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

OS EFEITOS DA POSSE NA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

ORIENTANDA: LETICIA VIEIRA DOS SANTOS
ORIENTADOR: PROF. MS. WEILER JORGE CINTRA

GOIÂNIA
2022

LETICIA VIEIRA DOS SANTOS

OS EFEITOS DA POSSE NA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Artigo Científico apresentado à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC-GOIÁS).

Prof. Orientador: Ms. Weiler Jorge Cintra.

.

GOIÂNIA

2022

LETICIA VIEIRA DOS SANTOS

OS EFEITOS DA POSSE NA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Data da Defesa: 30 de maio de 2022

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Prof. Ms. Weiler Jorge Cintra	nota
Examinador Convidado: Ms. João Batista Valverde Oliveira	nota

Dedico esse trabalho a Deus, aos meus pais e as minhas irmãs, por sempre me apoiar na realização dos meus sonhos e objetivos.

SUMÁRIO

RESUMO **5**
ABSTRACT **5**
INTRODUÇÃO **6**
1. DA POSSE **7**
1.1 BREVE HISTÓRICO DA POSSE 7
1.2 CONCEITO DE POSSE 9
1.3 NATUREZA JURÍDICA DA POSSE 10
1.4 OS EFEITOS DA POSSE 11
2. DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA **14**
2.1 CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE 15
2.2 BREVE HISTÓRICO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA 16
2.3 A MULTIPROPRIEDADE E O PRINCÍPIO *NUMERUS CLAUSUS* 21
3. DOS EFEITOS DA POSSE NA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA **23**
3.1 DA USUCAPIÃO 23
3.2 DO DIREITO AOS FRUTOS 25
3.3 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO MULTIPROPRIETÁRIO 26
3.4 O DIREITO ÀS BENFEITORIAS 27
CONCLUSÃO **28**
REFERÊNCIAS **30**

OS EFEITOS DA POSSE NA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Leticia Vieira dos Santos[1]

RESUMO

O objetivo central do presente Artigo Científico foi investigar, frente à carência de legislação normativa a respeito dos variados assuntos que cercam a mutipropriedade, por meio da análise dos institutos da posse, sendo de grande relevância conhecer dos efeitos desta, em especial a usucapião, o direito aos frutos, a responsabilidade civil do multiproprietário e o direito às benfeitorias se existe ou não a possibilidade de aplicação destes efeitos na perspectiva do imóvel em *time sharing*. Foram utilizados os métodos indutivo e de análise bibliográfica qualitativa. E a conclusão obtida é de que tais efeitos podem ser aplicados pelo fato de ser o multiproprietário possuidor do imóvel em *time sharing.*

Palavras-chave: Posse. Multipropriedade. Efeitos. Usucapião. Direito aos frutos. Responsabilidade Civil. Direito às benfeitorias. *Time sharing.*

ABSTRACT

The main objective of this Scientific Article was to investigate, in view of the lack of normative legislation regarding the various issues surrounding multi-ownership, through the analysis of the institutes of possession, being of great importance to know the effects of this, especially adverse possession, the right to the fruits, the civil liability of the multi-owner and the right to improvements whether or not there is the possibility of applying these effects from the perspective of the property in time sharing. Inductive and qualitative bibliographic analysis methods were used. And the conclusion obtained is that such effects can be applied due to the fact that the multi-owner owns the property in time sharing.

Keywords: Possession. Timeshare. Effects. adverse possession. Right to the fruits. Civil responsability. Right to improvements. Time sharing

[1] Acadêmico (a) do Curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, e-mail: santosv1997@gmail.com

INTRODUÇÃO

Diante das variadas áreas que fazem parte das ciências jurídicas, os Direitos Reais apresentam dois importantes institutos, sendo eles: a posse e a multipropriedade, por isso faz-se necessário o aprofundamento do estudo referente a essas duas áreas.

Ante essa situação, o presente trabalho busca analisar as questões referentes à possibilidade de usucapir um imóvel em que esteja vigorando o instituto da multitpropriedade, se o direito aos frutos de um imóvel em timesharing é um direito igualitário de todos os que exercem posse no bem, sobre a responsabilidade civil quanto ao dever de indenizar por perecimento ou deterioração do imóvel e do mobiliário e o direito às benfeitorias.

Objetiva-se, portanto, apresentar se há ou não a possibilidade de aplicação dos efeitos na posse em imóveis que tenham mais de um titular, pois o *time sharing* por se tratar de um tema relativamente novo no ordenamento jurídico, sendo regulamentado com a promulgação da Lei n° 13.777 apenas em 2018, apesar de ser um tema tratado na prática desde a década de 80, gera debates importantes acerca daqueles que exercem posse sobre um bem em *time sharing*.

Assim, a pesquisa e reflexão acerca da multipropriedade se mostra de grande relevância, tendo em vista o fato desta, embora de utilização no ramo hoteleiro, vim ser muito difundida em outros setores, como comércios, bens móveis, unidades residenciais e até condomínios edilícios.

Destarte, a metodologia utilizada na elaboração deste trabalho envolve o método dedutivo e pesquisa essencialmente teórica-bibliográfica, com base na doutrina nacional. Deste modo, a fim de explorar esse estudo, foi elaborado com ênfase em bibliografias de natureza jurídica, na legislação e com apoio em material de pesquisa inserido no contexto da internet.

Portanto, na seção seguinte será tratado a respeito do instituto da posse, em que serão apresentados um breve histórico, sua conceituação, natureza jurídica e os seus efeitos. Ademais, na segunda seção será tratado o instituto do time sharing envolvendo a sua conceituação, breve histórico e a sua correlação como princípio *numerus clausus.*

Por fim, a terceira seção analisa o tema do presente trabalho, isto é, os efeitos da posse na multipropriedade, abordando, especialmente, a usucapião, o direito aos frutos a responsabilidade civil do possuidor e o direito às benfeitorias em um imóvel que se encontra em timesharing. Assim, encerra-se a pesquisa com a conclusão a respeito do tema trabalhado em que é feita as devidas considerações.

1. DA POSSE

A posse, desde os tempos mais remotos, a exemplo do excelente trabalho desenvolvido em 1824 pelo renomado jurista Friedrich Carl Von Savigny em sua monografia Das Recht des Besitzes, O Tratado da Posse, é um importante objeto de estudo que ainda é utilizado por aqueles que estudam as ciências jurídicas, sendo os requisitos mais importante, no que diz respeito ao Direito, os seus efeitos, a exemplificar o direito à usucapião, o direito aos frutos, a responsabilidade civil do possuidor e o direito às benfeitorias.

Assim, na presente seção, serão estudados além de seus efeitos, um breve histórico, conceituação e a natureza jurídica do instituto possessório a seguir.

1.1 BREVE HISTÓRICO DA POSSE

É imprescindível salientar que não há um consenso doutrinário a respeito de como se deu o surgimento do instituto da posse e, nas palavras de Washington Monteiro e Maluf que assim afirmam: “segundo tudo parece indicar, a ciência jurídica bem longe está de alcançar solução satisfatória e definitiva” (2012, p. 42).

Para Ruggiero (*apud* Gonçalves, 2021, p. 19):

> não há matéria que se ache mais cheia de dificuldades do que esta, no que se refere à sua origem histórica, ao fundamento racional da sua proteção, à sua terminologia, à sua estrutura teórica, aos elementos que a integram, ao seu objeto, aos seus efeitos, aos modos de adquiri-la e de perdê-la.

Apesar disso, estima-se que o instituto da posse é discutido desde o antigo Direito Romano em que a tutela possessória era um mero reflexo da defesa da paz social. Assim, caso alguém se apoderasse de coisa que outro tinha em seu poder por meio de violência, a quebra dessa paz social traria como consequência

natural a restituição da coisa ao sujeito anteriormente possuidor e a punição ao sujeito que violou a posse alheia.

Durante muito tempo, a posse foi considerada como sendo um exercício do direito de propriedade individual e, apesar de ter a essência de pertencimento de uma coisa a determinada sociedade ou a alguém, não é encarada pelos juristas, a não ser os efeitos por ela produzidos, como um fenômeno jurídico.

Assim, durante a hegemonia da visão individualista da propriedade, a posse ficou restrita a tal caracterização. Contudo, como se verifica na Lei n. 10.406/2002, atual Código Civil, à posse é destinada uma regulamentação própria.

Deste modo, tendo em vista a controvérsia quanto à origem da posse, surgiram teorias, concepções e definições em relação a esse instituto, tendo como objetivo responder determinados questionamentos, como aponta o Lôbo (2018, p. 33-34):

> a) É direito ou poder de fato sobre uma coisa? b) Se é poder de fato, por que há consequências jurídicas? c) Em que medida a posse pode confrontar a propriedade? d) O que é determinante para sua caracterização, o elemento intencional ou a exteriorização de comportamento típico de dono?''.

Deste modo, as várias explicações acerca dos questionamentos anteriormente mencionados costumam ser reunidos em dois grandes grupos: no primeiro, abrange-se a Teoria subjetiva de Savigny, também chamada de clássica, em que a posse apresenta dois elementos constitutivos: o *corpus*, que é o controle material exercido por uma pessoa sobre a coisa, e o *animus*, em que consiste como a vontade de ter a coisa para si. Assim, a posse seria o poder que a pessoa tem de dispor materialmente de uma coisa, com intenção de defendê-la contra a intervenção de outrem e de tê-la para si.

No segundo grupo, abarca a teoria objetiva de Ihering, em que a posse se caracteriza como sendo o mero exercício da propriedade e, ao contrário do que propõe a teoria subjetiva de Savigny, o poder de fato para Ihering é a posse e, o poder de direito sobre a coisa, a propriedade. Deste modo, a proteção à posse para Ihering não visa evitar a violência, mas a defesa imediata da propriedade.

Assim, verifica-se que a teoria subjetiva visa conceder autonomia à posse ao engendrar relevância jurídica à utilização de bens fora da estrutura da propriedade privada. Partindo desse ponto de vista, surge a necessidade de não somente proteger o instituto da posse como também urge-se a proteção à pessoa, a

manutenção da paz social e estabilização das relações jurídicas. No que se refere à teoria objetiva, esta evidência a exteriorização da posse em que o *animus* não consiste na intenção do possuidor em exercer direito sobre a coisa como se o seu proprietário fosse, mas corresponde ao que se chama de *affectio tenendi*, isto é, a vontade do possuidor de se dirigir a coisa como o proprietário assim o dirigiria.

Logo, ambas as teorias refletem a primazia da função individual da propriedade. Desse modo, Savgny acreditava que a posse provinha da vontade e da liberdade individual e, para Ihering, caracterizava-se como a exteriorização do direito de propriedade.

1.2 CONCEITO DE POSSE

Partindo da análise das teorias anteriormente apresentadas, percebe-se que a teoria objetiva apresentada por Ihering representa uma evolução contrastando com o que é apresentado por Savigny em sua teoria subjetiva, pois como na primeira não há a exigibilidade de *animus domini*, amplia-se consideravelmente o rol de possuidores, sendo alguns destes considerados por Savigny como meros detentores. Além do mais, ao considerar a posse como uma situação de fato sobre um bem, é irrelevante se quem exerce a posse sobre a coisa é proprietário ou não.

No entanto, a crítica que se faz à teoria objetiva e que representa um claro retrocesso é o fato de esta reduzir a posse como uma mera exteriorização do direito de propriedade. Neste aspecto, Savigny apresentou um desenvolvimento melhor pelo o que se refere à proteção à função social da posse.

Desta feita, o Código Civil em seu art. 1.196 apesar de não conceituar a posse, concentra-se na figura do possuidor seguindo a Teoria objetiva de Ihering ao prever que ‘’considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade’’ (BRASIL, 2021). Deste modo, o possuidor é aquele que exterioriza alguma das faculdades da propriedade previstas no art. 1.228 do Código Civil, em nome próprio, sejam elas a possibilidade de usar, gozar, dispor e reaver a coisa, não importando ser ele proprietário ou não.

Entretanto, atualmente, frente à sociedade moderna, as teorias de Savigny e Ihering, nas palavras de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2017, p. 64), ‘’não são mais capazes de explicar o fenômeno possessório à luz de uma teoria

material dos direitos fundamentais'', pois ambas harmonizavam-se com a lógica do positivismo jurídico, em que a posse se delimita no direito privado.

Desta forma, partindo da função social da posse, não basta que o possuidor apenas se comporte como o proprietário da coisa, mas que exerça sobre ela atos ostensivos, defendendo-a e conservando-a, ''exercitando sobre ela ingerência socioeconômica'' (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 65).

Para Pontes de Miranda, em sua obra Tratado de Direito privado de 2012 (cuja primeira edição é de 1954) com grande relevância no volume 10, conceituou a posse como sendo uma relação fática entre a pessoa e a comunidade, diferente da propriedade que, ainda que se trate de uma relação entre a pessoa e a sociedade, gera uma repercussão no mundo jurídico.

1.3 NATUREZA JURÍDICA DA POSSE

Quanto à natureza jurídica da posse também existem muitas controvérsias, pois para a teoria subjetiva teria natureza jurídica dúplice, isto é, a posse seria uma combinação de uma situação de fato e de direito, denominado por Savigny de teoria eclética em que este afirma a tutela possessória como sendo uma defesa à pessoa humana contra qualquer tipo de violência, como conduta antijurídica.

Já para Ihering, a posse, por se tratar de um direito subjetivo, desperta outra polêmica referente a sua natureza pelo o que se refere ao fato de ter a natureza de direito real ou obrigacional.

Segundo Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2017, p. 65), a posse para Ihering se configura como direito subjetivo pelo fato de abranger três elementos estruturais, sendo eles: a) uma coisa como objeto, b) sujeição direta e imediata do objeto ao seu titular e c) eficácia *erga omnes*.

Pelo simples fato de não fazer parte expressamente do rol taxativo do art. 1.225 do Código Civil ou de qualquer outra legislação esparsa, existem renomados doutrinadores que defendem a natureza do instituto possessório como sendo de natureza obrigacional, pois explicam que uma das características que compõem os direitos reais é a sua tipicidade.

Contudo, conforme o Enunciado da V Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, a posse configura-se como um direito que pode ser

exercido inclusive por aquele que não é proprietário da coisa, mas que exerce domínio sobre ela ou até mesmo quando lhe é permitido por este a ocupar situações jurídicas reais ou obrigacionais sobre o bem.

Portanto, entende-se que a posse é um direito independente da propriedade que pode ser executado inclusive por quem não é dono do bem e até mesmo contra este.

1.4 OS EFEITOS DA POSSE

Apesar de anteriormente haver divergência entre doutrinadores quanto à determinação dos efeitos jurídicos da posse, segundo Gomes (*apud* Gonçalves, 2021, p. 47), “tinham aqueles que acreditavam que a sua eficácia admitia a pluralidade dos efeitos da posse e aqueles que sustentavam que a posse produzia apenas um único efeito”.

Atualmente, a eficácia jurídica da posse é uníssona quanto ao reconhecimento desta produzir vários efeitos e, como se infere dos arts. 1.210 a 1.222 e 1.238 e seguintes do Código Civil, subentende-se que, dentre esses vários efeitos gerados pelo instituto possessório, cinco são os de maior evidência, sendo eles, de acordo com Gonçalves (2021, p. 47):

> a) a proteção possessória, abrangendo a autodefesa e a invocação dos interditos; b) a percepção dos frutos; c) a responsabilidade pela perda ou deterioração da coisa; d) a indenização pelas benfeitorias e o direito de retenção; e) a usucapião’’.

Contudo, no presente trabalho, analisaremos apenas os efeitos quanto ao direito aos frutos, à responsabilidade civil do possuidor, às benfeitorias e à usucapião.

O direito aos frutos compreende, nas palavras de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2021, p. 172) como sendo ‘’as utilidades econômicas que a coisa periodicamente produz, sem alteração ou perda de sua substância’’. Nesse sentido, a legislação oferece especial proteção ao possuidor de boa-fé ao prever que em relação aos frutos percebidos retira a obrigação de indenizar ao proprietário do bem o valor referente a tais frutos, como está positivado no art. 1.214 do Código Civil.

Entretanto, quanto aos frutos pendentes e aos frutos colhidos, como encontra-se configurado no parágrafo único do referente artigo, devem ser

restituídos ao proprietário e serem as devidas despesas de produção e custeio deduzidas.

Por sua vez, o art. 1.216 também do Código Civil trata da figura do possuidor de má-fé que não terá direito de posse de bem alheio, uma vez que o proprietário reserve para si o direito dos frutos do qual é dono. Deste modo, o titular de domínio de má-fé responderá pelos frutos percebidos, colhidos e pelos que deixou de colher por sua culpa.

Quanto à responsabilidade civil do possuidor, isto é, o dever que este tem de indenizar ao proprietário em relação à perda ou deterioração da coisa, a solução encontrada pelo Código Civil também está associada com a boa-fé e a má-fé do possuidor, como se percebe pela leitura dos arts. 1.217 e 1.218 do referido ordenamento jurídico.

Deste modo, ao possuidor de boa-fé responderá apenas no âmbito civil quando der causa à perda ou deterioração da coisa que exercia posse, devendo, no entanto, o retomante (proprietário ou não) provar a culpa ou o dolo desse possuidor. Assim, caso não seja provada a culpa do possuidor será este considerado de boa-fé e o risco de perda e de deterioração da coisa será exclusivamente do retomante como se verifica no direito das obrigações previstas no art. 238 do Código Civil.

Já o possuidor de má-fé, como assina o art. 1.218 do Código Civil, será responsabilizado pelo perecimento ou degeneração do bem, mesmo que o fato que ocasionou a lesão seja por motivo de força maior. Entretanto, a parte final do referente artigo faz uma ressalva quanto a essa possibilidade quando restar demonstrado que o fato aconteceria ainda que estivesse nas mãos do retomante.

Em relação às benfeitorias, Pereira (*apud* Farias; Rosenvald, 2021, p. 178) constata que ‘’estas consistem em obras ou despesas efetuadas para fins de conservação, melhoramento ou embelezamento’’. Assim, é importante salientar que existem três grupos referentes à classificação das benfeitorias, quais sejam: as benfeitorias necessárias, úteis e de luxo.

As benfeitorias são definidas pelo Código Civil em seu art. 96 e em seus parágrafos definem cada uma delas, sendo que as benfeitorias necessárias têm como o objetivo conservar ou evitar que o bem se deteriore, as úteis facilitam ou aumentam a utilização do bem e as benfeitorias voluptuárias são as de mero deleite ou recreio.

Desta feita, pelo que se refere à indenização pelas benfeitorias, em conformidade com Gonçalves (2021), configuram-se como um dos principais efeitos da posse. Além disso, é imperioso analisar a boa-fé e a má-fé do possuidor em relação à possibilidade de receber ou não indenização.

À vista disso, se o possuidor agir de boa-fé, terá direito à indenização das benfeitorias úteis e necessárias, sendo-lhe, inclusive, permitido exercer o direito de retenção sobre a coisa melhorada até que lhe sejam pagas. Com relação às voluptuárias, se não acarretar estrago ou dano à coisa ou se o reivindicante não preferir ficar com elas e as indenizar, o possuidor de boa-fé poderá levantá-las.

Pelo que se refere ao possuidor de má-fé lhe é imposta uma restrição, por ter praticado ato ilícito, e somente poderá receber indenização quanto às benfeitorias necessárias, conforme o art. 1.220 do Código Civil, porém será facultado ao reivindicante indenizar o possuidor de má-fé entre o valor da coisa e o seu custo. Já em relação ao possuidor de boa-fé, deverá indenizá-lo referente ao valor atual da coisa.

Por último, a usucapião, também chamada de prescrição aquisitiva da propriedade é considerada como um modo de aquisição originário da propriedade, com base no art. 1.244 do Código Civil.

Como se infere de tal artigo, as regras de prescrição referentes ao devedor se estendem ao possuidor, no que diz respeito à usucapião, inclusive devendo-se considerar as causas que suspendem, interrompem ou impedem a prescrição. É de fundamental importância observar que, se não ocorrer o fenômeno da prescrição, não é aplicável o instituto da usucapião.

No tocante aos requisitos indispensáveis e exigidos em todas as espécies de usucapião são três: o primeiro refere-se à posse *ad usucapionem*, que deve conter os requisitos impostos nos arts. 1.238 a 1242 do Código Civil. Deste modo, a posse deverá ser ininterrupta, sem oposição, além de ser exercida pelo possuidor com *animus domini*.

Quanto ao segundo requisito, isto se refere ao tempo e a depender da modalidade de usucapião pode a contagem dar-se de duas formas, por meio de ato de sucessão na posse, ocorre quando o tempo de posse do possuidor é somado ao tempo de posse de seu antecessor sucessório. Poderá ocorrer também por meio de ato de acesso à posse, ou seja, *accessio possessionis*, que ocorre quando o tempo de posse do possuidor é somado ao tempo de posse de um terceiro.

Por último, em relação ao terceiro requisito, a coisa deverá ser hábil de ser usucapida, isto é, o bem precisa ser suscetível de prescrição aquisitiva. A exemplo de bens que não são hábeis de serem usucapidos são os bens públicos e os imóveis menores que a fração mínima de parcelamento dos Municípios, em regra, pois de acordo com os arts. 183 e 191 da Constituição Federal de 1988 representam uma exceção à essa regra, permitindo, portanto, que as áreas menores que a fração mínimas de parcelamento possam ser usucapidas, desde que sejam enquadradas na modalidade de usucapião constitucional dos artigos anteriormente mencionados.

No que concerne aos requisitos indispensáveis à usucapião, estes referem-se ao justo título, que consoante ao entendimento de Gonçalves (2021, p. 102), ‘’é o que seria hábil para transmitir o domínio e a posse se não contivesse nenhum vício impeditivo dessa transmissão’’.

Por conseguinte, a boa-fé que, segundo Lafayette (*apud*, Gonçalves, 2021, p. 103), ‘’é a crença do possuidor de que legitimamente lhe pertence a coisa sob sua posse’’. Para tanto, dependerá da modalidade de usucapião para analisar se tais requisitos serão dispensáveis ou indispensáveis, por exemplo, para a consumação da usucapião extraordinária, como disposto no art. 1.238 do Código Civil, não se exige o justo título e a boa-fé. No entanto, o justo título é um requisito essencial exigido pela usucapião ordinária, de acordo com o que resta configurado no art. 1.242 do Código Civil.

Ademais, é de suma importância esclarecer que nos casos em que não ocorrem a prescrição, consequentemente, não ocorrerá o instituto da usucapião. Estes casos estão elencados nos arts. 197 e 198 ambos do Código Civil.

Frente a essas particularidades, se faz importante observar a aplicabilidade ou não dos efeitos da posse na multipropriedade imobiliária. Para tanto, é necessário, preliminarmente, entendermos alguns conceitos e particularidades acerca do instituto do *time sharing* antes de adentrarmos especificamente no assunto.

2. DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

A multipropriedade, também chamada de *time sharing* ou *timeshare*, embora de utilização no ramo hoteleiro, vem sendo muito difundida em outros

setores, como comércios, bens móveis, unidades residenciais e até condomínios edilícios.

Frente a essas particularidades, se faz importante observar a aplicabilidade ou não dos efeitos da posse na multipropriedade imobiliária. Pois, o *time sharing* por se tratar de um tema relativamente novo no ordenamento jurídico, sendo regulamentado com a promulgação da Lei n. 13.777 apenas em 2018, apesar de ser um tema tratado na prática desde a década de 80, gera debates importantes acerca daqueles que exercem posse sobre um bem em *time sharing*.

Deste modo, a seguir, serão analisados o conceito de multipropriedade, um breve histórico e a relação desse instituto com o princípio *numerus clausus*.

2.1 CONCEITO DE MULTIPROPRIEDADE

O termo multipropriedade, segundo o doutrinador Gustavo Tepedino (1993, p. 1) pode ser definido como:

> Uma relação jurídica em que ocorre o aproveitamento econômico de uma coisa, sendo esta móvel ou imóvel, que será repartida em unidades fixas de tempo, para que múltiplos titulares possam utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua cada qual em seu turno. O caráter perpétuo exercido pelos titulares do bem refere-se à duração em que desfrutam da coisa, apesar de ser o seu exercício temporário.

Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald afirmam que, ‘’além dessa faculdade de divisão da propriedade no aspecto temporal, abriga possibilidades de desdobramento e loteamento de bens imóveis e o fracionamento de bens móveis’’ (2016, p. 278).

Apesar da possibilidade de se utilizar o *time-sharing* sobre bens móveis, é no âmbito da multipropriedade imobiliária que o instituto se encontra protegido pelo ordenamento jurídico brasileiro, proporcionada pelo registro do título no Registro Geral de Imóveis.

Assim, ao invés de o interessado adquirir o imóvel sozinho, poderá fazê-lo em grupo, tendo em vista que cada proprietário terá uma escritura que restará registrada a aquisição de uma fração do imóvel, contudo poderá utilizá-lo somente durante determinada época do ano. Nos demais períodos, o imóvel estará à disposição dos demais proprietários.

Conclui-se, portanto, que ao comprar um imóvel em *time-sharing* é obter o acesso à propriedade em vez de comprá-la.

2.2 BREVE HISTÓRICO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Gustavo Tepedino em sua obra ‘’Multipropriedade Imobiliária’’, discorre que o fenômeno da multipropriedade surgiu pela primeira vez na França, sendo adotado por outros países como Itália, Portugal, Espanha e os Estados Unidos (TEPEDINO, 1993, p. 1).

As diversas designações trazidas por esses países retratam a pluralidade de direitos individuais sobre o mesmo imóvel que está sendo dividido em frações de tempo e consequentemente em frações de domínio.

Frente a crise em que se encontrava o setor imobiliário nos anos 70, houve a expansão do instituto do *time-sharing* para muitos outros países e ganhou grande importância como aponta Gustavo Tepedino (1993, p. 8):

> Alcançando, inclusive, mercados de bens móveis, na venda de embarcações, computadores e joias, conjecturando-se até a sua incidência sobre vagas de automóveis, nos estacionamentos dos grandes centros urbanos.

Na Itália, a multipropriedade foi concebida sob três espécies, sendo elas: acionária, imobiliária e hoteleira. Assim, a forma acionária, relacionada ao campo do direito societário, isto é, por meio dessa modalidade constitui-se uma sociedade anônima, sendo esta a proprietária dos bens objeto do instituto em questão. Desse modo, a sociedade emite ações ordinárias, em que é permitido somente aos sócios participar da gestão social, e preferenciais, que conferem aos seus adquirentes o direito de utilizar o bem em turnos certos.

Nessa situação, o multiproprietário adquire uma ou mais ações da sociedade e a sua titularidade lhe garante a utilização cíclica do bem em questão. Contudo, essa situação confere ao multiproprietário apenas o direito de aquisição de propriedade mobiliária, tendo em vista que lhe pertence uma ou mais ações.

Desse modo, o multiproprietário não se reveste na qualidade de co-proprietário do bem que utiliza, sendo apenas um acionista, detentor de uma relação

obrigacional em face da sociedade, tendo em vista o aproveitamento periódico do bem social, por determinada época do ano.

Ademais, insta salientar que a natureza jurídica da multipropriedade acionista sujeita o multiproprietário acionista aos destinos da sociedade, o que torna o seu direito vulnerável a qualquer alteração que se faça na destinação do imóvel e restaria ao acionista apenas o direito de recesso, isto é, a faculdade de se retirar da sociedade.

Destarte, resultam outros dois problemas gerados por essa espécie da multipropriedade italiana, sendo que o primeiro consiste na ausência de publicidade nas vendas das ações da referida sociedade, pois permite que seja possível a venda das mesmas ações a mais de um adquirente, o que resulta em um número de sócios superior às unidades de tempo que estão disponíveis sobre o bem. Já o segundo, resulta no risco de falência da sociedade, deste modo a má condução da sociedade pode provocar a sua insolvência e, consequentemente, acarretar riscos aos acionistas.

Todos esses problemas condenaram ao desastre os países que adotaram essa espécie de multipropriedade societária italiana, tendo sido preferida a espécie multipropriedade imobiliária, que é objeto do presente trabalho.

A multipropriedade imobiliária italiana estabelece que os proprietários de um determinado bem imóvel que o adquiram em co-propriedade ordinária podem destiná-lo à utilização exclusiva de cada um deles, isso ocorre devido à celebração de um pacto de utilização da coisa que lhes é comum, ou seja, relacionam-se com as regras condominiais, e, sobretudo, pactuam também sobre os turnos referentes a cada proprietário.

Portanto, pode-se dizer que, à respeito das partes comuns do imóvel, todos os multiproprietários são co-proprietários, pois considera-se individualmente as partes desse imóvel que foram divididas, tendo em vista a quantidade de proprietários, pois quanto mais proprietários mais fracionados serão os ciclos anuais em relação àquela mesma unidade do imóvel que possui vários multiproprietários vinculados.

Gustavo Tepedino afirma que a multipropriedade tem o seu elemento chave (1993, p.15):

> A multipropriedade imobiliária tem o seu ‘’elemento chave’’ representado pelo fato de os seus representantes se vincularem a um regulamento

> interno que dispõem sobre o respeito à divisão por turnos e as obrigações decorrentes dela.

A principal vantagem do modelo em questão refere-se à segurança jurídica que é oferecida ao adquirente é a possibilidade de ser transmissível a herdeiros e sucessores determinada fração do bem adquirida pelo multiproprietário. Assim, consequentemente, ocorre um aproveitamento exclusivo e direto do bem em certo período estabelecido por ano.

Apesar de o instituto da multipropriedade imobiliária italiana utilizar-se das regras condominiais, existe um problema quanto à indivisibilidade, pois o condomínio é visto como uma relação jurídica transitória, sendo passível de extinção. Segundo Tepedino é uma ‘’hipótese, que à evidência, desatende aos interesses da estabilidade da multipropriedade’’ (1993, p. 16).

Desta maneira, levando-se em consideração o art. 1.112 do Código Civil, a jurisprudência italiana consagrou, partindo-se de um entendimento restritivo, que se houvesse sido estipulado pelas próprias partes a hipótese de imutabilidade da destinação, ‘’revestindo-se tal vínculo, portanto, de conotação subjetiva e convencional, resultaria dispositiva a regra da divisibilidade’’.

Caso os co-proprietários quisessem tornar indivisível certo condomínio bastariam que declarassem tal intenção, motivando a copropriedade pela destinação da coisa, cuja integralidade fosse o motivo de ser da relação social.

Por fim, a modalidade da multipropriedade hoteleira trata-se da reunião das duas modalidades anteriormente estudas, isto é, a modalidade imobiliária e a societária. Desta maneira, é atribuído ao imóvel servir aos titulares de direito que possuem uma quota do bem ou que possuam ações, que diz respeito ao direito de utilizar o bem em determinado período do ano.

Gustavo Tepedino sustenta que: ‘’A gestão hoteleira, em prol do aproveitamento econômico, posta o bem imóvel à disposição tanto do multiproprietário como, subsidiariamente de terceiros’’ (1993, p.18).

Deste modo, seja o imóvel de propriedade dos multiproprietários ou de uma sociedade da qual participem, será oferecido em arrendamento a uma empresa que trabalhe no ramo da hotelaria que, por meio de um contrato, assegurará o direito dos multiproprietários em aproveitar por turno o apartamento em determinado

período do ano. Contudo, será cobrado um valor referente além da diária, dado um significativo desconto, também um valor referente à taxa de administração.

A esse sistema negocial é oferecido inúmeras vantagens, sendo elas o estímulo à expansão do setor hoteleiro, elimina os períodos de escassa ocupação, já que os multiproprietários, a princípio, preenchem o hotel todo o ano, tendo em vista o ciclo de cada um. Ademais, gera estabilidade pela ocupação pela utilização plena e ininterrupta do bem, sendo desnecessário que haja a contratação e demissões de empregados por temporadas.

Insta salientar que constitui um atrativo para os multiproprietários a transferência da gestão à empresa de hotelaria, pois, devido à sua experiência, esta pode gerir com as devidas diligências e conhecimento não apenas os turnos como os serviços de administração das áreas comuns, como quadras de esportes, restaurantes, bares e etc.

Deste modo, após intrincadas discussões relacionadas à constitucionalidade em relação à transformação do estabelecimento hoteleiro tradicional em multipropriedade hoteleira, implicaria em uma mudança na destinação a que tal bem está sujeito e condicionado, violando, assim, a finalidade a que estava vinculado.

Para tanto, definiu-se que há a possibilidade de desonerar o vínculo, desde que seja justificado que a manutenção da unidade hoteleira não convém economicamente e, além disso, para a respectiva implantação, era preciso restituir aos cofres públicos os benefícios concedidos.

Na França, no entanto, a modalidade imobiliária de *time-sharing* não logrou êxito devido à ‘’rigidez da dogmática em tema de direitos reais’’ principalmente quanto a inadequação desse instituto na disciplina do condomínio, fato esse que provavelmente influenciou os operadores franceses a optarem pela modalidade societária de multipropriedade (TEPEDINO, 1993, p. 28).

Assim, a principal dificuldade na estipulação da multipropriedade como um condomínio ordinário refere-se à permanente divisibilidade dos condomínios ordinários, conforme estipulado no próprio Código Napoleônico.

Entretanto, apesar de prever a possibilidade de divisibilidade nos condomínios ordinários, a jurisprudência e a doutrina francesa, em algumas hipóteses, descartavam essa possibilidade, derrogando assim o que estava configurado no próprio ordenamento jurídico francês, em duas situações.

Primeiro, ordenava-se os casos em que o interesse social designava a manutenção da coisa comum. Já em segundo lugar, consagra-se as coisas em que é verificada a *affectio societatis*, a partir da identificação de alguma finalidade lucrativa, isto é, buscou enquadrar-se juridicamente o instituto da multipropriedade sobre um imóvel comum no campo dos contratos societários.

Deste modo, percebe-se que o legislador francês evadia-se da incidência do que estava previsto no próprio Código francês permitindo a divisibilidade, decorrendo, entretanto, a indivisibilidade, resguardado o procedimento de liquidação social.

Contudo, com as reformas legislativas em 1976 e 1978 enterrou a tentativa de impedir a divisibilidade permanente, mas não deixou de ser um entrave no caso de transferência da titularidade do direito da multipropriedade, pois deveria ser respeitado o direito de preferência em relação aos demais condôminos ou se na hipótese de insolvência de um dos multiproprietários, poderia ocorrer o risco de venda do bem em sua completude para que houvesse a satisfação do credor.

Na Espanha, o instituto da multipropriedade apresenta-se na modalidade imobiliária, por meio da co-titularidade do domínio, assim como na Itália. Desse modo, cria-se condomínios horizontais formados por unidades individuais cada qual designado a um grupo de multiproprietários em condomínio ordinário, pactuando estes sobre a divisão por turnos da utilização da respectiva unidade em frações periódicas anuais.

Ademais, diferentemente do instituto multiproprietário francês, a sociedade que resolveu por pactuar o instituto do *time sharing* determina as regras da convenção condominial e do próprio regulamento referente ao condomínio ordinário, fato esse que implica na anuência do adquirente em relação às cláusulas predeterminadas que serão levadas para registro imobiliário para que se obtenha eficácia contra terceiros (TEPEDINO, 1993 p. 33).

Já no Brasil, conforme supracitado, a multipropriedade surgiu nos anos oitenta e referia-se a uma matéria tratada de uma forma isolada pela doutrina, pois tratava-se de um fenômeno sem grande repercussão, restrito a poucos empreendimentos.

Tal instituto foi inserido no mercado brasileiro por meio de duas modalidades, sendo elas a multipropriedade imobiliária e a hoteleira. Assim, insta

salientar que, dentre as modalidades de multipropriedade ora analisadas, o sistema jurídico brasileiro se aproxima dos modelos espanhol e italiano.

Desta maneira, Gustavo Tepedino salienta que os multiproprietários tornam-se: ‘’Condôminos do prédio e acessórios, cabendo a cada um deles uma fração ideal do todo, não se dividindo o imóvel em unidades autônomas, nem formando condomínio especial’’ (1993 p. 44).

Por consequência da indivisibilidade do terreno em unidades autônomas, percebe-se que o multiproprietário é titular de direito real sobre todo o bem, porém se submete a um regulamento com eficácia real e, uma vez registrado, a sua validade estará condicionada a uma espécie de condomínio ordinário, contendo este pacto de divisão do uso por turnos intercorrentes, firmados pelos condôminos.

Desta maneira, as diferenças estabelecidas entre o condomínio ordinário e a aquisição de uma unidade espaço-temporal exclusiva, em caráter perpétuo e transmissível por *atos intervivos* e *causa mortis* são enormes, fato esse que, de acordo com o doutrinador Orlando Gomes, considerava o direito a multipropriedade como sendo um ‘’direito real atípico e, portanto, uma espécie que não pode existir emface do princípio *numerus clausus* dos direitos reais’’ (*apud* TEPEDINO, 1993 p. 49).

Entretanto, há uma ressalva que, independentemente da natureza jurídica que é atribuída ao *time sharing*, este carece de uma regulamentação mais sólida que torne claro o direito do adquirente, seus limites e a dimensão de seus poderes, para que problemas futuros ocasionados em decorrência desse novo instituto possam ser evitados (TEPEDINO, 1993).

2.3 A MULTIPROPRIEDADE E O PRINCÍPIO *NUMERUS CLAUSUS*

O princípio *numerus clausus* configura-se na competência exclusiva do legislador relacionada à criação de direitos reais, isto é, determina um rol taxativo no art. 1.225 do Código Civil determinando quais são os institutos que se classificam como direito real.

Deste modo, ao analisar o referido artigo, percebe-se que a multipropriedade não se encontra inserida no ordenamento jurídico, mesmo após a reforma do Código Civil em 2002. Assim, constata-se que existe uma grande dificuldade em caracterizar o instituto da multipropriedade como sendo pertencente

aos direitos reais (ou não) ou se caracteriza como uma relação meramente obrigacional.

Para tanto, o doutrinador Paulo Lôbo afirma essa natureza controvertida do instituto em questão e salienta que o entendimento dos tribunais é no sentido de que o *time sharing*: ‘’Se trata de fracionamento temporal da propriedade, análogo ao condomínio edilício, não configurando direito real limitado específico, no que parece concordar a maioria dos autores’’ (2018, p.82).

Contudo, conforme o posicionamento do jurista Lima (2004, p. 66):

> Não existe óbice quanto à constituição de sociedades multiproprietárias no modelo de sociedade simples, contendo estas um número de sócios equivalente ao número de períodos em que o imóvel é desfrutado com exclusividade. Além disso, o mesmo equivale para o fenômeno da incorporação imobiliária, desde que seja feito uma convenção de condomínio e esta seja registrada para que explicite esta partilha do tempo do bem.

Partindo desse ponto, o Superior Tribunal de Justiça, em 2016, (REsp 1.546.165), optou por adotar explicitamente que a natureza da multipropriedade se compatibiliza bem mais com a de um direito real, pois esta encontra-se acobertada ‘’pelos princípios que encerram os direitos reais’’.

Assim, a multipropriedade figura-se como direito real e, conforme Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald ‘’é plenamente possível o exercício de um espaço de autonomia negocial para que os particulares possam ajustar diferentes contornos ao direito de propriedade conforme as variações e demandas do tráfico jurídico’’ (2017, p. 280).

Entretanto, o doutrinador Paulo Lôbo indaga que (2018, p. 83):

> Se a multipropriedade é espécie do gênero condomínio, não pode ser considerada direito real autônomo’’, pois o condomínio no ordenamento jurídico brasileiro configura-se como uma expressão do direito de propriedade e não como um direito real por si só.

Assim, a Lei n. 13.777, de 20 de dezembro de 2018, introduziu no Código Civil um novo capítulo intitulado de ‘’Condomínio em Multipropriedade’’, inseriu 19 artigos, partindo estes do 1.358-B a 1.358-U e alterou os artigos 176 e 178 da Lei n° 6.015/73. Portanto, a multipropriedade, conforme preconiza o artigo 1.358-C do Código Civil, se trata de uma modalidade de condomínio.

3. DOS EFEITOS DA POSSE NA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Isto posto, após apresentados os institutos da posse e da multipropriedade para uma melhor compreensão dessas duas entidades, a presente sessão busca analisar os efeitos possessórios, especificamente a usucapião, o direito aos frutos a responsabilidade civil do possuidor e o direito às benfeitorias em um imóvel que se encontra em *timesharing.*

3.1 DA USUCAPIÃO

Conforme abordado na primeira sessão do presente trabalho, a usucapião consiste no modo de aquisição originário da propriedade, conforme art. 1.244 do Código Civil, em suas diversas modalidades, caso obedecidos os requisitos gerais, também abordados anteriormente, sendo eles: a posse *ad usucapionem*, tempo e a necessidade de o bem ser suscetível de prescrição aquisitiva.

Ademais, a função social da propriedade também constitui-se como sendo umas das obrigações a serem cumpridas pelo proprietário do imóvel, isto é o que estabelece tanto a Constituição Federal de 1988 em seu art. 5°, inciso XXIII e art. 170, inciso III, quanto o Código Civil em seu art. 1.228, § 1º.

Faz-se importante ressaltar que a função social da propriedade tratada na Constituição Federal encontra-se dividida quanto à propriedade rural, em consonância com o art. 186 CRFB/88, e quanto à urbana, fundamentando-se no art. 182 § 2º CRFB/88 e no art. 40 da Lei 10.257/2001, Estatuto da Cidade.

Desse modo, o titular de uma fração de tempo em um imóvel, seja urbano ou rural, que se encontra em *time sharing*, caso não compareça no período para si determinado ou caso não tenha enviado terceiros por meio de locação ou cessão temporárias, estaria atentando contra essa função social da propriedade, podendo caracterizar renúncia ou abandono.

Desta maneira, após concluir que a multipropriedade consiste em direito real de propriedade, sendo as suas unidades periódicas passíveis de alienação, locação e cessão gratuita ou onerosa, conforme explicitamente disposto no art. 1.385-I CC/02, tendo em vista que cada unidade periódica tem inscrição ou matrícula imobiliária individualizada, que a produção de efeitos perante terceiros,

devido à transferência da quota-tempo, dar-se-á na forma da lei civil, conforme solenidade no Registro de Imóveis, haja vista os art. 1.227 do Código Civil e art. 176 da Lei n° 6.015/73.

Assim, Carolina Pessoa, autora do artigo ‘’Usucapião da fração do tempo na multipropriedade imobiliária’’, aborda em seu trabalho que o fato de a multipropriedade imobiliária ser definida como múltiplas propriedades relacionadas a um mesmo imóvel indivisível, sendo estas passíveis das obrigações impostas pelo artigo 1.358-J do Código Civil, em particular as que se referem à ‘’conservação do imóvel e do mobiliário que o compõe e o limite temporal no que concerne às suas faculdades’’, essa fração de tempo decorrente do *timesharing* decorreria de uma propriedade individualizada, o que enseja na possibilidade de o imóvel em multipropriedade se enquadrar em todas as formas de aquisição e perda da propriedade, dentre as quais a usucapião (PESSOA, 2021, p. 4).

Portanto, ao observar os requisitos garantidores da usucapião, em especial a posse na multipropriedade, chega-se à conclusão, como indaga brilhantemente Carolina Pessoa, que a única e exclusiva possibilidade de usucapir um imóvel em *timesharing* seria se ‘’todos os multiproprietários estivessem omissos e houvessem abandonado o imóvel, passando o usucapindo, após dois anos de posse justa, de boa-fé e ininterrupta, a ser elegível à apropriação de todas as frações de tempo’’ (2021, p. 5).

Então, constata-se que o usucapindo não poderá usucapir apenas uma fração de tempo do imóvel. Entretanto, pelo fato de a Lei n. 13.777 de 2018 não discorrer extensivamente sobre essa prescrição aquisitiva da propriedade e como não há nenhuma outra legislação que trate a respeito do assunto, abriu-se uma lacuna em relação à posse ininterrupta exercida por esse usucapindo em potencial, que restaria configurada durante cada uma das frações de tempo de titularidade dos multiproprietários omissos.

Por fim, constata-se que, na prática, tal situação tende a ser excepcional, pois raro seria todos os multiproprietários se tornarem omissos ao mesmo tempo, devendo esse usucapindo em potencial ter que ocupar ininterruptamente todas as frações de tempo em relação àquele imóvel ‘’especialmente em se observando a finalidade turística geralmente projetada ao se aderir ao regime multiproprietário’’ de fato não estaria a sua disposição (PESSOA, 2021, p. 6).

3.2 DO DIREITO AOS FRUTOS

O próximo efeito a ser abordado no presente trabalho refere-se ao direito aos frutos, porém nessa sessão analisaremos esse efeito possessório como uma garantia que a anticrese oferece na percepção dos frutos e rendimentos de um imóvel urbano ou rural que esteja em *timesharing* e foi entregue por um dos multiproprietários que configura como devedor ou um terceiro para um credor.

Assim, o credor anticrético fica sujeito a um vínculo real, conforme disciplina o art. 1.419 do Código Civil, quando o devedor ou um terceiro lhe entrega um imóvel cedendo-lhe o direito de receber os seus frutos e rendimentos em compensação da dívida.

Constata-se então, que a posse exercida por esse credor anticrético é direta, podendo este utilizar da coisa objeto de garantia e também fruir de suas utilidades. Há de se ressaltar, contudo, que para esse credor surge o dever de administrar a coisa, no caso o imóvel, enquanto administrá-la para obter os frutos necessários à extinção da dívida.

Ademais, o professor Carlos Alberto Ferriani, em seu artigo denominado ‘’Da anticrese legal na multipropriedade’’, salienta que tal instituto somente se constituirá como objeto de análise na multipropriedade caso este refira-se a unidades autônomas de condomínios edilícios, situação essa descrita minuciosamente nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil (FERRIANI, 2020, p. 4).

Em relação à figura do credor anticrético, é de suma importância salientar que a figura deste indivíduo está relacionada às obrigações do multiproprietário, as quais devem se referir apenas as obrigações de custeio das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, hipótese está consubstanciada na primeira parte do art. 1.358-S, *caput*, do Código Civil.

O parágrafo único desse artigo prevê ainda a possibilidade de o multiproprietário ser responsabilizado, diante das despesas ordinárias e extraordinárias, perante o condomínio ainda que a sua fração de tempo tenha sido alugada por terceiro.

Tal preceito encontra fundamento na Lei n. 8.245 de 1991 (Lei de Locações) especificamente nos arts. 22, X, e 23, XII. Assim, a partir do entendimento da redação dada ao art. 23, XII, da referida lei, percebe-se que o multiproprietário titular da fração de tempo alugada pode exigir o cumprimento das

despesas ordinárias do locatário. No entanto, por mais que tenha sido estipulado em contrato a responsabilização do locatário perante tais despesas, tal cláusula não operará efeitos em relação ao condomínio em *timesharing.*

Partindo desse pressuposto, percebe-se que o condomínio poderá exigir do titular multiproprietário a quitação de tais despesas, contudo, é necessário que sejam respeitados o que o professor Carlos Alberto Ferriani chama de sub-pressupostos, sendo eles o primeiro a autorização pela convenção do condomínio de um sistema chamado pool, disposto no parágrafo único do art. 1.358-S, inciso II, do Código Civil, que consiste em uma administração única das frações que foram locadas ‘’mediante a repartição das receitas da locação independentemente da efetiva ocupação da cada unidade’’. Já o segundo, deriva-se da possibilidade de impor ou facultar aos condôminos esse instituto ao ser autorizado pela administração do condomínio (FERRIANI, 2020, p. 5).

Deste modo, o multiproprietário inadimplente, caso o sistema pool seja adotado pela convenção do condomínio, poderá ter o seu direito ao uso e gozo, durante o período que lhe é reservado, proibido e a sua fração de tempo será integrada ao sistema pool da administradora, podendo esta apropriar-se dos frutos e rendimentos do imóvel enquanto as dívidas não forem adimplidas.

3.3 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO MULTIPROPRIETÁRIO

O terceiro efeito possessório ao ser tratado nessa presente sessão refere-se à responsabilidade civil do multiproprietário, especificamente quanto ao perecimento, deterioração e ruína do imóvel.

Conforme anteriormente abordado, apesar de a Lei n° 13.777 de 2018 provocar alterações tanto no Código Civil quanto na Lei de Registros Públicos, não trouxe normas que abrangessem tudo a respeito do instituto da multipropriedade, ficando à cargo de outras legislações cumprir tal papel.

É o que acontece com o caso de o imóvel em propriedade ruir e sobre quem será dada a responsabilidade. A resposta encontra-se positivada no art. 937 do Código Civil, assim, todos os multiproprietários respondem solidariamente na hipótese de ruína do imóvel independentemente das frações de período, cabendo as demais multiproprietários o direito de regresso contra aquele que causou a ruína.

Ademais, se porventura o imóvel perecer ou se deteriorar, aplica-se a regra do art. 1.358-J do Código Civil comprovado a culpa do multiproprietário ou do indivíduo que foi autorizado por ele a estar no bem, sendo este o fundamento da responsabilidade objetiva.

Deste modo, caso a coisa pereça ou se deteriore em decorrência de um desgaste natural, não há que se falar em dever de indenizar, pois o prejuízo é de todos os multipropritários que figuram na qualidade de donos do bem. Contudo, podem os multiproprietários pactuarem em sentindo inverso, como prevê o artigo 1.358-G, V, do Código Civil.

3.4 O DIREITO ÀS BENFEITORIAS

Para entender a aplicação desse efeito possessório, é preciso aplicar as regras do condomínio edilício subsidiariamente ao imóvel em *time sharing,* como dispõem o art. 1.358-B do Código Civil. Porém, é preciso analisar as obrigações que são delegadas aos multiproprietários no art. 1.358-J em seus incisos.

Insta trazer ao presente estudo, dentre as várias obrigações atribuídas aos multiproprietários, o inciso IV do art. 1.358-J, que proíbe ao multiproprietário modificar, alterar ou substituir a propriedade imobiliária, assim como os equipamentos e instalações do imóvel. Ademais, o inciso IX prevê a possibilidade de realização de obras ou reparos urgentes em razão do conforto e segurança daqueles que são titulares da multipropriedade.

Continua o inciso I do parágrafo primeiro deste mesmo artigo que, caso o multiproprietário descumpra com tais deveres estará sujeito a uma pena de multa e se persistir em descumprir seus deveres, além de ter que arcar com uma multa progressiva, perderá temporariamente o direito de utilização do imóvel pelo período que corresponde à sua fração de tempo.

Já o parágrafo segundo do mesmo artigo prevê a possibilidade de responsabilizar a todos os multiproprietários, como consequência do uso normal e do desgaste da coisa ou exclusivamente do multiproprietário que utilizou a coisa atipicamente.

Logo, verifica-se, a partir da análise feita em relação às obrigações do multiproprietário, que existe, mesmo implicitamente, a possibilidade de se realizar benfeitorias úteis e necessárias, isto é, seja para conservação ou reparo do imóvel.

Contudo, nada mais declaram a respeito das benfeitorias e nem sequer mencionam sobre as benfeitorias de mero deleite, ficando, então, à cargo das regras do condomínio edilício tratar sobre essa questão.

Assim, os incisos do art. 1.341 do Código Civil, os quais tratam sobre a realização de obras no condomínio, declaram o quórum para que se possa realizar obras voluptuárias e úteis no condomínio, sendo, dois terços dos condôminos e maioria dos condôminos, respectivamente.

Já as reparações necessárias, como consta no parágrafo 1° do art. ora citado, podem ser realizadas independendo de autorização, fato esse que coaduna com o art. 1.358-J, inciso IX do Código Civil.

Por fim, o parágrafo quarto do citado art. 1.341 consagra em sua redação que o condômino que realizar obras de interesse comum, mas que não sejam urgentes, não terá direito à restituição, pois esta somente é garantida ao condômino que presta a assumir a iniciativa pelas obras ou pelos reparos quando são urgentes.

Portanto, no caso do multiproprietário que almeja fazer uma obra que aumenta ou facilita a utilização do bem, teria este que ter autorização dos demais multiproprietários para poder realizar as benfeitorias úteis ou voluptuárias e, se o não fizer, não terá direito à restituição destas benfeitorias.

CONCLUSÃO

Quando se iniciou o trabalho de pesquisa, constatou-se que, ante a atual relevância do instituto da multipropriedade nos negócios jurídicos, tendo esse instituto saído da esfera hoteleira e alcançado outros setores, o que se faz importante estudar sobre os efeitos da posse, em um imóvel que se encontra em multipropriedade.

Diante disso, a pesquisa teve como objetivo geral analisar estudar os efeitos da posse na multipropriedade imobiliária, verificando se dentre os efeitos possessórios a usucapião, o direito aos frutos, a responsabilidade civil do possuidor e o direito às benfeitorias são aplicáveis no instituto do timesharing.

Assim, constata-se que o objetivo geral foi atendido, pois, efetivamente, o trabalho conseguiu demonstrar que há a possibilidade de aplicação dos efeitos da

posse em imóveis que estão em multipropriedade.

Ademais, quanto aos objetivos específicos, estes também foram preenchidos, visto que o objetivo específico inicial era estudar o instituto da posse, bem como a sua conceituação, apresentação de um breve histórico sobre o direito possessório e a caracterização dos efeitos da posse relativos à usucapião, o direito aos frutos, a responsabilidade civil do possuidor e o direito às benfeitorias, estando tal fato configurado na primeira seção.

Por conseguinte, o segundo objetivo específico era verificar o conceito da multipropriedade imobiliária, apresentar um breve histórico sobre a multipropriedade e discorrer sobre a multipropriedade e o princípio do ‘’numerus clausus’’, situação essa consubstanciada na segunda seção da pesquisa.

Já o terceiro objetivo específico, consagrada na terceira seção deste trabalho, visava discutir a possibilidade de aplicação ou não da usucapião, do direito aos frutos, da responsabilidade civil do possuidor e o direito às benfeitorias.

Deste modo, a pesquisa partiu da hipótese de que há a possibilidade de aplicação dos efeitos da posse anteriormente trabalhados nos imóveis que se encontram em multipropriedade, e, durante o trabalho verificou-se tal afirmação é verdadeira, tendo em vista que tal hipótese foi confirmada na terceira seção.

Conclui-se, portanto, que a resposta para esse problema, levando-se em consideração a usucapião, é de que o titular de uma fração de tempo que não comparece no período designado para si poderia caracterizar renúncia ou abandono do imóvel, contudo, para que a usucapião seja aplicável nessa situação, é preciso que todos os titulares do imóvel o abandonem em relação à sua fração de tempo por, no mínimo 2 anos, revelando-se uma situação de excepcionalidade.

Quanto aos direitos aos frutos, analisados sob a perspectiva da anticrese, com a figura do multiproprietário que não cumpre com os custeios ordinários e extraordinários, pode este ser privado do direito de exercer posse sobre o bem em questão até quitar suas dívidas, e do credor anticrético, sendo possível este colher os frutos do imóvel em *timeshare* enquanto o administra, respeitado alguns pressupostos.

Pelo que se refere à responsabilidade civil do multiproprietário, tratada no presente artigo em relação à possibilidade de ruína do imóvel, encontra-se resposta nos artigos referente à responsabilidade civil tratada no Código Civil. Já no caso de

o imóvel perecer ou se deteriorar, comprovando a culpa do multiproprietário ou de terceiro por ele autorizado a estar no imóvel, aplica-se a regra do art. 1.358-J do Código Civil.

Por último, após analisar as regras relativas as obrigações dos multiproprietários e, subsidiariamente, as regras dos condomínios edilícios, somente caberá restituição às benfeitorias independente de autorização aquelas como sendo de urgência, já as que apenas melhoram a utilização do bem, e, se não houver essa autorização dos demais titulares, não serão restituídas.

REFERÊNCIAS

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

BRASIL. Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm >. Acesso em: 10 nov. 2021.

COUTO, Amanda Sofia Mendes. *Regime Jurídico da multipropriedade conforme a Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018*, 2020. Disponível em: https://amandamendescouto.jusbrasil.com.br/artigos/933011030/regime-juridico-da-multipropriedade-conforme-a-lei-13777-de-20-de-dezembro-de-2018#:~:text=Desse%20modo%2C%20a%20Lei%2013.777,a%20utiliza%C3%A7%C3%A3o%20do%20im%C3%B3vel%20pelo. Acesso em: 01 de mar. 2022.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil:* direitos reais. 13. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

FERRIANI, Carlos Alberto. Da Anticrese legal na multipropriedade, 2020. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/326191/da-anticrese-legal-na-multipropriedade. Acesso em: 15 de mar. de 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*, volume 5: direito das coisas. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

LÔBO, Paulo. *Direito civil*: volume 4: coisas. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

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

PEGHINI, Cesar Calo; DOMICIANO, Flávia Lara Vogel. *Multipropriedade: Evolução Histórica e Análise da Lei 13.777/18*, 2019. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/8/28FEFDA08EE89C_multipropriedade.pdf. Acesso em: 03 de mar. 2022.

PESSOA, Carolina*. Usucapião da fração do tempo na multipropriedade imobiliária,* 2021. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/88535/usucapiao-da-fracao-do-tempo-na-multipropriedade-imobiliaria. Acesso em: 10 de mar. de 2022.

TARTUCE, Flávio. *Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade, 2018.* Disponível em: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade. Acesso em: 22 de fev. 2022.

TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. – São Paulo: Saraiva, 1993.