



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO.
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
MONOGRAFIA JURÍDICA

**DIREITO REAL DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO
PRIVADO E AS CONTROVÉRSIAS APÓS A LEI 13.777/18.
PONTOS CONTROVERSOS DA MULTIPROPRIEDADE**

ORIENTANDO: DIÓGENES WALACE DE CARVALHO
ORIENTADOR: PROF. JOSÉ EDUARDO BARBIERI

GOIÂNIA

2021

DIÓGENES WALACE DE CARVALHO

**DIREITO REAL DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO
PRIVADO E AS CONTROVÉRSIAS APÓS A LEI 13.777/18.
PONTOS CONTROVERSOS DA MULTIPROPRIEDADE**

Projeto de Monografia Jurídica apresentado à disciplina
Trabalho de Curso II, da Escola de Direito e Negócios
e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Uni-
versidade Católica de Goiás (PUCGOIÁS).
Prof. Orientador – Ms. Jose Eduardo Barbieri.

GOIÂNIA

2021

DIÓGENES WALACE DE CARVALHO

**DIREITO REAL DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO
PRIVADO E AS CONTROVÉRSIAS APÓS A LEI 13.777/18.
PONTOS CONTROVERSOS DA MULTIPROPRIEDADE**

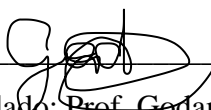
Data da Defesa: 24 de novembro de 2021

BANCA EXAMINADORA



Orientador: Prof. Jose Eduardo Barbieri

Nota = 10



Examinador Convidado: Prof. Godameyr Alves P. de Calvares

Nota = 10

Dedico este trabalho primeiramente a Deus, por ser tudo em minha vida, aos meus pais, à minha amada esposa Mirna Cristina que viveu estes momentos comigo e aos familiares que me apoiaram para que eu chegasse até esta etapa da minha vida.

RESUMO

Este trabalho buscou compreender a nova Lei da Multipropriedade Imobiliária (Lei n. 13.777/18), esta que acresceu novos dispositivos no ordenamento jurídico, mostrando suas inovações e possíveis aspectos controvertidos no texto legal, de modo que permita a melhor adequação e segurança ao mundo jurídico prático. A estrutura da pesquisa se deu a partir de procedimentos bibliográfico e documental, a abordagem qualitativa e de nível exploratório. O resultado do estudo a partir da interpretação da multipropriedade imobiliária restou demonstrado que a intenção foi de grande valia, com tudo, ficando algumas controvérsias a serem sanadas. A pesquisa percorreu por diversos dispositivos, nas doutrinas que abarcavam os direitos reais, paralelamente a Constituição Federal e aplicação do Código Civil, Processo Civil e Tributário. Em síntese, a multipropriedade surgiu no intuito de melhor aproveitamento do imóvel, e facilitando para que demais pessoas pudessem usufruir deste bem que outrora era inviável pelo alto custo a ser empregado por um espaço de lazer, normalmente em lugares turísticos. Com tudo, muito trabalho ainda existe por parte da doutrina para melhor aprimoramento do Instituto. Além do mais, viu-se com esta lei a oportunidade de confirmação da multipropriedade no Brasil dando espaço em um futuro próximo a efetivação da multipropriedade dos outros tipos existentes exemplar a multipropriedade de bens móveis.

Palavras-chave: Compartilhamento, Propriedade, Imóveis, Direito Civil, Fração de tempo.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

2 CAPÍTULO I – DIREITO DE PROPRIEDADE

1.1 Conceitos de Propriedade

1.2 O início do direito de propriedade

1.3 Positivações do direito de propriedade

1.4 A progressão constitucional do direito de propriedade no sistema brasileiro

1.5 A constituição de 1988, a noção de função social e as limitações ao direito de propriedade

1.6 Noções sobre propriedade

1.7 Características da propriedade

1.8 Atributos da propriedade e sua correlação com a multipropriedade

2 CAPÍTULO II – MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

2.1 Conceito e natureza jurídica da multipropriedade

2.2 Surgimento da Multipropriedade Imobiliária

2.3 Integração da multipropriedade imobiliária no direito brasileiro

2.4 Registro da Multipropriedade Imobiliária

3 CAPÍTULO III – CONTROVÉRSIAS DA LEI DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (LEI Nº 13.777/18)

3.1 Declaração da Multipropriedade como Direito Real

3.2 Partilha da Fração de Tempo entre os Herdeiros

3.3 A ausência de renúncia abdicativa e renúncia translativa em favor do condomínio edilício

3.3.1 A renúncia em favor do multiproprietário

3.3.2 O condomínio como proprietário da fração temporal

3.4 A proporcionalidade da avaliação do período para fins fiscais perante renúncia da solidariedade

3.5 A obrigação de nomear um Administrador profissional

3.6 A limitação de uso da fração de tempo

CONCLUSÃO

REFERÊNCIAS

ANEXOS / APÊNDICES

INTRODUÇÃO

O presente trabalho abarcará a Lei nº 13.777 de dezembro de 2018, que regula o instituto da Multipropriedade Imobiliária no Brasil, que acresceu ao Código Civil e à Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) novos artigos e incisos. Não obstante, esta monografia analisará quais foram as últimas modificações, buscando demonstrar os aspectos controversos na lei.

A Multipropriedade Imobiliária se define como uma espécie de condomínio, no entanto, o que ocorre aqui e a diferença, 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, regulado, assim, de modo que cada proprietário desfrutará nas respectivas datas adquiridas ou convenionadas, conforme definição do artigo 1.358-B do Código Civil, implementado pela Lei nº 13.777/18 (BRASIL, 2018/A).

Esta nova Lei condominial versa, de um tipo de propriedade conjunta, mas que se distingue do condomínio que se tem correntemente, os proprietários são donos de determinado período no ano, e não de uma fração perfeita de um imóvel, sendo no Brasil reconhecida por Multipropriedade Imobiliária. Quanto a esta denominação e conforme conceitua 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, 1993 p.1)

A prática deste instituto já existia no meio social brasileiro, porém de forma atípica, praticadas por meio de contratos particulares que não garantiam aos multiproprietários a devida segurança (Melo, 2011).

Objetivando ter maior segurança jurídica ao ramo turístico, imobiliário, econômico e social para aqueles que adquiriram ou pretendiam adquirir o imóvel nestas condições, o legislador decidiu por normatizar o instituto, fixando a natureza jurídica da multipropriedade que, embora reconhecida pelo Superior Tribunal de Justiça em 2016 como natureza real, no julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165-SP, não garantia uma segurança jurídica absoluta ao multiproprietário (BRASIL, 2016).

Esta normatização se deu por intermédio da Lei n° 13.777, de dezembro de 2018 (Oliveira, 2018), a qual acrescentou novas disposições ao Código Civil, resguardando e impondo: direito, obrigações, transferência, administração, multipropriedade em condomínio edilício, e disposições quanto ao seu registro em cartório imobiliário (BRASIL,2018/A).

Quando neste instituto houver lacunas, de modo análogo será aplicado as disposições da Lei de Condomínio e Incorporações, e demais normas como o Código do Consumidor e do Código Civil, conforme dispõe o artigo 1.358-B deste último Código, somado pela Lei objeto de estudo.

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 n°s 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 conhecida no ramo de hotelaria, a propriedade dividida em frações de tempo, a cada dia tem alcançado cada vez mais espaço em diferentes setores, como unidades residenciais, bens móveis, comércio e o que estará em ênfase neste trabalho que são os condomínios edilícios, compreendendo na dinâmica de uma economia ao ser partilhado.

Desta forma, teremos como indagação: quais as controvérsias da multipropriedade imobiliária.

Para o desenvolvimento deste trabalho, utilizamos de referências bibliográficas e dos métodos dedutivos e indutivos, por meio de leis, julgados e doutrinas, objetivando compreender as controvérsias da multipropriedade imobiliária.

Este presente trabalho não tem por objetivo esgotar todos os conceitos referente as disposições do novo texto civil, e sim destacar os pontos de maior relevância do instituto.

CAPÍTULO I

1. DIREITO DE PROPRIEDADE

1.1 CONCEITO DE PROPRIEDADE

A etimologia da palavra propriedade, a qual tem origem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, indicando assim que pertence a uma pessoa. Apontando “uma relação jurídica de apropriação de certo bem corpórea ou incorpórea”. (Diniz, 2009, p. 224)

Flávio Tartuce instrui esse tema como sendo um direito que alguém possui em relação a um bem determinado. (Tartuce, 2013, p. 102)

Concordante a esta ideia, Carlos Roberto Gonçalves diz 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). Ainda assim, a estrutura jurídica da propriedade diferencia-se de país a país, desde os povos antigos aos modernos.

Segundo Gonçalves:

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 (2015, p.223).

Semelhantemente, para Lafayette Rodrigues Pereira o direito de propriedade compreende os direitos que constituem o patrimônio particular do indivíduo, aqueles que possuem um valor pecuniário. (Lafayette, 2015 p.116)

Destarte, Orlando Gomes dispõe 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).

Diante de outros doutrinadores modernos, podemos citar o conceito de Maria Helena Diniz a qual sustenta a ideia 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)

Na mesma linha, Álvaro Villaça Azevedo diz que:

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 consonância, Paulo Lôbo reconhece 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)

Após essa breve exposição da conceituação do direito de propriedade, podemos fixá-la, de acordo com Flávio Tartuce, como sendo:

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)

Pontuando os direitos do proprietário em usar, gozar, dispor dos seus próprios bens e de reavê-lo, quando todos esses poderes forem aplicados pelo mesmo titular, falar-se-á em “titular da propriedade plena”, se alguns desses direitos passarem a ser exercidos por outrem terá uma propriedade limitada.

Como corrobora Tartuce classificando 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)

Conclui-se, portanto, que, como visto, os direitos do proprietário não são plenos, pois são acometidos por limitações. Frisa-se que são sustentados pelos princípios da boa-fé, probidade, transparência, eticidade e outros tantos, para assim serem resultados de uma moralidade compatível com a função social. (Mello, 2015 p. 352)

Cumprido destacar que, abordaremos nos próximos tópicos o fluir deste direito de propriedade e sua influência nos dias atuais após inúmeras mudanças no decorrer dos anos.

1.2 O INICIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

A propriedade retrata um direito e vem vivenciando transformações conceituais sobre sua ordem jurídica social, conceitos esses que são entendidos de um modo diferenciado a cada momento histórico em razão da história dos vários povos, desde a antiguidade. Assim, a história da propriedade é resultante da organização política de diversos lugares.

Não é exagero afirmarmos que o direito de propriedade nasce juntamente com o indivíduo, como algo congênito do ser humano. Mais do que comparado a um fenômeno jurídico, podemos qualifica-la como um fenômeno social, por sua vez abraçada pelo Direito. O conceito de propriedade desenvolve-se quase que conjuntamente com a passagem da fase do homem selvagem para a do homem sedentário, quando a civilização fixasse sobre determinados espaços físicos, retirando da terra seu sustento e valores.

As convicções do detentor da propriedade, ainda nos primórdios da civilização humana, ficam evidentes com o surgimento dos grupos religiosos, onde a figura do chefe de família tem destaque e liderança sobre as demais pessoas fixadas em um território.

Tanto o Império Grego como o Império Romano implicou a eventual liderança ideológica e, posteriormente, econômica ao conceito de propriedade. Tanto é verdade que os juristas romanos trazem à tona o conceito de direito de propriedade como algo absoluto, indisponível, quase uma garantia fundamental do indivíduo. (Grossi, 2006).

Curioso que a visão da propriedade como algo absoluto passa inatingido também durante o período da Idade Média, quando o direito de propriedade é mantido inclusive como condição de manutenção da divisão social, havendo uma concentração imobiliária nas mãos

de poucos que detinham certo poder social sobre os demais indivíduos. É nesse período que a propriedade ganha um contorno mais próprio dado pelo Direito.

Mesmo que o Direito Romano não tenha oferecido um conceito explícito de propriedade, os juristas da Idade Média foram colher 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).

1.3 POSITIVAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Os ideais liberais que sopraram sobre a Europa e América, principalmente a partir da transição da Idade Média para a Idade Moderna, passaram a questionar sobre a concentração de direitos individuais por parte dos pensadores iluministas que povoaram esses territórios, principalmente, ao longo dos séculos XVII e XVIII.

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

Para Hobbes, a origem do estado e/ou da sociedade está em um contrato – os homens viveriam naturalmente sem poder e organização – que somente surgiria depois de um pacto firmado por eles, estabelecendo as regras de convívio social e de subordinação política. Essa é a visão do contratualismo, ou seja, a organização política da sociedade e do estado. (Ribeiro, 1986. p. 53)

Dentre outros, Rousseau era detentor de direitos e que os levar para a vida em sociedade foi imprescindível para a cristalização dessa vertente na História da Humanidade. Por outro lado, havia a vertente jusnaturalista, que buscou justamente positivizar os direitos fundamentais e individuais que seriam anteriores à sociedade e ao Estado, cabendo a este respeitá-los.

Locke quem preconizam em um primeiro momento quais direitos fundamentais individuais deveria ser positivado, no que podemos aqui denominar de “passagem” do estado de natureza para o estado contratual. (Mello, 1986)

Assim, o direito de propriedade ganha maior ênfase a partir da teoria contratualista. Essa positivação ocorre com o surgimento da Carta Constitucional norte-americana, oriunda

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 incolumidade do direito de propriedade passa por gerações, sendo considerado um direito absoluto, imprescritível, inalienável.

José Antônio da Silva explica 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 fossem 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, 2007)

Não obstante essa ideia de direito absoluto tenha sido noutra tempo contestado, é conhecido que nenhuma lei posterior dispensou dar à propriedade sua devida importância constitucional, positivando-o como universal. O que se pode atentar, a partir da análise das constituições acerca do tema, é que houve certa flexibilização desses direitos frente ao surgimento de novos direitos, posteriormente positivados como constitucionais.

Após as revoluções liberais do séc. XVIII, sobrevieram novos fatos históricos na trajetória das civilizações que mudaram, de certa forma, o paradigma de formulação de direitos fundamentais. A passagem da Idade Moderna para a Contemporânea é marcada pelo processo de Revolução Industrial, onde o modelo econômico capitalista, embora prospere na relação capital/trabalho das fábricas, conflita-se com o modelo socialista que se desenvolve no Leste da Europa, fortalecido com os movimentos sindical/anarquistas dessa era. Nesse período há uma contestação da ideia de que o direito de propriedade é absoluto, sendo dado, desde então, novo tratamento constitucional à questão.

Jorge Miranda em sua obra afirma justamente nesse sentido:

Nas constituições liberais, como se sabe, ele (o direito de propriedade) surge a par 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 embate acerca dos efeitos de um instituto jurídico sobre a sociedade, de certa forma, 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 dimensão do novo conceito, que terá o instituto jurídico da propriedade a partir dessa nova visão de Estado, também voltado para a promoção do bem-estar. (Renner, 1949, p. 75)

1.4 A PROGRESSÃO CONSTITUCIONAL DO DIREITO DE PROPRIEDADE NO SISTEMA BRASILEIRO

A questão da propriedade no Brasil sempre fora tratada de forma concentradora e desigual. Desde a instituição do regime das sesmarias, o seu processo de distribuição sempre foi aleatório e privilegiou os interesses da Coroa e daqueles a ela eram ligados 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)

Consoante advertência de José Luiz Quadros de Magalhães (2008, p. 18), os mencionados direitos eram restritos a um grupo seletivo de homens, sendo que a grande maioria da população “permanecia fora do novo sistema de garantia de direitos”, destacando, 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 contexto, o direito de propriedade, “absoluto e intocável”, é concebido 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 tratou de formas idênticas o direito de propriedade. Influenciadas pelas constituições liberais americana, de 1787, e francesa, de 1789, tratando o direito de propriedade em toda a sua plenitude.

Assim dispunha o art. 179 da Constituição de 1824:

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Cívicos, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Império, pela maneira seguinte: XXII. É garantido o Direito de Propriedade em

toda a sua plenitude. Se o bem público legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será ele previamente indenizado do valor dela. A Lei marcará os casos, em que terá lograda esta única exceção, e dará as regras para se determinar a indenização.” (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 sentido encaminhou-se a Constituição de 1891, em seu art. 72:

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

Em 1934 ocorreu uma mudança radical de paradigma, haja vista que o Governo oriundo da Revolução de 1930 rompia quase que totalmente com a visão de Estado mantida durante o período da República Velha. Assim, com o advento de um Estado social, também resultado das revoluções sociais do início do século, e seguindo uma tendência das constituições mexicana e de Weimar, surge a ideia de que o direito de propriedade não pode ser exercido contra o interesse social ou coletivo.

Assim ditava o art. 113 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 ressaltar aqui a nova visão dada ao direito de propriedade, que pela primeira vez pode vir a colidir com outros interesses (ainda não se falava em direitos) sociais.

A Constituição, de 1967, busca ser o protagonismo do Estado como agente de avanço econômico. Embora centralizadora e autoritária, inova consideravelmente 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 garantida como um direito, mas vem à tona a ideia de função social. É do período do regime militar instrumentos importantes como o Estatuto da Terra que traz restrições ao direito da propriedade em prol do desenvolvimento.

Dá-se, pois, que o direito de propriedade tem um tratamento evolutivo diferenciado pelos nossos textos constitucionais. De um direito pleno e inquestionável, assim tratado pelas primeiras constituições brasileiras, passa a ser paulatinamente reavaliado, ficando atrelado à ideia de bem-estar social, desenvolvimento, até se chegar ao presente conceito de função social da propriedade.

1.5 A CONSTITUIÇÃO DE 1988, A NOÇÃO DE FUNÇÃO SOCIAL E AS LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE

Muitos são os artigos da Constituição que tratam do direito de propriedade. Sem sombra de dúvida, é o art. 170 que traz a maior inovação sobre o conceito, ao dispor sobre a ordem econômica e financeira.

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, primórdios da justiça social no País, devem acatar ao princípio da propriedade privada e respeitá-la. Entretanto, ao mesmo tempo que esse comando está previsto no inciso II do citado artigo, seu inciso III trata precisamente de positivar o conceito de função social da propriedade, também tratado no inciso XXIII do art. 5º da Carta Constitucional como requisito para a garantia do direito de propriedade.

Por ser uma Constituição extremamente intrincada e abranger uma série de direitos sociais e difusos, tornou-se necessária uma interpretação mais interativa do texto constitucional, aferindo diferentes princípios a serem sopesados diante de um fato concreto.

Interessante verificarmos 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 discutia o direito de o proprietário edificar bem residencial em área considerada comercial por lei municipal, podemos constatar que o direito de propriedade é relativo ante a competência constitucional do Município de editar leis de zoneamento local. Em seu voto vista, o Min.

Maurício Correia trata especificamente 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 interessante julgado do STF, MS 22.164-0/SP, de 30/10/1995, Rel. Min. Celso de Melo, o direito de propriedade e sua função social são cotejados com o direito difuso de preservação do meio ambiente. Curioso notar que o Relator faz alusão direta ao cumprimento da função social, acoplando-o à necessidade 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”.

Tratava-se da necessidade de desapropriar área rural que não respeitava as regras ambientais, sendo que nesse caso, mais uma vez, o direito de propriedade foi subjugado com outro direito também constitucionalmente fundamental que é o direito à preservação do meio ambiente. Assim, a função social da propriedade exigiria o respeito às normas ambientais.

O conceito de direito de propriedade é, de alguma forma, relativizado 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 constatação e do julgado ementado nos autos do RE 178.836-4/SP já citado, resta evidente a subordinação daquele conceito absoluto de propriedade a necessidades modernas, como a de organização planejada dos centros urbanos.

Mais do que isso, o art. 173 trouxe uma série de percalços ao direito de propriedade, como a servidão, a ocupação temporária, a requisição, além da já prevista desapropriação. Todas essas limitações ao direito de propriedade evidenciam 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 necessidades do Estado moderno.

1.6 NOÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Muito se fala que a propriedade configura-se 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 surgimento do direito de propriedade teve destaque em dois momentos marcantes:

O primeiro foi a Revolução Francesa em 1789, onde o direito de propriedade foi proclamado como natural, ilimitado e individualista, sendo declarada a propriedade como um direito “inviolável e sagrado”.

O segundo foi a flexibilização, ação essa que o Estado capitalista acolheu por necessidade ao longo do século XX para sobreviver ao avanço do socialismo. Neste período se deixou de lado a ideia de algo para satisfazer desejos egoístas, e a propriedade começou a ser considerada algo relacionado ao interesse público, que deveria atender a uma função social. (Coelho, 2012)

No Direito brasileiro, propriedade é um direito fundamental protegida 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 assume formas distintas, não reduzidas somente a um instituto jurídico, mais um conjunto que envolve a propriedade privada, de valores mobiliários, intelectual, de solo, entre outras. (Grau apud Mattietto, 2005)

Somando ao já exposto, O Código Civil de 2002, diz que:

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

Diante disto, é de fácil percepção que a propriedade tem uma função social muito grande, pois trabalha não somente com a satisfação do indivíduo como também com a economia de um país.

A questão da função social não leva em consideração apenas os interesses de um particular, o dono da propriedade, mas também prestigia os interesses dos não proprietários que também gravitam em torno da coisa objeto do direito. (Coelho, 2012)

Considerando ainda o princípio da função social é importante destacar:

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).

1.8 CARACTERÍSTICAS DA PROPRIEDADE COMO DIREITO REAL

Segundo conceitua os doutrinadores incluindo Gomes, as principais características da propriedade como direito real são:

Poder absoluto: Se diz 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 demais direitos podem ser extraídos do direito de propriedade, onde se concentram os atributos, podendo dela exigir todas as utilidades que esteja apta a oferecer, sujeito apenas a determinadas limitações impostas pelo interesse público.

Exclusividade: um dos mais importantes, pois o proprietário em regra tem o poder sobre a coisa, podendo excluir quaisquer terceiros que pretendam se opuser ao seu direito. Entende 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: Significa que o decurso do tempo, por si só, não é capaz de retirar da esfera jurídica de alguém o direito de propriedade, e só deixará de ser perpétua se assim o desejar e atribuir a outro, tendo algumas exceções dispostas no ordenamento jurídico, como no caso da usucapião e desapropriação.

Elasticidade: Permite o desmembramento, em regra temporário, do direito de propriedade, permitindo que dele sejam destacados um ou alguns poderes dominiais.

1.9 ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE E SUA CORRELAÇÃO COM A MULTIPROPRIEDADE

Os atributos de propriedade segundo estão descrito no artigo 1228 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 descritos.

O direito de uso: é a faculdade 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)

Não obstante, este poder de uso do bem não é ilimitado, o proprietário no ato do uso precisa considerar a função social, ou seja, se o uso do bem pode acarretar prejuízos a terceiros. O limite para o uso de um bem é não utilizá-lo de forma abusiva de forma a prejudicar ou ferir o direito de outrem.

O direito de gozo: Embora possa parecer com o uso, é bem diferente, pois envolve o aproveitamento dos frutos que a coisa em si proporciona. Pelo atributo 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 proporcione. 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, acesso em 2017).

Direito de disposição: este atributo envolve 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 capacidade que o titular do direito possui de recuperar ou reivindicar o mesmo se assim alguém se apropriar dele indevidamente (Avvad. 2006)

Convém destacar que o direito de reaver não se dá de qualquer maneira, para recorrer ao mesmo o proprietário deverá realizar a reivindicação de seu direito de posse através de ação judicial. Somente assim ele conseguirá legitimar a posse sobre o uso da coisa enquanto o juiz não conceder a decisão (Coelho, 2012).

CAPÍTULO II

2. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

2.1 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA DA MULTIPROPRIEDADE

Antes de se conceituar Multipropriedade imobiliária, se faz necessário falar do sentido da palavra. Ela pode ser compreendida como sinônimo de “fractional ownership”, sendo diferente do “timesharing”. Isto posto, traduzindo para o português, o primeiro significa propriedade fracionada e o segundo, tempo compartilhado.

Outra diferença entre o fractional ownership e o time-sharing é a forma como o patrimônio é distribuído. No fractional ownership, o comprador possui uma parcela de capital da propriedade, ou seja, ele é proprietário daquela parcela, assim se a propriedade aumentar de valor, a participação do proprietário fracionário se torna mais valiosa (James Chen, Investopedia, Acesso em julho 2021). Já no time-sharing, a propriedade não é distribuída, ela ainda pertence ao proprietário original. O adquirente compra apenas semanas ou meses de gozo em uma propriedade, as quais não aumentam ou caem com o valor desta.

Vale enfatizar que, quando se possui uma participação na propriedade, como no caso do fractional ownership, o comprador terá que pagar tributos sobre ela e contribuir com outras taxas relacionadas. No caso de o adquirente possuir apenas algumas semanas na propriedade, como o time-sharing, ele não paga impostos sobre ela, bem como não precisa comprar o seguro do imóvel. Embora haja cooperação com as despesas por meios de taxas, o adquirente não fica responsável pela propriedade como um todo, essa responsabilidade pertence ao titular do imóvel.

Tais diferenças provocam consequências jurídicas distintas para os institutos. Segundo 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 Brasil, poucos são os doutrinadores que discorrem sobre o instituto da multipropriedade. Bem como, poucos foram aqueles que usaram a nomenclatura que veremos mais adiante.

No entendimento de 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, pag. 1)

No conceito de Tepedino, observa-se que ele não mencionou que a Multipropriedade era uma forma de condomínio.

Já nas palavras de Maria Helena Diniz:

O sistema time sharing 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, apud, Nagy Valeria 2018)

Já Maria Helena, ao conceituar a Multipropriedade, impetrou o instituto como um tipo de condomínio relativo aos ambientes de lazer.

Para 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. (Vargas, apud Avvad 2004, pág.17)

Observa-se que, para Pedro Elias, a Multipropriedade nada mais é do que um outro modelo de condomínio *pro indiviso*, mas que tem a particularidade de ter seu uso compartilhado entre os demais condôminos.

Na apreciação de Dário da Silva e Victor Emanuel, a Multipropriedade é entendida como uma propriedade quadrimensional, pois o tempo de uso da unidade é que seria a quarta dimensão da propriedade de tal imóvel. Para 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, 23 /07/ 2019)

Insta dizer, que ao nomear a Multipropriedade de propriedade quadridimensional é dizer que esse instituto não é um modelo de condomínio, mas a aquisição da propriedade com mais uma característica, qual seja, de compartilhamento do tempo do uso, gozo ou fruição.

Já, na visão de Arthur Rios, “antes de se chegar a se conceituar o instituto, algumas questões devem ser analisadas, como, por exemplo, a transitoriedade da propriedade em comunhão, a divisibilidade da coisa e o direito de preferência”.

2.2 SURGIMENTO DO INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE

O início do Instituto de Multipropriedade, comum reconhecido por Gustavo Tepedino como Timeshare ou Time Sharing, “compartilhamento de tempo”, se deu no final da década de sessenta na França em um cenário de pós guerra em que a Europa se viu mergulhada em profunda crise econômica, que aos poucos foi adquirindo espaço em toda Europa e também nos Estados Unidos, objetivado pelos empreendedores, proporcionar facilidade para aquisição de imóveis em regiões turísticas, destinados com maior ênfase aos períodos de lazer ou férias, dando condições para que diferentes pessoas (multiproprietários) pudessem desfrutar de um mesmo bem, durante períodos de tempo diferentes, de forma a ser organizada previamente para todo o ano.

O modelo de multipropriedade não se limitou exclusivamente a questão imobiliária, mas também, sequencialmente na tendência mundial do Sharing economy “economia compartilhada”, que tomou mais presente nos anos noventa, no qual, tem como característica em meio a outras várias, converter bens de acesso restrito a pessoas com maior poder aquisitivo, como por exemplo, 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).

Embora o multiproprietário não seja livre a utilizar o bem irrestritamente a qualquer momento, estando impedido pelas regras pré-estabelecidas, o comprometimento de seu capital será menor com o compartilhamento.

Gustavo Tepedino de forma genérica conceituou 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)

Assim, por ser avaliado o maior aproveitamento da coisa, suas consequências sociais, empreendedoras e econômicas, o estudo da possibilidade de aquisição da fração de tempo de um bem determinado, passou a ser considerado pelos doutrinadores e legisladores, de modo que ao tempo foram desenvolvidas diferentes modelos de multipropriedade como por exemplo: condomínio de unidades funcionais destinadas ao sistema timeshare; condomínio afetado ao uso periódico com divisão forçada; direito de uso e habitação a favor dos beneficiários; aproveitamento por turno; tempo compartilhado; propriedade facionada; time-share ou time-sharing; multipropriedade; propriedade espaço-temporal; propriedade compartilhada, os quais poderiam ser agrupados em três espécies: multipropriedade societária; multipropriedade hoteleira; multipropriedade imobiliária. (Tepedino, 1993, p. 3-4).

2.3 INTEGRAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO DIREITO BRASILEIRO

Levando em conta o surgimento da multipropriedade no Mundo, o Brasil tardou em regulamentar este instituto apenas em 2018, pois, na prática, já se observava a aplicabilidade dessa modalidade desde a década de oitenta. (Doelle, 2019)

Nos anos oitenta em 1985, foi instalado no litoral norte de São Paulo o primeiro empreendimento multiproprietário. Desde seu surgimento, mostrou-se através de duas modalidades principais: multipropriedade hoteleira e multipropriedade imobiliária, nelas, os multiproprietários na qualidade de titulares de direito real sobre bem imóvel, tornando-se condôminos do prédio e de seus acessórios, inclusive móveis e utensílios, cabendo a cada qual uma fração ideal sobre o todo, vinculavam-se a uma escritura de convenção condominial e a um regulamento interno os quais definiam os direitos e obrigações de cada qual. (Stancati, Alice Assunção; Figueiredo, Elisa Junqueira - Migalhas).

Assim, o grande desafio enfrentado ao longo de todos os anos foi à ausência de regulamentação jurídica específica. Embora timidamente, o instituto levantou discussões nas doutrinas e jurisprudências sobre quais normas lhe seriam aplicadas e sobre sua efetiva natureza jurídica. Alguns juristas afastavam a natureza jurídica de direito real do instituto.

Escreveu 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 a autonomia já existente. (2013, p. 77)

É visível que o autor, compreende que os direitos reais são taxativos, contudo, não possuem tipicidade e, por isso, admitem que existam outras formas de constituição de direitos reais que não estão expressos nesse rol. No entanto, a autonomia da vontade é exercida de forma limitada na introdução de outro direito real, tendo em vista que a tipicidade estaria ligada ao conteúdo de cada direito lá previsto.

João Batista Lopes assegurava que a multipropriedade não se confundiria com o condomínio edilício, e suscitava como justificativa para extremar os institutos: 1) na multipropriedade não há uso e gozo continuados das unidades, como ocorre no condomínio; 2) a multipropriedade tem caráter predominantemente contratual; o condomínio em edifícios, ao revés, tem caráter institucional ou estatutário (ato-regra); 3) a unidade autônoma, no condomínio, pode ser modificada internamente, o que não é admitido na multipropriedade; 4) o caráter *propter rem* das despesas de condomínio é incompatível com o fracionamento da dívida, próprio do regime da multipropriedade (Lopes, 2003, p.180-181).

Já segundo o entendimento de Tartuce

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 possível observar que, Tartuce, João Batista e Francisco Loureiro não seguem a mesma linha de entendimento, pois Tartuce entende que o rol dos direitos reais é exemplificativo, seguindo o princípio da operabilidade do Código Civil de 2002.

Devido tantas inseguranças alguns fatos foram relevantes, como por exemplo, o posicionamento de Gustavo Tepedino, ao explorar a multipropriedade como natureza de direito real de propriedade (Tepedino, 1993, p. 59) e posteriormente o Decreto nº 7.381/2010 que regulamentou a Lei Geral de Turismo de nº 11.771/2008, considerando no artigo nº 28 que a hospedagem por sistema de tempo compartilhado seria uma relação entre o prestador de serviço de hotelaria e terceiro.

Continuadamente, o provimento nº 37/2013 pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo autorizou no item 229.1 do Capítulo XX, abrir matrículas próprias nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis para cada uma das unidades autônomas nas hipóteses de multipropriedade.

Também observamos o acórdão do Recurso Especial nº 1.546.165-SP de 2016 de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, pelo qual considerou 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 caráter de exclusividade é mais compatível com a natureza de direito real, compreendendo que o proprietário é apenas 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 vedação nem faz qualquer referência à inviabilidade de se consagrarem novos direitos reais. (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2016).

Conjuntamente, 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), dentre outros, desde 2014 tem estudado e discutido o tema da multipropriedade, buscando sanar 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).

Por fim, com tamanhos problemas advindos 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, visando uma solução mais adequada e que sanasse as dúvidas dos setores relacionados e a classificou como direito real de propriedade por inserir a norma no Código Civil (CC), compreendendo que o Time Sharing se trata de nova espécie de condomínio: o condomínio em multipropriedade.

2.4 ATO DO REGISTRO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Para dar praticidade à característica de erga omnes, é necessário o registro da propriedade no Registro de Imóvel, conforme previsto no artigo 167, I da Lei nº 6.015/73, esta tem como objetivo dar garantia à segurança jurídica do tráfego imobiliário, não só ao proprietário do imóvel, mas principalmente, de terceiros.

Conforme estabelecido no artigo 1.227 do CC/02, a transferência da propriedade imobiliária somente ocorre por meio do registro. O registro dá ao proprietário eficácia e higidez perante terceiros que não o possuem, por causa da fé-pública, bem como há 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 deverá observar essa mesma lógica. Pois, para ter a característica de erga omnes, também necessitará haver um registro, isto porque, sem ele, o efeito será apenas entre as partes.

Nas palavras 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 entendimento deverá haver tantas matrículas autônomas quantos forem os períodos estipulado para cada multiproprietários, pois o comando do artigo 1.331/02 “Os registros referidos nos artigos anteriores serão feitos independentemente de prévia distribuição” quando faz menção à propriedade exclusiva, não elimina a possibilidade de a exclusividade ser temporal ou periódica.

Contudo, deve ser observado que o sistema de registro adotado no Brasil é o da matrícula ou fôlio real, adotado pela Lei nº 6.015/73, que, introduziu uma nova principiologia e sistemática do Registro de Imóveis e substituindo o fôlio pessoal pelo fôlio real. A partir deste momento, cada imóvel objeto de matrícula passou a ter uma individualização e especialização geográfica, de sorte a tornar os imóveis inconfundíveis, ou seja, o procedimento de registro gira em torno do imóvel e não das pessoas que possuem direitos sobre ele.

Isso é percebido pelo princípio da concentração no sistema registral, e, segundo 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 notar, o instituto da Multipropriedade imobiliária, que é um sistema de aproveitamento por turno, também terá necessidade de um registro para dar publicidade e obter o efeito erga omnes. Isso é de extrema importância, pois o registro dará transparência e segurança ao instituto.

Assim, o instituto da Multipropriedade imobiliária deverá ser registrado observando-se o sistema adotado pela Lei nº 6.015/73, ou seja, será aberta apenas uma matrícula do imóvel como uma unidade autônoma, a qual detalhara de forma específica toda a sua característica. Nota-se que o que deverá ser registrado de forma individual serão as partes ideais de cada multiproprietário, a qual seja representado pela fração de tempo.

Dentre as diversas classificações, o Condomínio em Multipropriedade decorre do acordo de vontade dos condôminos por meio de um negócio jurídico versando sobre o Direito de Propriedade, como uma nova forma de uso coletivo de determinada propriedade, permitindo o fracionamento da coisa no curso do tempo.

2.5 APLICAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA AMPARADA PELA LEI 13.777/18

Levando em conta os primeiros indícios da aplicação da multipropriedade no mundo, o Brasil tardou em regulamentar este instituto somente em 2018, pois, na prática, muito já se observava esta modalidade desde a década de oitenta (Doelle, 2019), ainda que com maior ênfase no ramo turístico.

Em fim, o projeto de lei n° 54 apresentado pelo Senador Wilder Moraes (PP/GO) em 2017, desenvolveu-se até a promulgação da Lei da Multipropriedade n° 13.777 de 20 de dezembro de 2018, visando uma solução mais abrangente e que atendesse as dúvidas dos setores relacionados e a classificou como direito real de propriedade por inserir a norma no Código Civil (CC), entendendo que o Time Sharing se trata de nova espécie de condomínio.

Assim, o artigo 1.358-C do CC, determina 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, percebe-se nesta modalidade, “uma propriedade conjunta no domínio, porém com posse dividida nos respectivos espaços de tempo determinados no próprio registro” (Atui, 2020, p. 170). Assim, serão condôminos todos os multiproprietários, sendo o condomínio exclusivo em unidades autônomas e em tempo de antemão estabelecido.

Igualmente, conforme estabelece 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 característica é a pluralidade de unidades periódicas e não exigindo 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)

Diferentes discussões doutrinárias e jurisprudenciais questionavam a natureza jurídica da Multipropriedade no Brasil e no Mundo, a qual foi estudada em sua maioria ora como direito pessoal, ora como real, como por exemplo, Portugal que criou 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)

Contudo, conforme os ensinamentos de Gustavo Tepedino (1993, p. 58/59), os direitos pessoais são diferentes nos direitos reais, de modo que esse último proporciona 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 explica ser possível detectar essas ponderações de caráter real na multipropriedade imobiliária, pois, o contrato apenas define o objeto e a relação entre os multiproprietários, sendo a limitação espaço-temporal para coordenação e demarcação de esferas jurídicas.

Neste mesmo entendimento a legislação pátria quanto à multipropriedade imobiliária, ao classificá-la como forma de condomínio com os direitos reais de propriedade periódica, de modo que, os multiproprietários, terão todos seus direitos resguardados pela propriedade, incluindo o cumprimento da função social, sendo sua natureza um direito real sobre coisa própria.

Avista disso, inicialmente, destaca-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. Assim, é claramente possível, por exemplo, em uma situação em que um imóvel tenha três multiproprietários, titulares de quatro meses no ano cada um, determinado titular resolva emprestar gratuitamente seu período de uso a um amigo, ou até mesmo se beneficiar economicamente por meio de locação, observando, apenas, as normas condominiais previamente estabelecidas.

Desta forma, entendemos provável aos multiproprietários explorarem economicamente as respectivas unidades periódicas na chamada locação por temporada. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) discutiu se seria possível que condomínios proibissem a locações de curta temporada a exemplo dos que são disponibilizados 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 esclareceu que o condomínio não pode proibir esta prática desde que não se trate de atividade comercial, e considerou, segundo consta no site de notícias do STJ, que “haveria violação ao direito de propriedade caso fosse permitido que os condomínios proibissem a locação temporária” (STJ, 2019)

Outra questão é a liberdade concedida ao titular da unidade periódica de alienar ou onerar a sua respectiva fração de tempo sem precisar cientificar os demais multiproprietários, independentemente da anuência destes, apenas sendo necessário informar ao respectivo administrador para as devidas regularizações, consoante consta no inciso III do artigo 1.358-I e artigo 1.358-L, ambos do CC.

Além do mais, sendo um imóvel autônomo, o parágrafo 1º do artigo 1.358-L do CC expõe que, nos casos em que não forem previamente estipulados, de modo que os demais

multiproprietários ou o instituidor do condomínio não poderão exigir que o bem sejam oferecido primeiramente a eles antes de terceiros, não havendo direito de preferência na alienação de fração de tempo.

Uma outra característica é que, sendo apta a comercialização, a unidade periódica estará sujeita a usucapião, a qual será mais recorrente nos casos onde haja uma aquisição de unidade periódica de quem não era verdadeiro dono (a non domino), e ao exercer 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 esclarece 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 será atendida” (Tartuce, 2020, p. 209).

No mais, 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 corresponderá a um fato gerador próprio, sendo concedido a cada respectivo proprietário, a obrigação em pagar os tributos reais correspondentes 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 havendo, portanto responsabilidade solidária.

No mais, o próprio artigo 32 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172 de 1966) determina que o IPTU tenha como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, seja por natureza ou acessão física.

À vista disso, com esta nova espécie de condomínio em multipropriedade os municípios deverão adequar suas legislações para atender estas características, de modo que, a partir da instituição desta modalidade, os lançamentos deverão respeitar os respectivos fatos geradores, fracionando os impostos correspondendo a cada fração da propriedade (Atui, 2020, p. 174).

Importante destacar que a multipropriedade deverá atender sua função social, consoante o 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). Ademais, seu artigo 170, inciso III, esclarece 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, na mesma linha, o parágrafo 1º do artigo 1.228 do CC descreve que o direito de propriedade precisa ser operado observando suas finalidades sociais e econômicas, se atentando 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 modo, as coisas não devem ser pensadas apenas de forma una, sendo necessário buscar as questões de ordem social e embora a função social seja concebida 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 evidente o caráter fomentador da Multipropriedade Imobiliária e as funções econômicas e sociais da propriedade, pois, expande, 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, observando, além do interesse individual, um melhor aproveitamento da coisa durante todo o ano por diferentes titulares, com divisão de gastos, deveres e das responsabilidades, pautados sempre no interesse comum do condomínio multiproprietário.

Neste entendimento, interessante a observação feita por Andrea Schmidt, de que este instituto desenvolve 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).

CAPÍTULO III

3. PONTOS CONTROVERTIDOS DA LEI DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (LEI Nº 13.777/18)

A Partindo de uma análise sistemática da referida lei, os tópicos deste último capítulo abarcará a multipropriedade no sistema brasileiro, pontuando questões e buscando demonstrar situações não previstas expressamente na lei, considerando seus efeitos no mundo jurídico e hipóteses de solução.

3.1 A DECLARAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL

Conforme já outrora mencionado em tópicos anteriores, a multipropriedade existe no ramo social por contratos atípicos há algum tempo, no entanto, um dos grandes pontos de conflito acerca do instituto é a sua natureza jurídica, se real ou privada (Melo, 2011)

A Causa dessa dúvida advém da criação da multipropriedade, a qual teve a sua existência condicionada a parte comercial, mercantil ou empresarial (hoteleira ou turística), para, somente noutra tempo, passar a ser objeto do direito, com fins de regulamentação e maior segurança jurídica (Loureiro, 2019).

A Partir do entendimento de que a multipropriedade já se aplicava por formas contratuais entre particulares, mais parece que surgiria desta relação uma natureza obrigacional, regulada pelo direito das obrigações (Tepedino, 1993).

No entanto, o Brasil historicamente formaliza os direitos de propriedade, sendo que, apenas a preservação do direito real por meio do registro imobiliário garante aos brasileiros a segurança necessária para que o comércio movimente a economia. Assim, tratar a multipropriedade como um direito real demonstra vantagens para os investidores. (Melo, 2011).

Caso o tratamento da multipropriedade fosse como direito contratual, não haveria a mesma segurança e a garantia que os princípios do registro imobiliário pode concede-la, a exemplo da publicidade.

O Código Civil brasileiro de 2002 ao fazer menção sobre o direito real, não deixou de forma explícita se o rol seria taxativo ou não, se poderia ou não criar direitos reais, com tudo,

adotou-se no Brasil o entendimento de que o mencionado rol seria taxativo, mesmo não havendo a proibição de criação de novos direitos reais (Melo, 2011)

Loureiro explica 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 atenta:

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)

Tange os direitos reais aqueles que estão previstos no artigo 1.225 do Código Civil (BRASIL, 2002) e, conforme 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.

Conforme descreve Lima “existe uma série de relações jurídicas entre uma pessoa e uma coisa que são, aparentemente, contrárias a *ratio dos numerus clausus*” (2010 apud MELO, 2011, p. 436).

Estabelecendo uma comparação aos argumentos de Amadei vemos que “condomínio é um modo de ser do direito real de propriedade, e não o exercício de alguma das faculdades do domínio” (2017) e, observando a multipropriedade como uma das espécies de condomínio, assim, nada impede dizer que é, desse jeito, um “modo de ser do direito real de propriedade”, uma ampliação da propriedade protegida pelo direito real, mas não um direito real já taxado no rol de direitos reais, e sim o resultado da condescendência dos tipos de propriedade.

Anteriormente subscrito, a multipropriedade possui os atributos da propriedade, como dispor, reaver, usar e gozar. Nos mesmos moldes de outros tipos de propriedade, a multipropriedade exerce efeitos de caráter real, com bem descrito no artigo 1.358-C do Código Civil (BRASIL, 2018/A).

Assim como o condomínio edilício ou geral, a multipropriedade é uma junção de outras pequenas propriedades que são exercidas de forma conjunta pelos condôminos em um mesmo bem. Assim posto, os variados modelos de condomínio podem ser entendidos como duplicações de espécies de propriedade. A sua flexibilidade permite a criação de variados modelos inovadores sem que resulte na perda das garantias reais e seus efeitos.

Portanto, entendido que a multipropriedade é, de fato, o exercício da propriedade de muitas formas, sem haver descaracterização (características da propriedade), resta evidente que os direitos reais acompanham conjuntamente com a propriedade em suas diversas formas. Diante disso, a multipropriedade não é um direito real propriamente taxado, mas um resultado dos direitos reais de propriedade fracionadas temporalmente que compõe o bem.

Assim, com o conflito e necessidade da identificação da natureza jurídica do instituto, em 2016, por intermédio do julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165-SP pelo Superior Tribunal de Justiça (o qual examinava o cabimento de penhora sobre a integralidade do imóvel ou apenas sobre a fração temporária na qual o executado era proprietário), a multipropriedade foi reconhecida como um direito real, ainda que não prevista expressamente no rol taxativo de direitos reais, em razão 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 vários os princípios do direito real, no entanto dentre eles dois se destacam, quais sejam, a legalidade e a publicidade (exigível para que o direito seja reconhecidamente real), que justifica a existência ou criação dos direitos reais (Melo, 2011)

O princípio da legalidade determina quais títulos são passíveis de registro no fôlio real imobiliário e quais seus requisitos para tal. Somente os direitos reais previstos na norma civil terão ingresso ao registro (Serra, Márcio; Serra, Monete, 2018/A).

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

Para fortalecer, insta ressaltar que com a promulgação da nova lei 13.777/18, a multipropriedade se torna legal uma vez que se encontra expressa no campo normativo, e seus efeitos contra todos através da publicidade, e são garantidos pela norma, notadamente

porque se torna possível o registro do instituto no fôlio real imobiliário, constituindo cada fração temporária unidade autônoma (BRASIL, 1973)

3.2 PARTILHA DA FRAÇÃO DE TEMPO ENTRE HERDEIROS

O falecimento do titular de uma fração de tempo (de um direito de propriedade) causa a efetiva necessidade da transmissão aos herdeiros, para que estes possam figurar na titularidade do bem, ocupando o lugar do de cujus (Tartuce, 2016).

Em algumas hipóteses, considerando a pluralidade de herdeiros, a divisão da fração de tempo e disposições condominiais, poderá haver dificuldade ou impossibilidade do exercício do direito de multipropriedade perante todos os herdeiros.

De acordo com o artigo 1.357-D, inciso I e 1.358-E, § 1º, do Código Civil, ambos acrescentados pela Lei da Multipropriedade Imobiliária, o imóvel em que haja instituída a multipropriedade e a fração de tempo são indivisíveis e, sendo assim, não cabe ação de extinção e divisão do condomínio compartilhado por fração de tempo (BRASIL, 2018/A). Neste entendimento, surge a dúvida de como uma fração temporal pode ser partilhada nos casos de sucessão.

Caso haja testamento, em regra, deverá ter 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 poderá 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 22/09/2021).

Segundo ele, o testamento poderá se limitar a dizer 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 24/09/2021).

Contudo, Insta no artigo 1.358-G, inciso II, do Código Civil, acrescentado pela nova lei, onde na convenção de condomínio determina o número máximo de pessoas que poderão utilizar o imóvel em cada período. Assim sendo, vale questionar: e se o número de herdeiros for superior ao limite de ocupação previsto na convenção? Sabe-se que surge dentro da quota temporal um condomínio geral (artigo 1.358-E, caput, do Código Civil), no qual todos os herdeiros, em regra, possuem os mesmos direitos sobre a fração de tempo indivisível. (BRASIL, 2018/A)

No que determina à convenção, que não seria possível a utilização de forma simultânea, cabendo assim o devido acordo entre os herdeiros para utilização da cota-parte. No entanto, se o período de direito for o menor 7 (sete) dias, e o número de herdeiros superior, não se estaria garantido a todos de igual modo os poderes da propriedade inerentes ao bem.

Somado a isso, garantido aos herdeiros a plena utilização da propriedade, a qual garante direitos reais aos herdeiros multiproprietários, a Convenção (regulamentação particular) não poderá se justapor à norma constitucional (o direito constitucional de propriedade), que assegura aos herdeiros o direito ao bem. À vista disso, sendo veemente possível, sem comprometer a segurança e estrutura do edifício, o exercício do direito de propriedade no período temporal por mais pessoas do que aquelas previstas na convenção, é de se entender cabível, por força da sobreposição da norma legal perante a pactuação particular.

Em contrapartida, nada prejudicaria também que, sendo razoavelmente adequado, com consentimento dos demais multiproprietários, a convenção seja alterada para melhor considerar a situação destes herdeiros.

A primeira vista, caso os herdeiros não entrem em acordo em alterar a convenção para ser possível o exercício dos direitos, nada obstaria que a fração fosse posta a venda (entre os próprios herdeiros ou não), tornando o bem divisível e possível de partilha.

Aplicando-se na divisão do condomínio as regras da partilha de herança (artigo 1.321 do Código Civil), a alienação judicial da coisa será necessária quando a coisa for indivisível (Tartuce, 2016). Somado a isto, pode ocorrer que dentre os herdeiros não consigam entrar em um consenso referente a venda da fração. Dessa forma, é cabível levar a apreciação do juiz a

venda da coisa ou cota-parte comum, com adição do herdeiro discordante, resguardando sua parte em dinheiro, nos termos do artigo 1.322 do Código Civil (BRASIL, 2002).

É lícito a todo tempo que um dos condôminos exija a divisão da coisa, ainda que os demais não concordem (Tartuce, 2016). Não havendo a divisão de forma amigável, devem os interessados ingressar com ação de divisão, a qual é imprescritível, na forma do artigo 1.320 do Código Civil (BRASIL, 2002).

No entendimento 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 cumprirá rigorosamente na forma do artigo 730 do Código de Processo Civil sendo posto em hasta pública para que seja arrematado em leilão pelo lance de maior valor, não inferior ao de sua avaliação e, subsequente, dividido aos condôminos para satisfação da pretensão em moeda corrente. BRASIL, 2015).

Afinal, o adquirente da multipropriedade para habilitar-se como dono, deverá encaminhar ao registro de imóveis competente a escritura pública lavrada por tabelionato, e demais documentos solicitados pelo oficial para a inscrição de seus dados na matrícula relativa a fração do tempo(Loureiro, 2019).

3.3 A AUSÊNCIA DE RENÚNCIA ABDICATIVA E RENÚNCIA TRANSLATIVA EM FAVOR DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A renúncia abdicativa é quando um herdeiro declara, de maneira expressa, que não aceita a herança que faz jus. Farias e Rosendal explicam 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 consta expressamente prevista no artigo 1.275, inciso II, do Código Civil. A consequência da renúncia abdicativa é tornar o imóvel vago (ausente de proprietário) eis que “transfere-se” a coisa a ninguém. Três anos após a renúncia poderá o município

adquirir o bem renunciado, de acordo com o texto legal do artigo 1.276 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Já a renúncia translativa ocorre quando o proprietário renúncia, por intermédio de documento hábil, o seu direito de propriedade e indica para quem deverá ser transmitido o bem ou direito. (Oliveira, 2018).

No que consta o artigo 1.358-T do Código Civil, nos casos de multipropriedade em unidade que compõe um condomínio edilício, o multiproprietário somente poderá renunciar, por renúncia translativa, seu direito de propriedade obrigatoriamente em favor do condomínio edilício (que embora não seja pessoa jurídica, é ente despersonalizado, podendo, inclusive, atuar 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 encontrar em situação de multipropriedade de imóvel pertencente, simultaneamente, ao regime do condomínio edilício, estará em um primeiro momento, segundo a previsão legal, obrigado a renunciar, nesta situação, seu direito a fração periódica somente 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 preservação da utilização econômica e a função social do instituto da multipropriedade e evitar que o município a adquira pelo fato da fração de tempo estar em situação de ausência, entendendo assim, mais adequada a interpretação de que o dispositivo foge da ideia de renúncia abdicativa (Schreiber, 2019)

A renúncia exige escritura pública artigo. 108, Código Civil, devidamente registrada no cartório imobiliário competente, caso em que o imóvel passará a integrar o rol das “res nullius”, ou seja, coisa de ninguém. Esta ação ocorre quando o proprietário, utilizando do seu poder de disposição sobre o bem, opta por se desfazer (destruir juridicamente) da relação de homem e coisa. Assim, nos termos do artigo 1.276 do Código Civil, a propriedade é adquirida ao município para que este a conserve e apresente uma finalidade pública ao bem (BRASIL, 2002).

Não obstante, Oliveira entende de maneira divergente quanto ao afastamento da renúncia abdicativa e pontua 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)

Do mesmo modo, comprova mais cabível a interpretação de que a intenção do legislador foi de proteger a unidade temporal não abrindo margem a terceiros estranhos ao condomínio, opondo a essa espécie de renúncia prevista no artigo 1.275, inciso II, do Código Civil, que são, inclusive, cabíveis nos condomínios edilícios, cujo efeito seria, por fim, a transferência do imóvel ao município competente (Schreiber, 2019).

Portanto, entende-se que a intenção do legislador quanto à renúncia prevista no artigo era “resguardar” o condomínio edilício, mantendo o bem em propriedade do condomínio, não sendo aqui um modo de perda da propriedade do artigo 1.275, inciso II, do Código Civil. Com tudo, como a norma não veda expressamente a renúncia abdicativa da fração temporal, o oficial registrador não terá embasamento legalmente previsto para impedir o registro da renúncia abdicativa caso haja o protocolo de instrumento público nestes moldes. Ademais, a critério do registrador, caso discordar dessa possibilidade, terá que suscitar dúvida ao juízo competente, a fim de que o judiciário decida a questão.

Opina-se, deste modo, que o texto do artigo 1.358-T do Código Civil, seja alterado para elucidar e confirmar a possibilidade de renúncia abdicativa ou vedação, no intuito de garantir maior segurança ao ato registral.

3.3.1 A RENÚNCIA EM FAVOR DO MULTIPROPRIETÁRIO

Ainda quanto à renúncia, Schreiber (2019) obsta em uma questão muito conflituosa no dispositivo, pois “se o condômino pode renunciar translativamente à multipropriedade em favor do condomínio, não parece haver sentido legítimo para que não poder faze-lo em favor de outro condômino”.

Neste contexto, cabe discordância de tais posicionamentos, uma vez que dar ao multiproprietário a oportunidade de renunciar sua fração de tempo em favor de um terceiro, sendo ele, já multiproprietário ou não, abriria margem para existência de um negócio jurídico

simulado, a exemplo de uma doação em forma de renúncia para que se isente de pagar os devidos impostos.

Farias e Rosenvald compreendem 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 posto, conclui-se no entendimento de que a renúncia translativa deva ser aplicada unicamente em favor do condomínio edilício, e destacado o impedimento para o multiproprietário na renúncia da sua fração a outrem, sob risco de tentativa de burlar aos recolhimentos tributáveis do ato da doação

3.3.2 O CONDOMÍNIO COMO PROPRIETÁRIO DA FRAÇÃO TEMPORAL

Conforme já abordado, o artigo 44 do Código Civil prevê quais entes possuem ou não a personalidade, dentre este rol, o condomínio edilício não faz parte (BRASIL, 2002)

Com isto, na leitura do artigo 1.358-T do Código Civil, introduzido pela Lei nº 13.777/18, está claramente demonstrado a possibilidade da renúncia da fração temporal em favor do condomínio edilício. Na interpretação pura e simples dá a entender que o condomínio edilício que não possui personalidade jurídica, tem a capacidade de figurar com proprietário do direito de propriedade fracionado pelo tempo.

Neste entendimento existe certa lacuna, pois a doutrina majoritária reconhece 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 permita efetivar a renúncia em favor desta, em razão da impossibilidade do condomínio edilício em figurar como dono de algo.

Neste contexto, seria possível a tutela jurisdicional ainda que provisória para reconhecer à renúncia e assim dar finalidade à coisa em favor dos condôminos, como uma nova área de uso comum, por exemplo, sem que o sentido da fração se perca e transforme em propriedade do condomínio edilício.

Caso fosse superada a barreira da falta de conhecimento expresso do condomínio edilício como pessoa jurídica, haveria a possibilidade da renúncia ou mesmo a transferência. Conforme expõe Tartuce “o condomínio pode adquirir imóveis dos condôminos inadimplentes” (2016, p. 1072) e, portanto, neste sentido, a aquisição da fração temporal renunciada pelo multiproprietário.

3.4 A PROPORCIONALIDADE DA AVALIAÇÃO DO PERÍODO PARA FINS FISCAIS PERANTE RENÚNCIA DA SOLIDARIEDADE

Não obstante o período de a fração temporal constituir direito real, concedendo a natureza de um imóvel autônomo à unidade temporal (inclusive abrindo matrículas próprias para o período), chega ao seguinte entendimento conforme pontua Oliveira, não haverá solidariedade entre os multiproprietários de tributos fiscais, os quais deverão ser fracionados de acordo com a unidade de tempo (Oliveira, 2018).

Não poderá os demais multiproprietários sofrer prejuízos ou mesmo penalidades decorrentes de outras unidades temporais do imóvel, uma vez que cada unidade apresenta um fato gerador distinto e único, impondo assim, a norma tributária a acatar o conceito de fato gerador do artigo 110 do Código Tributário Nacional (Oliveira, 2018)

Destaca-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)

Assim, fica demonstrada de forma clara, que o fato gerador de impostos sobre o bem imóvel urbano é a propriedade, a qual também é um direito do multiproprietário, mesmo que fracionada pelo tempo.

A partir deste entendimento, vale questionar a proporcionalidade na avaliação do imóvel pelos departamentos de tributos. Levando em conta nos casos de multipropriedade imobiliária, em grande parte se refere a casas de veraneios ou mesmo ambiente turístico, assim, seria compreensível nos casos de individualização dos tributos fiscais que fosse identificado quais multiproprietários tem maior vantagem sobre os demais referente ao uso do bem uma vez que 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 devidos tributos deveriam ser cobrados de forma proporcional ao aproveitamento do bem.

Exemplificando, a multipropriedade imobiliária é dividida em frações de tempo não inferior a sete dias corridos por multiproprietário, logo, dentre eles caso adquiram um imóvel na praia alguns terão maior aproveitamento do imóvel, enquanto algum (s) aproveitará no verão outros ficarão com inverno, logo um poderá aproveitar mais do que outro. Para que se fixe a ideia, resta imaginar como funcionam os empreendimentos turísticos (hotéis, hostels, albergues, pousadas), nos quais o valor da diária é elevado comparado aos períodos de baixa temporada.

Por outro lado, caso seja flexível à utilização ou mesmo estabelecido tempos flutuantes, de forma que todos os multiproprietários possam de igual modo utilizar, conforme artigo 1.358-E, , inciso II e III, do Código Civil (BRASIL, 2018/A), faria mais sentido que o valor de tributação em todas as frações fossem iguais. Desta feita, é imprescindível que uma análise razoável do valor venal do período de acordo com o grau de aproveitamento do multiproprietário.

Considerando que para o setor público não seja razoável fazer um juízo de valor de cada fração temporal ou que onere de mais, opina-se, que seja feito assim como em condomínio, onde o valor preestabelecido na venda, ficando o valor estabelecido conforme a possibilidade de aproveitamento do bem, desta feita precisará da ciência do Município ou do Distrito Federal, para que contenha de forma individualizada o valor venal de cada fração de tempo.

3.5 OBRIGAÇÃO DE NOMEAÇÃO DE ADMINISTRADOR PROFISSIONAL

Retira-se da letra de lei no seu artigo 1.358-R do Código Civil, incluído pela Lei da multipropriedade n. 13.777/18, a obrigatoriedade de que seja constituído um administrador profissional nos casos de multipropriedade instituída em imóvel constante de condomínio edilício (BRASIL, 2018/A).

Quanto a esta obrigatoriedade de ser constituído um profissional credenciado, cabe questionamento, do por quê não poderia ser um multiproprietário ou mesmo um terceiro acordado entre os fracionários de tempo.

Na organização de um condomínio edilício estes possuem autonomia para decidir a quem caberá à administração do prédio, ainda que terceiro estranho ao condomínio, conforme pode ser visto no artigo 1.347 do Código Civil (BRASIL, 2002). Assim, não há sentido em impor que a multipropriedade deva se submeter à condução de um administrador profissional.

Desta feita, forçar aos multiproprietários a substabelecer um administrador profissional soa como uma ruptura ao princípio fundamental da livre iniciativa, parecendo uma possível inconstitucionalidade na nova lei 13.777/18, eis que nitidamente insulta o artigo 1º da Constituição Federal, esta que afirma que todo o poder inicia a partir do povo (Oliveira, 2018). Sintetizando a livre iniciativa, Machado e Ferraz discorre ser “a abertura para a participação livre na economia de mercado a toda e qualquer pessoa” (2016, p. 6).

Para Oliveira, deverá haver 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 22/09/2021).

Visto que a exigência de um profissional para administrar uma multipropriedade tornaria inviável, ou por menos, tem-se que haver uma interpretação restritiva ao preceito para restringi-lo a casos em que os multiproprietários sejam considerados consumidores. Em casos de uma multipropriedade ser formada por irmãos onde a fração de tempo fosse dividida entre família, não haveria sentido algum contratar um terceiro para administrar um bem familiar. Não há relação de consumo nesse ambiente fraterno-familiar e, portanto, jamais se poderia entender pela obrigatoriedade de um administrador profissional.

Por ter sido destacado a cabível inconstitucionalidade presente na Lei 13.777/18 por afrontar a livre iniciativa, acredita-se por melhor, que a aplicação da multipropriedade imobilidade seja dada de forma análoga a forma de constituição de um Síndico como administrador da multipropriedade, ao menos enquanto não for revogado ainda que em parte o artigo 1.358-R do Código Civil.

3.6 A LIMITAÇÃO DE USO DA FRAÇÃO DE TEMPO

Compreende-se a partir da leitura que consta no 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 tanto a medida aplicável é desproporcional e desrespeita diretamente o direito individual de propriedade. Seria melhor cabível a aplicação de medidas não tão radical ao instituto da multipropriedade, como ocorre no condomínio edilício, no qual é previsto outros meios coercitivos, legítimos e idôneos, à satisfação do crédito. (Farias; Rosenvald, 2019).

Destaca-se que na sequência, o parágrafo único do artigo supramencionado “O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular” (Brasil, 2002), este demonstra a existência de uma anticrese legal nos casos de o proprietário de uma unidade imobiliária (flat ou apartamento) transfere 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).

Desta feita, o multiproprietário não perderá sua fração temporal, com tudo, seu aproveitamento estará confiscado. A fração temporal estará sobre a custódia do administrador da multipropriedade para que através de locação da (quota temporal) seja suficiente para elucidar as dívidas com o condomínio.

No entanto, protegido pelo princípio do contraditório e da ampla defesa os direitos do multiproprietário estará preservado, para que se interessado apresente sua defesa antes mesmo da efetivação da anticrese, evitando assim cair numa possível inconstitucionalidade (Oliveira, 2018).

CONCLUSÃO

O presente trabalho buscou demonstrar o regime jurídico e a aplicabilidade da Lei 13.777/18 da multipropriedade imobiliária no ordenamento brasileiro, e pontuar algumas controversas que precisam ser pacificada entre os tribunais. Desta feita, foi necessário abordar alguns temas relativos aos princípios da propriedade, sua função social, a forma, características e sua evolução ao passar dos anos conforme foi desenvolvendo-se a sociedade, bem como, foi abordado sobre o condomínio de uma forma geral e edilícia, visto que estes foram as principais bases para regulamentação da multipropriedade.

O instituto da multipropriedade tem impactos positivos na questão econômica, uma vez que fomenta o mercado imobiliário, onde mais pessoas poderão ter acesso a determinados bens que outrora se fazia inviáveis ou de difícil aquisição devido ao alto valor financeiro a ser despendido pelas pessoas interessadas.

Com a forma da multipropriedade imobiliária, onde os adquirentes tomam para si frações de tempo de uso de um imóvel durante períodos do ano, partindo do princípio do cumprimento da função social da propriedade, é bastante viável, uma vez que além da economicidade e o bom estado de conservação bom bem, ainda diminuirá os impactos ambientais.

Em contra partida, com a regulamentação da multipropriedade imobiliária foi-se percebido no decorrer deste trabalho alguns pontos controvertidos pendentes de esclarecimento, como por exemplo: 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 viável alienar o bem resumindo a divisão em pecúnia; a questão da renúncia translativa para qualquer pessoa ou somente em favor do condomínio edilício, a qual foi entendida que, em sendo o condomínio edilício ente despersonalizado, essa renúncia deveria ser judicial, para já poder dar destino ao bem logo em sequência, sem que a fração fique a cargo do condomínio; a questão da natureza jurídica da multipropriedade, a qual foi compreendida por ser um modo de ser do direito real de propriedade; a questão da tributação das frações de tempo, como a tributação não é solidaria entre os multiproprietários então que seja feito o juízo de valor referente ao aproveitamento do período de tempo.

Caso seja feita uma pesquisa mais aprofundada será percebido novas questões controversas pendentes de melhor esclarecimento, com isso, pode ser visto que outras formas de propriedade poderão surgir com o passar do tempo, visto que ocorrem mudanças e

estabelece formas conforme a sociedade também se desenvolve antes mesmo de existir uma lei regulamentadora, a exemplo da própria multipropriedade imobiliária que já era praticada antes mesmo de uma lei específica.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

AMARAL, Raphael Pires, Multipropriedade imobiliária vis-a-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: 22 julho 2021

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: 18 agosto. 2021.

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

AMADEI, Vicende de Abreu. A Lei nº 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://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/a-lei-13-465-2017-visao-panoramica-e-reflexao-pontual-no-trato-do-loteamento-fechado-e-do-condominio-de-lotes-vicente-de-abreu-amadei/>. Acesso em: 15 setembro. 2021

BRASIL. "<http://www.stf.jus.br/portal/constituicao/artigobd.asp?item=%201729>" Acesso dia 23 março 2021

BRASIL. "<https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=9823158>" Acesso dia 23 março 2021

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: 60 <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/574626006/recurso-especial-resp-1526125-sp-2015-0074967-9?ref=juris-tabs>. Acesso em: 05 agosto 2021.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em:. Acesso em: 5 agosto 2021.

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 5 agosto. 2021.

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 agosto. 2021.

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: 20 agosto. 2021.

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: 07 setembro 2021

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: <http://www.kollemata.com.br/uploads/2016/09/07/resp1-546-165-sp.pdf>. Acesso em: 19 setembro 2021

BRASIL. "http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm%20Acesso%20no%20dia%2022/05/2021" Acesso dia: 22 março 2021

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: 23 setembro. 2021.

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. Disponível em: <http://lelivros.stream/book/download-curso-de-direito-civil-vol-4- direito-das-coisas- direito-autoral-fabio-ulhoa-coelho-em-epub-mobi-pdf/>. Acesso em 19 de Março de 2021.

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. Disponível em: <http://lelivros.stream/book/download-direito-civil-curso-completo-cesar-fiuzaepub-mobi-pdf/>. Acesso em 19 de agosto de 2021

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: 18 agosto 2021

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: 18 agosto 2021.

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, Propriedade Fracionária, Revista Investopedia. Disponível em : <https://www.investopedia.com/terms/f/fractionalownership.asp> . Acesso em : 14 julho 2021)

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>" \h. Acesso em 31 de março de 2021

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Registro Imobiliário: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. Disponível em : "<https://www.trib.org.br/publicacoes/RDI70/pdf.PDF>". Acesso em 31 de março de 2021

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: 04 junho 2021

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%20e". Acesso em 20 julho 2021.

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-damultipropriedade>. Acesso em: 31 março de 2021.

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 . Acesso em 28 mar. 2021.

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

SILVA, José Afonso da. Comentário contextual à Constituição. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2007. p. 117.

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-lei13777-18>. Acesso em: 20 setembro 2021.

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: 18 agosto 2021.

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 Condomínio ante social. Monografia, 2004. Disponível em: <http://siaibib01.univali.br/pdf/Paola%20Vargas.pdf> Acesso em: 21 julho 2021