

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS  
Programa de Pós-Graduação em Direito

Lívia Guimarães Gonçalves

**MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: o direito de propriedade à luz do  
compartilhamento do tempo**

Belo Horizonte

2021

Lívia Guimarães Gonçalves

**MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: o direito de propriedade à luz do  
compartilhamento do tempo**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito.

Orientador: Professor Doutor Adriano Stanley Rocha Souza

Área de Concentração: Democracia, Autonomia Privada e Regulação

Linha de Pesquisa: Função Social e Função Econômica das Instituições Jurídicas

Belo Horizonte  
2021

## FICHA CATALOGRÁFICA

Elaborada pela Biblioteca da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais

G635m Gonçalves, Livia Guimarães  
Multipropriedade imobiliária: o direito de propriedade à luz do compartilhamento do tempo / Livia Guimarães Gonçalves. Belo Horizonte, 2021.  
115 f.

Orientador: Adriano Stanley Rocha Souza  
Mestre (Dissertação) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais.  
Programa de Pós-Graduação em Direito

1. Multipropriedade imobiliária - Brasil. 2. Princípio da autonomia privada - Brasil. 3. Condomínio - Brasil. 4. Multipropriedade - Administração - Brasil. 5. Direito de propriedade - Brasil. 6. Incorporação imobiliária - Brasil. 7. Economia compartilhada. 8. Direitos reais - Legislação - Brasil. I. Souza, Adriano Stanley Rocha. II. Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Programa de Pós-Graduação em Direito. III. Título.

CDU: 347.238

Ficha catalográfica elaborada por Fernanda Paim Brito - CRB 6/2999

Lívia Guimarães Gonçalves

**MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: o direito de propriedade à luz do  
compartilhamento do tempo**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Direito.

Área de Concentração: Democracia, Autonomia Privada e Regulação

Linha de Pesquisa: Função Social e Função Econômica das Instituições Jurídicas

---

Prof. Dr. Adriano Stanley Rocha Souza – PUC Minas (Orientador)

---

Prof. Dr. Rodrigo Almeida Magalhães – PUC Minas

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas – UNA

Belo Horizonte, 18 de maio de 2021.

*À minha doce Maitê, que é luz, sentido e  
inspiração.*

## **AGRADECIMENTOS**

Cursar o Mestrado em Direito era um dos meus grandes sonhos profissionais e, felizmente, eu o alcancei. Hoje, vejo que a experiência foi baliza profissional elementar, como marco inicial para uma visão mais crítica e apurada do Direito.

Para chegar até aqui, eu não posso me esquecer dos meus pais, queridos Mirinha e Zé Gonçalves, meus grandes incentivadores, que sempre me mostraram a importância dos estudos, não medindo esforços para tanto e ensinando-me sobre quão valioso é poder caminhar com as próprias pernas.

Ao meu grande amor, Eduardo, marido carinhoso e pai excepcional, companheiro de quase metade da minha vida, minha gratidão por toda a sua compreensão, paciência e incentivo, especialmente nos momentos em que eu precisei me fazer ausente para me dedicar aos estudos.

À minha doce e amada Maitê, que ainda dentro de mim pôde transitar por este sonho e, já no mundo exterior, acompanhou de perto a produção final deste trabalho, com seus olhinhos atentos e curiosos, parecendo não se importar com os não raros momentos de ausência “da mamãe” em razão dos estudos.

Aos meus queridos irmãos, Ítalo e Fabrício, sempre de mãos estendidas para mim, fonte incansável de apoio, plateia certa para os êxitos de minha trajetória.

Também agradeço à mulher mais inteligente que conheço, D. Teresa, minha amada avó, pessoa de vanguarda, escritora, defensora das voz feminina, que me inspira a escrever. De igual modo, com a mesma admiração e apreço, agradeço às queridas Karina, Laís, Tia Nice, Tia Fatinha, Sayô, Débora e Vovó Lenira, mulheres fortes e inteligentes, e aos estudiosos Igor, Vitor e Tio Ailton, pelo apoio aos meus estudos, por todo o entusiasmo, carinho e torcida.

Ao querido Professor Adriano Stanley, meu orientador, que, durante algum tempo, acolheu-me como “professora aprendiz” em suas aulas da graduação e depositou em mim confiança, direcionando-me e capacitando-me para a elaboração deste trabalho. Ele é peça fundamental para o meu apreço pelo Direito das Coisas e pelo meu interesse pelos novos institutos (nem tão novos assim). Jamais me esquecerei da sua generosidade e habilidade de compreensão do outro.

Ao Professor Rodrigo Magalhães, porta de entrada no Mestrado, incentivador do meu sonho desde as matérias isoladas do Programa. Certamente, a sua visão

descomplicada e atualizada do Direito, sempre voltada à análise econômica, inspirou-me e fez desse sonho algo palpável.

Aos meus incentivadores diários, que se empolgaram comigo desde o processo seletivo, inclusive nos debates das matérias cursadas e na produção deste trabalho, servindo de fonte inesgotável de incentivo e aprendizado: José Cláudio Henriques, Frederico Barbosa Gomes, Hélio Marini Minoda, Dr. Raul de Araujo Filho, Dr. Ulisses de Vasconcelos Raso, Ayla Bampirra Araujo, Cecília Vieira Lima, Paula Grandinetti Barbosa Amaral, Gustavo Godinho Capanema Barbosa, Thiago Barouch Bregunci, Carolina Andrade Magalhães Bernardes, Juliana Safar Teixeira Castanheira e Lúcio de Souza Coimbra Filho. Sem seu apoio eu não teria conseguido.

## RESUMO

O presente trabalho tem por finalidade analisar o regime da multipropriedade em condomínio, verificando a adequabilidade econômico-social do instituto no contexto nacional atual. O tema da pesquisa desenvolvida é o uso econômico do compartilhamento do tempo no que se refere ao direito de propriedade, perquirindo-se como problema se o condomínio em multipropriedade tem relevância econômica no cenário nacional, à luz das funções social e econômica da propriedade. Como hipótese deste estudo tem-se que a normatização da multipropriedade imobiliária, por meio da Lei nº 13.777/2018, vem no encalço de práticas de mercado sem regulamentação, que ansiavam por segurança jurídica, no contexto em que o sistema legal de propriedade viabiliza o desenvolvimento econômico, pois libera energia no mercado, propiciando a circulação de ativos. O objetivo geral da pesquisa desenvolvida volta-se, assim, à compreensão, à luz do direito de propriedade, da adequabilidade econômico-social da multipropriedade imobiliária regulamentada pela Lei nº 13.777/2018. Para tanto, será analisada a evolução do instituto da propriedade privada e da legislação sobre o condomínio, objetivando identificar se a multipropriedade imobiliária regulamentada pela Lei nº 13.777/2018, que alterou o Código Civil e também modificou dispositivos da Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), constitui a regulamentação de prática do mercado existente. Serão abordados neste trabalho a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, seu conceito e o regramento disposto pelo legislador. Também serão tratadas as funções social e econômica da multipropriedade e, por fim, será feita a análise da adequabilidade econômico-social do instituto, considerando-se o contexto da economia compartilhada. Abordar-se-á, por fim, a capacidade do direito de multipropriedade de implementar novas transações imobiliárias, especialmente no mercado hoteleiro e, ainda, de aumentar o espectro daqueles indivíduos que passam a contar com os direitos próprios dos titulares de um direito real.

**Palavras-chave:** Multipropriedade. Condomínio de tempo. Direito de Propriedade. Direito Real. Economia compartilhada.



## **ABSTRACT**

The purpose of this paper is to analyze the multiproperty regime in a condominium, verifying the economic and social adequacy of the institute in the current national context. The theme of the research developed is the economic use of time-sharing with regard to property rights, being questioned as a problem if the multi-ownership condominium has economic relevance in the national scenario, in light of the social and economic functions of the property. As a hypothesis of this study, the normatization of real estate multiproperty, by means of Law n. 13.777/2018, comes in pursuit of unregulated market practices, which yearned for legal certainty, in the context in which the legal system of property enables the economic development, as it releases energy in the market, enabling the circulation of assets. The general objective of the research carried out, therefore, is to understand, in the light of the right to property, the economic and social adequacy of the real estate multiproperty regulated by Law n. 13.777/2018. To this end, the evolution of the institute of proven property and the legislation on the condominium will be analyzed, aiming to identify whether the real estate multi-property regulated by Law n. 13.777/2018, which amended the Civil Code and also modified provisions of Law n. 6.015/1973 (Public Records Law), constitutes the regulation of existing market practices. In this work, the legal nature of immobility multiproperty, its concept and the rules provided by the legislator will be addressed. The social and economic functions of multiproperty will also be addressed and, finally, an analysis of the institute's economic and social adequacy will be carried out, considering the context of the shared economy. Finally, the capacity of the multi-property right to implement new real estate transactions will be addressed, especially in the hotel market and, further, to increase the spectrum of those individuals who now have the rights of the holders of a real right.

**Keywords:** Multiproperty. Time-sharing. Property right. Royal Right. Sharing economy.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>2 A PROPRIEDADE PRIVADA .....</b>	<b>13</b>
2.1 Contextualização do instituto da propriedade .....	14
2.2 O nexu entre contrato e propriedade .....	19
2.3 O direito de propriedade no Estado Democrático de Direito .....	20
2.4 A legislação sobre a propriedade no Brasil.....	23
<b>3 O CONDOMÍNIO .....</b>	<b>27</b>
3.1 A disciplina sobre o condomínio no Brasil.....	29
3.2 Normatização dos preceitos do comportamento .....	30
3.3 A opção pelo regramento da multipropriedade em regime de condomínio .....	31
<b>4 O COMPARTILHAMENTO DO TEMPO NA LÓGICA DA PROPRIEDADE PRIVADA.....</b>	<b>33</b>
4.1 Breve destaque para o regramento do instituto em Portugal .....	34
4.2 Prática antiga de regulamentação recente no Brasil .....	35
4.3 O processo legislativo da Lei nº 13.777/2018 .....	41
4.4 Definição de multipropriedade imobiliária.....	44
4.5 Natureza jurídica da multipropriedade imobiliária .....	45
<b>5 REGRAMENTO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA .....</b>	<b>48</b>
5.1 A multipropriedade no Código Civil de 2002.....	48
5.2 Operacionalização da multipropriedade pela Lei de Registros Públicos.....	53
<b>6 A MULTIPROPRIEDADE COMO FERRAMENTA PARA O MELHOR APROVEITAMENTO DE UM IMÓVEL .....</b>	<b>55</b>
6.1 As funções social e econômica da multipropriedade.....	55
6.2 A multipropriedade imobiliária no contexto da economia compartilhada .....	56
6.3 Novas oportunidades de negócios imobiliários.....	64
6.4 O fomento do mercado hoteleiro por meio da multipropriedade imobiliária.....	67

<b>7 CONCLUSÃO .....</b>	<b>71</b>
<b>ANEXO A .....</b>	<b>81</b>
<b>ANEXO B .....</b>	<b>92</b>
<b>ANEXO C .....</b>	<b>102</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O sistema legal de propriedade, quando estabelecido com base na liberdade e na democracia, viabiliza o desenvolvimento econômico, liberando energia no mercado, por conferir segurança jurídica à circulação de ativos. Conforme será visto neste trabalho, o processo evolutivo do direito de propriedade caminhou no cenário nacional até o advento da Lei nº 13.777/2018, que se refere à multipropriedade imobiliária, ora objeto central de estudo, e cuja íntegra encontra-se no ANEXO A deste trabalho.

Tem-se que, na Antiguidade Romana, a propriedade privada era articulada juntamente com a família e a religião doméstica, situando-se no centro do sistema, de modo que gravitavam em torno dela os demais aspectos econômicos da sociedade.

O mencionado cenário foi alterado com as invasões bárbaras, que fizeram com que as propriedades fossem transferidas aos grandes senhores, em troca de segurança. Com isso, a propriedade que, a rigor, não era de ninguém, passou a atrelar-se a valores políticos, envolvendo-se no poder de comando do senhor feudal.

Alterado o panorama político em razão da Revolução Francesa, com a ascensão da burguesia e a supremacia do poder econômico, a propriedade foi inscrita entre os direitos naturais pela Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão e, ato contínuo, foi coroada pelo Código de Napoleão, que sintetizou o ideário econômico-liberal do século XIX, fazendo com que, em torno da propriedade privada, edificasse-se a economia.

Com isso, a propriedade desvinculou-se dos privilégios do Antigo Regime e assumiu o seu papel como garantia da liberdade, tornando-se necessário ter liberdade para poder utilizar a propriedade de acordo com a sua natureza e funções. Com isso, para que houvesse segurança nas transações burguesas relacionadas à propriedade, era essencial que existisse um sistema legal de normas que a respaldasse.

A partir desse contexto, os regimes políticos passaram a influir ainda mais diretamente no regime jurídico da propriedade, por meio da revogação e criação de normas, bem como através do estabelecimento de políticas públicas. Não foi por outra razão que, diante o fracasso do Estado Liberal após as duas Guerras

Mundiais, surgiu o Estado Social, criando-se instrumentos jurídicos para solucionar os problemas sociais então emergentes.

Mais adiante, estabeleceu-se o Estado de Direito, o qual, sob a perspectiva da propriedade, revela-se aquele que estabelece condições e garantias à observância das relações contratuais com lastro no direito de propriedade, criando bases para o desenvolvimento econômico.

É nesse cenário que a legislação sobre o direito de propriedade no Brasil tem evoluído, caminhando, via de regra, no encaço dos comportamentos do mercado, inclusive no que se refere à normatização do condomínio. Na expectativa de refletir situações de fato, acomoda realidades sociais e traz segurança jurídica ao mercado imobiliário, para fomentá-lo.

Apresentado este contexto, busca-se enfrentar, por meio deste trabalho, em riqueza de detalhes e aprofundamento teórico, o uso econômico do compartilhamento do tempo no que se refere ao direito de propriedade, sendo este o tema da pesquisa desenvolvida. Diante disso, como problema, perquire-se se o condomínio em multipropriedade tem relevância econômica no cenário nacional, à luz das funções social e econômica da propriedade.

A hipótese enfrentada é a de que a normatização da multipropriedade imobiliária, por meio da Lei nº 13.777/2018, vem no encaço de práticas de mercado sem regulamentação, que ansiavam por segurança jurídica, no contexto em que o sistema legal de propriedade viabiliza o desenvolvimento econômico, pois libera energia no mercado, propiciando a circulação de ativos.

O objetivo geral da pesquisa desenvolvida é compreender, à luz do direito de propriedade, a adequabilidade econômico-social da multipropriedade imobiliária regulamentada pela Lei nº 13.777/2018, fazendo-o com base nas funções social e econômica da propriedade. Como objetivos específicos, busca-se examinar se: *(i)* a multipropriedade imobiliária representa evolução do direito de propriedade; *(ii)* a regulamentação do instituto como condomínio mostra-se adequada; *(iii)* o compartilhamento do tempo na lógica da propriedade privada revela-se coerente; *(iv)* a multipropriedade imobiliária é ferramenta adequada para o melhor aproveitamento do imóvel, considerando-se as funções social e econômica da propriedade e levando-se em conta o contexto da economia compartilhada, especialmente no que se refere aos negócios imobiliários e ao mercado hoteleiro.

Como referencial teórico, a pesquisa assumiu a doutrina clássica sobre o direito de propriedade e o condomínio, bem como os estudos de Gustavo Tepedino sobre a multipropriedade imobiliária, pois o referido autor é estudioso do tema desde muito antes da regulamentação do instituto pela Lei nº 13.777/2018.

A pesquisa foi, portanto, desenvolvida no âmbito jurídico, no ramo do Direito Civil, com ênfase na Teoria Geral do Direito Privado e na Teoria do Direito de Propriedade, conduzida em seus mais amplos aspectos, respeitadas as limitações do tema. A estratégia metodológica empreendida foi a de pesquisa teórica, fundada, principalmente, na análise de literatura especializada, com investigações de tipo jurídico-compreensivo e jurídico-explanatório, utilizando-se raciocínio indutivo-dedutivo.

Pretende-se, pois, que a pesquisa desenvolvida tenha caráter transformador para a sociedade, visando aperfeiçoá-la sob o aspecto econômico e também social. Assim, além da relevância do estudo proposto para a ciência do Direito de forma geral, verifica-se a sua pertinência no contexto do Estado Democrático de Direito e para a linha de pesquisa escolhida, voltada à “Função Social e Função Econômica das Instituições Jurídicas”.

## 2 A PROPRIEDADE PRIVADA

A propriedade, em si, não se apalpa. Ela está além do que pode ser tocado, sendo intrinsecamente ligada às leis e ao mercado. Por ser invisível, a propriedade é valorizada e reafirmada pelo processo legal, que a insere e a mantém no contexto econômico. A integração a um sistema legal de propriedade permite que haja segurança jurídica nas contratações e lastro à cobrança e pagamento de impostos, além de estabelecer uma série de deveres e direitos ao proprietário.

Feito esse delineamento, esclarece-se que este capítulo será dedicado, por coerência, à análise panorâmica do instituto da propriedade, especialmente do direito de propriedade como pilar do condomínio em multipropriedade, que ora é o objeto central deste estudo. Com efeito, neste e no capítulo seguinte, destinado ao condomínio, ambos de cunho introdutório, buscar-se-á analisar se o compartilhamento do tempo constitui uma evolução do instituto da propriedade privada em razão do anseio econômico-social, pelo que se fez necessário formalizar, por meio da Lei nº 13.777/2018, prática mercadológica já existente.

Por ser a propriedade a base mesma dos regimes jurídicos e, assim, dos regimes políticos, será feito breve apanhado histórico do instituto, contextualizando-o para a realidade do Estado Democrático de Direito.

Não serão abordadas neste trabalho as críticas à propriedade privada, comuns em nosso país – de território extenso e com cicatrizes escravocratas ainda evidentes –, em que o debate sobre o caráter privado da propriedade muitas vezes ocorre em ambiente anuviado, sob o pressuposto de que a sua relativização seria impulso automático para a justiça social e para a valorização da pessoa humana. Por coerência, também não se abordará qualquer aspecto assistencialista relacionado à função social da propriedade, que aqui será invocada de forma atrelada à função econômica da propriedade, estritamente no sentido de torná-la produtiva dentro da lógica da economia de mercado, da livre iniciativa e, especialmente, da vontade empreendedora de indivíduos inseridos no mercado imobiliário.

Embora se reconheça a relevância das mencionadas questões sociais para o contexto social, jurídico e político do Estado Democrático de Direito, por limitação temática, não se pretende dar a este estudo tal enfoque, pois neste trabalho não caberia o não menos importante, mas bastante extenso, debate sobre o alegado

antagonismo entre propriedade privada, justiça social e função social da propriedade.

Nas palavras de André Luiz Menezes Azevedo Sette sobre a função social do contrato, que deveras se aplica à função social da propriedade sob o viés aqui invocado: “a função social do contrato poderia ser resumida na ultimação do seu fim econômico (ou seja, na circulação de riquezas) de forma justa e equânime” (SETTE, 2003, p. 67).

Dito isso, parte-se da máxima de que a propriedade transcende a sua conceituação como direito. Trata-se de uma instituição a merecer especial atenção da sociedade, já que primordial à economia de mercado, à atividade imobiliária e, sobretudo, essencial ao Estado de Direito, à liberdade e à democracia.

Por essa razão é tão relevante dar contornos ao instituto em referência, do qual parte a razão mesma deste trabalho, que buscará explorar a relevância social e econômica da segmentação do direito de propriedade em frações de tempo.

## **2.1 Contextualização do instituto da propriedade**

Não se pretende, aqui, fazer um traço histórico esquematizado da propriedade privada, para o que se faria necessária pesquisa vertical ou de profundidade exclusivamente sobre o tema ou daria a este estudo o caráter de um manual de direito, fugindo à questão central a ser explorada. Nesse cenário, serão abordados apenas aspectos centrais da evolução histórica da ideia dominial, com o objetivo de contribuir para o entendimento sobre a necessidade atual compartilhamento do tempo.

Conforme ensina Caio Mário da Silva Pereira:

Houve povos que nunca vieram a conhecer o direito de propriedade privada; outros a compreendiam sobre os rebanhos, sobre as armas, jamais sobre a terra. E ainda hoje existem alguns que não subordinam o seu regime de bens à ideia de apropriação individual, o que certamente reflete no seu direito, desarticulado da concepção tão arraigada na consciência coletiva ocidental, que é o direito subjetivo. Está neste caso, por exemplo, o povo chinês, para o qual não foi o regime de Mao Tsé-Tung que aboliu a propriedade privada, mas a sua tradição histórica. Nos tempos atuais, mesmo estes sistemas, antes refratários à ideia da propriedade individual, já a admitem, ainda que timidamente, inclusive sobre os imóveis e meios de produção. (PEREIRA, 2018, p. 3).

Foi na toada do processo evolutivo, até ser formado o que hoje se denomina de civilização ocidental, que os povos nela estabelecidos, ligados ao conceito de



direito subjetivo de propriedade, já se mostravam sedentários e articulavam a propriedade privada juntamente com a família e a religião doméstica.

Caio Mário divide a curva histórica do direito de propriedade no Ocidente em três períodos distintos: o primeiro, desde a Antiguidade Romana até o Baixo-Império; o segundo, desde as grandes invasões, estendendo-se por toda a Idade Média até o século XVIII; e o terceiro, a partir do ideário do individualismo liberal até os dias de hoje (PEREIRA, 2018, p. 6).

Nos primórdios, tratando especificamente dos povos que formariam a civilização romana, a propriedade estabelecia-se em caráter sagrado ou místico, tutelada pelos deuses ou pelos mortos. Apresentava-se, em linhas gerais, como a extensão da própria pessoa e tinha base no culto privado.

Ensina Caio Mário que o altar doméstico “era assentado no solo, de maneira definitiva e construído de pedra, inamovível. Uma vez levantado, não podia ser transportado, porque o deus doméstico quer morada fixa” (PEREIRA, 2018, p. 4-5). Nesse cenário, a cerca delimitava os limites do culto e dava significação e visibilidade ao estabelecimento do direito de propriedade.

A cerca do lar também demarcava o espaço do túmulo dos mortos, passando o solo a pertencer a estes e obrigando suas famílias a protegê-lo, em culto aos que se foram. Então, não era a lei que estabelecia a delimitação da propriedade, mas a própria religião.

Nesse cenário, o sistema de organização da propriedade foi caminhando para o estabelecimento de uma propriedade familiar conduzida por um chefe (*pater familias*), a quem cabia zelar pela subsistência e pelo progresso da família, inclusive por meio da exploração da terra, tornando-a produtiva. Segundo aprofunda o professor Adriano Stanley Rocha de Souza:

O direito de propriedade sempre constituiu para o seu titular fonte de poder e riqueza. No alto império romano não se falava em propriedade, mas sim em *propriedades*. Isso porque, existiam propriedades diferentes para cada classe de indivíduos daquela sociedade: *quiritária*, *pretoriana*, *peregrina* e *provincial*. Cada uma destas propriedades tinha requisitos, fundamentos e faculdades distintas, sendo a *propriedade quiritária* a mais nobre de todas. (SOUZA, 2017, p. 71, grifos do original).

José Cretella Júnior destaca, inclusive, que no mundo romano a propriedade situava-se no centro do sistema, de modo que, em torno dela, girava toda a ordem jurídica e econômica (CRETILLA JÚNIOR, 1990, p. 172).

E era pela herança que a família se perpetuava na propriedade privada<sup>1</sup> do solo e dos seus aspectos religiosos, num vínculo sucessório. Conforme ensina Juan Iglesias, “com a mesma fidelidade com que se perpetua o gênio familiar assim se perpetua o corpo material” (IGLESIAS, 2012, p. 324).

Passando adiante na linha do tempo e caminhando para o contexto das invasões bárbaras, descreve Caio Mário que “com a invasão dos bárbaros campearam a instabilidade a insegurança” (PEREIRA, 2018, p. 7), de modo que, em troca de segurança, as propriedades foram transferidas aos grandes senhores. Os até então proprietários, agora vassallos, podiam gozar da terra (posse) em troca de proteção, jurando servir ao senhor e pagar a vassalagem.

A organização econômica da feudalidade estabelecia-se, assim, na infiltração política, instituindo obrigações mútuas, privilégios e tributos entre particulares, compondo uma série de relações para com a propriedade, que, a rigor, não era de ninguém (PEREIRA, 2018, p. 7). A propriedade que outrora estabelecia-se em parâmetros místicos, passa a estar atrelada a valores políticos, envolvendo desde o rei, que era o primeiro nobre, até o mais simples servo, criando uma trama em volta do poder de comando do senhor feudal, que usurpava para si a cobrança de tributos e distribuía justiça.

A infiltração política alterou até mesmo o caráter sucessório. Quando o servo morria, em princípio, cessava a vassalagem, mas, mediante generosidade do nobre ou pagamento de tributo a este, podiam os herdeiros ser imitados na posse da terra, dando aí a ideia atual de sucessão *causa mortis*.

Nas palavras de Laís Machado Lucas, no artigo científico *Variações sobre o mesmo tema: o contrato em contexto político, social e econômico*:

Na vigência do *ancien régime*, a nobreza era a grande detentora da propriedade, estando para a sociedade em geral, que era dividida em estamentos, a realização do “trabalho” para a subsistência de todos. Este “trabalho”, em um primeiro momento, tinha contornos manufatureiros, ou seja, baseava-se na produção para a sobrevivência, com a troca de excedentes entre a população. A evolução dos meios de produção levou ao progresso comercial e ao mercantilismo, fazendo com que a classe que detinha estes meios de produção ascendesse: é neste momento que a burguesia começa a ganhar seu espaço e a incomodar-se com o Estado Absolutista. (LUCAS, 2019, p. 206).

---

<sup>1</sup> A *proprietas* dava ao romano o direito ilimitado sobre a coisa, podendo fazer o *dominus* que o bem lhe parecesse, a menos que houvesse limitação especial na lei.

Àquele cenário aplicava-se o pensamento político de Thomas Hobbes e Jean-Jacques Rousseau<sup>2</sup>, no sentido de que a propriedade privada não era um direito natural, mas civil. Em outras palavras, mesmo que no Estado de Natureza (em Hobbes) e no Estado de Sociedade (em Rousseau) os indivíduos se apossassem de terras e bens, essa posse era o mesmo que nada, pois não existiam leis para garanti-las (CHAUÍ, 2000, p. 519). A propriedade privada era, portanto, um efeito do contrato social e um decreto do soberano. Essa teoria, porém, não foi suficiente para a burguesia em ascensão.

O ideário burguês, amparado nas ideias de John Locke, tratava a propriedade como direito natural, atrelada ao direito à vida, à liberdade e aos bens necessários a conservação destes (CHAUÍ, 2000, p. 519).

Finalmente, alterando-se o panorama político em razão da Revolução Francesa, também foi transformado o modo dos indivíduos de se relacionarem com a propriedade, tendo esta sido inscrita entre os direitos naturais e imprescritíveis do homem no artigo 2º da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão (FRANÇA, 1789).

---

<sup>2</sup> Segundo ensina Marilena Chauí:

“O conceito de Estado de Natureza tem a função de explicar a situação pré-social na qual os indivíduos existem isoladamente. Duas foram as principais concepções do Estado de Natureza:

1. a concepção de Hobbes (no século XVII), segundo a qual, em Estado de Natureza, os indivíduos vivem isolados e em luta permanente, vigorando a guerra de todos contra todos ou ‘o homem lobo do homem’. Nesse estado, reina o medo e, principalmente, o grande medo: o da morte violenta. Para se protegerem uns dos outros, os humanos inventaram as armas e cercaram as terras que ocupavam. Essas duas atitudes são inúteis, pois sempre haverá alguém mais forte que vencerá o mais fraco e ocupará as terras cercadas. A vida não tem garantias; a posse não tem reconhecimento e, portanto, não existe; a única lei é a força do mais forte, que pode tudo quanto tenha força para conquistar e conservar;

2. a concepção de Rousseau (no século XVIII), segundo a qual, em Estado de Natureza, os indivíduos vivem isolados pelas florestas, sobrevivendo com o que a Natureza lhes dá, desconhecendo lutas e comunicando-se pelo gesto, o grito e o canto, numa língua generosa e benevolente. Esse estado de felicidade original, no qual os humanos existem sob a forma do bom selvagem inocente, termina quando alguém cerca um terreno e diz: ‘É meu’. A divisão entre o meu e o teu, isto é, a propriedade privada, dá origem ao Estado de Sociedade, que corresponde, agora, ao Estado de Natureza hobbesiano da guerra de todos contra todos.

A passagem do Estado de Natureza à sociedade civil se dá por meio de um contrato social, pelo qual os indivíduos renunciam à liberdade natural e à posse natural de bens, riquezas e armas e concordam em transferir a um terceiro – o soberano – o poder para criar e aplicar as leis, tornando-se autoridade política. O contrato social funda a soberania.

Como é possível o contrato ou o pacto social? Qual sua legitimidade? Os teóricos invocarão o Direito Romano – ‘Ninguém pode dar o que não tem e ninguém pode tirar o que não deu’ – e a Lei Régia romana – ‘O poder é conferido ao soberano pelo povo’ – para legitimar a teoria do contrato ou do pacto social.

Parte-se do conceito de direito natural: por natureza, todo indivíduo tem direito à vida, ao que é necessário à sobrevivência de seu corpo, e à liberdade.” (CHAUÍ, 2000, p. 517-518).

Ato contínuo, o Código de Napoleão, ou “Código da Propriedade”, sintetizou o ideário econômico-liberal do século XIX, de modo que, em torno da propriedade privada estabeleceram-se os princípios jurídicos e edificou-se a economia. A aristocracia de linhagem do Antigo Regime deu lugar à aristocracia econômica, ressignificando as posições sociais, já que a maior importância social passou a ser dada àquele que mais bens teve condições de apropriar.

Sobre o período histórico em questão, cumpre citar o que Enzo Roppo ensina: “Nesta perspectiva, liberdade de contratar significava livre possibilidade, para a burguesia empreendedora, de adquirir os bens das classes antigas, detentoras improdutivas da riqueza, e livre possibilidade de fazê-los frutificar com o comércio e a indústria” (ROPPO, 2009, p. 44).

Desde então até a atualidade, os regimes políticos passaram a influir ainda mais diretamente no regime jurídico da propriedade, por meio da revogação e criação de normas, bem como através do estabelecimento de políticas públicas ora mais assistencialistas, como nos períodos pós-Guerras Mundiais, ora mais voltadas à economia de mercado, a depender do momento de instabilidade ou estabilidade socioeconômico e político vivido.

Conforme esclarece Caio Mário:

Ora, de todos os direitos subjetivos o que mais fundamente cala na consciência jurídica de um grupo social é a propriedade. Mesmo as pessoas que não têm qualquer formação jurídica para perceber a noção abstrata do direito subjetivo, mesmo os indivíduos rudes sem um sensorio aberto à penetração do jurídico como ideia genérica, reduzem a ideia de “direito” aos termos de comparação com o sentido dominial. (PEREIRA, 2018, p. 10).

A esse respeito, destaque-se que, durante o século XIX, verificou-se um contexto de sérias desigualdades nas relações jurídicas, o que acarretou uma profunda alteração, no início do século XX, do Direito Constitucional e, também, do Direito dos Contratos.

Em síntese, o fracasso do Estado Liberal após as duas Guerras Mundiais, agravado pelo fenômeno da urbanização, propiciou a evolução para o Estado Social, com a criação de instrumentos jurídicos para solucionar os problemas então emergentes, especialmente relacionados ao acesso e gozo da propriedade privada.

Foi nesse contexto em que, clamando pela questão social no Brasil, escreveu Rui Barbosa:

Trouxeram ao Brasil, criaram no Brasil a questão social. Ela urge conosco por medidas, que como sociedade atendam aos seus mais imperiosos reclamos. Mas como é que lhe atenderíamos nos limites estreitos do nosso Direito Constitucional? Ante os nossos princípios constitucionais, a liberdade dos contratos é absoluta, o capitalista, o industrial, o patrão estão ao abrigo de interferências da lei, a tal respeito. Onde iria ela buscar, legitimamente, autoridade para acudir a certas reclamações operárias, para, por exemplo, limitar horas ao trabalho? Veja-se o que tem passado a América do Norte, onde leis adotadas para acudir tais reclamações têm ido esbarrar, por vezes, a título de inconstitucionalidade, em sentenças de tribunais superiores. Daí um dilema de caráter evolucionário e corolário nefastos; porque ora a opinião das classes mais numerosas se insurge contra a jurisprudência dos tribunais, ora os tribunais transigem com elas em prejuízo da legalidade constitucional. Num caso é a justiça que se impopulariza. No outro, é a constituição que se desprestigia. (BARBOSA, 1934, p. 474).

Surgiram, então, Constituições com normas de conteúdo programático, versando sobre a forma de intervenção estatal no domínio econômico e nas relações contratuais (dirigismo contratual). No Brasil, a primeira Constituição a prezar pela supremacia da ordem pública foi a de 1934, cujas alterações com relação ao direito de propriedade serão destacadas mais adiante.

## **2.2 O nexu entre contrato e propriedade**

Antes de se discorrer sobre a propriedade no Estado Democrático de Direito, por coerência, cumpre esclarecer a relação entre contrato e propriedade, para o que se fará necessário repisar o contexto da Revolução Francesa e o Código de Napoleão, ambos tratados anteriormente.

Com efeito, o estreito nexu entre contrato e propriedade foi disposto, inicialmente, no Código Napoleônico. A estruturação daquele Código inseriu os dispositivos relacionados aos contratos no terceiro livro, que se dedicava, em linhas gerais, aos modos de aquisição da propriedade, fazendo com que a disciplina contratual assumisse posição servil com relação ao instituto da propriedade. Em verdade, a primeira grande sistematização do direito contratual ocorreu naquele Código, no contexto do amadurecimento da Revolução Industrial, tendo constituído o fruto político direto da Revolução Francesa, da vitória histórica da classe burguesa com os ideários de liberdade, igualdade e fraternidade.

O Código Napoleônico trouxe consigo mais de 800 (oitocentos) artigos para tratar da propriedade privada e apenas 7 (sete) para regular as relações de trabalho. No que se refere aos contratos, o mencionado Código deixou expresso em seu artigo 1.134 que as convenções firmadas entre as partes faziam-se leis entre elas. O

Código de Napoleão vinculou os dispositivos obrigacionais ao direito de propriedade, viabilizando que a transferência de riqueza da nobreza e do clero para a burguesia ocorresse com segurança, de modo que tal classe tivesse condições de consolidar esse investimento no comércio e na indústria. (FRANÇA, 1827).

Tal período, como se sabe, foi marcado pelo aumento da produção e da força produtiva, com mais empregos e mais consumo, no ritmo do modelo econômico liberal, que afastava a intervenção do Estado nos planos jurídico e econômico. A plena liberdade fundamentava a igualdade das partes e dava azo às trocas intensas e à necessidade de um sistema jurídico rígido que conferisse segurança às relações contratuais, que fosse capaz de fazer cumprir os contratos, ali intrinsecamente ligados à propriedade privada.

Era tempo de se proteger o “ter” burguês, preterindo-se o “ser”. Então, o Estado era mero coadjuvante nas relações contratuais, isolado na posição de garantidor da liberdade contratual e do cumprimento dos pactos pelos contratantes, a maioria deles afeto ao direito de propriedade. Não se duvidava naquela época que a plena liberdade, aliada à igualdade formal, conduziria à justiça contratual.

Foi a partir daquele contexto que a propriedade assumiu o seu papel como fundamento, símbolo e garantia da liberdade, tornando-se necessário ter liberdade para poder utilizar a propriedade de acordo com a sua natureza e funções, e ainda dela dispor. Assim, para que houvesse segurança nas transações burguesas relacionadas à propriedade, era essencial que houvesse um meio adequado para o ato, sustentado em bases legais: o contrato.

Sob esse prisma, Enzo Roppo ensina que:

[...] o contrato e o poder de contratar livremente são assim perspectivados, nas enunciações ideológicas de princípio, como meios de expressão da liberdade pessoal do indivíduo, finalmente liberto dos antigos vínculos; mas, mais ainda, são considerados, no concreto da disciplina positiva da lei, como instrumentos de circulação de riqueza (e, portanto, a propriedade que representa o seu símbolo jurídico). (ROPPO, 2009, p. 42).

E, desde então, o contrato formaliza e instrumenta a propriedade, com respaldo nas leis que a estabelecem e regulam.

### **2.3 O direito de propriedade no Estado Democrático de Direito**

Conforme demonstrado nos tópicos anteriores, no contexto da Revolução Francesa, correspondendo à ideia de homem livre, a propriedade foi desvinculada

dos privilégios do Antigo Regime, porque constituía a marca de uma sociedade hierárquica, que desprestigiava a liberdade. Dessa forma, a propriedade passou a ter como característica intrínseca o atendimento dos interesses particulares.

Assim, é sob o prisma da liberdade e da democracia que o Ocidente e, na análise que aqui se pretende fazer, o Brasil estabelecem e firmam parâmetros para o desenvolvimento econômico, para a autorregulação e, por consequência, para o incremento da propriedade privada.

Em termos gerais, segundo pondera Denis Rosenfield, propriedade é espaço de realização da liberdade do indivíduo:

A ideia de liberdade é uma dessas ideias estruturantes do comportamento que veio dar lugar à democracia representativa, à economia de mercado e ao estado de direito. Graças a ela, os homens começaram a se desembaraçar de governos tirânicos, emancipando as relações comerciais dos entraves feudais, mercantis e outros. Graças a ela, os homens vieram a ser proprietários do seu corpo, tornando-se independentes. Graças a ela, os diferentes credos puderam passar a ser exercidos, independentemente de uma coerção exterior. Isso significa que a liberdade não é um valor particular entre outros, mas um princípio do qual depende a maioria dos valores morais. A liberdade, como dizia Kant, se torna a própria condição de elaboração dos valores morais. Sem ela, cai-se no dogmatismo dos valores culturalmente impostos por ancestrais, cuja validade é dada por pertencerem a tradições. (ROSENFELD, 2008, p. 2-3).

Completa Rosenfield citando Rousseau, no *Discurso sobre a economia política*, para quem a lei é condição mesma do exercício da liberdade (ROSENFELD, 2008, p. 118). Sob esse prisma, a liberdade desamparada de lei transmuda-se em arbítrio individual, em desprezo da coletividade; se a liberdade é exercida fora dos limites, deixa de haver obediência ao Estado de Direito.

O direito de propriedade, nesse contexto, nada mais é do que o sistema de normas que rege a propriedade, sendo conceituado por Rosenfield como um sistema legal de reconhecimento e que impede o arbítrio, definição essa que, ensina o referido autor, aproxima-se da conceituação que John Locke dá para propriedade, para ele, Locke, tida como direito natural de conservar a própria vida, sua liberdade e seus bens (ROSENFELD, 2008, p. 73).

A esse respeito, Marilena Chauí sintetiza o raciocínio de Locke: “Deus instituiu, no momento da criação do mundo e do homem, o direito à propriedade privada como fruto legítimo do trabalho. Por isso, de origem divina, ela é um direito natural” (CHAUÍ, 2000, p. 519).

Gustavo Tepedino, por sua vez, ensina que o direito de propriedade deve ser compreendido pela interação entre a sua função e a sua estrutura, ambas atreladas ao aspecto econômico, que se assegura em uma base legal:

A estrutura do direito de propriedade é formada por dois núcleos de poderes atribuídos ao proprietário, que compõem os conteúdos econômico e jurídico do domínio. Assim é que o caput do artigo 1.228 do Código Civil descreve o conteúdo econômico, ou seja, o núcleo interno do domínio, consistente nas faculdades de usar, gozar e dispor; e indica o conteúdo propriamente jurídico ou núcleo externo do domínio, consubstanciado na faculdade de repelir, mediante ações próprias, a ingerência alheia. (TEPEDINO, 2020).

Na perspectiva do presente trabalho, é nesse cenário que vigora o Estado de Direito, quando se valoriza a propriedade e são criados mecanismos jurídicos para assegurá-la, de modo que o indivíduo possa usufruir livremente dos seus bens. O Estado de Direito, sob a perspectiva da propriedade destacada neste estudo, é aquele que cria condições e garantias à observância das relações contratuais com lastro no direito de propriedade, o que se revela como condição do crescimento econômico, do desenvolvimento social e, ainda, do gozo pleno das liberdades políticas e civis pelos indivíduos.

Nesse prisma, o direito de propriedade no Estado de Direito está atrelado a uma série de normas e princípios que orientam os particulares, os juízes e, inclusive, a ação política em geral. O Estado de Direito viabiliza, então, que os indivíduos não ajam com arbítrio entre si e que o próprio Estado oriente-se com limites pré-estabelecidos relacionados ao pleno exercício do direito de propriedade.

Segundo Denis Rosenfield, “a propriedade, ao contrário da posse física, se situa no domínio representativo, conceitual, acatado por todos e implementado coercitivamente pelo Estado. Trata-se de uma representação real, que opera de modo próprio” (ROSENFELD, 2008, p. 90-91).

E é assim, estabelecido em bases sólidas, que o sistema legal de propriedade viabiliza o desenvolvimento econômico, pois libera energia no mercado, propiciando a circulação de ativos. Isto é ponto fulcral do desenvolvimento da legislação voltada ao condomínio e, especialmente, daquele em que se compartilham frações de tempo, que é o enfoque do presente estudo.



## 2.4 A legislação sobre a propriedade no Brasil

Antes de seguir adiante, cumpre destacar, ainda que de forma breve, a legislação nacional afeta à propriedade. Trata-se de ponto relevante para a compreensão de que a evolução legislativa está sempre no encaixo do desenvolvimento econômico e social, evolução essa que, conforme se verá, desembocou na Lei nº 13.777/2018, que trata do condomínio em multipropriedade.

Não é novidade que o jurista, atraído pelas características e problemas de cada momento histórico, é convocado a dar-lhes solução e enquadramento. No que se refere à propriedade, que se atrela intimamente aos anseios sociais e, ainda, às curvas do mercado imobiliário, há necessidade constante de estudo e regulamentação, com o objetivo de permitir, em ambiente de maior segurança jurídica, o abrandamento das questões sociais e o fomento do mercado.

No Brasil, conforme adiantado anteriormente, a Constituição de 1934 (BRASIL, 1934) reconheceu o direito de propriedade e, de modo inovador, vedou o seu exercício de forma contrária ao interesse social e coletivo<sup>3</sup>. Isto, em contraponto ao direito de propriedade absoluto estabelecido no já vigente Código Civil de 1916 (BRASIL, 1916), como tendência dos códigos do século XIX<sup>4</sup>.

Nesse sentido, destaque-se a ponderação de Adriano Stanley sobre o Código Civil de 1916: “O Estado assegurava o direito de propriedade de maneira irrestrita, independentemente da função que estivesse sendo dada a esta propriedade pelo seu titular. Protegia-se o título (o papel, por assim dizer) por si só” (SOUZA, 2017, p. 69).

Seguindo adiante, a Constituição de 1946 (BRASIL, 1946), por seu turno, também reconheceu o direito de propriedade, condicionando-o ao interesse social e estabeleceu a possibilidade de desapropriação por utilidade pública ou por questões sociais<sup>5</sup>. Tal tendência foi seguida pela Carta de 1967<sup>6</sup> e pela Emenda nº 1 de

---

<sup>3</sup> “Art. 113. [...] nº 17: é garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar.”

<sup>4</sup> “Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.”

<sup>5</sup> “Art. 141. [...] § 16. É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.”

1969<sup>7</sup>, sendo que esta foi além, ao consagrar a função social da propriedade como princípio da ordem econômica e social<sup>8</sup>.

O caráter social da propriedade, o que ora se chama de socialização e ora de moralização, foi seguido pela Constituição de 1988<sup>9</sup>. A Constituição em vigor elevou a função social da propriedade a princípio constitucional, em seu Capítulo I, Título VII.

Nessa mesma toada, apresentou-se o Código Civil de 2002<sup>10</sup> em sintonia com o princípio da função social da propriedade, o que levou Adriano Stanley a denominar a propriedade encampada pelo novo Código de “propriedade função” (SOUZA, 2017, p. 77).

Nesse interim, a legislação infraconstitucional brasileira ateu-se a aspectos pormenorizados da propriedade, cuidando de regulá-la para melhor acompanhar a evolução econômico-social, considerando as necessidades prementes da sociedade.

“Art. 147. O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.”

<sup>6</sup> “Art. 150. [...] § 22. É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 157, § 1º. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.”

<sup>7</sup> “Art. 153. [...] § 22. É assegurado o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no artigo 161, facultando-se ao expropriado aceitar o pagamento em título de dívida pública, com cláusula de exata correção monetária. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.”

<sup>8</sup> “Art. 160. A ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, com base nos seguintes princípios: [...] III – função social da propriedade.”

<sup>9</sup> “Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXII - “é garantido o direito de propriedade”; XXIII - “a propriedade atenderá a sua função social.”

<sup>10</sup> “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

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

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.”

Com efeito, sem pretensão de aqui criticar genericamente a legislação infraconstitucional sobre a propriedade, cumpre mencionar que o Estatuto da Terra<sup>11</sup> trouxe a reforma agrária como meio de redistribuição imobiliária; a Lei do Inquilinato<sup>12</sup> teve como objetivo trazer mais segurança jurídica às relações locatícias; e, ainda, o Plano Nacional de Habitação<sup>13</sup> veio para regulamentar a mobilização de meios e recursos para facilitar a construção e aquisição da casa própria.

Cumpre destacar, ainda, a Lei do Condomínio e Incorporações<sup>14</sup>, hoje bastante alterada pelo advento da alienação fiduciária e do patrimônio de afetação, mas que, à época, foi criada para baixar a poeira do caos que havia se instaurado em torno dos investimentos no setor imobiliário, com o objetivo de regular e dar segurança à construção e aquisição de unidades imobiliárias. Mais adiante, a vida condominial tratada pela referida lei foi incorporada ao Código Civil de 2002, conforme ensina Caio Mário:

É bem verdade que ainda persiste alguma divergência doutrinária, na qual se discute se o Código Civil de 2002 teria revogado toda a primeira parte da Lei n. 4.591/1964, ou se ele introduziu apenas algumas explicações. Quanto a nós, preferimos aderir à primeira corrente, até mesmo por motivos práticos. (PEREIRA, 2018, p. 23).

Seguindo, para além do parcelamento do solo por meio do loteamento clássico instituído pela Lei nº 6.766/1979, com o advento da Lei nº 13.465/2017, foram implementadas mudanças profundas para acompanhamento da especulação do setor imobiliário, formalizando o condomínio de lotes e, ainda, o direito real de laje, ambos inseridos na política de regularização urbana e rural.

Sobre a Lei nº 13.465/2017, Rodrigo Numeriano Dubourcq Dantas, no artigo científico *Realidade, condomínios e mutações do direito brasileiro*, esclarece o seguinte:

Por meio da Lei 13.465/2017, também foi inserido no ordenamento jurídico novo ferramental, caro à implementação efetiva de medidas de regularização fundiária urbana. Neste particular, merecem destaque: (i) os institutos da legitimação fundiária e da legitimação de posse, como mecanismos simplificados de aquisição do direito real de propriedade; (ii) a criação do direito real de laje, útil à solução jurídica de questões de titulação envolvendo a solidariedade de moradias, tomada em perspectiva vertical; (iii) a criação do condomínio urbano simples, útil à solução jurídica de questões de titulação envolvendo a solidariedade de moradias, tomada

---

<sup>11</sup> Lei nº 4.504/1964, seguida dos Decretos nº 55.859/1965 e nº 55.890/1965.

<sup>12</sup> Lei nº 8.245/1991.

<sup>13</sup> Lei nº 4.380/1964.

<sup>14</sup> Lei nº 4.591/1964.

em perspectiva horizontal; (iv) a criação do condomínio de lotes; (v) o aperfeiçoamento do regime jurídico de arrecadação de imóveis urbanos abandonados; (vi) a instituição de procedimento extrajudicial autocompositivo, aplicável inclusive aos caso de regularização de imóveis de titularidade do Poder Público, na esteira do que dispôs a Lei 13.140/2015; (vii) a simplificação cartorial do registro da regularização fundiária urbana que, para fins de REURB-S, poderá ser efetuado em ato único, com nítida economia de tempo e recursos; e (viii) a instituição do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – SREI, solução tecnológica que dinamizará o acesso a dados cartoriais, em âmbito nacional, a partir de normalização técnica da atividade dos registradores imobiliários do País, a cargo de eficiente Operador Nacional, organizado sob a forma de pessoa jurídica de direito privado, mas sob rigorosa fiscalização da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça.

Trata-se de instrumentos não mais centrados, com exclusividade, na figura dos proprietários de bens imóveis urbanos, mas na consecução de interesses sociais, pertencentes a grupos sociais dispersos, à medida que concorrem à boa ordenação da ocupação urbana no País, com ganhos para a coletividade. (DANTAS, R., 2018, p. 387).

Finalmente, também para regular a prática mercadológica informal, conferindo segurança jurídica ao segmento imobiliário e propiciando o incremento dos investimentos, foi sancionada a Lei nº 13.777/2018, dispondo sobre o regime jurídico da multipropriedade e estabelecendo, formalmente, o condomínio em multipropriedade.

Com esse apanhado sobre a legislação nacional afeta ao direito de propriedade, cumpre transcrever a ponderação de Adriano Stanley sobre as constantes mudanças da legislação relacionada ao direito de propriedade:

O direito de propriedade foi, seguramente, o instituto do direito privado que mais sofreu (e continua a sofrer) as maiores transformações em seu conceito e estrutura. Transformações tão amplas e profundas que exigem de nossa doutrina a reconstrução urgente de sua dogmática, sob pena de incorrerem na imperdoável incoerência de aplicarmos um texto constitucional moderno e arejado, sobre um tecido velho e carcomido, que constituiu a propriedade privada ao longo de quase todo o século XX, sob a ótica do Código Civil de 1916, de índole egoística e patrimonialista. (SOUZA, 2017, p. 69).

Conforme se observa, a legislação caminha, ainda que em passos lentos, rumo à valorização da propriedade e formalização de práticas sociais e mercadológicas sem regulamentação, buscando fazer com que a propriedade, cada vez mais produtiva, desempenhe o seu papel econômico-social e, ainda, tentando conferir segurança para que o indivíduo possa valer-se dos atributos socioeconômicos da propriedade. Então, a propriedade circula e transmuda-se com segurança quando há base legal.

### 3 O CONDOMÍNIO

Ensina o professor Adriano Stanley Rocha Souza que a “a palavra condomínio já carrega o seu significado: co-domínio, ou, ainda, co-propriedade” (SOUZA, 2017, p. 147). Condomínio é, pois, a segmentação mesma do direito de propriedade, que, sob um único bem, passa a exercer mais de uma pessoa.

A propriedade vem perdendo o seu caráter de exclusividade, cedendo lugar à utilização conjunta, e isto não é procedimento recente, considerando que a sobreposição dominial era praticada com sucesso já entre os romanos (PEREIRA, 2018, p. 24).

Segundo Caio Mário, ao tempo de Roma já se tinha notícia do fracionamento material e compartilhamento econômico do solo, algo como se vê hoje nas casas geminadas, mas não havia a divisão em planos horizontais, dada a arraigada convicção de que se subordina ao solo qualquer edificação sobre ele levantada (PEREIRA, 2018, p. 36). Lembre-se, aqui, dos aspectos místicos da propriedade romana, cujos contornos foram apresentados no capítulo anterior do presente estudo.

Aprofundando sobre o surgimento dos planos horizontais, Caio Mário completa:

Não obstante, não falta quem afirme que a ideia não era repugnada à concepção jurídica romana, muito embora apresentada por via de um eufemismo, quando se construía sobre casa alheia outra dotada de servidão, ou quando, no Baixo-Império, a concentração urbana fomentou o reconhecimento de direitos à propriedade superposta, autorizando a conclusão de que não era estranha à mentalidade jurídica dos primeiros séculos a divisão dos imóveis por planos horizontais, de modo a permitir que o proprietário de uma estreita faixa de terra lançasse sobre a casa alheia, que recebia o nome de *crypta*, uma edificação *insula*<sup>15</sup>, concebendo-se a relação jurídica criada não como propriedade, mas como servidão. (PEREIRA, 2018, p. 36).

Partindo-se de tal ponto, o instituto do condomínio vem sendo estudado na expectativa de atender às necessidades sociais e à conveniência econômica de cada momento histórico que se seguiu.

Hoje, o condomínio é deveras utilizado na economia de mercado, seja para fins residenciais, de lazer ou comerciais. No entanto, foi a crise habitacional que, em tempos outros, atraiu as pessoas para a formação, em massa, de estruturas em condomínio.

---

<sup>15</sup> Nota do autor: Habitação plebeia superposta.

Conforme destaca Caio Mário, a crise habitacional é fruto de uma série de fatores, entre os quais não se pode deixar de mencionar: o movimento migratório, com o deslocamento de massas rurais para o ambiente urbano em busca de melhores condições de vida; a ocorrência de duas grandes Guerras Mundiais em meio século, provocando a demolição de prédios ou a falta de construção desses, inviabilizando a acomodação residencial e comercial de toda a gente; o encarecimento do custo de vida nos grandes centros, aliado à elevação dos insumos da construção civil e ao encarecimento dos terrenos; as fragilidades da legislação do inquilinato; o desvio de capital dos investimentos imobiliários para outros setores da economia; a necessidade de distribuição dos encargos econômicos da ocupação do solo (PEREIRA, 2018, p. 33).

A mencionada crise fez desenvolver a técnica de construção, permitindo o melhor aproveitamento do espaço urbano, seja para fins residenciais ou comerciais, fazendo das cidades realidades verticais e, “numa espécie de ironia do paradoxo, apelidou-se a propriedade de horizontal, em razão de o edifício achar-se dividido em planos horizontais” (PEREIRA, 2018, p. 35).

Nas palavras de Caio Mário:

Não sendo viável a mobilização do capital privado para a realização da grande construção, a propriedade urbana, sob a nova modalidade do edifício de apartamentos, nasce de uma iniciativa empresária. É a *empresa* que possibilita o prédio. E, depois, converte-se este em uma “situação coletiva”, em que sobressai no domínio de um edifício a sua utilização por agrupamento, submetido a um regime jurídico especial. O apartamento é uma fração do todo. E como este todo é apropriado por um grupo ou uma coletividade proprietária, no edifício de apartamentos está presente aquele mesmo fenômeno da dispersão do direito dominial pela coletividade proprietária, a difusão e fragmentação do domínio. Isto é o que se denomina *propriedade horizontal*, que encontra na sociedade moderna uma tão grande receptividade que quase nos leva a esquecer todo o seu passado e, a vista de sua difusão atual, proclamá-la uma das modalidades dominiais típicas deste século. (PEREIRA, 2018, p. 24, grifo do original).

No que se refere à legislação sobre o condomínio, tem-se que, enquanto os grandes Códigos do século XIX não se ativeram especificamente à exposição dogmática do instituto, pondo antolhos diante da sobreposição habitacional que paulatinamente se estabelecia, o Direito contemporâneo com ele se preocupou. Com efeito, a atenção do legislador contemporâneo sobre o tema vem, repise-se, especialmente da necessidade de se conferir segurança jurídica às práticas de mercado.

### 3.1 A disciplina sobre o condomínio no Brasil

No Brasil, somente pelo Decreto nº 5.481/1928, foi inaugurada a legislação sobre a divisão de prédios em andares. O referido decreto foi modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234/1943, e pela Lei nº 285/1948 e, ato contínuo, cedeu lugar à Lei nº 4.591/1964, que, de forma esquematizada, disciplinou o condomínio e as incorporações imobiliárias.

A Lei nº 4.591/1964 sintetizou a concepção contemporânea de propriedade horizontal, inscrevendo no regime de condomínio toda edificação ou conjunto de edificações “de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais” (BRASIL, 1964). A referida lei definiu a condição para que a unidade imobiliária se submeta ao regime de condomínio (ali edifício): ela precisa ser autônoma, estar individualizada. Exigiu, ainda, que cada unidade tenha acesso à via pública e corresponda a uma *quota* ou *fração ideal* do terreno e das partes e coisas comuns, expressa de forma decimal ou ordinária (BRASIL, 1964).

Posteriormente, o condomínio foi abarcado pelo Código Civil de 2002, que concentrou as disposições sobre o instituto, seguido da Lei nº 13.465/2017, que formalizou o condomínio de lotes e inseriu o art. 1.358-A no referido Código.

Finalmente, conforme já adiantado, a Lei nº 13.777/2018 instituiu o regime jurídico do condomínio em multipropriedade, incluindo novo capítulo no Título III – Da Propriedade, do Livro III – Do Direito das Coisas, do Código Civil.

Para efeitos didáticos, estabelece-se, aqui, que, atualmente, as modalidades de condomínio no Brasil são cinco, quais sejam, *voluntário* (artigos 1.314 a 1.326 do Código Civil); *necessário* (artigos 1.327 e 1.330 do Código Civil); *edifício* (artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil); *de lotes* (artigo 1.358-A do Código Civil e Lei nº 13.465/2017); e, finalmente, *em multipropriedade* (artigos 1.358-B a 1.358-U do Código Civil, que foram introduzidos pela Lei nº 13.777/2018).

Conforme se observa, até o advento da Lei nº 13.465/2017, eram apenas três as modalidades de condomínio, daí se extraindo que o legislador brasileiro tem se preocupado em regulamentar as práticas sociais e àquelas do mercado imobiliário, visando dar a ele a segurança necessária para o seu desenvolvimento.

Estabelecidas as modalidades, cumpre ponderar que o condomínio é submetido a classificações, assim sintetizadas por Adriano Stanley Souza: (i) quanto

à origem, tem-se aquele *convencional* (como resultado da vontade dos condôminos), *eventual* (resultante da vontade de terceiros) e *necessário* (imposto pela lei); (ii) quanto à forma, há o *pro diviso* (estabelecido sobre coisa passível de divisão), ou *pro indiviso* (quando a coisa sobre a qual recai o condomínio não pode ser dividida); e (iii) quanto ao objeto, tem-se o *universal* (abrange todos os bens, como a comunhão hereditária) e o *singular* (quando o condomínio incide sobre coisa determinada) (SOUZA, 2017, p. 148).

Cumprido destacar, finalmente e sem pretensão de exaurir os aspectos gerais sobre o instituto do condomínio, que em todas as modalidades de condomínio os condôminos compartilham direitos e deveres comuns, podendo-se mencionar, entre os direitos, o de usar a coisa para o fim a que se destina, reivindicando-a de terceiros, com a possibilidade de dispor da parte indivisa. E, quanto aos deveres básicos de todo condômino, pode-se destacar o dever de arcar com as despesas comuns de conservação do bem, bem como com as dívidas contraídas em proveito da comunhão, sempre na proporção de sua parte.

### **3.2 Normatização dos preceitos do comportamento**

Conforme já mencionado neste estudo, no que se refere ao direito de propriedade, a criatividade do legislador caminha no encaixe dos comportamentos do mercado. Na medida em que o contexto social e econômico vai estabelecendo novas práticas com relação à propriedade privada, aquelas vão sendo regulamentadas na expectativa de trazer segurança jurídica, fomentando o mercado.

Nesse prisma, vale destacar crítica apresentada por Caio Mário no que se refere especificamente à legislação condominial, que muitas vezes, em pretensão evolutiva, deixa de refletir a realidade, atendo-se apenas a cópias históricas, sugerindo que “nenhum esforço de adaptação pode disfarçar as características próprias, para comprimi-lo na ideia antiga de propriedade” (PEREIRA, 2018, p. 62).

Em que pese a crítica acima, é legítimo afirmar que o incremento da legislação sobre o condomínio edilício viabilizou o progresso das cidades, oferecendo oportunidades tanto sob o aspecto social (tem-se aí a facilitação do acesso à casa própria), quanto econômico, sob o viés do fomento do mercado imobiliário para a criação de edifícios de apartamentos, edifícios comerciais e, ainda, shoppings centers, tudo com base em mais segurança jurídica.



De igual modo evoluiu a legislação nacional sobre o condomínio, quando foram estabelecidas novas modalidades por meio da Lei nº 13.465/2017. Conforme pondera Rodrigo Dantas, o esforço do legislador com a referida lei foi no sentido de simplificar procedimentos, visando corrigir distorções e práticas existentes:

Neste contexto de mutações legislativas, novos instrumentos jurídicos, a exemplo do condomínio urbano simples e do condomínio de lotes, constituem esforço de racionalização e simplificação procedimental e documental, visando, efetivamente, proporcionar a regularização fundiária de imóveis urbanos, corrigindo distorções, de há muito, identificadas no plano da realidade nacional. (DANTAS, R., 2018, p. 395).

Foi nesse cenário de evolução constante em que surgiu a legislação brasileira para regulamentar a multipropriedade imobiliária, com o objetivo de formalizar situação de fato, prática usual de compartilhamento do tempo de uma mesma unidade imobiliária, estabelecendo-se, assim, um regramento para o condomínio estabelecido em quotas temporais.

Conforme será visto no capítulo a seguir, a Lei nº 13.777/2018 veio para dar forma e diretriz ao uso cada vez mais constante no Brasil da prática estrangeira<sup>16</sup> da segmentação ficta da propriedade em quotas de tempo, especialmente com o fito de fomentar o mercado imobiliário nacional voltado ao turismo

Como se vê, o sentido útil da propriedade desdobrou-se, transmudou-se, passando cada vez mais a assumir novas nuances. As novas roupagens do instituto da propriedade no que se refere ao condomínio exigem do legislador habilidade dogmática, pois não basta dar conceito às novas práticas, mas há também de lhes dar estrutura e fluidez diante da lógica do mercado.

Caso a legislação sobre o condomínio não houvesse alcançado êxito em evoluir, é provável que não teria caminhado para a legislação em vigor afeta ao condomínio em multipropriedade, a seguir explorada em detalhes.

### **3.3 A opção pelo regramento da multipropriedade em regime de condomínio**

Em que pese não se tenha ainda adentrado ao estudo da multipropriedade imobiliária em si, para a melhor organização deste estudo, cumpre adiantar a opção do legislador por trazer a multipropriedade imobiliária para o Código Civil de 2002 instituindo uma nova forma de condomínio.

---

<sup>16</sup> Refere-se ao instituto da multipropriedade aplicado há muito em países como França, Itália, Áustria, Inglaterra, Estados Unidos da América, Portugal e Espanha.

Conforme destacam Cláudia Mara Viegas e Rodolfo Pamplona Filho: “o legislador brasileiro optou por criar a multipropriedade, sob regime de condomínio especial, o qual permite a repartição da propriedade de um bem imóvel, em unidades temporais autônomas para cada proprietário, apresentando a periodicidade como fator essencial” (VIEGAS; PAMPLONA FILHO, 2019, p. 93).

A opção em comento trouxe segurança jurídica para os multiproprietários, pois classificou formalmente a multipropriedade como direito de propriedade, afastando dela práticas estrangeiras, que encontravam espaço no Brasil, de tratar o instituto como um direito de uso ou de habitação especial, com natureza de direito pessoal.

Segundo ensina Alberto Pedroso, em obra sob sua coordenação dedicada aos comentários à lei da multipropriedade, para que fosse possível respaldar juridicamente os multiproprietários, de fato, fazia-se necessário revestir o direito de cada um deles das garantias do direito real de propriedade – conforme se explorará no capítulo a seguir –, “de modo que foi muito oportuno copiar, com adaptações, a estrutura do condomínio edilício para o condomínio em multipropriedade” (PEDROSO *et al.*, 2020, p. 16).

A crítica, contudo, feita pela doutrina à opção do legislador foi o fato de a Lei nº 13.777/2018 ter feito do Código Civil uma colcha de retalhos, ao nele inserir os artigos 1.358-B ao 1.358-U, destacando-se que “o legislador teve de utilizar quase todo o alfabeto para tratar da matéria” (PEDROSO *et al.*, 2020, p. 16).

## 4 O COMPARTILHAMENTO DO TEMPO NA LÓGICA DA PROPRIEDADE PRIVADA

Encerrada a parte introdutória deste estudo, tem-se por atendido um dos objetivos específicos anunciado no primeiro capítulo, no sentido de que o compartilhamento do tempo trata-se de evolução do instituto da propriedade privada, destacando-se, sobre isto, conforme visto até aqui, que a legislação atinente ao direito de propriedade evolui no encalço das práticas sociais e mercadológicas, normatizando preceitos do comportamento.

A partir do presente capítulo, tratar-se-á especificamente da multipropriedade imobiliária, da sua evolução no cenário nacional, incluindo-se os seus principais aspectos e o regramento estabelecido pela Lei nº 13.777/2018, confirmando-se se realmente foi formalizada prática mercadológica já existente. Ato contínuo, será finalmente enfrentada a aplicabilidade econômica e social do instituto, caminhando-se para a conclusão deste trabalho.

Apresentado esse contexto, cumpre destacar que Gustavo Tepedino, em obra histórica dedicada à multipropriedade, definiu o instituto como sendo 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).

Segundo o mencionado professor, a prática teve início nos anos 1960 na França, de onde se difundiu para toda a Europa e, também, para os Estados Unidos, conquistando “significativo espaço no mercado imobiliário, por permitir a divisão da utilização de imóveis em temporadas anuais, [...] multiplicando exponencialmente o público alvo para as casas de campo ou de praia” (TEPEDINO, 2015, p. 512).

Arnaldo Rizzardo, por sua vez, confirma que a multipropriedade originou-se na Europa, destacando as suas distintas denominações, quais sejam, *time-sharing* no Direito americano, *pluripropriété* ou *copropriété saisonnière* no Direito francês, *proprietà spazio temporale* no Direito italiano (RIZZARDO, 2017, p. 110). Nessa mesma linha, em obra coordenada por Alberto Gentil de Almeida Pedroso *et al.*, os autores destacam o histórico da multipropriedade, assim ensinando:

A *time sharing* (“tempo compartilhado”), também chamada de multipropriedade, nasceu na França e se difundiu para vários países do mundo com diferentes feições jurídicas. Em Portugal, trata-se do direito

real de habitação periódica. Na Espanha, trata-se de um *contrato de aprovechamiento por turno de bienes muebles*. Nos Estados Unidos, há quem distinga um modelo contratual (*Time Sharing*) de um modelo de direito de propriedade (*Fractional Ownership*). (PEDROSO *et al.*, 2020, p. 16).

Portanto, o instituto da multipropriedade imobiliária não é invenção brasileira, estando presente no Direito estrangeiro, especialmente na França, Itália, Áustria, Inglaterra, Estados Unidos, Portugal e Espanha há mais de meio século (MELO, 2011, p. 22).

#### 4.1 Breve destaque para o regramento do instituto em Portugal

Nesse aspecto, objetivando enriquecer o presente estudo, vale discorrer, ainda que de forma breve, sobre o que consta da legislação portuguesa no tocante à multipropriedade, lá disciplinada como direito real de habitação periódica. Não se busca, aqui, a comparação analítica do instituto com o Direito estrangeiro, nem o exaurimento deste, mas apenas confirmar que a prática regulamentada pela Lei nº 13.777/2018, de fato, não é invenção brasileira.

Com efeito, destaca-se que, assim como na França, em Portugal o direito real de habitação periódica surgiu em razão de demanda turística, tendo sido inicialmente disciplinado pelo Decreto-Lei nº 355/1981. Anos depois, o instituto foi objeto do Decreto-Lei nº 275/1993, já alterado duas vezes por meio dos Decretos-Lei nº 180/1999 22/2002, nº 76-A/2006, nº 116/2008 e nº 37/2011.

Da exposição de motivos do Decreto-Lei nº 275/1993, extrai-se que o direito real de habitação periódica “tem vindo a revelar-se um instrumento jurídico adequado à dinamização do mercado de unidades de alojamento para férias por curtos períodos de tempo” (PORTUGAL, 1993). Nos termos dos artigos 1º e 2º do referido Decreto-Lei, a definição do instituto é a seguinte:

Artigo 1º - Direito real de habitação periódica

Sobre as unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação periódica limitados a um período certo de tempo de cada ano.

Artigo 2º - Outros direitos reais

1 - O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica não pode constituir outros direitos reais sobre as mesmas.

2 - O disposto no número anterior não impede que, quando necessário, a constituição do direito real de habitação periódica seja precedida da sujeição do edifício, grupo de edifícios ou conjunto imobiliário ao regime da propriedade horizontal. (PORTUGAL, 1993).

Naquele ordenamento jurídico, o direito real de habitação periódica, que se revela originalmente perpétuo, mas passível de limitação por vontade das partes, constitui-se por escritura pública, que deve ser levada a registro.

Além disso, vale destacar que a administração da multipropriedade pode se concentrar nas mãos de pessoa física ou jurídica, inclusive de sociedade especializada, sujeitas, em qualquer hipótese, a punição pecuniária em caso de descumprimento de suas obrigações legais. Ainda, caso o direito em questão seja detido por pessoa física que venha a falecer, transmite-se aos seus herdeiros.

Mais adiante, será abordado neste estudo o regramento da multipropriedade no Brasil e a sua natureza jurídica – também de direito real –, pelo que se poderá notar pontos similares com o que brevemente se expôs neste tópico.

#### **4.2 Prática antiga de regulamentação recente no Brasil**

Segundo Arnaldo Rizzardo, no Brasil, a prática da multipropriedade iniciou-se sob a forma obrigacional na década de 1980, esclarecendo, sobre isto, que:

Inicialmente, havia o uso compartilhado de casa de férias (*vacation home sharing*), dominando, ainda hoje, essa destinação, em que vários titulares conjuntos dividem o tempo de ocupação. Há um contrato de uso por tempo compartilhado, envolvendo mais os imóveis no setor turístico, em balneários ou locais de férias e descanso. (RIZZARDO, 2017, p. 111).

Gustavo Tepedino, já nos idos de 1993, propunha o regramento para a multipropriedade via convenção de condomínio e contrato de promessa de compra e venda:

As despesas com a conservação do condomínio são rateadas, proporcionalmente, ao valor das frações. As despesas relacionadas exclusivamente com a unidade habitacional, como luz, telefone, bar e lavanderia, têm cobrança diferenciada, cabendo ao multiproprietário pagá-las ao final de cada temporada, prevendo-se, ainda, fundo de reserva e fundo de manutenção e reposição.

Os poderes dos multiproprietários são rigorosamente disciplinados pela convenção, no intuito de assegurar o aproveitamento dos apartamentos por todos os titulares, sem invasão de esfera alheia ou deterioração da estrutura física do imóvel.

Destacam-se, pelo interesse técnico que suscitam, algumas dessas cláusulas limitativas. O multiproprietário deve entregar o apartamento até às 12 horas do último dia que lhe aproveita, impreterivelmente, de modo a garantir a entrada do titular sucessivo, às dezoito horas do mesmo dia (cláusula 3.5 da convenção).

Sujeita-se o multiproprietário à realização de um inventário dos bens móveis de sua unidade, através de formulário preenchido no início e conferido ao final de cada temporada, devendo ressarcir (mediante pagamento à vista) os danos eventualmente causados a equipamentos ou utensílios. Somente após este controle e eventual ressarcimento, recebe o

multiproprietário um 'termo de liberação', sem o qual, segundo a convenção, tem a administração 'o direito de reter a bagagem do infrator, sem prejuízo das demais medidas cabíveis' (cláusula 3.4 da convenção). Tal pacto, próprio da disciplina hoteleira, não deixa de ser destoante no âmbito da ordinária convivência entre condôminos, embora admissível como expressão da autonomia privada na relação entre condômino e administrador.

Mais: qualquer iniciativa de manutenção ou reparação do apartamento e objetos de decoração é da exclusiva competência do administrador, fugindo dos poderes do multiproprietário (cláusula 4.7 da convenção).

Enfim, o número de moradores é rigidamente limitado pela convenção, de acordo com a capacidade atribuída às unidades, chegando-se a pormenorizar a quantidade de adultos e crianças permitidas. (TEPEDINO, 1993, p. 45-46).

Nessa mesma linha, em estudo científico datado de 2010 sobre a prática contratual da multipropriedade, ali entendida como um contrato atípico tutelado pelo direito do consumidor e lastreado na Deliberação Normativa nº 378 da Agência Brasileira de Promoção Internacional do Turismo (EMBRATUR), regramento integrante do ANEXO B deste estudo e que será abordado logo em seguida, Cristiano Heineck Schmitt e Fabiana Pietros Peres discorrem sobre o crescimento dessa prática no cenário nacional, defendendo a sua aplicabilidade sob o formato contratual:

[...] o time-sharing denota ser o segmento do turismo que mais cresce no mundo, pois ao usuário se oferece hospedagens em resorts e spas de categoria luxo, a preços acessíveis. Soma-se a isto o a chegada de marcas de reputação internacional, com possibilidade de variação de entre estabelecimentos hoteleiros, afastando a necessidade de vínculo de férias sempre em um mesmo local. (SCHMITT; PERES, 2010, p. 178).

De forma complementar, cumpre destacar que, em outro trabalho de sua autoria, Gustavo Tepedino tratou do viés societário da multipropriedade. Segundo ele, a prática da multipropriedade ocorria de modo que a administração ou a própria propriedade registral do imóvel permanecia sob a titularidade da sociedade incorporadora, com o objetivo de assegurar o investimento daqueles multiproprietários que pretendiam utilizar determinado imóvel durante período anual certo e recorrente (TEPEDINO, 2011, p. 5).

Fernando Pires de Lima e João Antunes Varela também comentam sobre o tratamento societário que era conferido ao instituto, estabelecendo-se no pacto de constituição da sociedade "que a todo aquele que adquira a qualidade de sócio assistirá, em função do valor da quota ou das ações de que seja titular, determinado direito habitacional" (LIMA; VARELA, 2010, p. 248).

Nas estruturas societárias, a organização da multipropriedade inseria-se, assim, sob a lógica aplicável aos condomínios edilícios, de modo que os estatutos sociais respectivos em muito se assemelhavam a um condomínio de unidades autônomas, munindo o conselho superior das sociedades, muitas das vezes, de atribuições inerentes a uma assembleia geral de condôminos, assegurando-se, com isso, a higidez dos critérios de rateio das despesas comuns dos multiproprietários.

Via-se, assim, a autonomia privada criando meios para fomentar um mercado crescente no país carente de regulamentação.

Sobre a questão, Alfredo de Souza Júnior destaca a edição, em 1997, da Deliberação Normativa nº 378 da EMBRATUR, mencionada anteriormente, que já naquela época buscou regulamentar o compartilhamento imobiliário do tempo no mercado do turismo (SOUZA JÚNIOR, 2017, p. 17). Confira-se:

Art. 1º - É reconhecido, para todos os efeitos, o interesse turístico do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, por meio da cessão pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados do ano. (EMBRATUR, 1997).

Conforme se observa, o que ali buscava regulamentar a EMBRATUR era o negócio jurídico de cessão do direito de ocupação de imóveis por determinados períodos do ano, pelo prazo de no mínimo 5 (cinco) anos. E, pelo exame dos outros vinte artigos da Deliberação Normativa em referência, verifica-se que a intenção da mencionada Agência foi a de instituir a multipropriedade exclusivamente para os imóveis destinados ao turismo, sob a denominação de “Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem e Turismo”, estabelecendo, para tanto, regras específicas.

O regramento instituído pela EMBRATUR, além de buscar organizar a prática já existente da multipropriedade, a ela conferindo alguma segurança jurídica, acabou por, na realidade, criar suposto sistema em torno dos contratos particulares de cessão, instituindo um emaranhado de relações econômicas com vistas a fomentar o mercado para o qual foi idealizada.

Veja-se que a EMBRATUR pretendeu cadastrar as figuras relacionadas ao negócio, bem como estabelecer regras mínimas para os contratos de cessão de direitos que seriam firmados pelos interessados, abarcando, ainda, as práticas já existentes, inclusive as estrangeiras operadas por figuras nacionais:

Art. 2º - Fazem parte integrante do Sistema de Tempo Compartilhado:

I - O empreendedor: como tal entendido o titular do domínio e posse do Meio de Hospedagem de Turismo implantado ou em implantação, no qual, integral ou parcialmente, o sistema funcione;

II - O comercializador: como tal entendido o contratado pelo empreendedor, para promover e comercializar o direito de ocupação em unidades habitacionais do Meio de Hospedagem de Turismo que tenha aderido ao sistema e nele funcione regularmente;

III - O operador: como tal entendido o responsável pela prestação dos serviços ajustados entre o empreendedor e o cessionário, na forma e qualidade por ele contratada, atendendo os pedidos de reservas efetuadas e zelando pela manutenção de regime de utilização dos espaços, bens e serviços, em conformidade com sua destinação;

IV - O administrador de intercâmbio: como tal entendido o responsável pela promoção e organização de permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem de turismo, que funcionem, no País ou no Exterior, no Sistema de Tempo Compartilhado;

V - o cessionário do direito de ocupação: como tal entendido o detentor do uso e ocupação, por determinado período de tempo, de unidade habitacional de determinado meio de hospedagem de turismo participante do sistema.

Art. 10 - Os empreendedores, operadores, comercializadores e administradores de intercâmbio de sistemas de tempo compartilhado só poderão funcionar no País após cadastramento na EMBRATUR, mediante comprovação de capacidade jurídica, técnica e econômico-financeira compatível com suas respectivas responsabilidades; na forma por ela estabelecida e verificada.

Parágrafo 1º - O cadastramento previsto neste artigo é igualmente obrigatório para comercializadores de empreendimentos localizados no exterior.

Parágrafo 2º - cadastramento de empreendedores estará' sujeito, ainda, a comprovação de:

a) titularidade de domínio ou posse das unidades habitacionais destinadas ao sistema, por força de instrumento próprio, devidamente registrado, e, no caso do meio de hospedagem, ter ônus real, averbação da anuência do credor à cessão do direito de ocupação das unidades habitacionais no sistema de tempo compartilhado;

b) registro do sistema na matrícula do imóvel, com as características de funcionamento e o prazo para a implantação e duração, durante o qual a alteração de destinação implicará anuência de todos Os cessionários de direito de ocupação.

Parágrafo 3º - cadastro de que trata este artigo poderá, a critério da EMBRATUR, ser renovado, periodicamente, mediante exigência das atualizações comprobatórias previstas.

Art. 11 - Os contratos de tempo compartilhado deverão conter, entre outras, cláusulas referentes aos seguintes aspectos relativos aos bens e serviços:

I - descrição e identificação cadastral do meio de hospedagem;

II - especificação dos bens e instalações previstos no projeto aprovado da obra;

III - indicação da proporção de unidades habitacionais destinadas ao sistema;

IV - determinai dos espaços, bens e serviços de ocupação e utilização privativa e comum;

V - número máximo de pessoas que poderão ocupar as unidades habitacionais durante cada período de utilização;



VI - normas de utilização das unidades habitacionais, bens, espaços e serviços de uso comum, e respectivas sanções pelo seu não cumprimento;  
VII - procedimento para a implantação adicional de unidade habitacional, espaços, coisas ou serviços de uso comum;  
VIII - regras sobre casos de destruição parcial ou total dos imóveis e móveis relacionados;  
IX - comprovação de seguro de cobertura contra risco de incêndio.  
(EMBRATUR, 1997).

Sobre a Deliberação Normativa em referência, Alfredo de Souza Júnior defende que teriam sido garantidas estabilidade e segurança jurídica ao mercado do turismo atrelado ao compartilhamento do tempo em imóveis:

[...] teve a Deliberação Normativa 378 o imenso mérito de trazer estabilidade e segurança jurídica ao instituto do tempo compartilhado, até então despido de qualquer regulamentação normativa específica, eliminando, assim, aquela desconfiança e mesmo desconhecimento havido sobre tal instituto e 24 permitindo a alavancagem de seu uso em grande escala pelos nossos operadores hoteleiros, que viram o elevado potencial de uso desse instituto como negócio complementar às suas operações hoteleiras típicas; (SOUZA JÚNIOR, 2017, p. 17).

Discorda-se do posicionamento transcrito mais acima no que se refere ao suposto alcance de “estabilidade” e “segurança jurídica” pelo mercado por meio da Deliberação Normativa nº 378/1997. A referida norma, mero ato normativo editado pela EMBRATUR, por mais que tenha se esforçado para abordar a prática da multipropriedade, jamais pôde – por questões técnicas – ser vista como norma cogente ou, ainda, conceder ao instituto caráter dominial, muito menos submetê-lo a organizado regimento condominial, que até então vigia apenas para os condomínios edilícios.

A Deliberação Normativa nº 378/1997 e os contratos com base nela celebrados não raras vezes foram questionados judicialmente por cessionários, inclusive com fundamento no Código de Defesa do Consumidor.

Nesse ponto, vale mencionar que os direitos de determinado cessionário para usar e ocupar certo imóvel turístico por uma fração temporal poderiam ser, em alguma medida, diferentes dos direitos de outros cessionários daquele mesmo imóvel, já que a avença se dava por força de contrato particular. Some-se a isso a ausência de bases legais para obrigar, por meio da mencionada Deliberação Normativa, que houvesse o cadastramento dos imóveis e das figuras ali listadas.

Sob o aspecto técnico, não pode ser outra a conclusão senão a de que a Deliberação Normativa nº 378/1997 da EMBRATUR não passou de texto inócuo, ao buscar submeter os cedentes de frações imobiliárias de tempo a um regimento

comum, que instituía bases para contratos particulares de cessão imobiliária, que, por natureza, não se submetem a regramento legal algum, desde que respeitem as condições para a formação dos negócios jurídicos.

Outra fonte normativa que, anos depois, abordou o compartilhamento de tempo em imóveis, dessa vez sem apresentar regramento algum, foi a Lei Geral do Turismo<sup>17</sup>, Lei nº 11.771/2008, que, em seu artigo 23, mencionou apenas a existência da cessão de tempo e direito de uso de imóvel, dando base para o reconhecimento de um meio de hospedagem:

Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária. [...] § 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de **períodos** de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem. (BRASIL, 2008, grifo nosso).

Como se vê, em momento anterior à promulgação da Lei nº 13.777/2018, a multipropriedade vinha sendo praticada em alguns empreendimentos de veraneio e hotelaria no Brasil, lastreando-se em mecanismos contratuais ou societários que, por óbvio, não garantiam aos signatários a segurança esperada. Tais mecanismos alternativos eram utilizados pelos interessados, uma vez que qualquer disposição nos negócios imobiliários que, levados à registro, continham traços da multipropriedade, revelava-se impeditivo imediatamente suscitado por Ofícios Registradores de Imóveis.

Nesse aspecto, tem-se que a prática obrigacional da multipropriedade encontrava percalço no consequente tratamento de direito pessoal que lhe era dado. Aqueles que adquiriam, por contrato, frações de tempo de determinado empreendimento ansiavam ter tratamento como proprietários, enquanto, por ausência de regulamentação legal do instituto no bojo dos direitos reais, eram tratados apenas como contratantes, sob o viés obrigacional.

---

<sup>17</sup> Atualmente, a referida lei é regulamentada pelo Decreto nº 7.381/2010, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, cujo artigo 28 assim estabelece: “Considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente”. (BRASIL, 2010).

Sobre a diferença entre direitos reais e pessoais, vale antecipar elementos que serão tratados mais adiante, destacando, de antemão, a lição de Darcy Bessone de Oliveira Andrade:

O Direito Real consiste no *poder jurídico da pessoa sobre a coisa*, oponível a terceiros (*erga omnes*), tal é o conceito formulado pela Escola Clássica [...]. Isso significa que, no direito real, há um sujeito, mas não há um sujeito passivo. No direito pessoal, ao contrário, aparecem, sempre, duas figuras, a do sujeito ativo (credor) e a do sujeito passivo (devedor). Aí está a primeira diferença entre as duas categorias. A segunda consiste em que o objeto do direito real é a coisa, tomada em si mesma, enquanto no direito pessoal é uma obrigação de *fazer*, ou *não fazer* ou de *dar*. (ANDRADE, 1996, p. 96).

Não raras vezes, conflitos envolvendo a multipropriedade chegavam ao Poder Judiciário, tendo o Superior Tribunal de Justiça (STJ) proferido acórdão de relevo em meados do ano de 2016, reconhecendo-a, por via transversa, como direito real.

Trata-se do acórdão do Recurso Especial nº 1.546.165/SP (BRASIL, 2016), de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, julgado em abril daquele ano, que culminou no Informativo nº 0589/STJ de 15/9/2016, e trouxe consigo importante reflexão sobre o tema. Confira-se trecho daquele acórdão:

[...] extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for a sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea [...]. (BRASIL, 2016, p. 1).

Conforme será aprofundado mais adiante, ao reconhecer a multipropriedade como direito real, o STJ desconsiderou o disposto no artigo 1.225 do Código Civil, que confere taxatividade aos direitos reais.

Sem regulamentação eficaz, a prática eminentemente contratual ou societária da multipropriedade passou a encontrar entraves na segurança desejada pelos investidores especialmente quanto ao registro, transmissão hereditária, possibilidade de oferta em garantia e oposição a terceiros de forma geral. A busca por segurança jurídica foi, mais uma vez, o espírito do regramento desse novo instituto ligado umbilicalmente ao direito de propriedade e ao condomínio, dando ensejo, em 2018, à promulgação da Lei nº 13.777/2018.

Não é demais repisar o que já se fez constar neste estudo no sentido de que as práticas mercadológicas usuais afetas ao direito de propriedade estabelecem-se seguramente quando a circulação de riqueza materializada por aquela contratação encontra respaldo na legislação aplicável.

### 4.3 O processo legislativo da Lei nº 13.777/2018

O Senador Wilder Pedro de Moraes, do Estado de Goiás, foi o responsável por apresentar o Projeto de Lei nº 54 de 2017, integrante do ANEXO C deste trabalho, que deu ensejo à Lei nº 13.777/2018. O referido projeto, rico em detalhes, refletiu as experiências empresariais daquele estado e a vivência do Senador Wilder Moraes, engenheiro civil de formação e empreendedor do mercado imobiliário. Como justificção ao projeto de lei, apresentou-se o seguinte:

A multipropriedade reflete a dinamização do direito de propriedade, permitindo que uma multiplicidade de sujeitos detenham a titularidade de um mesmo bem, mas tendo por diferencial em relação ao tradicional condomínio o fator tempo, na medida em que o titular da propriedade somente pode exercer o seu pleno direito de proprietário em determinados períodos de tempo, limitados e recorrentes, dessa forma possibilitando o revezamento do exercício do direito de propriedade pleno com outros tantos proprietários desse mesmo bem. Em outros termos, é o compartilhamento de propriedade no tempo e não apenas no espaço.

Trava-se, sem dúvida, de uma visão revolucionária do direito de propriedade, com potencial enorme de dinamização da economia pelas facilidades que o instituto da multipropriedade oferece de acesso a bens que, dessa maneira, podem ser compartilhados com uma gama maior de pessoas, facilitando o aumento da oferta, como da procura, sem descaracterizar-se como direito real que é, com possibilidade de transferência inter-vivos ou causa mortis, bem como sujeita à hipoteca e à penhora.

No entanto, o tema ainda gera enorme insegurança jurídica pelo fato de carecer de regulamentação, por lei específica, que permita à sociedade melhor aquilatar as vantagens e desvantagens desse tipo de negócio, evitando assim abusos e controvérsias quanto ao delineamento desse fenômeno jurídico no direito de propriedade.

Criada nos Estados Unidos da América na década de 60, ainda carece de legislação específica no Brasil. Recorda Gustavo Tepedino que “neste sistema todos os multiproprietários são condôminos, mas este condomínio somente será exclusivo na unidade autônoma no tempo fixado no pacto”. O presente projeto de lei é fruto de um estudo com grandes doutrinadores do Direito Civil, entre eles, o Dr. Gustavo Tepedino, responsável pela tese inovadora no Direito Brasileiro denominada “Multipropriedade Imobiliária”, assim sendo, esperamos que a contribuição dos acadêmicos brasileiros e das grandes universidades possam auxiliar no debate da regulamentação desse fundamental instrumento de concretização do acesso a propriedade e de serviços fundamentais aos cidadãos. (MORAES, 2017, p. 14-15).

A doutrina esclarece as peculiaridades do Projeto de Lei nº 54 de 2017, explicando que, em Goiás, os empreendimentos hoteleiros eram useiros e vezeiros na instituição da multipropriedade em versão contratual, o que ofereceu subsídios suficientes para a formatação técnica da referida prática de mercado: “Como o Senador Wilder Moraes é do Estado de Goiás, é preciso registrarmos que, nesse Estado, há inúmeros empreendimentos em regime de time sharing, notadamente

nas cidades turísticas de Caldas Novas e Rio Quente” (PEDROSO *et al.*, 2020, p. 15).

O Projeto de Lei nº 54 de 2017 foi antecedido pelo Projeto de Lei nº 463 de 2016, também do Senado, apresentado pelo Senador Jorge Ney Viana Macedo Neves, do Estado do Acre, que, além da multipropriedade imobiliária voltada ao mercado turístico, também avançava na multipropriedade instituída sobre bens móveis, buscando abarcar aqueles de alto valor, como as embarcações. Mencione-se que o referido projeto de lei encontra-se arquivado desde o ano de 2018 por encerramento de legislatura.

Sem a pretensão de tecer críticas, já que estas serão apresentadas a seguir para os dispositivos da Lei nº 13.777/2018, ponto central deste estudo, cumpre destacar, em panorama geral, tão somente os principais aspectos do Projeto de Lei nº 463 de 2016.

Como justificção ao referido projeto, foi apresentado o seguinte ao Senado:

Roberto Mangabeira Unger costuma criticar a veneração a concepções tradicionais quando isso importa em frustrar a realização de direitos dos indivíduos e o desenvolvimento de uma nação. O catedrático brasileiro com assento na Universidade de Havard [sic] ironizou esse culto batizando-o de fetichismo institucional e estrutural.

Com as adaptações necessárias, as advertências de Unger têm grande serventia quando tratamos de novas formas de exploração da propriedade mobiliária e imobiliária. Muitos institutos tradicionais de direitos reais não conseguem respaldar adequadamente os novos modelos negociais que a criatividade do mercado vem criando. Isso exige que o Parlamento esteja atento para modificar a legislação num ambiente de equilíbrio que concilie a ousadia de inovar com a estabilidade da tradição. (VIANA, 2016, p. 9).

Parte dos dispositivos idealizados pelo Senador Jorge Viana passariam a compor o Código Civil no Livro do Direito das Coisas, no Capítulo VII-A, do Título III - Da Propriedade, assim como hoje está colocado o regramento da multipropriedade estabelecido pela Lei nº 13.777/2018, com o detalhe de que o mencionado Capítulo VII-A teria a denominação “Do Condomínio Multiproprietário” e não a atual, “Do Condomínio em Multipropriedade”. Destaque-se que o Projeto de Lei nº 463 de 2016 denominava os imóveis em multipropriedade “unidades imobiliárias periódicas”, com alguma aderência à nomenclatura portuguesa para a multipropriedade “direito real de habitação periódica”. Confira-se:

Art. 1.358-A. Pode haver, em imóveis, unidades imobiliárias periódicas de propriedade exclusiva de cada um dos condôminos multiproprietários.

§ 1º A cada unidade imobiliária periódica caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no imóvel, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio multiproprietário.

§ 2º O condômino multiproprietário somente poderá exercer a faculdade de usar a coisa durante o período certo de cada ano relativo à sua unidade periódica, vedado período inferior a um dia. (VIANA, 2016, p. 2).

O referido projeto também inseria no Livro do Direito das Coisas, no Título III – Da Propriedade, o Capítulo VII-B, para tratar “Do Condomínio Multiproprietário em Móveis”, com aplicação subsidiária das disposições sobre a multipropriedade imobiliária, valendo destacar que o aperfeiçoamento da fragmentação dos bens móveis em quotas temporais se daria por convenção entre as partes, mediante registro no cartório de títulos e documentos.

Com menor riqueza de detalhes, o Projeto de Lei nº 463 de 2016 perdeu força diante do de nº 54 de 2017, que acabou dando vida à Lei nº 13.777/2018.

#### **4.4 Definição de multipropriedade imobiliária**

O conceito de multipropriedade imobiliária para o Direito brasileiro está logo no princípio do texto da Lei nº 13.777/2018, tendo disposto o legislador na redação do artigo 1.358-C, incluído no Código Civil, que:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário. (BRASIL, 2018).

Além da definição dada à multipropriedade por Gustavo Tepedino, já transcrita neste estudo, tem-se, nas palavras de Márcio André Lopes Cavalcante, que ela “ocorre quando um bem é dividido entre vários proprietários, sendo que cada um deles utilizará a coisa, com exclusividade, durante certo(s) período(s) de tempo por ano, em sistema de rodízio” (CAVALCANTE, 2018).

Cláudia Mara Viegas e Rodolfo Pamplona Filho, com visão técnica, explicam o que se entende por multipropriedade: “o exercício temporal fracionado, exclusivo, do direito de propriedade comum a múltiplos sujeitos, exercido em período pré-determinado, renovado anualmente, de modo cíclico” (VIEGAS; PAMPLONA FILHO, 2019, p. 94).

Em outras palavras, no Brasil, a multipropriedade imobiliária, anteriormente identificada no mercado imobiliário pelas expressões “time sharing” ou “condomínio

de tempo”, é uma forma de condomínio em razão de tempo, que fraciona o direito de propriedade entre os múltiplos proprietários, conferindo mais uso e flexibilidade ao coproprietário de bens imóveis, especialmente em regiões em que o mercado imobiliário é aquecido pelo turismo.

Segundo Dimas Elias Atui, existem vantagens e desvantagens no instituto. A vantagem consistiria na redução do investimento por parte do multiproprietário, já a desvantagem, por conceito, estaria na impossibilidade de uso irrestrito do imóvel (ATUI, 2020, p. 169).

Como se vê, o legislador previu o parcelamento temporal do direito de propriedade, fragmentando fictamente a propriedade em frações de tempo, para que mais pessoas possam dela se beneficiar e com os seus custos arcar. Trata-se de ficção jurídica, com contornos reais, destaque-se, que pulverizou o exercício do direito de propriedade.

#### **4.5 Natureza jurídica da multipropriedade imobiliária**

Para que se possa seguir rumo à análise dos dispositivos da Lei nº 13.777/2018, faz-se indispensável examinar a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, que se entende consistir em direito real.

Inicialmente, visando aprofundar a reflexão sobre a temática, vale retomar o já mencionado julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165/SP. Com efeito, o acórdão, de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha trouxe à baila, no ano de 2016, relevante debate sobre a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária.

E, ao desconsiderar a tipicidade dos direitos reais, para incluir a multipropriedade imobiliária como um deles, o acórdão em referência tornou ainda mais urgente a promulgação de lei específica que disciplinasse a matéria.

A grande dificuldade dos Ministros julgadores do recurso em questão estava em atribuir (ou não) à multipropriedade imobiliária a natureza jurídica de direito real, num cenário em que ela não estava assim tipificada pelo legislador pátrio. Não havia, naquele momento, qualquer dispositivo no Código Civil que dela tratasse, vinculando-a ao rol taxativo do art. 1.225 do mesmo Código, que elenca os direitos reais.

Em razão do princípio da tipicidade dos direitos reais adotado no Brasil, caso se admitisse a livre criação de outros direitos desta natureza por convenção entre as partes, tal fato resultaria em um ambiente de insegurança jurídica aos negócios

imobiliários. Não é por outra razão que a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), em seu artigo 168, apresenta disposição expressa no sentido de que as transcrições, averbações e anotações realizadas pelos Ofícios Registradores de Imóveis guardarão correspondência com os direitos reais previstos em lei.

Ensina Bruno Dantas, em suas reflexões sobre a tipicidade dos direitos reais:

A utilização do tipo para disciplinar os direitos reais, ao dar maior concreção às situações descritas, acaba por conferir maior estabilidade e segurança jurídica ao sistema. Para se concluir isso, basta dar uma olhada superficial sobre o objeto das lides que se travam perante o Poder Judiciário. Um volume enorme de ações discute interpretação e alcance de cláusulas contratuais, ao passo que raras discutem o conteúdo, mesmo de direitos reais. (DANTAS, B., 2018, p. 440).

Consoante já comentado neste estudo, antes da promulgação da Lei nº 13.777/2018, muito se debateu sobre a natureza jurídica da multipropriedade, em face dos princípios da tipicidade dos direitos reais. Esclarecem José Manoel Arruda Alvim, Thereza Alvim e Alexandre Laizo Clápis que a inexistência de qualificação legal sobre o tema gera incerteza e insegurança jurídica, porque, “se uma dada situação tendente a desembocar na formação de um direito real for desconforme a um tipo de direito real, é certo que não poderá vir a ser objeto da publicidade, que, sabe-se, entre nós, é constitutiva do direito real” (ARRUDA ALVIM; ALVIM; CLÁPIS, 2009, p. 255).

Antes da regulamentação do instituto no país, Gustavo Tepedino, estudioso da multipropriedade, chegou a abordar em artigo científico questionamento sobre a condição de direito real do instituto. Segundo ele, nos países de tradição romano-germânica, valia questionar “se a sua implementação estaria a desnaturalizar a noção de propriedade privada, criando-se um direito real atípico que, como tal, não poderia ser admitido sem uma necessária intervenção legislativa” (TEPEDINO, 2011, p. 5). E, de fato, não poderia.

Voltando ao julgamento do STJ supra referido, o voto condutor do acórdão esclareceu que, “na espécie, o reconhecimento de que a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária bem mais se compatibiliza com a de um direito real”. E assim continuou a discorrer:

Isso porque, extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for a sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se



reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*.

[...]

Considerando o que acima expendido, com a devida vênia do Ministro relator, concluo o seguinte:

a) a multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e b) o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (*time-sharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição de que é cotitular para uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. (BRASIL, 2016, p. 19-20).

Em que pese a reflexão do Ministro relator do acórdão, mais adequado ao sistema normativo vigente naquele ano de 2016 mostra-se o posicionamento do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, cujo voto restou vencido em defesa da tipicidade dos direitos reais. Confira-se:

Os traços acima apresentados não esgotam o amplo cenário de diferenças entre a multipropriedade e as espécies de direitos reais, mas, de pronto, permitem afirmar que o regime de *time-sharing* não se amolda, na integralidade, à categoria de direitos reais, especialmente pelo fato de que o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio de que os direitos reais são *numerus clausus*.

Desse modo, no Brasil, não se admite a criação de um direito real propriamente dito, devendo-se seguir os tipos reais previstos na legislação específica, especialmente os do Código Civil. (BRASIL, 2016, p. 17).

Conforme ensina o professor Adriano Stanley Souza, os direitos reais têm mais força do que os direitos pessoais, especialmente porque, “ao passo que os direitos pessoais se baseiam na fidúcia, ou seja, na confiança, elemento abstrato por excelência, os direitos reais se dão sobre uma coisa certa, de existência concreta, definida e atual” (SOUZA, 2017, p. 4). Ademais, acrescenta Stanley, o direito real existe por si, não dependendo da vontade de quem quer que seja, “tão somente por existir uma coisa que garanta o exercício daquele direito” (SOUZA, 2017, p. 4).

Para reforçar, segundo Alberto Pedroso *et al.*, ao tratar da multipropriedade imobiliária: “No Brasil, atento às nossas particularidades jurídicas, foi escolhido um modelo de direito real de propriedade, mais especificamente de condomínio” (PEDROSO *et al.*, 2020, p. 16).

Feitas estas considerações, vale repisar que a multipropriedade imobiliária foi inserida na parte especial do Código Civil, no Livro destinado ao Direito das Coisas, no Título da Propriedade, que, por sua vez, está elencada no artigo 1.225, I, do Código como sendo um direito real. Não se entende, nesse aspecto, que o legislador

criou um novo direito real, pois caso o tivesse feito, teria inserido mais um inciso no mencionado artigo 1.225 do Código Civil.

Trata-se, como se vê, de uma nova formatação do direito de propriedade, fracionado fictamente, dessa vez, sob a perspectiva temporal.

## **5 REGRAMENTO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA**

Nos novos artigos 1.358-B a 1358-U do Código Civil foram estabelecidas diversas regras atinentes à multipropriedade, que tratam de disposições gerais, sobre a forma de sua instituição, os direitos e obrigações do multiproprietário, os mecanismos de transferência da multipropriedade, a sua administração, além das disposições específicas relativamente às unidades autônomas quando se trata de condomínios edilícios.

Embora o enfoque deste trabalho não seja o exame dos dispositivos da Lei nº 13.777/2018 em si, mas a análise crítica do instituto, para o fim de deixar completo este estudo, cumpre destacar os aspectos mais relevantes relativos aos artigos inseridos no Código Civil e na Lei de Registros Públicos pela Lei nº 13.777/2018.

### **5.1 A multipropriedade no Código Civil de 2002**

Destaque-se, de início, a falta de técnica do legislador no emprego da expressão “fração de tempo”, que ora é utilizada para denominar o objeto fictício titularizado pelo condômino multiproprietário (art. 1.358-C), ora para identificar o período do ano afeto à multipropriedade (art. 1.358-P, III), ora para significar a fração ideal (art. 1.358-N, § 1º, II).

Após conceituar a multipropriedade, o legislador cuidou de observar que, ainda que o multiproprietário seja titular de todas as frações de tempo do imóvel, não haverá extinção automática da multipropriedade (art. 1358-C, parágrafo único). Exige a lei, assim, que a extinção da multipropriedade se dê pela formalidade do seu cancelamento, não se satisfazendo, pois com a mera presunção de extinção pela reunião da multipropriedade nas mãos de uma mesma pessoa.

Tal disposição segue exatamente na mesma direção do que o Código Civil faz quando trata das formas de extinção de outros direitos reais, a saber: *a)* nas servidões; o artigo 1.387 dispõe neste sentido que “a servidão só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada”; *b)* nesse mesmo sentido, a extinção do usufruto exige o seu cancelamento no Cartório de Imóveis (art. 1.410); *c)* na extinção do penhor, cujos efeitos só ocorrem depois de averbado o cancelamento de seu registro (art. 1.437); e *d)* a extinção da hipoteca, que, da mesma forma, se dá com a averbação do cancelamento de seu registro junto do Registro de Imóveis (artigo 1.500).

Portanto, a exigência de que haja o cancelamento do registro da multipropriedade no Cartório de Imóveis é a regra geral aplicável aos direitos reais: que só se extinguem perante terceiros após o seu cancelamento, reforçando o caráter real do novel instituto em nosso ordenamento.

O imóvel em multipropriedade não se sujeita à ação de divisão ou de extinção de condomínio, ressaltando-se que estão acoplados ao imóvel as instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao seu uso e gozo, não podendo os multiproprietários deles se apropriar ou desfazer por vontade unilateral.

E não podia mesmo ser diferente. Como já destacado acima, não constitui a multipropriedade uma nova forma de direito real, mas somente uma forma de dividir fictamente a propriedade de maneira compartilhada no tempo. Frise-se: no tempo. Não no espaço. Portanto, a multipropriedade não cria novas propriedades nem divide a propriedade existente em frações espaciais sobre as quais recairiam direitos, mas tão somente possibilita que uma propriedade tenha o seu uso compartilhado no tempo por mais de uma pessoa.

Logo, se a multipropriedade não cria novos títulos de propriedade, não se poderia admitir sua sujeição às ações de divisão ou extinção de condomínio. Referidas ações, frise-se, têm por fim dividir ou mesmo extinguir a relação de condomínio existente em um dada propriedade no espaço (material, concreta), e não no tempo (imaterial, abstrata, ficcional, portanto).

Cada fração de tempo é também indivisível, sendo que o período – que não será inferior a sete dias, seguidos ou intercalados –, poderá ser: *(i) fixo e determinado*, no mesmo período de cada ano; *(ii) flutuante*, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo, além disso, ser previamente divulgado; *(iii) misto*, por meio da combinação dos sistemas fixo e flutuante.

Dois são os pontos relevantes a serem destacados no artigo 1.358-E do Código Civil. Primeiro: considerando que o referido artigo impõe que cada multipropriedade não pode ser constituída com tempo inferior a sete dias (uma semana), e sendo o ano formado por cinquenta e duas semanas; de maneira indireta, a Lei nº 13.777/2018 impõe um número máximo de multiproprietários que cada propriedade comportaria: cinquenta e dois multiproprietários em condomínio.

Segundo: é de se destacar a grande facilitação apresentada pelo legislador no tocante à utilização do novo instituto como instrumento hábil a fomentar a transação imobiliária, sobretudo com finalidades turísticas, seja esse turismo de negócio ou de lazer. Imagine-se um investidor que construa um hotel e coloque à venda cada uma das suítes daquele hotel, em vez de explorar a atividade hoteleira. Esse hotel terá tantos proprietários quantas sejam as suas suítes. E cada proprietário poderá, ainda, pulverizar o uso de sua propriedade para mais cinquenta e duas pessoas (no máximo, repita-se).

Destaque-se, ainda sobre a quota mínima de tempo em referência, que, “respeitando-se o lapso mínimo de 7 dias por unidade periódica, nada impede que a contagem da fração de tempo da unidade periódica seja feita em horas ou em minutos” (PEDROSO *et al.*, 2020, p. 28).

Segundo adiante, a lei em comento dispõe que a multipropriedade será registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, na forma da Lei de Registros Públicos, podendo ser instituída por ato entre vivos ou testamento, do qual deverá constar expressamente a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Neste ponto, é importante destacar que, em caso de testamento, não será necessário que o testador disponha sobre questões peculiares à instituição do condomínio em si, bastando que indique apenas e tão somente o fracionamento de tempo que caberá a cada um dos legatários em relação a um imóvel determinado. Recebido o bem, cuidarão os herdeiros, por maioria, de deliberar sobre as minúcias do ato de instituição.

Com a instituição da multipropriedade, por óbvio, surge a figura de um condomínio. Portanto, a fim de que tal situação jurídica seja devidamente regulamentada, a Lei nº 13.777/2018 exige a instituição de uma convenção de condomínio, obrigando que esta convenção conte com as seguintes cláusulas: (i) os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em relação às instalações e mobiliário, bem como quanto aos reparos, manutenção, limpeza e pagamento de despesas condominiais; (ii) o número máximo de pessoas que poderão ocupar o imóvel por cada fração de tempo; (iii) as regras de acesso do administrador ao imóvel; (iv) a criação de fundo de reserva para despesas extraordinárias; (v) o que se fará em caso de perda ou destruição parcial do imóvel, inclusive para efeitos de

custo com o seguro e de participação na respectiva indenização; (vi) as multas com as quais arcará o multiproprietário que descumprir os seus deveres.

Além disso, segundo o legislador, o instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo que poderão ser detidas pelo mesmo multiproprietário.

Entre os direitos do multiproprietário, além de usar e gozar do imóvel, de suas instalações, equipamentos e mobiliário naquele período por ele adquirido, inclusive locar e ceder, está previsto o direito de alienar ou onerar sua fração de tempo, o que deverá ser previamente informado ao administrador, não dependendo, entretanto, de anuência ou cientificação dos demais multiproprietários. Estabeleceu o legislador, neste ponto, que não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se prévia e formalmente estabelecido em sentido contrário.

Vale destacar que, embora o legislador trate de suposta alienação de frações de tempo, tem-se, na realidade, alienação do direito real de propriedade que um sujeito, aqui denominado multiproprietário, tem sobre uma unidade.

Neste ponto, há uma observação técnica que não se pode deixar de fazer. O que é passível de alienação é o direito real de propriedade do multiproprietário, e não simplesmente a fração de tempo por ele detida.

E, seguindo nos direitos do multiproprietário: ele poderá participar e votar, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em assembleia geral do condomínio em multipropriedade, de forma correspondente à sua fração de tempo. Também pode votar em assembleia geral do condomínio edifício, sendo que “o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edifício” (artigo 1.358-I, IV, *b*). (BRASIL, 2002).

Quanto às obrigações do multiproprietário, ficou disciplinado que, além do que venha a constar dos instrumentos de instituição e da convenção de condomínio em multipropriedade, ele deve: honrar a contribuição condominial, responder por danos que tenha causado ao imóvel e a seus móveis e equipamentos, comunicar ao administrador quaisquer avarias, manter o imóvel limpo, não apropriar-se ou desfazer de qualquer bem móvel que o guarneça, usar o imóvel na fração de tempo que lhe corresponda e de acordo com a destinação que lhe cabe, além de permitir a realização de obras e reparos urgentes no imóvel. O descumprimento de qualquer dever implica o pagamento de multa e a perda temporária de utilização do imóvel.

A administração da multipropriedade será exercida por um administrador, definido na instituição do condomínio em multipropriedade ou eleito em assembleia geral dos condôminos, a quem caberá: *(i)* coordenar a utilização do imóvel; *(ii)* definir, nos sistemas flutuante ou misto, o período de uso de cada um dos multiproprietários; *(iii)* manter e conservar o imóvel, trocando ou substituindo equipamentos ou mobiliário quando se fizer necessário; *(iv)* elaborar orçamento anual; e *(v)* cobrar as quotas de cada um dos coproprietários, efetuando o pagamento das despesas comuns.

Cuidando do regimento do condomínio edilício em regime de multipropriedade, dispôs o legislador que a convenção de condomínio edilício deverá especificar: *(i)* quais unidades estão sujeitas ao regime da multipropriedade; *(ii)* as frações de tempo de cada uma dessas unidades; *(iii)* como se dará o rateio das contribuições condominiais, que, na ausência de previsão em sentido diverso, serão proporcionais à fração de tempo; *(iv)* quais são as despesas ordinárias de rateio obrigatório; e *(v)* quais são os órgãos de administração da multipropriedade.

Nos condomínios edifícios em que todas as unidades se submetam ao regime de multipropriedade, deverá haver um administrador profissional, a quem caberá administrar também unidades autônomas dos condomínios em multipropriedade.

Também foi previsto, para caso de inadimplemento das despesas ordinárias e extraordinárias por parte do proprietário em multipropriedade, que caberá a adjudicação em favor do condomínio edilício da fração correspondente. E, no caso de condomínios em multipropriedade voltados exclusivamente à locação de frações dos tempos por seus titulares, o inadimplente poderá ser impedido de utilizar o imóvel até a quitação da dívida, o que, de fato, entende-se mais adequado ao mercado hoteleiro.

Sobre a possibilidade de adjudicação acima mencionada, Gustavo Tepedino destaca o seguinte:

Para preservar o empreendimento como um todo, o artigo 1.358-S, no caso de inadimplemento das taxas condominiais, prevê a “adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente”. Tal medida temporária, que caracteriza uma espécie de anticrese legal, perdurará “até a quitação integral da dívida”, proibindo-se ao multiproprietário a utilização do imóvel enquanto persistir a inadimplência. Tal providência, bastante drástica, terá que ser regulada na convenção, assegurando-se o amplo direito de defesa de cada titular, podendo o condomínio inserir a respectiva unidade no pool hoteleiro, desde que haja previsão, nos termos da convenção, de tal destinação econômica. (TEPEDINO, 2020).

Outra questão peculiar foi disposta no artigo 1.358-T, ao se reconhecer a possibilidade de renúncia translativa pelo multiproprietário exclusivamente em favor do condomínio: “o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício”. (BRASIL, 2002).

Com efeito, fazendo a devida crítica ao emprego de expressão própria do Direito das Sucessões nesta seara, também merece ser destacado que não se vislumbra, além da intenção do legislador de preservar a utilidade econômica do instituto, outra razão pela qual a lei tenha impedido a renúncia em favor de outro condômino.

Não se pode deixar de destacar que a Lei nº 4.591/1964, que trata do condomínio edilício, é fonte subsidiária do condomínio em multipropriedade. Trata-se de suporte legislativo natural, haja vista a similitude entre os dois institutos.

Finalmente, merece destaque um dos vetos à Lei nº 13.777/2018, por meio do qual foram excluídos os parágrafos 3º, 4º e 5º do artigo 1.358-J, segundo os quais cada multiproprietário responderia, “na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel”, de forma que a respectiva cobrança somente poderia ser realizada “mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário”, sem “solidariedade entre os diversos multiproprietários”. (BRASIL, 2018).

Conforme se nota, os referidos dispositivos esbarravam na solidariedade tributária prevista no artigo 124 do Código Tributário Nacional, razão pela qual foram corretamente suprimidos.

## **5.2 Operacionalização da multipropriedade pela Lei de Registros Públicos**

Como já destacado neste estudo, o legislador, por meio da Lei nº 13.777/2018, também implementou modificação na Lei nº 6.015/1973, que trata dos Registros Públicos, para atribuir a cada fração de tempo uma matrícula individualizada, instituindo-se a dinâmica de matrícula “mãe” e matrículas “filhas”.

Segundo consta do artigo 176 da Lei de Registros Públicos, em seus parágrafos 10 e 11, respectivamente:

Art. 176. [...]

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.



§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada. (BRASIL, 1973).

Verifica-se que os dispositivos acima transcritos ferem o princípio da unicidade matricial ou da unitariedade da matrícula (art. 176, § 1º, I, Lei nº 6.015/1973), segundo o qual, para cada imóvel, haverá uma única e exclusiva matrícula, isto é, um mesmo imóvel não pode ser matriculado duas ou mais vezes. Confira-se:

A matrícula, que por conter a descrição do imóvel, é o cerne do Registro Imobiliário, está subordinada ao princípio da unitariedade, que determina que a cada imóvel deve corresponder uma única matrícula e a cada matrícula um único imóvel. (KONNO, 2010, p. 31).

Considerando que a multipropriedade imobiliária cria a ficção jurídica das frações de tempo relativamente a um mesmo imóvel, instituindo um condomínio, não se pode considerar criados mais imóveis dentro daquele originário, passíveis, supostamente, de titularizarem matrículas autônomas. Não fosse assim, nem sequer haveria sentido em se utilizar a denominação de condomínio e o regimento a ele inerente.

Nesse sentir, se o imóvel continua sendo o mesmo – e tecnicamente indivisível, como destaca o legislador –, não há razão para a sua segmentação em vários outros subimóveis e submatrículas, conforme a divisão de tempo estabelecida. O mais correto, do ponto de vista conceitual, embora de aplicação dificultosa, seria que cada fração de tempo correspondesse a uma averbação, dentro de uma mesma matrícula.

A alteração revela-se atécnica e isso não pode deixar de ser aqui destacado, embora facilite em termos práticos, evidentemente, a dinâmica da multipropriedade no contexto do mercado imobiliário, contribuindo, assim, para a organização das averbações e registros relacionados à multipropriedade.

## **6 A MULTIPROPRIEDADE COMO FERRAMENTA PARA O MELHOR APROVEITAMENTO DE UM IMÓVEL**

Tendo sido destacados os contornos do direito de propriedade e do condomínio; apresentadas as nuances do compartilhamento do tempo na lógica da propriedade privada, demonstrado que o legislador pátrio cuidou de normatizar prática de mercado já existente por meio da Lei nº 13.777/2018, e analisado o regramento da multipropriedade; há, finalmente, de se tratar do uso econômico do compartilhamento do tempo, com o objetivo de verificar a adequabilidade econômico-social da multipropriedade recém-regulamentada pela Lei nº 13.777/2018.

### **6.1 As funções social e econômica da multipropriedade**

Não há como tratar da adequabilidade econômico-social do instituto da multipropriedade sem, antes, mencionar as funções social e econômica da propriedade, aprofundando-as para a multipropriedade imobiliária.

Conforme já exposto neste trabalho, a função social da propriedade, prevista no artigo 170 da Constituição Federal de 1988, é princípio constitucional que rege a ordem econômica e social, o que foi encampado pelo Código Civil de 2002, levando o professor Adriano Stanley Souza a considerar a propriedade do referido Código, repise-se, como “propriedade função” (SOUZA, 2017, p. 77).

Destaque-se, além disso, que a Constituição Federal prevê no artigo 182, § 2º, que “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (BRASIL, 1988).

Lembre-se que não se pretende com o presente estudo tratar da função social da propriedade como meio para o atendimento da justiça social ou instrumento para a redução histórica da desigualdade social. A função social da propriedade destacada neste trabalho atrela-se à sua função econômica, no sentido de tornar economicamente produtiva a propriedade, de modo a se atender o interesse individual do proprietário e, com ele, por via reflexa, os interesses da coletividade.

Repisando as considerações de Denis Rosenfield sobre o tema, tem-se que, num viés antipropriedade privada, o desenvolvimento da economia de mercado apresenta-se prejudicial à sociedade em seu conjunto, destacando que “o (falso)

antagonismo criado é propriedade privada versus função social da propriedade, como se devesse sempre imperar uma desconfiança em relação à primeira” (ROSENFELD, 2008, p. 103-104).

Entende-se, pois, que o fato de um imóvel cumprir o seu papel social não se atrela ao ideário simplista de que deva servir ao uso de todos. Com efeito, a utilidade social também é dada a determinado imóvel quando o seu uso particular torna-o social e economicamente proveitoso, seja pela geração de empregos e renda, seja pela movimentação da economia local, pela possibilidade e organização do compartilhamento da propriedade entre particulares, ou, ainda, pela possibilidade de ampliar o acesso ao lazer a uma gama indivíduos.

Gustavo Tepedino, referencial teórico em se tratando de multipropriedade imobiliária, expõe em trechos de sua obra *Fundamentos de direito civil* que o exercício social da propriedade não está ligado unicamente ao atendimento do interesse do proprietário, mas ao de toda a coletividade, como a proteção ambiental, a utilização consciente e racional de reservas naturais, a geração de renda derivada da produção da propriedade e todas as relações trabalhistas diretamente associadas a essa produção (TEPEDINO, 2020).

Ponderam Alberto Pedroso *et al.* a respeito da função social da multipropriedade: “em nome da função social, é conveniente que o maior número de pessoas possa usufruir dos benefícios de uma coisa física por metro quadrado. Por isso, o ordenamento assegura ferramentas para fracionar uma coisa física em vários direitos reais” (PEDROSO *et al.*, 2020, p. 18).

É nesse cenário que a multipropriedade, como quotização ficta da propriedade em frações de tempo, pode ser vista como uma forma desdobrada de se exercer o direito real de propriedade, para o melhor aproveitamento econômico da unidade imobiliária, o que, por conceito, traduz-se num ampliado atendimento das funções social e econômica da propriedade.

Com isso, passa-se a analisar o uso econômico do compartilhamento do tempo, com o objetivo de verificar se, de fato, a Lei nº 13.777/2018 trouxe benefícios econômicos e sociais palpáveis.

## **6.2 A multipropriedade imobiliária no contexto da economia compartilhada**

A multipropriedade, por consistir no compartilhamento do tempo na lógica da propriedade privada, tem aderência à economia compartilhada.

A economia compartilhada ou economia do compartilhamento, também denominada *sharing economy* ou simplesmente consumo colaborativo, será tratada neste estudo tão somente com o objetivo de demonstrar que a multipropriedade amolda-se às novas formas de contratação estabelecidas pelas práticas econômicas do compartilhamento.

Segundo Cláudia Lima Marques, em 2015, começou a chegar ao Brasil o ideário do consumo colaborativo, justamente no contexto da crise econômica vivenciada pelo país:

Após a explosão do consumo (e sua democratização) ressurgiram no Brasil - resultado da crise financeira mundial e de grandes problemas com corrupção - a inflação e a crise econômica de 2015. Como um ciclo de 10 anos, retornamos em 2015, a taxas de juros e desemprego de 20 anos antes, anteriores as da década da igualdade. Em fevereiro de 2016, por exemplo, segundo a ANEFAC. A taxa de cartão de crédito é a mais alta desde outubro de 1995, ou seja, de 14,56% de juro ao mês, e 420,97% ao ano, após um aumento de 92,29%755 ou de quase 100% só no ano de 2015! Mas nem tudo são notícias negativas, chegou ao Brasil também a economia do compartilhamento (*sharing economy*), também conhecida como consumo colaborativo. (MARQUES, 2016, grifo do original).

Conceituando a economia do compartilhamento, pondera a citada autora que, por meio dela, são concebidos “novos modelos de negócio, não mais concentrados na aquisição da propriedade de bens e na formação de patrimônio (individual), mas no uso em comum – por várias pessoas interessadas – das utilidades oferecidas por um mesmo bem, produto ou serviço” (MARQUES, 2016). E continua:

A economia do compartilhamento é, em última análise, um movimento 'econômico', remunera-se aquilo que antes era 'uma carona', "uma hospedagem de final de semana de parentes dos amigos", uma cortesia (usar a furadeira do vizinho, a vaga extra da garagem, a churrasqueira do amigo em dia de aniversário), transformando em economia, o que era realmente 'gratuito'. Mas esta inovação permite também que consumidores das cidades ajudem pequenos produtores rurais comprando, de antemão, suas safras ecológicas, vivenciando experiências rurais e ensinando seus filhos um consumo mais sustentável. (MARQUES, 2016).

Por sua vez, Yanko Xavier, Fabrício Alves e Kleber Santos, no artigo científico *Economia compartilhada: compreendendo os principais aspectos desse modelo disruptivo*<sup>18</sup> e os seus reflexos na relação de consumo e no mercado econômico, definem a economia compartilhada da seguinte forma:

---

<sup>18</sup> Segundo os autores, “Denomina-se inovação disruptiva quando um produto ou serviço se instala inicialmente em parte do mercado e, por meio de uma novidade tecnológica ou de outro meio, amplia-se de maneira acelerada e imprevisível, podendo alcançar a sua totalidade”. (XAVIER; ALVES; SANTOS, 2020, p. 165).

A economia compartilhada é um fenômeno que se encontra em expansão, não existindo qualquer indicativo, entre os estudiosos, de que se trate de algo transitório ou momentâneo. Definitivamente, esse modelo de consumo chegou para transformar o modo tradicional de o consumidor e o fornecedor se relacionarem durante a operação comercial.

Compreende-se a economia compartilhada como um instrumento democrático de acesso aos bens e serviços, contribuindo, desta maneira, para o aumento da quantidade de fornecedores, inserindo novas mercadorias no mercado, reduzindo o desperdício e fomentando a inovação. O êxito demonstrado por meio do consumo compartilhado realça a capacidade, a qualidade e as perspectivas promissoras no campo econômico. (XAVIER; ALVES; SANTOS., 2020, p. 164).

Prosseguem os citados autores explicando que o conceito de economia compartilhada “foi construído, inicialmente, com base em atividades realizadas entre particulares, sem fins lucrativos, que desejavam incentivar o uso de bens subutilizados pelos seus proprietários” (XAVIER; ALVES; SANTOS, 2020, p. 168). E complementam, tratando da evolução do instituto:

Afigura-se, na atualidade, como um processo social, econômico e tecnológico inevitável e irrefreável, sob o ponto de vista global, cujo procedimento deve ser entendido e incorporado aos respectivos meios de atuações dos operadores de mercado, cidadãos e das administrações públicas. (XAVIER; ALVES; SANTOS, 2020, p. 169).

Sobre os modelos estabelecidos no contexto da *sharing economy*, pondera Guilherme Mucelin que há o que se denomina relacional, com preponderância da colaboração pura, sem fins lucrativos, apenas para dar uso ao excedente consumível ocioso, sem que haja fornecedores profissionalmente organizados; e o comercial, no qual se observam os elementos da relação de consumo inseridos no *business Market*<sup>19</sup> global e conectado, de modo que, em uma das pontas, haverá um fornecedor (ou múltiplos), mesmo que escondido, e, na outra, o consumidor, disposto a utilizar o produto ou o serviço de forma compartilhada e a pagar o preço respectivo cobrado pelo fornecedor (MUCELIN, 2018, p. 79).

Conforme se observa, o consumo compartilhado tem como essência a relevância em compartilhar bens, em detrimento da aquisição de sua propriedade de forma desenfreada e individual, com o mero objetivo acumulação. Os serviços, vale mencionar, também estão inseridos na economia compartilhada, mas não serão aqui evidenciados, pois este estudo, voltado à multipropriedade, mais se adere aos bens compartilhados do que aos serviços.

---

<sup>19</sup> Expressão utilizada pelo autor.

Nas palavras de Guilherme Mucelin, é tempo de repensar a economia e estabelecer parâmetros sustentáveis para o capitalismo, pelo que ganha espaço a *sharing economy*:

Presenciamos na era digital uma nova etapa do processo de desenvolvimento jurídico, social e econômico, marcada pela superação gradativa da lógica de hiperconsumo, que era pautada pela prevalência da propriedade e pelo acúmulo de bens. Essas atitudes saturaram o meio ambiente e o mercado em uma sociedade pós-moderna, complexa e conexas, com crises financeiras e esgotamento ambiental. Necessitou-se, então, repensar a economia, bem como estabelecer parâmetros sustentáveis e saudáveis ao capitalismo, cujo fundamento está se transformando, paulatinamente, do senso de propriedade para o senso do uso e do acesso, ainda mais quando impulsionado pelo uso da internet e da lógica das redes sociais, que conectaram e conectam milhares de pessoas – o que antes se tinha como impensável. Instalaram-se, assim, as condições necessárias para a criação de um consumo baseado na rede e que se dá, primordialmente, entre pares: o consumo compartilhado, o qual fez nascer uma linha pontilhada entre o que é *meu*, o que é *seu* e o que é *nosso*. (MUCELIN, 2018, p. 78, grifos do original).

O uso compartilhado dos bens eleva a eficiência de sua utilização, diminuindo o desperdício, o que acompanha a tendência do consumo sustentável em evidência nos tempos atuais. Os indivíduos passam, assim, a se desvencilhar da tradicional formação de um patrimônio individual e perpétuo, priorizando a fluidez e o uso compartilhado dos bens.

Feito o introito acima, destaca-se que o requisito indispensável à economia do compartilhamento é a sua presença no mercado por meio de plataformas disponíveis na internet, que, em termos gerais, interligam, de um lado, o ofertante do bem ou do serviço e, de outro, o interessado em adquiri-lo. Segundo Yanko Xavier, Fabrício Alves e Kleber Santos, “o consumo acontece por meio de sistemas organizados ou redes, cujo participante viabiliza o compartilhamento de atividades sob a forma de arrendamento, empréstimo, comércio, troca de bens, serviços, soluções de transporte, espaço ou dinheiro” (XAVIER; ALVES; SANTOS, 2020, p. 166).

O motor propulsor da economia compartilhada é, justamente, a conectividade entre as pontas da relação de consumo via internet, independentemente do segmento – seja ele de bens de consumo, imóveis, serviços de transporte, saúde, lazer, ofertas culturais –, viabilizando que todo o excedente consumível (leia-se: capacidade ociosa de determinado bem ou serviço que não esteja sendo usada pelo ofertante) possa ser utilizado por outras pessoas, de forma paradoxal à lógica até então vigente da acumulação de bens individuais e da escassez.

Nesse cenário, considerando que o traço marcante da *sharing economy* é o trânsito de bens e serviços por meio de plataformas na internet, questiona-se: de que forma a multipropriedade imobiliária, cuja transmissão depende de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, amolda-se ao conceito da mencionada economia?

Com efeito, por ser a multipropriedade uma ficção jurídica que estabelece sobre a propriedade frações de tempo, podendo o multiproprietário, no lapso temporal a ele destinado, usar e gozar do imóvel, inclusive para fins de cessão ou locação, da forma que lhe convier, tem-se que o multiproprietário pode se valer de plataformas inseridas no contexto da economia compartilhada para anunciar a sua fração de tempo no imóvel, viabilizando seu acesso a mais pessoas. Relembre-se, aqui, como já abordado neste trabalho na parte dedicada ao regramento do condomínio em multipropriedade, que alguns edifícios podem ser voltados exclusivamente ao regime da multipropriedade imobiliária, potencializando a oferta a terceiros aqui destacada.

Como se observa, os imóveis em multipropriedade podem ser anunciados pelo multiproprietário de acordo com a fração de tempo que lhe cabe, fazendo-o por meio das plataformas de locação para temporada, seja para atrair os interessados em residências (como o Airbnb) ou para aqueles em busca de unidades hoteleiras propriamente ditas<sup>20</sup> (por exemplo, Hoteis.com, Booking).

Especificamente sobre o Airbnb, Rainer Couto e Leandro Novais esclarecem o seguinte:

Airbnb - é uma empresa americana que criou uma plataforma on-line para oferecer, pesquisar e reservar hospedagem ao redor do mundo. Fundada em 2008 em São Francisco pelos estudantes de *design* Nathan Blecharczyk, Brian Chesky e Joe Gebbia, a empresa atualmente lista acomodações em mais de 34.000 cidades distribuídas por mais de 190 países.

O serviço oferecido é simples: os “hóspedes” buscam no sistema, acomodações anunciadas por “anfitriões” para um certo período de tempo. A ideia é fazer uso do tempo ocioso de uma casa, apartamento, quarto etc., e gerar um ganho para o proprietário, ao mesmo tempo em que oferece uma opção de hospedagem para turistas. A empresa lucra com taxas de serviço que vão de 6% a 12% (dependendo do valor da acomodação) e também cobra uma taxa de 3% do valor para cada reserva feita por cartão de crédito. Tendo um custo marginal mínimo para cada aumento de sua base de clientes e sendo isento de pagamento de infraestrutura e impostos, fica clara a vantagem competitiva desse novo modelo de negócio frente aos serviços tradicionais de hotéis. Devido à sua

---

<sup>20</sup> O mercado hoteleiro voltado ao regime da multipropriedade será tratado mais adiante neste trabalho.

ascensão meteórica, o sistema tem despertado a ira dos serviços de hotelaria em diversas cidades. (COUTO; NOVAIS, 2017, p. 274, grifos do original).

Os referidos autores destacam, ainda, que o Airbnb é uma plataforma que suscita questionamentos em determinados locais do mundo, inclusive porque algumas das transações realizadas por meio dela podem acabar infringindo a legislação do local do imóvel. Confira-se:

Enquanto o serviço oferecido pelo aplicativo não é, em si, ilegal, várias das transações efetuadas por ele podem cair em alguma ilegalidade devido às diferentes legislações municipais de ocupação e urbanização. Por exemplo, em NYC proprietários ou locatários não podem alugar apartamentos ou casas por períodos menores que 30 dias, a não ser que eles também estejam habitando o lugar. Há também problemas de tributação: muitas cidades cobram taxas de turismo e os hotéis podem ser responsáveis por recolher esse valor.

Algumas cidades tomaram decisões jurídicas para proibir o serviço. Foi o caso de Barcelona: a empresa foi multada em 30.000 euros por violar leis locais de turismo. Em NYC a batalha legal ainda está em andamento, sendo a empresa acusada de serviço de competição desleal com hotéis e de prática ilegal por não pagar os impostos previstos para negócios do ramo hoteleiro. Em São Francisco, uma cidade conhecida pelos altos preços de aluguéis, está em discussão uma lei que visa alterar o prazo máximo para “aluguel de pequena temporada” para 60 dias por ano, permitidos somente aos proprietários diretos, além de obrigar os anfitriões desse tipo de serviço a emitir relatórios dos hóspedes. O temor dos economistas é que o crescimento do serviço do Airbnb retire diversas casas do mercado de aluguel tradicional, diminuindo a oferta e aumentando-se o preço médio ainda mais. Uma lei semelhante está sendo analisada em *New Orleans*.

Há também os casos das cidades que decidiram permitir a atividade, porém estão definindo regras para organização e estruturação do setor. Em Maio de 2014, Berlim aprovou uma lei que torna obrigatório o cadastro das casas e pessoas que desejam utilizar o “aluguel de curta temporada”. É uma lei de transição: após dois anos, os usuários devem renovar a licença, e a possibilidade de rejeição será avaliada caso a caso. Além disso, uma nova lei que entrou em vigor em Junho de 2015 proibiu aumentos de mais de 10% acima da média de aluguel para novos contratos de longo prazo. Já Amsterdã resolveu lidar de forma mais amigável com o problema: em Fevereiro de 2014, a cidade aprovou uma lei que cria uma nova categoria de aluguel (o de “curta temporada”), que permite aos anfitriões alugar espaços por até dois meses ao ano para até quatro pessoas simultaneamente. O anfitrião deve recolher os devidos impostos de renda, incluindo taxas relativas a turismo. Além da lei, a cidade firmou um acordo de cooperação com a empresa que entrou em vigor em Janeiro de 2015. Por esse acordo, a empresa se comprometeu a disponibilizar diversas regras e informações sobre aluguel de curta temporada para todos os usuários do serviço em acomodações da cidade, a enviar e-mails duas vezes ao ano sobre a situação da regulamentação em Amsterdã para os anfitriões locais, para recolher e/ou reforçar o recolhimento de taxas de turismo nas acomodações locais e ajudar a combater hotéis ilegais. Em Novembro de 2014, a cidade de Paris – destino número um no Airbnb – aprovou uma lei obrigando o recolhimento da “taxe de séjour”, ou taxa de estadia, obrigatória para hotéis e similares. A atividade de aluguel de curta temporada é legal para residentes de Paris, desde que também residam no mesmo lugar que estão alugando.



Em Londres, onde a atividade de aluguéis de pequena temporada é ilegal e sujeita a multa de £20.000, já está em andamento um projeto de lei para sua legalização. (COUTO; NOVAIS, 2017, p. 275, grifos do original).

No Brasil, vale destacar que, em termos gerais – sem pretensão, por delimitação temática deste estudo, de tratar das searas tributária e administrativa –, a Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e a Lei nº 13.777/2018 não apresentam entraves à proposta de contratação que se firma através do Airbnb, especialmente porque a legislação do inquilinato não impõe prazo mínimo à locação. Com isso, nota-se que as unidades sobre as quais se institui o condomínio em multipropriedade podem se tornar atrativas tanto para os multiproprietários – interessados em locar a terceiros o excedente de tempo que dispõem –, quanto para os pretensos locatários dos não incomuns aluguéis de curta temporada.

Sobre o Airbnb, é importante destacar que, economicamente, os seus efeitos ainda estão sendo sentidos pelo mercado, havendo tendência de redução dos valores dos aluguéis tradicionais, além de, tendencialmente, poder se apresentar como potencial gerador de problemas de vizinhança. É o que explicam Rainer Couto e Leandro Novais:

Economicamente, essa nova prática de aluguel possui efeitos poucos conhecidos, mas possíveis: vizinhanças podem ser afetadas e alteradas pelo maior número de aluguéis e hóspedes de pequena temporada, impactando negativamente no preço médio dos aluguéis tradicionais, à medida que mais edifícios são retirados do mercado de aluguéis. Nos casos levantados, as cidades que apresentam maior problema com o aplicativo são localidades que já possuíam uma rígida legislação de aluguel, o que já gerava uma alta natural dos preços de novos contratos. As consequências de um controle de preços de aluguel são bem conhecidas na literatura e em casos práticos, como no caso da cidade de NYC, que possui até um Tribunal específico para demandas de habitação devido à sua rígida legislação de aluguéis. Demonizar um novo aplicativo por essas questões não é frutífero, pois não é a causa do problema. A questão aqui é a adequabilidade dessas legislações à dinâmica da sociedade. (COUTO; NOVAIS, 2017, p. 277).

De toda forma, voltando à análise da economia compartilhada propriamente dita e dando ênfase à figura do fornecedor (no presente caso, ao multiproprietário), os referidos autores destacam a potencialidade que a *sharing economy* tem de impulsionar os mercados a ela relacionados, especialmente por promover a competição e a melhora da qualidade dos produtos e serviços, já que facilita a entrada de novos fornecedores, produtos e serviços no mercado:

A *sharing economy* não apresenta vantagens somente para os participantes “consumidores”. Os participantes que atuam como

fornecedores também se beneficiam das novas oportunidades de comercialização. O resultado é um maior espectro de opções para o “consumidor” e um novo alcance para os “fornecedores”. Trata-se, portanto, de *remodelar necessidades de consumo individuais em necessidades de consumo coletivas*, facilitando o acesso a bens e serviços. O desenvolvimento de tal economia nos últimos anos foi possível graças a vários fatores, como mudanças comportamentais (as pessoas estão se tornando mais confortáveis para interagir com desconhecidos), tecnológicas (as plataformas virtuais permitem conhecer a demanda real por algum recurso e mensurar sua capacidade ociosa) e sociais (rápida urbanização e conscientização ecológica).

A *sharing economy* pode impulsionar o crescimento econômico uma vez que promove a competição, facilita a entrada de novos fornecedores de produtos e serviços e favorece uma melhor qualificação de escolha para os consumidores. O resultado final é um preço menor e uma maior qualidade de serviço, conveniência e produtividade. (COUTO; NOVAIS, 2017, p. 270, grifos do original).

Como se observa, com os meios proporcionados pela economia compartilhada, os multiproprietários interessados em tornar economicamente produtivo o imóvel têm maiores chances de se conectar com possíveis consumidores. A tendência é, pois, que se lancem no mercado ofertas imobiliárias de locação de curta temporada de melhor qualidade e com preços mais competitivos, capazes de alcançar público que, por sua condição econômica, jamais poderia desfrutar daquela acomodação (residencial ou hoteleira). Cláudia Lima Marques confirma, nesse sentido, que o consumo colaborativo viabiliza o acesso a produtos e utilidades de maior custo por uma variedade maior de consumidores (MARQUES, 2016).

Confirma Gustavo Tepedino, em editorial elaborado para a Revista Brasileira de Direito Civil, intitulado *A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária*, que a divisão ficta da propriedade em frações de tempo e a consequente utilização compartilhada do imóvel, por diversos multiproprietários (cada um a seu turno), franqueia o mercado a novas camadas sociais, que de outra forma não teriam acesso a um segundo imóvel (TEPEDINO, 2019, p. 11). Segundo Tepedino:

[...] Assim ocorreu em diversos países europeus e nos Estados Unidos, desde a década de 1960, estendendo-se naqueles países o *time sharing* inclusive para bens móveis, como aviões, helicópteros e barcos. Em relação à multipropriedade imobiliária, famílias que pretendem adquirir o imóvel apenas para o período de férias anuais desembolsam quantia relativamente modesta, reduzindo-se, também, as despesas com a manutenção e a segurança do imóvel. Por outro lado, majora-se a margem de lucro para os empreendedores, dada a grande quantidade de unidades que, com a subdivisão temporal, são postas à venda. Com preços diferenciados ao longo do ano, a depender da valorização do mês escolhido (verão ou inverno; épocas de férias escolares ou período letivo), os adquirentes moldam o investimento segundo seu estilo de vida e poder aquisitivo, definindo-se assim também o planejamento estratégico do

empreendedor e o calendário turístico da região. (TEPEDINO, 2019, p. 11).

É diante de todo o contexto aqui apresentado que ponderam Cláudia Mara Viegas e Rodolfo Pamplona Filho que a multipropriedade está fundada na noção de economia compartilhada e que, assim: “a figura jurídica tem viabilizado empreendimentos de alto investimento, por meio da permissão do compartilhamento de imóveis, com uso em tempo proporcional ao investimento realizado” (VIEGAS; PAMPLONA FILHO, 2019, p. 92).

Admite-se, assim, que a multipropriedade imobiliária no Brasil foi regulamentada justamente no momento em que a economia do compartilhamento está em evidência, viabilizando, com isso, que os condomínios em multipropriedade se propaguem e sejam utilizados economicamente de forma ampla no cenário nacional.

Como se vê, a compreensão do patrimônio como estático, indivisível e perpétuo perde força na economia compartilhada, de modo que a multipropriedade, agora regulamentada, encontra ambiente fértil no novo contexto econômico, podendo consolidar-se e propagar-se para permitir a mais pessoas dar uso àqueles bens até então individuais e escassos, com capacidade ociosa de aproveitamento. Isso, em atendimento às funções econômica e social da propriedade, conforme já abordado neste estudo.

### **6.3 Novas oportunidades de negócios imobiliários**

A multipropriedade imobiliária, conforme visto, democratiza o acesso aos mais variados imóveis, em relação tanto aos consumidores quanto aos multiproprietários. Aqueles consumidores que não poderiam desfrutar de determinados tipos de acomodação têm, por meio desse instituto, a oportunidade de fazê-lo pela redução do custo que a maior oferta de imóveis em multipropriedade no mercado proporciona. Em adição, pela própria lógica do compartilhamento, aos consumidores é conferido acesso temporário a imóveis de alto padrão, os quais, em situações tradicionais, não estariam disponíveis para locação. Já os multiproprietários – englobando, inclusive, os investidores profissionais desse mercado – têm a oportunidade de adquirir o direito real de propriedade por menor custo, com possibilidade de alcançar imóveis de padrão elevado. Além disso, compartilham os riscos e os custos daí decorrentes com outros multiproprietários e, sobretudo, evitam

a imobilização de capital em algo que possivelmente teria capacidade ociosa de aproveitamento.

Considerando que, anteriormente, analisou-se o instituto da multipropriedade imobiliária com maior ênfase ao consumo compartilhado, há de se fazer, neste ponto, análise sob a ótica do investimento do multiproprietário, num contexto em que o mercado imobiliário tem buscado inovar as suas práticas para garantir competitividade frente aos investimentos incorpóreos, especialmente àqueles voltados ao setor de tecnologia e ao mercado financeiro, que têm maior fluidez e agilidade.

Com efeito, é justamente por conter traços de fluidez, agilidade e de compartilhamento de custos e riscos, que a multipropriedade revela-se uma alternativa relevante aos investimentos incorpóreos. Segundo pondera Thatiane Rabelo Gonçalves, “no âmbito de uma economia de velocidade, de consumo e ciberespacial, não é vantajoso assumir a propriedade de um bem que provavelmente estará desatualizado antes mesmo de ser pago” (GONÇALVES, 2020, p. 23).

Nesse contexto, a compra e venda de longo prazo, feita a título de investimento no mercado imobiliário, estaria, assim, em um processo de desuso, pois a economia de mercado, com o seu dinamismo e fluidez, tem tornado cada vez mais desinteressante a imobilização de grandes montas em negócios imobiliários de longo prazo, especialmente em unidades utilizadas apenas eventualmente.

É nesse sentido que Thatiane Rabelo Gonçalves tem êxito em apontar a multipropriedade imobiliária como atrativo aos investidores do mercado imobiliário, por oferecer possibilidade de satisfação de necessidades esporádicas, com a redução do capital investido, aliada à maior fluidez do investimento:

Quem busca fruir do bem sem adquirir sua propriedade tem a oportunidade de investir somente o necessário para satisfazer sua necessidade momentânea, abrindo mão de imobilizar seus recursos em bens que serão utilizados apenas eventualmente. O domínio em curto prazo de bens e serviços, na forma de comodatos, locações, time-sharing, contratos de licença de uso, torna-se uma alternativa cada vez mais atraente à compra e à propriedade de longo prazo. (GONÇALVES, 2020, p. 23).

De fato, a imobilização de grande capital para aquisição de bens exclusivos vai na contramão do cenário econômico atual, que é marcado por dinâmica de contornos competitivos, com fluxo ágil do capital e avanço da tecnologia, sobretudo

em razão do rápido trânsito de informações e da facilidade para se firmar novos negócios.

Sobre o tema, ponderam Cláudia Mara Viegas e Rodolfo Pamplona Filho no sentido de que:

[...] a propriedade de um bem imóvel, muitas vezes inalcançável, na sua totalidade, em função de seu valor econômico, pode se tornar acessível pela técnica da aquisição temporal compartilhada, sobretudo em face da diluição dos custos de aquisição e manutenção inerente ao sistema de multipropriedade. (VIEGAS; PAMPLONA FILHO, 2019, p. 92).

Com efeito, a multipropriedade amolda-se aos interesses dos mais diferentes perfis do mercado, justamente por trazer consigo traços de redução de custo, fluidez, segurança e de aproveitamento sustentável. Com ela, tanto são atendidos os consumidores de locações de curta duração, especialmente para lazer, quanto os investidores profissionais do mercado imobiliário e, inclusive, os multiproprietários que desejam dar destinação econômica para a capacidade ociosa de suas frações temporais.

Também não se pode esquecer das vantagens que o instituto representa para o indivíduo interessado na aquisição do segundo imóvel, daquele destinado ao lazer da família, mas que não teria condições de fazê-lo caso tivesse que firmar uma compra e venda tradicional, seja por causa do valor de aquisição ou seja porque arcaria, sozinho, com todos os custos de manutenção de imóvel, tornando o investimento inviável. A multipropriedade democratiza o acesso ao lazer também para aquelas pessoas que não têm interesse na especulação imobiliária, desejando apenas gozar de alguns dias por ano em um imóvel voltado ao lazer de sua família.

Outras duas questões que auxiliam no uso econômico do compartilhamento do tempo, intimamente ligadas à natureza jurídica de direito real do instituto, são: (a) o fato de a multipropriedade ser ofertada em garantia real, inserindo o multiproprietário no mercado de crédito, ao qual ele não teria acesso por não possuir patrimônio para oferecer em garantia; e (b) a transmissão hereditária do direito real do multiproprietário, garantindo que seu investimento seja mantido mesmo após o seu óbito, com a transmissão aos seus herdeiros.

Na mesma linha do apurado neste estudo relativamente à adequabilidade econômico-social da multipropriedade, verifica-se, em notícia veiculada no *website* do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro (CRECI/RJ), que, em 2020, havia mais de 100 (cem) empreendimentos em

multipropriedade no Brasil, englobando mais de 50 cidades (A REPERCUSSÃO..., 2020). A referida notícia faz remissão a estudo desenvolvido por consultor do setor imobiliário no ano de 2020 (CENÁRIO..., 2020), que teria contabilizado, até o mês de abril daquele ano, o total de 109 empreendimentos desse tipo no Brasil, localizados especialmente no Nordeste, representando crescimento com relação ao ano de 2019 à ordem de 18% (dezoito por cento), com a informação de que o valor global de vendas, para o ano de 2020, seria da ordem aproximada de R\$24.000.000.000,00 (vinte e quatro bilhões de reais) (MULTIPROPRIEDADES..., 2020)<sup>21</sup>.

Não se pretende tomar como verdade absoluta a referida notícia e o estudo acima citados, justamente por não se ter identificado a metodologia utilizada para a realização do estudo. Esclarece-se, nesse ponto, que ambos os documentos são aqui abordados apenas com a intenção de elucidar a confirmação científica que a pesquisa bibliográfica desenvolvida neste estudo permitiu, no sentido de que a multipropriedade imobiliária, regulamentada pela Lei nº 13.777/2018, apresenta adequabilidade econômico-social.

Portanto, também sob o ângulo de quem possui o capital e deseja novas oportunidades de lazer ou de investimento, confirma-se a capacidade que o instituto da multipropriedade – fluido e de ônus compartilhado – possui de alavancar novos negócios imobiliários e aquecer a economia. Isso, diante da segurança de se tratar de um direito real, devidamente instituído por lei – como deve ser –, com todas as garantias a ele inerentes, já explicitadas neste estudo.

#### **6.4 O fomento do mercado hoteleiro por meio da multipropriedade imobiliária**

Conforme ponderam Alberto Pedroso *et al.*, a multipropriedade é um instituto com potencial para respaldar negócios imobiliários envolvendo zonas turísticas comerciais ou de habitação para atendimento de necessidades sazonais (PEDROSO *et al.*, 2020, p. 16). Os autores exemplificam:

[...] há pessoas interessadas em sempre ter um local para ficar na sua cidade natal de dezembro a janeiro, tempo de férias, ao passo que há pessoas que gostariam de ter um local para ficar nessa mesma cidade de

---

<sup>21</sup> Segundo informações do consultor, o estudo teria sido realizado entre dezembro de 2019 e abril de 2020, tendo sido por ele apurado que a multipropriedade teria somado 109 (cento e nove) empreendimentos em 2020, com aumento de 18% (dezoito por cento) em relação ao mesmo período do ano de 2019.

fevereiro até novembro por trabalhar lá. A multipropriedade pode ser ferramenta para o melhor aproveitamento de um imóvel para acolher esses diferentes interesses. (PEDROSO *et al.*, 2020, p. 16).

Na mesa linha, Gustavo Tepedino, em seu artigo *Aspectos atuais da Multipropriedade Imobiliária*, destaca, no que se refere à indústria turístico-hoteleira e de serviços, que a economia das regiões em que há imóveis em multipropriedade torna-se aquecida durante todo o ano (TEPEDINO, 2015, p. 513). O autor, estudioso do tema há anos, também toca no efeito benéfico da multipropriedade aos demais setores destas regiões turísticas:

Estimulam-se o desenvolvimento e a estabilidade do comércio local de maneira contínua, favorecendo, ainda, o equilíbrio ecológico, na medida em que resguarda o meio ambiente contra a proliferação indiscriminada de construções. Com o desenvolvimento da multipropriedade, diversos mercados imobiliários conseguiram superar a crise recessiva em que se encontravam, tornando-se o novo sistema objeto de estudos e debates em numerosos países. (TEPEDINO, 2015, p. 513)

Cumprir fazer constar neste trabalho que, em 2019, quando já estava em vigor a Lei nº 13.777/2018, Gustavo Tepedino confirmou as considerações sobre a indústria turístico-hoteleira feitas por ele em 2015. Confira-se:

Outro aspecto bastante promissor diz respeito à indústria turístico-hoteleira e de serviços, que se livra da sazonalidade típica desse segmento, preservando a atividade econômica da região de modo contínuo ao longo do ano. Ao se promover maior equilíbrio no comércio e serviços locais, fortalecem-se ao mesmo tempo a estabilidade das relações trabalhistas e a sustentabilidade, com a redução da proliferação indiscriminada de construções subutilizadas ou descuidadas. Com a gestão hoteleira, agregada aos empreendimentos, problemas frequentes ocasionados pelo mau uso de unidades ou a necessidade de suspensão da utilização para manutenção periódica foram resolvidos, fazendo-se uso do conjunto de unidades para suprir eventual indisponibilidade momentânea de determinados apartamentos, além de se oferecer à locação unidades não utilizadas diretamente por seus titulares (pool hoteleiro). (TEPEDINO, 2019, p. 12-13).

Sobre o potencial da multipropriedade voltada ao mercado do turismo, confirma Fernando Goulart Rocha, destacando a importância de se ter regulamentado o instituto por meio da Lei nº 13.777/2018:

No Brasil, assim como nos demais países, a multipropriedade alcançou relevo no mercado imobiliário voltado para o turismo, especialmente nas regiões mais cobiçadas, onde os imóveis são comercializados a preços elevados. No mercado brasileiro, a concepção de negócios em multipropriedade teve início na década de 1980. Repetindo o modelo europeu e americano, esses negócios envolviam grupo de investidores que adquiriam a fração de um imóvel para usarem durante o ano. Cada imóvel, com até 52 coproprietários, distribuídos em escala semanal de uso, era administrado por uma empresa responsável pela escala de

ocupação e arrecadação de taxas para cobrir despesas de manutenção. Além de imóveis residenciais, o modelo de negócio atraiu rapidamente a atenção de investidores hoteleiros diante da oportunidade de captação de recursos para construção, ampliação e reforma dos meios de hospedagem.

Contudo, a ausência de uma legislação para a modalidade resultava na frágil pactuação de contratos entre os multiproprietários com regras de uso compartilhado e medidas a serem tomadas para a conservação do imóvel. Nesses contratos, como ensinou o eminente Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do REsp nº 154.616, embora proprietários do bem, os direitos dos adquirentes sobre o imóvel eram considerados meramente pessoais, pois a propriedade fica subjugada aos preceitos obrigacionais previstos em convenção ou regulamento interno. Para o ministro, esse entendimento era, porém, incompleto, pois não destacava os atributos de direito real do instituto, haja vista que o uso, gozo e disposição sobre a fração ideal harmonizavam a multipropriedade aos atributos da propriedade, ainda que limitados. São exemplos dessa limitação o período anual para fruição do bem, a finalidade de uso previamente determinada e a impossibilidade dos coproprietários, sem anuência dos demais, de efetuar qualquer modificação no imóvel.

A fim de preencher tal lacuna legislativa, a Lei nº 13.777/18 regulamentou que o imóvel em multipropriedade, incluindo suas instalações, equipamentos e mobiliários, é considerado indivisível (art. 1.358-D). [...]. (ROCHA, 2019, p. 65).

Conforme se observa, para o mercado hoteleiro, a Lei nº 13.777/2018 foi importante, pois regulamentou situações que, com a prática, foram sendo consolidadas. Segundo Fernando Goulart Rocha, “de acordo com os investidores hoteleiros, como não existem incentivos governamentais e nem linhas de crédito para desenvolver a hotelaria nacional, as incorporadoras e construtoras descobriram na multipropriedade uma maneira rápida de levantar recursos” (ROCHA, 2019, p. 65). O autor segue explicando como a multipropriedade se estabelece no setor:

A modalidade se caracteriza por permitir aos adquirentes, proprietários de fração de unidade habitacional de hotéis, usar a totalidade do imóvel com exclusividade por um período pré-acordado entre si. Trata-se de multipropriedade típica, pois tem a finalidade efetiva de uso do bem pelos adquirentes, ao mesmo tempo que se concede aos titulares o direito de dispor da coisa a qualquer tempo, sem necessidade da anuência pelos demais condôminos. Além do direito de uso e disposição do imóvel, os proprietários podem ainda locar a unidade habitacional no período de uso que lhes cabe. Para tanto, a transação deve estar prevista na convenção de condomínio, sendo possível realizar contratos particulares de locação por prazo determinado ou dispensar à administradora hoteleira que o ocupe com hóspedes, comercializando a unidade de forma convencional. Tendo em vista a gestão compartilhada do imóvel, nos condomínios em multipropriedade os coproprietários respondem solidariamente pela conservação e manutenção do imóvel. Na prática comercial hoteleira, tais obrigações são reforçadas na compra e venda de uma unidade fracionada, em que os empreendedores preparam e concedem aos compradores uma minuta da convenção do condomínio em que são elencados deveres, obrigações, sanções e o regramento sobre o uso compartilhado da unidade pelos coproprietários. Essa minuta pode, excepcionalmente, figurar inclusive no memorial de incorporação do imóvel. (ROCHA, 2019, p. 66-67).



Não se pode esquecer que a multipropriedade imobiliária, agora regulamentada, quando tratada como investimento, viabiliza a captação de recursos para a construção de novos empreendimentos, sem, destaque-se, as inseguranças outrora encontradas pelas modalidades contratual e societária. Com efeito, segundo Gustavo Tepedino, há possibilidade, inclusive, de atração de recursos para novos hotéis em regime misto – hotelaria e multipropriedade –, da seguinte forma:

[...] nos quais apenas parte das unidades é posta à venda pelo instituidor, que destina à oferta hoteleira o restante dos apartamentos disponíveis. Ao mesmo tempo, constituíram-se atrativos bancos internacionais de time sharing, mediante os quais é franqueada ao multiproprietário a troca da utilização anual de sua unidade por outra situada em algumas das centenas de empreendimentos conveniados em diversos países. (TEPEDINO, 2019, p. 12).

Conforme se observa, no que se refere ao mercado hoteleiro, a regulamentação da multipropriedade proporciona o aquecimento do setor, com a atração de novos investidores, que passam a ter segurança jurídica para a aquisição de unidades imobiliárias submetidas ao condomínio em multipropriedade. E, com o aquecimento desse mercado, toda a indústria turístico-hoteleira e de serviços de lazer é fomentada, também propiciando maior circulação de riqueza nas demais atividades ligadas indiretamente ao turismo.

## 7 CONCLUSÃO

Por meio deste estudo, verificou-se que a propriedade privada sempre foi um marco no desenvolvimento das relações socioeconômicas. Para tanto, analisou-se o instituto da propriedade no período romano, na Idade Média, no contexto da Revolução Francesa, abordando-se o Código de Napoleão. Caminhou-se com a análise do direito de propriedade no Estado Social, como efeito das duas Guerras Mundiais, desembocando-se no regramento estabelecido pelo Estado Democrático de Direito, com base na liberdade e na democracia.

Ato contínuo, analisou-se neste trabalho a evolução do direito de propriedade no Brasil e a legislação sobre o condomínio, identificando-se que o legislador nacional realmente caminhou no encalço das práticas sociais e de mercado, de modo que as leis afetas ao direito de propriedade no ordenamento jurídico pátrio têm, em linhas gerais, a característica comum de acomodar realidades sociais e normatizar práticas de mercado.

Especificamente sobre o instituto do condomínio, identificou-se que se trata de uma realidade não tão recente de compartilhamento econômico da propriedade, visando atender às necessidades sociais e à conveniência econômica de cada momento histórico. No que se refere à legislação específica, pontuou-se neste estudo que, enquanto os grandes Códigos do século XIX não se ativeram à exposição dogmática do condomínio, o Direito contemporâneo com ele se preocupou.

Com efeito, apurou-se que a atenção do legislador nacional pela temática do condomínio veio, repise-se, especialmente da necessidade de se conferir segurança jurídica às práticas de mercado.

A partir deste estudo, identificou-se que, atualmente, as modalidades de condomínio no Brasil são cinco, quais sejam, voluntário (artigos 1.314 a 1.326 do Código Civil); necessário (artigos 1.327 e 1.330 do Código Civil); edifício (artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil); de lotes (artigo 1.358-A do Código Civil e Lei nº 13.465/2017); e, finalmente, em multipropriedade (artigos 1.358-B a 1.358-U do Código Civil, que foram introduzidos pela Lei nº 13.777/2018).

Foi nesse cenário de evolução do direito de propriedade em que surgiu a legislação brasileira que regulamentou a multipropriedade imobiliária (Lei nº 13.777/2018), para formalizar situação de fato trazida do estrangeiro, que, desde a

década de 1980, existia no país sob as formas contratual e societária. Trata-se, pois, de uma ficção jurídica que segmenta a propriedade em frações de tempo, fracionando o exercício do direito de propriedade, para estabelecer uma nova modalidade de condomínio.

Observou-se, nesse ponto, que a formalização da multipropriedade como direito real de propriedade, com todas as garantias a ele inerentes, foi relevante para o mercado imobiliário, que até então pautava-se em relações obrigacionais e societárias e em parcos dispositivos regulamentares da EMBRATUR, não raras vezes levados ao exame do Poder Judiciário, como é o caso do julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165/SP, pelo Superior Tribunal de Justiça, que, por via transversa, reconheceu a multipropriedade imobiliária como direito real, anteriormente à vigência da Lei nº 13.777/2018, que a regulamentou como tal.

Investigou-se, ainda, as razões de ser do Projeto de Lei nº 54 de 2017, que deu origem à Lei nº 13.777/2018, tendo sido verificado que o referido Projeto mostrou-se rico em detalhes, refletindo a vivência do Senador Wilder Moraes, engenheiro civil de formação e empresário do mercado imobiliário no Estado de Goiás. O Projeto de Lei nº 54 de 2017, destaque-se, não foi o primeiro sobre o tema e ofereceu subsídios suficientes para a formatação técnica da prática de mercado da multipropriedade.

Analisou-se o regramento da multipropriedade, delimitando que a função social da propriedade destacada neste trabalho atrela-se à sua função econômica, no sentido de tornar economicamente produtiva a propriedade. Assim, atendem-se os interesses individuais do proprietário e, por via reflexa, os da coletividade, seja pela geração de empregos e renda, pela movimentação da economia local, pela possibilidade e organização do compartilhamento da propriedade entre particulares, ou, ainda, pela possibilidade de ampliar o acesso a lazer.

Finalmente, confirmou-se que o instituto tem se mostrado eficiente para o melhor aproveitamento dos imóveis, em atendimento à função social e econômica da propriedade, pois desdobra o exercício do direito real de propriedade.

Verificou-se, portanto, que a multipropriedade, como compartilhamento do tempo na lógica da propriedade privada, está inserida no contexto da economia compartilhada, que preza pelo uso comum de bens e serviços, paradoxalmente à dinâmica até então empregada de acumulação de bens individuais – muitas vezes subaproveitados – e de escassez.

A pesquisa realizada também identificou que a economia compartilhada tem como característica essencial a conectividade, a ligação entre as duas pontas da relação de consumo por meio de plataformas na internet. Foi possível concluir, portanto, que a multipropriedade encontra solo fértil no referido contexto, pois o multiproprietário pode se valer de plataformas na internet para anunciar a sua fração de tempo no imóvel (seja ele residencial ou hoteleiro), viabilizando que mais pessoas possam ter acesso a imóveis de qualidade, especialmente voltados ao lazer, com potencial redução dos preços cobrados para tanto.

Observou-se, então, que se aplica à multipropriedade imobiliária a potencialidade que a economia do compartilhamento tem de impulsionar os mercados a ela relacionados, especialmente porque, de um lado, os multiproprietários têm maiores chances de ofertar as suas unidades no mercado; e, de outro, tende-se que sejam lançadas no mercado ofertas imobiliárias para curtas temporadas de melhor qualidade e com preços mais competitivos, capazes de alcançar público que, por sua condição econômica, jamais poderia desfrutar daquela acomodação (residencial ou hoteleira).

Nesse ponto, esclareceu-se que a multipropriedade imobiliária mostra-se compatível com o cenário atual do mercado, de contornos competitivos, com fluxo rápido do capital, marcado pela presença da tecnologia, tratando-se de alternativa competitiva frente aos investimentos incorpóreos, voltados ao mercado financeiro e ao setor de tecnologia.

Verificou-se que a multipropriedade imobiliária é alternativa interessante aos multiproprietários, inclusive aos investidores profissionais do mercado imobiliário, que, além da oportunidade de adquirir o direito real de propriedade por menor custo, com possibilidade de alcançar imóveis de padrão elevado, compartilham os riscos e os ônus financeiros daí decorrentes com outros multiproprietários, e, sobretudo, evitam a imobilização de capital em algo que possivelmente teria capacidade ociosa de aproveitamento.

Observou-se que o instituto da multipropriedade imobiliária tem o caráter de tornar viável a aquisição do segundo imóvel, especialmente daquele destinado ao lazer da família, seja pela redução do valor de aquisição, seja pelo compartilhamento dos custos de manutenção do imóvel.

Constatou-se, ainda, que a viabilidade econômico-social da multipropriedade também se atrela ao fato de o instituto ter natureza jurídica de direito real, permitindo

a sua oferta em garantia real no mercado de crédito, ao qual o multiproprietário não teria acesso por não possuir patrimônio para ofertar em garantia, além de ser transmissível por herança, garantindo que o investimento do multiproprietário seja mantido mesmo após o seu óbito, com a transmissão aos seus herdeiros.

Finalmente, confirmou-se que o mercado hoteleiro é ambiente fértil para o desenvolvimento da multipropriedade, seja para fins de regulamentar situações de fato atualmente existentes, seja para viabilizar o lançamento de novos empreendimentos. Observou-se que a indústria turístico-hoteleira e de serviços nos locais em que há imóveis em multipropriedade tende a se tornar aquecida durante todo o ano, não apenas nos meses de alta temporada, estimulando, com isso, o desenvolvimento e a estabilidade da economia local.

Portanto, a pesquisa desenvolvida confirmou a hipótese enfrentada, podendo-se concluir que a normatização da multipropriedade imobiliária, por meio da Lei nº 13.777/2018, veio no encalço de práticas de mercado sem regulamentação, que ansiavam por segurança jurídica, tornando-se ferramenta adequada ao desenvolvimento do mercado imobiliário no contexto econômico atual, em observância às funções social e econômica da propriedade.

## REFERÊNCIAS

A REPERCUSSÃO da multipropriedade. **CRECI-RJ**, [2020?]. Disponível em: <https://creci-rj.gov.br/a-repercussao-da-multipropriedade/>. Acesso em: 5 fev. 2021.

ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Transmissão do domínio e relações patrimoniais dos entes públicos**. Belo Horizonte: UFMG, 1996.

ARRUDA ALVIM, José Manoel; ALVIM, Thereza; CLÁPIS, Alexandre Laizo (coord.). **Livro introdutório ao direito das coisas e do direito civil**. Rio de Janeiro: GEN-Forense, 2009. (Comentários ao Código Civil Brasileiro, v. XI, t. I).

ATUI, Dimas Elias. **Direito Condominial** – Propriedade em condomínio Voluntário, Edifício, de Lotes e Multipropriedade. São Paulo: Rumo Jurídico Editora, 2020.

BARBOSA, Rui. **Comentários à Constituição Federal Brasileira**. São Paulo: Saraiva, 1934.

BRASIL. [Constituição (1934)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 16 de julho de 1934)**. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1934. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao34.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm). Acesso em: 4 jan. 2020.

BRASIL. [Constituição (1946)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil (de 18 de setembro de 1946)**. Rio de Janeiro: Presidência da República, 1946. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao46.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm). Acesso em: 4 jan. 2020.

BRASIL. [Constituição (1967)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**. Brasília, DF: Presidência da República, 1967. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao67.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm). Acesso em: 4 jan. 2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 4 jan. 2020.

BRASIL. Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010. Regulamenta a Lei no 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 3 dez. 2010. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2010/Decreto/D7381.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2010/Decreto/D7381.htm). Acesso em: 6 jan. 2021.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969**. Edita o novo texto da Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967. Brasília, DF: Presidência da República, 1969. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/Emendas/Emc\\_anterior1988/emc01-69.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc_anterior1988/emc01-69.htm). Acesso em: 6 dez. 2020.

BRASIL. Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. **Diário Oficial da União**, Rio de Janeiro, 1º jan. 1916. [Revogada]. Disponível em: . [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm) Acesso em: 4 fev. 2021.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 dez. 1964. [1965]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 3 mar. 2021.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 31 dez. 1973. [1975]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 3 mar. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. [2018]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 27 fev. 2021.

BRASIL. Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 18 set. 2008. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm). Acesso em: 27 fev. 2021.

BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. 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. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 dez. 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm). Acesso em: 4 mar. 2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). REsp 1546165/SP. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Relator. p/ Acórdão: Min. João Otávio de Noronha, 26 abr. 2016. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 6 set. 2016. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201403082061&dt\\_publicacao=06/09/2016](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016). Acesso em: 24 fev. 2020.

CAVALCANTE, Márcio André Lopes. Breves comentários à Lei 13.777/2018 (Condomínio em Multipropriedade). **Dizer o Direito**, 23 dez. 2018. Disponível em: <https://www.dizerodireito.com.br/2018/12/breves-comentarios-lei-137772018.html>. Acesso em: 30 set. 2019.

CENÁRIO do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil – Edição 2020 VS 2.0. **Caio Calfat Real Estate Consulting**, [2020?]. Disponível em: <https://inova.adit.com.br/pesquisamultipropriedade2020>. Acesso em: 5 fev. 2021.

CHAUÍ, Marilena. **Convite à Filosofia**. São Paulo: Ática, 2000.

COMPARATO, Fábio Konder. **O poder de controle na sociedade anônima**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976.

COUTO, Rainer; NOVAIS, Leandro. Regulação de tecnologias disruptivas: uma análise de *sharing economy*. **Revista de Direito do Consumidor**, v. 111, p. 269-292, maio-jun. 2017.

CRETELLA JÚNIOR, José. **Curso de Direito Romano: o direito romano e o direito civil brasileiro**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1990.

DANTAS, Bruno. Tipicidade dos Direitos Reais. **Revista Jurídica da Presidência**, v. 20, n. 121, p. 439-463, jun./set. 2018.

DANTAS, Rodrigo Numeriano Dubourcq. Realidade, condomínios e mutações do direito brasileiro. **Revista de Direito Imobiliário**, v. 84, p. 383-402, jan.-jun. 2018.

EMBRATUR. **Deliberação normativa n. 378**, de 12 de agosto de 1997. Disponível em: <http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfor/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm>. Acesso em: 25 nov. 2020.

FRANÇA. **Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão**. Paris: Assembleia Nacional Constituinte Francesa, 1789. Disponível em: <http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/Documentos-antigos-%C3%A0-cria%C3%A7%C3%A3o-da-Sociedade-das-Na%C3%A7%C3%B5es-at%C3%A9-1919/declaracao-de-direitos-do-homem-e-do-cidadao-1789.html>. Acesso em: 15 fev. 2021.

FRANÇA. **Code Napoleon or the French Civil Code**. Translated from the original and official edition, published in Paris, in 1804. London: William Benning Law Bookseller, 1827. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/177249070/Code-Napoleon-Code-Civil-Des-Francais-1804>. Acesso em: 20 set. 2020.

GONÇALVES, Thatiane Rabelo. A compreensão de patrimônio à luz das novas relações jurídicas da sociedade contemporânea. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, v. 103, p. 17-33, jan.-fev. 2020.

IGLESIAS, Juan. **Direito Romano**. Tradução Claudia Miranda Avena. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

KONNO, Alyne Yumi. **Registro de Imóveis – Teoria e Prática**. 2. ed. São Paulo: Memória Jurídica, 2010.

LIMA, Fernando Pires de; VARELA, João Antunes. **Código Civil anotado – Vol. III**. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2010.



LUCAS, Laís Machado. Variações sobre o mesmo tema: o contrato em contexto político, social e econômico. In: GASCÓN MARCÉN, Ana *et al.* (coord.). **Direito civil, de família e constitucional e gênero, sexualidades e direito**. Zaragoza: Prensas de la Universidad de Zaragoza, 2019. p. 200-223. (LEFIS series, 21). Disponível em: <https://www.conpedi.org.br/wp-content/uploads/2018/04/Vol-21-dir-civil-de-familia-e-consti-genero-sexualidades-e-direito.pdf>. Acesso em: 10 fev. 2020.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016. *E-book*.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. **Revista de Direito Imobiliário**, ano 34, v. 70, p. 19-81, jan.-jun. 2011.

MORAES, Wilder. **Projeto de Lei nº 54/2017**. Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade. Brasília: Senado Federal, 15 mar. 2017. Disponível em: [.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=5085122&ts=1593906816218&disposition=inline](https://www.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=5085122&ts=1593906816218&disposition=inline). Acesso em: 15 fev. 2020.

MUCELIN, Guilherme. Peers Inc.: A nova estrutura da relação de consumo na economia do compartilhamento. **Revista de Direito do Consumidor**, v. 118, p. 77-126, jul.-ago. 2018.

MULTIPROPRIEDADES crescem 18% em um ano e devem atingir VGV de R\$ 24,1 bilhões. **Caio Calfat Real Estate Consulting**, 29 jun. 2020. Disponível em: <https://www.caiocalfat.com/blog/crescimento-multipropriedades>. Acesso em: 5 nov. 2020.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; ARAÚJO, André Villaverde de; OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira (coord). **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018)**. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 13. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PORTUGAL. Ministério do Comércio e Turismo. Decreto-Lei nº 275/93 de 5 de Agosto. Aprova o regime jurídico da habitação periódica. Revoga o Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril. Lisboa, **Diário da República**, n.º 182/1993, Série I-A de 1993-08-05. Disponível em: <https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/357148/details/normal?l=1>. Acesso em: 8 out. 2020.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edifício e incorporação imobiliária: com modelos de minutas**. 5. ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. **Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil**, Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019.

ROPPO, Enzo. **O contrato**. Tradução de Ana Coimbra e M. Januário C. Gomes. Coimbra: Almedina, 2009.

ROSENFELD, Denis Lerrer. **Reflexões sobre o direito à propriedade**. Rio de Janeiro: Elsevier, Campus, 2008.

SCHMITT, Cristiano Heineck; PERES, Fabiana Pietros. Contrato de time-sharing: nuances acerca da proteção do consumidor no direito comunitário e no direito brasileiro. **Revista de Direito do Consumidor**, v. 76, p. 176-207, out.-dez. 2010.

SETTE, André Luiz Menezes Azevedo. **Direito dos contratos**: seus princípios fundamentais sob a ótica do Código Civil de 2002. Belo Horizonte: Mandamentos, 2003.

SOUZA JÚNIOR, Alfredo de. Formatação jurídica de empreendimentos nas modalidades de Tempo Compartilhado (Time Share) e Propriedade Fracionada (Fractional). In: ASSOCIAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E TURÍSTICO DO BRASIL (org.). **Férias Compartilhadas**: a experiência do timeshare e da multipropriedade no Brasil. Maceió: Viva, 2017. p. 13-25.

SOUZA, Adriano Stanley Rocha. **Direito das Coisas**. 6. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2017. (Coleção Direito Civil, 6).

TEPEDINO, Gustavo. A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 19, n. 1, p. 11-14, jan.-mar. 2019.

TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015. Cap. 9, p. 512-522.

TEPEDINO, Gustavo. Direção de sociedade administradora de complexo imobiliário pela incorporadora do empreendimento. **Soluções Práticas**, v. 3, p. 333-357, nov. 2011.

TEPEDINO, Gustavo. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2020. (Fundamentos de direito civil, 5). *E-book*.

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

VIANA, Jorge. **Projeto de Lei nº 463/2016**. Acrescenta os Capítulos VII-A e VII-B e o art. 578-A à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar o condomínio multiproprietário e a locação por turno de aproveitamento em móveis e imóveis. Brasília: Senado Federal, 13 dez. 2016. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=4273966&ts=1594033073925&disposition=inline>. Acesso em: 30 jun. 2020.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da Lei 13.777/2018. **Rev. Fac. Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 75, p. 91-118, jul./dez. 2019.

XAVIER, Yanko Marcius de Alencar; ALVES, Fabrício Germano; SANTOS, Kleber Soares de Oliveira. Economia compartilhada: compreendendo os principais aspectos

desse modelo disruptivo e os seus reflexos na relação de consumo e no mercado econômico. **Revista de Direito do Consumidor**, v. 128, p. 163-203, mar.-abr. 2020.

## ANEXO A

### LEI Nº 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.

*Altera as Leis n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.*

**O PRESIDENTE DA REPÚBLICA** Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1.º O Título III do Livro III da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) passa a vigorar acrescido do seguinte Capítulo VII-A:

#### **“CAPÍTULO VII-A DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE**

##### **Seção I**

##### **Disposições Gerais**

Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

## **Seção II**

### **Da Instituição da Multipropriedade**

Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:

I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;

VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

Art. 1.358-H. O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.

### **Seção III**

#### **Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário**

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato;

III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:

a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;

b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

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

IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a:

I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II - multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres.

§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:

I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

§ 3º (VETADO).

§ 4º (VETADO).

§ 5º (VETADO).

Art. 1.358-K. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.

#### **Seção IV**

##### **Da Transferência da Multipropriedade**

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

#### **Seção V**

##### **Da Administração da Multipropriedade**

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

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



I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;

II - determinação, no caso dos sistemas fluante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;

III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;

IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:

a) determinar a necessidade da troca ou substituição;

b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;

c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;

V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regradar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.

Art. 1.358-N. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.

§ 1º A fração de tempo de que trata o caput deste artigo poderá ser atribuída:

I - ao instituidor da multipropriedade; ou

II - aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

§ 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o caput deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

## **Seção VI**

### **Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edifícios**

Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:

I - previsão no instrumento de instituição; ou

II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do caput deste artigo, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas *a*, *b* e *c* e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código:

I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos;

II - a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade;

III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário;

IV - a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;

V - os órgãos de administração da multipropriedade;

VI - a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação;

VII - a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos

casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos;

VIII - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;

IX - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário.

Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, o regimento interno do condomínio edilício deve prever:

I - os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício;

II - os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

III - as condições e regras para uso das áreas comuns;

IV - os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade;

V - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

VI - as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos;

VII - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício;

VIII - a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;

IX - os mecanismos de participação e representação dos titulares;

X - o funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso;

XI - a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio.

Parágrafo único. O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular.

Art. 1.358-R. O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional.

§ 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.

§ 2º O administrador do condomínio referido no caput deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.

§ 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

§ 4º O administrador poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício.

§ 5º O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem.

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

Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício regar que em caso de inadimplência:

I - o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;

II - a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o pool da administradora;

III - a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

Art. 1.358-T. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício.

Parágrafo único. A renúncia de que trata o caput deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.

Art. 1.358-U. As convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos.”

Art. 2º A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 176. ....

§ 1º .....

.....

II - .....

.....

6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;

.....

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica.” (NR)

“Art. 178. ....  
.....

III - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade;

.....” (NR)

Art. 3º (VETADO).

Brasília, 20 de dezembro de 2018; 197º da Independência e 130º da República.

MICHEL TEMER

Torquato Jardim

*Eduardo Refinetti Guardia*

## **ANEXO B**

### **DELIBERAÇÃO NORMATIVA N. 378, DE 12 DE AGOSTO DE 1997**

*A Diretoria da EMBRATUR - Instituto Brasileiro de Turismo. no uso de suas atribuições legais e estatutárias e,*

Considerando a importância que o Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem vem adquirindo em todo o mundo;

Considerando que este Sistema, embora em franco desenvolvimento necessita de diversos agentes intervenientes, sendo o elo mais fraco nesta cadeia o consumidor adquirente ou destinatário final que precisa ter seus direitos protegidos pelo poder publico

**RESOLVE:**

Art. 1º - Aprovar o anexo Regulamento do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo.

Art. 2º - Esta Deliberação Normativa entra em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da União, revogadas as disposições em contrário.

CAIO LUIZ CIBELLA DE CARVALHO ARIIVALDO ADALBERTO QUAGLIA  
Presidente Diretor de Economia e Fomento-Substituto

ANA KARIN D. A. ANDRADE F. QUENTAL ROSILDA DE FREITAS  
Diretora de Marketing - Substituta Diretora de Administração e Finanças

### **REGULAMENTO DO SISTEMA DE TEMPO COMPARTILHADO**

#### **Capítulo I**

#### **PARTE GERAL**

Art. 1º - É reconhecido, para todos os efeitos, o interesse turístico do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, por meio da cessão pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados do ano.

Art. 2º - Fazem parte integrante do Sistema de Tempo Compartilhado:

I - O empreendedor: como tal entendido o titular do domínio e posse do Meio de Hospedagem de Turismo implantado ou em implantação, no qual, integral ou parcialmente, o sistema funcione;

II - O comercializador: como tal entendido o contratado pelo empreendedor, para promover e comercializar o direito de ocupação em unidades habitacionais do Meio de Hospedagem de Turismo que tenha aderido ao sistema e nele funcione regularmente;

III - O operador: como tal entendido o responsável pela prestação dos serviços ajustados entre o empreendedor e o cessionário, na forma e qualidade por ele contratada, atendendo os pedidos de reservas efetuadas e zelando pela manutenção de regime de utilização dos espaços, bens e serviços, em conformidade com sua destinação;

IV - O administrador de intercâmbio: como tal entendido o responsável pela promoção e organização de permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem de turismo, que funcionem, no País ou no Exterior, no Sistema de Tempo Compartilhado;

V - o cessionário do direito de ocupação: como tal entendido o detentor do uso e ocupação, por determinado período de tempo, de unidade habitacional de determinado meio de hospedagem de turismo participante do sistema.

Art. 3º - Compete ao empreendedor do sistema, definido no inciso I, do Art. 2º:

I - ceder o direito de ocupação por um ou mais períodos e prazos determinados do ano, de uma ou mais unidades habitacionais do meio de hospedagem de turismo, devidamente mobiliada e equipada;

II - permitir ao cessionário do direito de ocupação o uso dos espaços, coisas e serviços comuns do meio de hospedagem de turismo;

III - operar, por si ou por terceiros, as unidades habitacionais, espaços, coisas e serviços cuja utilização estiver compreendida na cessão, incluindo o regulamento correspondente;

IV - manter a unidade habitacional hoteleira cuja ocupação for cedida e as demais instalações e serviços do empreendimento em estado adequado para utilização;



V - cobrir as despesas operacionais das unidades habitacionais cujo direito de ocupação não tenha sido cedido ou das unidades temporais não cedidas;

VI - receber dos cessionários do direito de ocupação, diretamente ou por terceiros, correspondentes aos períodos de utilização por eles contratados.

Art. 4º - Compete ao comercializador do sistema, definido no inciso II, do Art. 20:

I - oferecer e contratar, em nome do empreendedor, a cessão do direito de ocupação de unidades habitacionais em meio de hospedagem de turismo;

II - divulgar de forma adequada os atributos do empreendimento e os serviços nele existentes ou a serem implantados;

III - esclarecer os consumidores sobre as reais características da cessão do direito de ocupação e o conteúdo do respectivo contrato.

Art. 5º - Compete ao operador do sistema, definido no inciso III, do Art. 2º:

I - manter o regime de utilização dos espaços, bens e serviços conforme o seu destino:

II - prestar os serviços ajustados entre o empreendedor e o cessionário na forma e qualidade por eles contratada;

III - atender os pedidos de reservas dos períodos de ocupação das unidades habitacionais observando os direitos dos cessionários e a prioridade das solicitações;

IV - verificar o cumprimento das obrigações dos cessionários, adotando as providências contratuais caso não ocorra;

V - manter controle de registro dos cessionários, com a qualificação completa de seu contrato e lançamento de ocorrências;

VI - manter controle e documentação hábil de registros financeiros e contábeis;

VII - aplicar corretamente a taxa de manutenção paga pelos cessionários.

Art. 6º - Compete ao administrador de intercâmbio do sistema, definido no inciso IV, do Art. 2º:

I - afiliar os meios de hospedagem de turismo segundo Os padrões por eles estabelecidos;

II - aceitar os pedidos de associação dos cessionários do direito de ocupação de unidades em meios de hospedagem de turismo filiados, que desejem utilizar a possibilidade de permuta;

III - efetivar a permuta solicitada pelos associados segundo as regras constantes do contrato de associação;

IV - manter seus associados informados sobre os meios de hospedagem que integram a rede de intercâmbio e respectivas normas de permuta.

Art. 7º - Compete ao cessionário do direito de ocupação, definido no inciso V, do Art. 20:

I - pagar o preço ajustado no respectivo contrato de cessão para exercer o direito de ocupação;

II - pagar, na forma, proporção e prazo ajustados, os valores correspondentes a taxa de manutenção estabelecida no contrato, ao empreendedor ou à sua conta;

III - ocupar a unidade habitacional cedida ou permutada e os espaços, bens e serviços de uso comum de acordo com os regulamentos correspondentes.

Art. 8º - Os períodos de ocupação, por ano, nos quais o cessionário, por força do respectivo contrato, poderá utilizar a unidade habitacional e os serviços comuns do meio de hospedagem de turismo, poderão ser:

I - fixos ou flutuantes;

II - determinados em dias, semanas ou meses;

III - específicos, ou não, a determinado tipo e categoria de meio de hospedagem e/ou unidade habitacional.

Art. 9º - Contratos de tempo compartilhado são instrumentos, públicos ou privados, pelos quais o empreendedor, por si ou por meio do comercializador, cede, por períodos, o direito de ocupação de unidades habitacionais equipadas e mobiliadas em meios de hospedagem de turismo de seu domínio ou posse, permitindo o uso de seus espaços, bens e serviços comuns, e assumindo, por si ou por terceiro, a sua operação.

## **CAPÍTULO II**

### **FUNCIONAMENTO DO SISTEMA DE TEMPO COMPARTILHADO**

Art. 10 - Os empreendedores, operadores, comercializadores e administradores de intercâmbio de sistemas de tempo compartilhado só poderão funcionar no País após cadastramento na EMBRATUR, mediante comprovação de capacidade jurídica, técnica e econômico-financeira compatível com suas respectivas responsabilidades; na forma por ela estabelecida e verificada.

Parágrafo 1º - O cadastramento previsto neste artigo é igualmente obrigatório para comercializadores de empreendimentos localizados no exterior.

Parágrafo 2º - O cadastramento de empreendedores estará sujeito, ainda, a comprovação de:

- a) titularidade de domínio ou posse das unidades habitacionais destinadas ao sistema, por força de instrumento próprio, devidamente registrado, e, no caso do meio de hospedagem, ter ônus real, averbação da anuência do credor à cessão do direito de ocupação das unidades habitacionais no sistema de tempo compartilhado;
- b) registro do sistema na matrícula do imóvel, com as características de funcionamento e o prazo para a implantação e duração, durante o qual a alteração de destinação implicará anuência de todos Os cessionários de direito de ocupação.

Parágrafo 3º - O cadastro de que trata este artigo poderá, a critério da EMBRATUR, ser renovado, periodicamente, mediante exigência das atualizações comprobatórias previstas.

## **CAPÍTULO III**

### **CONTRATO DE TEMPO COMPARTILHADO**

Art. 11 - Os contratos de tempo compartilhado deverão conter, entre outras, cláusulas referentes aos seguintes aspectos relativos aos bens e serviços:

- I - descrição e identificação cadastral do meio de hospedagem;
- II - especificação dos bens e instalações previstos no projeto aprovado da obra;
- III - indicação da proporção de unidades habitacionais destinadas ao sistema;

IV - determinai dos espaços, bens e serviços de ocupação e utilização privativa e comum;

V - número máximo de pessoas que poderão ocupar as unidades habitacionais durante cada período de utilização;

VI - normas de utilização das unidades habitacionais, bens, espaços e serviços de uso comum, e respectivas sanções pelo seu não cumprimento;

VII - procedimento para a implantação adicional de unidade habitacional, espaços, coisas ou serviços de uso comum;

VIII - regras sobre casos de destruição parcial ou total dos imóveis e móveis relacionados;

IX - comprovação de seguro de cobertura contra risco de incêndio.

Art. 12 - Os contratos referidos no artigo anterior deverão, também, regular de forma clara Os seguintes direitos dos cessionários:

I - continuidade do direito de ocupação no caso de transferência do imóvel, a qualquer título, ou de alteração total ou parcial de sua destinação;

II - natureza e espécie do direito cedido e correspondente prazo de duração;

III - procedimento para a transmissão dos direitos pelos cessionários;

IV - determinação, duração e categoria dos períodos de tempo cedidos e procedimentos para sua modificação e solicitação de disponibilidade pelos cessionários;

V- regimes de deliberação e decisão sobre as questões relativas à gestão e utilização dos bens e serviços contidos na cessão;

VI - hipóteses de rescisão do contrato, e seus efeitos para as partes.

Parágrafo 1º - Os contratos deverão prever de forma expressa a possibilidade de os cessionários exercerem o direito de arrependimento previsto no artigo 49, da Lei nº 8.078/90, com devolução integral dos valores pagos ou entregues.

Parágrafo 2º - Os contratos deverão prever, também, de forma expressa, a cláusula penal aplicável As suas rescisões imotivadas por qualquer das partes, sem prejuízo da composição de perdas e danos.

Art. 13 - Os contratos de tempo compartilhado deverão, ainda, regular os seguintes aspectos relativos a operação de bens e serviços cuja ocupação e utilização forem cedidas:

I - forma de designação e alteração do operador, com respectivos direitos e obrigações, inclusive remuneração;

II - determinação dos valores necessários para as despesas operacionais a serem pagos pelos cessionários e forma de pagamento correspondente;

III - indicação de responsabilidade de pagamento das despesas operacionais no caso de períodos de ocupação não cedidos;

IV - previsão de fundo de reserva na taxa de manutenção estabelecida no contrato, para manter o empreendimento no padrão ajustado;

V - indicação das hipóteses em que poderá ser instruída taxa de manutenção extraordinária;

VI - indicação do valor dos serviços não incluídos no direito de ocupação e nas despesas operacionais ou fundo de reserva;

VII - procedimentos para aprovação de eventual alteração da taxa de manutenção;

VIII - normas relativas a encargos moratórios e penalidades;

IX - cobertura contra incêndio.

Parágrafo Único - Serão consideradas nulas, sujeitando seus responsáveis As penalidades previstas em lei, as cláusulas abusivas, as propagandas enganosas, a estratégia de venda que venha a iludir o consumidor e a cobrança de serviços cujas condições não estejam conveniente e suficientemente explicitadas para os consumidores e cessionários.

Art. 14 - A vedação de mudança da destinação prevista no instrumento registrado que instituir o sistema não impede que o empreendedor comercialize, de outro modo, Os períodos de tempo que não forem cedidos sob o regime de tempo compartilhado.

Parágrafo Único - A alteração do instrumento referido neste artigo, observado o procedimento aplicável, deverá ser igualmente registrado junto à matrícula do imóvel.

Art. 15 - O sistema será extinto, caso não seja implantado no prazo previsto no respectivo instrumento registrado de instituição, cabendo, neste caso, a restituição integral dos valores pagos pelos cessionários, até então constituídos, com atualização e juros legais.

Parágrafo Único - A extinção também ocorrerá de rescindidos todos os contratos, ou por vencimento do prazo de duração previsto no instrumento registrado da instituição.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DIREITOS E OBRIGACOES DAS PARTES**

Art. 16 - São obrigações do empreendedor:

I - manter os serviços e a afiliação a administrador e intercâmbio previstos no instrumento registrado de instituição;

II - observar as características técnicas e os prazos contratuais, em caso de meios de hospedagem em construção, oferecendo garantia; de sua implantação;

III - defender os cessionários contra eventuais esbulhos ou turbações de posse;

IV - cumprir ou fazer cumprir as obrigações impostas ao operador do sistema;

V - informar ao administrador do intercâmbio as cessões havidas, até 30 (trinta) dias após sua formalização;

VI - colocar à disposição dos cessionários unidade habitacional alternativa no empreendimento ou outro no mesmo destino, com características e categoria semelhante caso a cedida não esteja disponível;

VII - exigir do comercializador o cadastramento, o treinamento de seu pessoal de vendas bem como a elaboração e cumprimento de um Manual Ético de Venda ao Consumidor;

VIII - comunicar aos cessionários a constituição de ônus real ou a instituição de penhora sobre o imóvel de situação do meio de hospedagem ou sobre os direitos de ocupação e utilização, e o ajuizamento de ações judiciais que possam, direta ou indiretamente, afetar o instrumento registrado de instituição do sistema ou os contratos de cessão.

Parágrafo Único - O pessoal de vendas, referido no inciso VII desse artigo, é considerado, para todos os efeitos legais, proposto do comercializador, respondendo este e, subsidiariamente, a empresa responsável pela sua contratação, por todos os atos de oferta e comercialização que praticarem em desacordo com o Código de Defesa do Consumidor e com a legislação de turismo em vigor.

Art. 17 - Os cessionários deverão:

I - declarar expressamente o conhecimento e aceitação das condições da cessão;

II- ocupar e utilizar os bens e serviços conforme o seu destino;

III - não exceder o número de ocupantes previsto no contrato;

IV - permitir o acesso do pessoal de limpeza, manutenção e administração do meio de hospedagem;

V - comunicar qualquer dano dos bens e por ele responder quando o causar por si, seus acompanhantes ou pessoas que hajam autorizado;

VI - desocupar na data e horários previstos a unidade habitacional;

VII - comunicar toda cessão temporal ou definitiva de seus direitos, observado o procedimento contratual previsto;

VIII - pagar pontualmente a taxa de manutenção estabelecida no contrato;

IX - manter sua ficha cadastral atualizada.

Parágrafo Único - Eventual falha no serviço não poderá ser causa para o descumprimento da obrigação prevista no inciso VIII deste artigo, o qual impedirá os cessionários de exercerem o direito adquirido.

## **CAPÍTULO V**

### **RESPONSABILIDADES**

Art. 18 - O empreendedor e, subsidiariamente, o comercializador, são responsáveis perante o cessionário pela legitimidade para ceder os direitos previstos no sistema, pela entrega dos bens e serviços contratados e pela restituição de valores recebidos que devam ser devolvidos.

Parágrafo Único - A responsabilidade subsidiária referida neste artigo ocorrerá ao tempo de celebração do contrato.

## **CAPÍTULO VI**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 19 - Os Sistemas de Tempo Compartilhado em funcionamento deverão ser adequados as presentes normas no prazo de 06 (seis) meses a partir da data de sua publicação, sem prejuízo de direitos adquiridos e atos jurídicos acabados.

Art. 20 - Aplica-se ao sistema objeto destas normas a legislação turística específica contida na lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, e na Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991, e atos que vierem a alterá-las.

Art. 21 - A EMBRATUR editará os atos complementares necessários à plena execução das presentes normas, que entram em vigor na data de sua publicação.



## ANEXO C

### PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 54, DE 2017

*Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade.*

O **CONGRESSO NACIONAL** decreta:

Art. 1º A multipropriedade ou propriedade fracionada ou fracionária constitui-se em relação jurídica que traduz o aproveitamento econômico de uma coisa, móvel ou imóvel, em unidades fixas de tempo, visando à utilização exclusiva de seu titular, cada qual a seu turno, ao longo das frações temporais que se sucedem.

§ 1º O condomínio geral e voluntário ou o condomínio edilício pode ser instituído em regime de multipropriedade em relação à parte ou à totalidade de suas unidades autônomas, também chamada de propriedade fracionária ou fracionada por período de tempo, destinada ou não a fins de lazer ou de turismo.

§ 2º O condomínio edilício poderá se dividir em algumas unidades autônomas sujeitas ao regime da multipropriedade, e outras, não.

Art. 2º Na multipropriedade o direito real de propriedade com todos seus atributos de cada multiproprietário em regime indiviso sobre o imóvel, prédio isolado ou unidade autônoma em condomínio edilício, se concentra na possibilidade de gozo e fruição com exclusividade, e sem concorrência dos demais, do imóvel durante um determinado período ou fração de tempo durante o ano calendário e de forma cíclica e reiterada perpetuamente.

§ 1º Na multipropriedade, há uma pluralidade de direitos de igual natureza e conteúdo sobre um mesmo imóvel, próprio pela periodicidade do direito, permitindo desta forma que os diversos multiproprietários possam alternar-se na utilização do imóvel.

§ 2º O imóvel deverá estar dotado de equipamentos e mobiliários necessários a seu gozo e fruição.

§ 3º A faculdade de gozo e fruição não permite ao multiproprietário a alteração de seus equipamentos, mobiliário e instalações.

§ 4º A titularidade de uma fração de tempo implica em renúncia ao direito de uso e gozo do imóvel em qualquer outro período.

§ 5º O período de tempo correspondente a cada fração de tempo poderá ser:

I - fixo e determinado no mesmo período de cada ano calendário;

II - flutuante, caso em que a determinação do período se fará em forma periódica, segundo disponibilidade e mediante procedimentos objetivos que respeitem o princípio de oportunidades de todos os multiproprietários, devendo ser previamente divulgado; ou

III - misto, que é uma combinação dos sistemas fixo e flutuante.

§ 6º O período correspondente a cada fração de tempo será de no mínimo sete dias seguidos ou intercalados.

§ 7º Todos os multiproprietários terão direito à mesma quantidade de dias seguidos durante o ano calendário, podendo haver a aquisição de frações maiores do que a mínima, para o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

Art. 3º A iniciativa e a responsabilidade da constituição da multipropriedade se darão pelas mesmas pessoas e observados os mesmos requisitos indicados no art. 31, alíneas “a”, “b” e “c”, e §1º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Parágrafo único. A multipropriedade poderá ser instituída por ato entre vivos ou testamento, mediante registro no competente cartório de registro de imóveis.

Art. 4º Aplicar-se-ão, no que couberem e de forma supletiva e subsidiária, as disposições da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, as da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e as da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 5º A matrícula objetivará o imóvel, sendo que cada fração de tempo será objeto de uma ficha auxiliar, na qual se registrarão exclusivamente todos os títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais relativos a essa fração de tempo, na forma do art. 172 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e também as averbações elencadas no inciso II do art. 167, combinado com o art. 246, ambos dessa mesma Lei.

Art. 6º Além das disposições inerentes ao condomínio edilício, o título constitutivo e a respectiva convenção condominial deverão conter:

I - o início e o termo de cada período de fração de tempo;

II - os poderes do respectivo multiproprietário, especialmente sobre as partes comuns do condomínio edilício;

III - os deveres do respectivo multiproprietário, especialmente com os relacionados com o efetivo exercício de seu direito e com o tempo, o lugar e a forma de pagamento da contribuição condominial;

IV - os poderes e deveres de todos os multiproprietários, especialmente em matéria de equipamento e mobiliário do imóvel, de reparações ordinárias e extraordinárias e de conservação e limpeza;

V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;

VI - as regras e disciplinas de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção do estado de conservação e limpeza;

VII - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade quando se tratarem de empreendimentos mistos;

VIII - as regras de convivência entre os multiproprietários e os de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratarem de empreendimentos mistos;

IX - a forma de rateio das contribuições entre os multiproprietários de um imóvel e entre os multiproprietários de outros imóveis do mesmo condomínio edilício, que será de acordo com a respectiva fração de tempo, se outra não constar do título constitutivo;

X - o número de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel a cada fração de tempo;

XI - a indicação se o empreendimento conta com algum sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo ou fruição em outro local, caso em que a responsabilidade e obrigações da companhia de intercâmbio se limitam ao contido na documentação de sua contratação;

XII - sem prejuízo do fundo de reserva padrão do condomínio edilício, a criação de fundo de reserva específico do condomínio geral e voluntário para cada unidade

para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliários das unidades sob o regime da multipropriedade.

§ 1º As cláusulas e disposições relativas ao regime da copropriedade na multipropriedade poderão constar de específica convenção de condomínio, que igualmente será registrável no Livro nº 3 – Registro Auxiliar, na forma da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

§ 2º No que se refere à substituição de equipamentos, instalações e mobiliários dos imóveis sujeitos à multipropriedade, sendo lícito que a respectiva convenção de condomínio regre de forma diversa ou complemento o regramento ora estabelecido:

I - caberá ao administrador do respectivo condomínio a determinação da necessidade da respectiva troca ou substituição de equipamentos e mobiliários;

II - providenciará o administrador os orçamentos necessários para a substituição ou troca;

III - finalizada a cotação, os orçamentos serão submetidos à aprovação pela maioria simples dos condôminos presentes na respectiva assembleia dos multiproprietários.

Art. 7º O direito real de multipropriedade é perpétuo.

Art. 8º O instrumento de instituição da multipropriedade e sua convenção poderão estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

Parágrafo único. Em caso da instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, eventual limite de frações de tempo por titular não precisará ser respeitado no momento da instituição, devendo, porém, estar plenamente atendidas após a venda das frações.

Art. 9º O multiproprietário poderá onerar ou alienar sua fração de tempo, bem como ceder o respectivo uso, mediante locação ou comodato.

Art. 10. A constituição ou transferência do direito de multipropriedade e seus efeitos perante terceiros se darão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação aos demais multiproprietários.

Parágrafo único. Cada fração de tempo é indivisível, na hipótese de haver condomínio voluntário e geral.

Art. 11. A administração do imóvel e seu mobiliário e equipamento será obrigatoriamente de responsabilidade da pessoa indicada no título constitutivo, ou, na sua falta, escolhida em assembleia geral dos condôminos, que deverá agir com rigor e eficiência indispensáveis à coordenação da utilização fracionada no tempo do imóvel.

Art. 12. O imóvel deverá ser mantido em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção.

Art. 13. As reparações no imóvel, ou no mobiliário e equipamentos, ou nas partes comuns indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade, se farão preferencialmente no período da semana de manutenção, se estiver indicado no título constitutivo, não sendo obrigatória a existência de tal semana específica, ou, em caso de emergência, em outro momento com o sacrifício temporário de algum multiproprietário.

§ 1º As reparações decorrentes do uso normal do imóvel e seu desgaste natural serão despesas de responsabilidade de todos os multiproprietários.

§ 2º As reparações decorrentes do uso anormal do imóvel ou de seus mobiliários e equipamentos serão de responsabilidade exclusiva do respectivo causador, o que inclui a eventual ocupação do imóvel com número de pessoas superior ao limite estabelecido pela convenção, devendo a respectiva convenção de condomínio prever as multas a que estará sujeito o multiproprietário infrator.

§ 3º Eventual período de tempo designado especificamente para a manutenção do imóvel sob o regime de multipropriedade poderá ter sua respectiva fração de tempo titulada por seu empreendedor, seja o incorporador ou vendedor original das frações de tempo, ou por todos os multiproprietários, proporcionalmente com suas respectivas frações. Caso a titularidade seja dos próprios multiproprietários das demais frações de tempo, tal fração de tempo adicional estará contida na ficha auxiliar da própria fração de tempo principal, inexistindo uma ficha auxiliar específica para a semana de manutenção.

Art. 14. Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidem sobre o imóvel.

Parágrafo único. A cobrança de cada multiproprietários será objeto de documento específico e individualizado.

Art. 15. Os multiproprietários não terão direito de preferência quando da alienação de qualquer outra fração de tempo do mesmo imóvel.

Art. 16. O título constitutivo e a convenção de condomínio poderão reger direito de preferência na alienação de qualquer fração de tempo ao instituidor do condomínio ou então entre os diversos multiproprietários.

Art. 17. De acordo com a legislação tributária municipal, cada fração de tempo poderá ser objeto de uma individualizada inscrição imobiliária.

Art. 18. No direito de multipropriedade não há ação de extinção do condomínio voluntário no imóvel, nem ação de divisão.

Art. 19. São direitos do multiproprietário:

I - usar, gozar e desfrutar do imóvel durante sua fração de tempo, assim como os bens móveis e equipamentos instalados na unidade e nas áreas comuns;

II - alienar ou onerar, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, e com as limitações derivadas da própria natureza da multipropriedade, devendo ser cientificada à administradora a alienação ou oneração e a qualificação do respectivo sucessor;

III - participar e votar em assembleia geral do condomínio edilício e também naquelas do condomínio da multipropriedade, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, estando quite, observado que:

a) na assembleia geral do condomínio edilício, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício;

b) na assembleia geral da multipropriedade do respectivo imóvel, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel.

IV - todos os demais direitos previstos no título constitutivo.

Art. 20. São obrigações do multiproprietário:

I - pagar as quotas de rateio de despesas, destinadas a custear os gastos condominiais (edifício e da multipropriedade), ainda que renuncie a algum direito de uso, gozo e desfrute ou não utilize as instalações, equipamentos e áreas comuns;

II - responder por danos causados por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados, prepostos ou pessoas autorizadas, no respectivo imóvel, mobiliário, instalações e equipamentos;

III - comunicar à administradora, assim que constatadas, as avarias, vícios e defeitos no imóvel durante a utilização em sua fração de tempo;

IV - não modificar, alterar, variar ou substituir os bens, móveis e instalações do imóvel e das áreas comuns;

V - usar o imóvel, suas instalações, equipamentos e mobiliários e áreas comuns, conforme seu destino e natureza;

VI - usar o imóvel exclusivamente durante o período de sua fração de tempo;

VII - desocupar o imóvel exata e pontualmente no dia e hora fixados no contrato e no regimento interno, sob pena de incidência de multa diária fixada no contrato, na convenção ou no regimento interno;

VIII - permitir a realização de obras ou reparos urgentes;

IX - cumprir com todas as demais obrigações previstas no título constitutivo.

Parágrafo único. Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio, o multiproprietário inadimplente estará sujeito à multa pelo descumprimento de qualquer de seus deveres, à multa progressiva e/ou à perda temporária do direito de utilização do imóvel em sua fração de tempo em caso de reiterado descumprimento.

Art. 21. A administradora poderá exercer, além daquelas previstas no título constitutivo e regimento interno, as seguintes atribuições:

I - a modificação do regimento interno no que diga respeito aos aspectos estritamente operacionais do condomínio edifício;

II - a elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

III - a cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

IV - o pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, todas as despesas comuns;

V - a determinação para os multiproprietários direito fluante os períodos concretos de uso, gozo e desfrute exclusivos que lhes correspondem a cada ano calendário.

Art. 22. O condomínio edilício, total ou parcialmente, destinado ao regime da multipropriedade terá necessariamente um administrador profissional.

§ 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.

§ 2º O administrador do condomínio edilício ou do subcondomínio no qual estão inseridos os imóveis submetidos ao regime da multipropriedade será também o administrador de todos os condomínios de todos os imóveis destinados ao regime da multipropriedade.

§ 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários exclusivamente para os atos de gestão ordinária da multipropriedade em relação ao imóvel e respectivos equipamentos e mobiliários, sua manutenção, conservação, melhorias e reformas.

§ 4º O administrador poderá ou não ser um prestador de serviços de hospedagem.

Art. 23. Todo condomínio edilício ou geral e voluntário destinado, total ou parcialmente, ao regime da multipropriedade terá um regimento interno com as seguintes estipulações mínimas:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos multiproprietários para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio e/ou do condomínio edilício;

II - o conceito de despesas ordinárias, ou seja, aquelas cujo custeio e manutenção serão obrigatórios, independentemente de seu efetivo consumo pelos multiproprietários;

III - sua forma de administração;

IV - a competência das assembleias, forma de sua convocação e o quórum exigido para as deliberações;

V - as sanções a que estão sujeitos os multiproprietários ou possuidores;



- VI - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;
- VII - o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário;
- VIII - os órgãos de administração da multipropriedade;
- IX - a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;
- X - os mecanismos de participação e representação dos titulares;
- XI - os procedimentos a serem observados para uso, gozo e desfrute dos imóveis e dos bens, mobiliários e equipamentos destinados ao regime da multipropriedade;
- XII - o funcionamento dos sistemas de reserva e meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário, quando não exerça diretamente seu direito;
- XIII - as sanções por não cumprimento das obrigações contratuais e regimentais, a competência para sua imposição e respectivo procedimento, especialmente em relação às sanções pela mora no cumprimento das obrigações de custeio e o descumprimento na desocupação do imóvel no dia e hora previstos;
- XIV - as condições e regras para uso das áreas comuns;
- XV - a indicação do número máximo de pessoas que podem se alojar por imóvel a cada fração de tempo;
- XVI - a indicação dos dias e horas de início e término de cada fração de tempo;
- XVII - a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio;
- XVIII - os direitos e obrigações do administrador;
- XIX - os direitos e obrigações do empreendedor;
- XX - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, sem prejuízo da coexistência do fundo de reserva do condomínio edilício.

§ 1º O regimento interno poderá ser celebrado por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.

Art. 24. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente, em relação a cada imóvel individualmente considerado, se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Art. 25. Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.

Parágrafo único. O multiproprietário, por sua vez, será solidariamente responsável com o alienante da mesma, caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos sobre a mesma quando de sua aquisição.

Art. 26. O condomínio edilício poderá, na hipótese de inadimplemento do multiproprietário na obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, adjudicar, para si e na forma da lei processual civil, a fração de tempo correspondente.

Parágrafo único. Na hipótese do imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo (sistemas nos quais os titulares podem ou são obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente através de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada imóvel individualmente considerado), poderá a convenção regram que em caso de inadimplência:

I - a fração de tempo do inadimplente passa a integrar de forma obrigatória o pool;

II - o inadimplente fica proibido de utilizar o imóvel durante sua fração de tempo até a integral quitação da dívida;

III - a administradora do sistema de locação fica automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para quitar suas dívidas

condominiais, seja do condomínio edilício ou da multipropriedade, até sua integral quitação, disponibilizando, imediatamente, eventual saldo existente ao inadimplente.

Art. 27. Quando os imóveis destinados ao regime da multipropriedade se constituírem em unidades autônomas em condomínio edilício, a convenção será registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente.

Art. 28. O inciso II do § 1º do art. 176, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa vigorar com o acréscimo do seguinte item:

“Art. 176.....

§ 1º.....

II - .....

6) a indicação da existência de fichas auxiliares, uma para cada fração de tempo, quando do regime da multipropriedade.

Art. 29. O art. 176, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa vigorar com o acréscimo do seguinte § 2º, renumerando-se os demais parágrafos:

“Art. 176.....

§ 1º.....

§ 2º Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma ficha auxiliar para cada fração de tempo, onde se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo.  
..... (NR)”

Art. 30. O inciso III do art. 178 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa vigorar com a seguinte redação:

“Art. 178. ....

III – as convenções de condomínio edilício ou voluntário, no regime do Código Civil ou da multipropriedade. ....(NR)”

Art. 31. Os condomínios edilícios que não contenham a expressa autorização para a constituição da multipropriedade nas unidades autônomas quando de sua constituição, poderão, a qualquer tempo, se adequar a este novo regime, mediante

deliberação assemblear tomada por, no mínimo, maioria absoluta de seus condôminos.

Art. 32. As convenções de condomínio dos condomínios edilícios, bem como as limitações da utilização de lotes impostas por memoriais de loteamentos ou nos próprios instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos, poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação esta que somente poderá ser alterada por, no mínimo, a maioria absoluta dos condôminos.

Art. 33. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício e se estiver em dia com as contribuições condominiais e com os tributos imobiliários e o foro ou taxa de ocupação, se houver.

Art. 35. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

A multipropriedade reflete a dinamização do direito de propriedade, permitindo que uma multiplicidade de sujeitos detenham a titularidade de um mesmo bem, mas tendo por diferencial em relação ao tradicional condomínio o fator tempo, na medida em que o titular da propriedade somente pode exercer o seu pleno direito de proprietário em determinados períodos de tempo, limitados e recorrentes, dessa forma possibilitando o revezamento do exercício do direito de propriedade pleno com outros tantos proprietários desse mesmo bem. Em outros termos, é o compartilhamento de propriedade no tempo e não apenas no espaço.

Trava-se, sem dúvida, de uma visão revolucionária do direito de propriedade, com potencial enorme de dinamização da economia pelas facilidades que o instituto da multipropriedade oferece de acesso a bens que, dessa maneira, podem ser compartilhados com uma gama maior de pessoas, facilitando o aumento da oferta, como da procura, sem descaracterizar-se como direito real que é, com possibilidade de transferência inter-vivos ou causa mortis, bem como sujeita à hipoteca e à penhora.

No entanto, o tema ainda gera enorme insegurança jurídica pelo fato de carecer de regulamentação, por lei específica, que permita à sociedade melhor aquilatar as vantagens e desvantagens desse tipo de negócio, evitando assim

abusos e controvérsias quanto ao delineamento desse fenômeno jurídico no direito de propriedade.

Criada nos Estados Unidos da América na década de 60, ainda carece de legislação específica no Brasil. Recorda Gustavo Tepedino que “neste sistema todos os multiproprietários são condôminos, mas este condomínio somente será exclusivo na unidade autônoma no tempo fixado no pacto”. O presente projeto de lei é fruto de um estudo com grandes doutrinadores do Direito Civil, entre eles, o Dr. Gustavo Tepedino, responsável pela tese inovadora no Direito Brasileiro denominada “Multipropriedade Imobiliária”, assim sendo, esperamos que a contribuição dos acadêmicos brasileiros e das grandes universidades possam auxiliar no debate da regulamentação desse fundamental instrumento de concretização do acesso a propriedade e de serviços fundamentais aos cidadãos.

Por tais, razões, acreditamos que a iniciativa legislativa nessa matéria é de suma importância para a consolidação desse importante instituto, em relação à qual esperamos contar com o imprescindível apoio dos ilustres pares nesta oportunidade.

Sala das Sessões,

Senador WILDER MORAIS