vigência, em qual data ela entrará em vigor? 45 dias após a sua publicação.

É o que prevê o art. 1º da LINDB:  
Art. 1º Salvo disposição contrária, a lei começa a vigorar em todo o país quarenta e cinco dias depois de oficialmente publicada. (CAVALCANTE, 2019)

Como a Lei nº 13.777/2018 não tem disposição expressa sobre sua vigência, ela entrará em vigor 45 dias após a sua publicação, ou seja, em 04/02/2019

## Conclusão

A multipropriedade é um novo modelo de condomínio, onde a propriedade é dividida entre seus titulares pelo tempo em que cada titular tem um certo espaço de tempo em que ele se torna dono do imóvel, ou seja, ele usa e goza (ou frui) do imóvel, que normalmente tem teor turístico ou hoteleiro, por uma porção de tempo, seja semanas ou meses. Isso alavanca o mercado do turismo uma vez que dividir o imóvel em várias cotas de tempo, divide também os custos e o preço final. A metodologia utilizada na elaboração da pesquisa foi o método hipotético-dedutivo e a pesquisa teórica em doutrinas, jurisprudência, lei e artigos de juristas publicados na rede mundial de computadores. O assunto é relevante para mim, uma vez que os direitos reais foi o tema que mais me chamou atenção durante o curso de direito. Torna-se relevante falar do assunto uma vez que direitos reais são essenciais para a manutenção do Estado Democrático de Direito, uma vez que o direito a propriedade faz parte dos direitos essenciais à uma vida digna. Logo um novo direito real, se faz necessário ser tratado e explicado, já que fara parte da vida de muitas pessoas.

O resultado da apresentação do novo tema fora satisfatório, ainda que a doutrina não tenha tratado esse assunto de forma exaustiva, o que foi estudado prova que como os direitos reais e direitos condominiais já estavam bem estabelecidos, e a lei se apoia nisso, não tem muitas variações do que já existia e por isso talvez a doutrina não se tenha dedicado de tratar profundamente do tema. A lei foi suficiente para tratar do tema, entretanto, se critica se a lei deveria tratar do *time sharing* nos bens moveis. Logo os objetivos e problemáticas trazidas foram suscitadas durante o trabalho. Vale ressaltar, que o presente trabalho buscava introduzir ao assunto e assim o fez, entretanto é possível maior aprofundamento uma vez que o assunto se torna multidisciplinar, entrando na seara turística e imobiliária.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988

BRASIL. Lei número 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>  
Acesso em: 14/10/2020

BRASIL. Lei número 13.777 de 20 de dezembro de 2018. Altera as Leis nos 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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm)>  
Acesso em: 14/10/2020

CAVALCANTE, Márcio André Lopes. Breves comentários à Lei 13.777/2018 (Condomínio em Multipropriedade). Disponível em: <<https://www.dizerodireito.com.br/2018/12/breves-comentarios-lei-137772018.html>>. Acesso em: 16/03/2021

FARIAS, Cristiano Chaves; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. *Manual de Direito Civil* - 2 ed. – Salvador: JusPODIVM, 2018.

FIGUEIREDO, Luciano L; FIGUEIREDO, Roberto L. *Direito Civil: Direitos reais* – 6 ed. – Salvador: JusPODIVM, 2020.

BERNARDES, Maria Lucia. Depoimento [mai. 2020] Entrevistador. Lucas Rodrigues Lopes. Goiânia. Questionário eletrônico. Entrevista concedida para a pesquisa sobre a multipropriedade.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. *Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Público*. Disponível em :<<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>>. Acesso em: 02/10/2020

SCHREIBER, Anderson. *Manual de direito civil: contemporâneo* - 3 ed. - São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil: volume único*. – 10 ed. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil interpretado* – 4 ed. – São Paulo: Atlas, 2019.

ZULIANI, Matheus; BOURET, Aurélio; BATISTA, Paulo. *Direito Civil* - 1 ed. - Brasília: CP Iuris, 2020.

## ANEXOS

Entrevista com Maria Lucia Bernardes, corretora de imóveis:

A lei 13.777 trouxe alterações ao Código Civil, entretanto a multipropriedade não é uma novidade, certo?

A multipropriedade, ela chegou no Brasil em 1984 através de um empreendimento no litoral norte de São Paulo e era voltado para a classe médica do interior de São Paulo que existe até hoje. Hoje não mais com médicos até porquê as outras gerações venham a tomar outros caminhos. É o empreendimento mais antigo é o mais longevo do Brasil e da América do Sul e ainda está em atividade. Mas há multipropriedade da já existe no Brasil há quase 35 anos, então a ideia de que o negócio ele veio com a lei ele é um pouco equivocado, na verdade esse negócio já existia, já era uma demanda, o compartilhamento de imóveis já era uma necessidade, já era uma realidade que estava batendo à porta, e a lei foi exatamente para responder a uma demanda que já estava muito urgente de ser regulada.

A gente pode dizer que a lei 13.777 basicamente foi uma somatória do entendimento que foi sendo construído ao longo dos anos?

Em dois anos, o Canto Sul abriu 80% da jurisprudência no país e por quê isso? Não porquê ele tinha uma expertise maior, mas porque ele era mais antigo. Então é razoável que ele tenha aberto questões novas antes que outros, né, que estavam surgindo naquele momento não estavam experimentando. Essa é então sem dúvida lei ela, como tudo no Brasil, nenhuma lei chega a ser tão revolucionária ela acaba sendo um pouco uma compilação de uma jurisprudência que já estava existindo. Era uma jurisprudência tímida ainda, era uma jurisprudência pequena, até porque o desenvolvimento vai começar eu acho que a partir de agora com uma segurança jurídica maior que a lei deu, mas sem dúvida a lei ela veio atender essa jurisprudência que já estava se tornando uma jurisprudência dominante nos temas relativos à multipropriedade.

O que é exatamente a multipropriedade? A ideia aparentemente é um compartilhamento da propriedade. Eu, portanto, pretendo adquirir um imóvel e acho que deve ser muito comum, você disse empreendimentos hoteleiros, e eu não vou, eu não quero comprar uma casa própria, eu sei que me dá muita manutenção, que eu vou pouco, a ideia é comprar uma parte da propriedade?

A ideia do *fractional* de propriedade é exatamente você ser proprietário do imóvel, mas usá-lo exatamente na medida que você necessita. Então se a gente compra hoje, como você bem lembrou, uma casa de praia, um sítio, é você vai manter muito ocioso, você não vai ter essa frequência tão grande quanto você gostaria de ter, fora todos os problemas de manutenção de pagamento de impostos, você que vai ter que cuidar desse imóvel. A multipropriedade ela vem exatamente atender a real necessidade do proprietário, ele é proprietário ele não é um usuário de um serviço hoteleiro, meramente ele não é um veranista, tão somente ele tem as características de proprietário, porém ele utiliza somente na medida em que realmente útil para ele e a ideia é exatamente que ele escolheu os períodos que possam atender melhor dentro das características que ele deseja.

Multipropriedade ela pode ser desde um empreendimento que tem uma série de proprietários, mas eventualmente também possam constituir uma multipropriedade com alguns amigos numa casa de praia?

Aliás no Brasil tem sido muito comum as modalidades 52/26. O que eu chamo de modalidade 52/26 é um sobre 52 avos, uma semana o ano, ou 26 que são duas semanas ao ano que geralmente é, seria, vamos dizer assim a frequência que uma pessoa teria a um destino de férias, vou colocar assim. Mas eu vejo trabalhos fora do Brasil com várias outras modalidades modalidade de 4, de 8, de 12 de 13, enfim, pra você poder fazer grupos menores e com isso você até aumentar os períodos a que eles têm direito. Compartilhamento de ilhas, por exemplo, ele é um negócio que você compartilha com menos pessoas, compartilhamentos até não imobiliários como helicópteros, embarcações. Então na verdade a multipropriedade ela não pressupõe exatamente o que muita gente acha, que é uma pessoa uma semana você pode fazer uma multipropriedade com menos adquirentes e com isso você estruturar é essa divisão de tempo de uma maneira mais abrangente.

Como funciona no Brasil a constituição para imóveis né e é isso se dá a partir do registro de imóveis na averbação do registro trazendo a multipropriedade?

Com certeza, na verdade, não existe nenhuma diferença do multiproprietário para um proprietário comum ele vai ter 1/52, 1/26 ou 1/13 desse imóvel e a regulação do tempo ela pode vir ou na escritura ou na convenção que geralmente é o mais comum. É difícil você ver o empreendimento tipo de propriedade que não esteja na convenção de condomínio o critério aferidor do tempo.

O registro mobiliário vai dizer que a forma de constituição e dizer que se submete a convenção?

Isso hoje com a lei se permite que o módulo semanal dele, o módulo, período de tempo, seja sim indicado na matrícula, mas isso é uma novidade da lei. Até antes da lei você tinha absolutamente perfeito 1/52, 1/26, 1/13, e aí toda como eles se organizavam para dividir e se movem no tempo era uma questão atinente à convenção de condomínio. Com a lei, a lei permite que já na convenção já na matrícula já possam estar indicados os períodos temporais atinentes a cada multiproprietário que ela é, uma excelente novidade que foi trazida pela lei.

Sobre a extinção da multipropriedade: eu adquiri uma cota da propriedade, passei a ser um multiproprietário, utilizei por 10, 15 anos, foi muito bom mas agora eu realmente entendi por me desfazer. Como é que funciona é preciso conferir o direito de preferência aos demais?

É uma excelente pergunta! O direito de preferência era uma herança que a gente ainda tinha da interpretação da multipropriedade como um condomínio ordinário, como o condomínio civil e isso era terrível. Vou dar um exemplo: do nosso que 52, você tem 52 coproprietários de um imóvel então você imagina se um deles quer vender, se vai ter que dar o direito de preferência aos demais 51 e ainda uma característica, esses 52 em geral eles não se conhecem porque embora eles sejam conduzidas e coproprietários da mesma residência cada um ele se atribuiu a um período, então na imensa maioria das vezes eles não se conhecem entre si, então



esse trabalho até mesmo tipo de poder dar esse direito de preferência seria trabalhar hercúleo, totalmente sem sentido, até porque na multipropriedade a fração, o tempo é mais importante do que o imóvel né, então o tempo a que ele se atribui, ele tem sem dúvida uma prevalência em relação àquela unidade espacial na qual esse direito de propriedade dele é exercido. Então o direito de preferência ele não fazia o menor sentido na multipropriedade e foi outro grande acerto da lei que cortou o direito de preferência, não só no caso de alienação como no caso de arrematação também. Ou seja, você é dono da sua fração, a sua fração é uma é uma propriedade independente, você não precisa andar direito de preferência e consultar os outros proprietários dessa unidade porque realmente o que interessa pra você só aquela unidade no tempo que você se atribuiu.

Duas perguntas. Primeiro: saber a sua ideia geral, que trabalha há muito tempo com isso, o que você achou da lei 13.777 e se você acredita que a partir da lei, embora isso já não seja um negócio jurídico novo, se agora vai ter um estouro de multipropriedade

Essa questão é bastante capciosa. Eu achei muito competente, sem dúvida ela deixou alguns pontos ainda a acertar, mas era razoável pela maturidade que a gente tinha. Não fazia muito sentido você vir com uma lei muito complexa, porque o Brasil ainda estava introduzindo esse negócio, era a primeira regulamentação que o assunto iria ter. Então não adianta a gente é mais realista do que o rei, né, eu também percebi que não era muito momento talvez um segundo momento de aperfeiçoamento enquanto o negócio ainda está sendo mais absorvido pela comunidade jurídica, né pela comunidade dos investidores. Então a lei, sem dúvida, ela foi muito importante na medida em que ela reconheceu as peculiaridades da multipropriedade e as características que a diferenciam de um condomínio padrão. Eu acho que esse foi sem dúvida a grande sacada, foi um grande triunfo mesmo da lei. Se isso vai trazer investimentos aí só o futuro irá dizer. Eu acho que a lei sem dúvida vai ser o primeiro passo para isso, porque era muito difícil você trazer o investidor estrangeiro na ausência de uma legislação, quer dizer, se o tema não era sequer regulamentado o risco de cair em comarcas muito menores, muito pequenininhas, que era onde era os empreendimentos turísticos e pegar um juiz local, inexperiente, que não sabia o que era isso, que não sabia onde se pautar e tentava levar para o regime meramente

condominial, isso quando não pegar o juiz que tentava pegar a legislação estrangeira, que também não era muito aplicável a gente. Então acho que sem dúvida lei ela foi o primeiro passo, se isso vai abrir para o investimento estrangeiro ou não, aí só o aquecimento do mercado imobiliário turístico no Brasil irá dizer, mas eu diria que sem a lei sem dúvida esse investimento não viria, então eu acho que seria, foi, uma condição sem dúvida *sine qua non* para a gente começar a colocar o Brasil numa rota de investimento, tanto não só internacional, mas próprio investidor nacional nesse *business*.