

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS  
FACULDADE DE DIREITO

“A TIPICIDADE, O *NUMERUS CLAUSUS* E A MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL”

WAGNER TABCHOURY DE BARROS SANTOS FILHO

RIO DE JANEIRO

2017/1

WAGNER TABCHOURY DE BARROS SANTOS FILHO

“A TIPICIDADE, O *NUMERUS CLAUSUS* E A MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL”

Trabalho de conclusão de curso apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Guilherme Magalhães Martins

Rio de Janeiro

2017/1

S237t Santos Filho, Wagner Tabchoury de Barros  
A tipicidade, o numerus clausus e a  
multipropriedade no Brasil / Wagner Tabchoury de  
Barros Santos Filho. -- Rio de Janeiro, 2017.  
50 f.

Orientador: Guilherme Magalhães Martins.  
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade  
de Direito, Bacharel em Direito, 2017.

1. Tipos de Multipropriedade. 2. Tipicidade. 3.  
Numerus Clausus. 4. Direito Real. I. Martins,  
Guilherme Magalhães , orient. II. Título.

CDD 342.1

“A TIPICIDADE, O *NUMERUS CLAUSUS* E A MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL”

Trabalho de conclusão de curso apresentado à  
Faculdade de Direito da Universidade Federal  
do Rio de Janeiro, como requisito parcial para  
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Data de aprovação: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Banca Examinadora:

---

Prof. Guilherme Magalhães Martins

---

Membro da Banca

---

Membro da Banca

RIO DE JANEIRO

2017/ 1

## **Agradecimentos**

Agradeço, primeiramente, a Deus e ao seu amado filho Jesus Cristo, dignos de toda honra, glória e louvor.

Agradeço aos meus pais e familiares que sempre, com muito esforço, carinho e dedicação, zelaram pela minha criação e proporcionaram esta oportunidade única, da qual serei eternamente grato.

Ademais, agradeço a todos meus amigos, colegas, professores e minha namorada, os quais me auxiliaram e puderam participar comigo dessa jornada.

## Resumo

O presente trabalho tem, como objetivo primário, a análise do instituto da multipropriedade, abordando desde o seu contexto histórico até a aplicação hodierna e suas consequências dentro do ordenamento jurídico pátrio.

Para a sua formalização, foi realizada ampla pesquisa doutrinária e jurisprudencial, além de pequenas abordagens de ordenamentos jurídicos.

Possui, ademais, como escopo, analisar os fundamentos do instituto, examinando de forma linear as suas repercussões, a resposta popular, as posições atualmente existentes, em respeito a princípios balizadores do Direito Civil.

**Palavras-chave:** Multipropriedade, Time sharing, *Numerus clausus*, REP nº1.546.165.

## Abstract

This work has as its main objective the analysis of *time sharing* institute, covering from its historical context to today's application and its consequences within the Brazilian legal order.

For its formalization, wide doctrinal and jurisprudential research were conducted, besides small summaries of laws.

It has, moreover, the goal to analyze the grounds of the institute, addressing linearly its results, the popular response, the currently existing positions and, in respect to benchmarks principles of the Brazilian Civil Law.

**Keywords:** Multiproperty, Time sharing, *Numerus clausus*, REP nº1.546.165.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	9
<b>2. CONTEXTO HISTÓRICO E CONCEITO</b> .....	12
<b>3. TIPOS DE MULTIPROPRIEDADE</b> .....	16
<b>3.1 Multipropriedade Societária</b> .....	16
<b>3.2 Multipropriedade imobiliária</b> .....	18
<b>3.2.1 Propriedade temporária</b> .....	19
<b>3.2.2 Multipropriedade cíclica</b> .....	20
<b>4. A NATUREZA <i>NUMERUS CLAUSUS</i> E A TIPICIDADE</b> .....	22
<b>4.1 <i>NUMERUS CLAUSUS</i> E A TIPICIDADE</b> .....	22
<b>4.2 MULTIPROPRIEDADE: FENÔMENO HÍBRIDO?</b> .....	24
<b>4.3 ADEQUAÇÃO DO DIREITO REAL PARA MULTIPROPRIEDADE</b> .....	28
<b>5. POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ)</b> .....	31
<b>6. CONCLUSÃO</b> .....	42
<b>7. REFERÊNCIAS</b> .....	46



## 1. INTRODUÇÃO

No seio do Direito Civil, o direito de propriedade se destaca por ser peça elementar para o funcionamento da ordem jurídico-social. A garantia da propriedade é prevista pela Carta Magna<sup>1</sup>, portanto, sendo cristalina a necessidade de que sua tutela seja tratada de maneira minuciosa para atender, mesmo que superficialmente, todos os anseios sociais.

Para os doutrinadores clássicos, a propriedade<sup>2</sup> deve se submeter ao poder absoluto da vontade das partes interessadas, contudo, essa é limitada pelo poder da Lei.

É cediço que no Brasil se tem como característica a preservação máxima da propriedade, afinal, há uma lei rígida em demasia que, não raro, mostra-se em contradição com a realidade social. Ocorre que a legislação se mostra ineficiente em se adequar à contemporaneidade de determinados negócios jurídicos realizados e isso leva aos “novos direitos”, os quais, por sua vez, encontram respaldados no princípio da Liberdade Absoluta das Partes.

Diante das problemáticas oriundas das evoluções da legislação brasileira, temos um impasse quanto ao princípio da Taxatividade e, por isso, uma contradição com a natureza *numerus clausus* do Direito Real quando se trata de multipropriedade.

Em síntese, multipropriedade, ou *time share*, tem como característica a propriedade de um único bem dividida por vários sujeitos em um período de tempo determinado. Tais sujeitos têm pleno direito de uso, gozo e disposição durante o espaço de tempo que detêm o imóvel. Dessa forma, todos são proprietários simultaneamente, diferentemente, do que ocorre em um condomínio.

Ante o exposto, é necessário buscar as aplicações da multipropriedade desde sua origem até atualidade, o que será visto nos primeiros capítulos deste presente trabalho.

---

<sup>1</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 – Constituição do Brasil (1988)

<sup>2</sup> “o Direito Real que vincula e legalmente submete ao poder absoluto de nossa vontade a coisa corpórea, na substância, acidentes e acessórios” - PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1943

O Direito Real é regido pelo princípio da Taxatividade, por isso, não é possível ter no bojo do Direito Real uma definição que bem se amolde ao instituto da multipropriedade. Assim, o que se observa é uma lacuna para interpretações que variam entre o Direito Real e o Direito das Obrigações, gerando instabilidade e insegurança na aplicação do instituto e, dessa forma, dificulta-se a implementação e a propagação desse modelo de empreendedorismo.

Os próximos capítulos se dedicarão à conceituação do instituto, de maneira clara e objetiva, visando a auxiliar a melhor compreensão de sua natureza jurídica, elencando questionamentos sobre se tratar de um fenômeno híbrido, com foco também nos princípios da Tipicidade e *numerus clausus* e o embate sobre a multipropriedade no Direito Real com o princípio da Liberdade Absoluta das Partes.

No Brasil, encontram-se diversos posicionamentos para cada caso concreto, ou seja, os efeitos das decisões são *inter partes*. Entretanto, em 2016, o Superior Tribunal de Justiça julgou um recurso especial de origem de São Paulo que trouxe uma posição pioneira no que tange à multipropriedade no cenário nacional e que será amplamente analisada no último capítulo do presente trabalho.

A decisão da maioria da Corte veio de uma divergência do Ministro José Otávio de Noronha, que entendeu ser a multipropriedade imobiliária própria ao Direito Real, enquanto, o relator Ministro Villas Bôas Cueva, voto vencido do referido julgado, entendeu que o instituto é próprio do Direito Obrigacional. Vê, desde logo, que a Corte, ao adotar essa posição, começa a garantir, ainda que em proporções mínimas, uma segurança jurídica à aplicação do instituto.

Em suma, a decisão reconheceu a validade da multipropriedade no Brasil e, também, posicionou-se quanto às questões relacionadas a esse fenômeno, como, por exemplo, a possibilidade de penhora do bem no caso de contração de dívida de um dos proprietários.

Para ilustrar melhor ilustrar a relevância da multipropriedade no mercado, em 2002 o número de hotéis e resorts nos moldes de *time share* era de 5.791 unidades espalhadas por todo o mundo, sendo que 31% encontram-se na América do Norte, principalmente nos Estados Unidos<sup>3</sup>, tido como criador deste formato de empreendimento.

---

<sup>3</sup> The worldwide resort timeshare industry 2003, Ragatz Associates and the OTE Baseline study, 2001.

Na América Latina, grande parte se dá na região caribenha e no México. A estimativa é que o turismo em unidades hoteleiras de *time share* seja responsável por aproximadamente 12 milhões de leitos ocupados por ano.<sup>4</sup>

Inegável, portanto, a sede por uma legislação que abranja o instituto da multipropriedade ter ganhado tamanha relevância, acentuado pelo cenário de crise econômica – o qual atinge tanto o Brasil quanto o mundo - tal forma de empreendedorismo tem se mostrado como um meio inovador de gerar lucro e fomentar a circulação de riqueza.

---

<sup>4</sup> Mintel International Group Ltd. Estimates based on industry data and analysis of worldwide studies compiled since 1995.

## 2. CONTEXTO HISTÓRICO E CONCEITO

A conceituação do fenômeno da multipropriedade difere de acordo com a localização do empreendimento e a jurisdição a ele aplicada.

O entendimento europeu sobre o tema está no Conselho Diretivo nº 47 de 27 de outubro de 1994, e assim define:

“Any group of contracts concluded for at least three years under which, directly or indirectly, a payment of a certain global price, a real property right or any other right relating to the use of one or more immovable properties for a specified or specifiable period of the year, which may not be less than one week, is established who is the subject of a transfer or an undertaking to transfer”.<sup>5</sup>

De forma similar, mas com suas particularidades, a legislação do estado da Flórida, nos Estados Unidos, também traz:

“Any arrangement, plan or similar device, but not including any exchange programs, whether my membership, agreement, tenancy in common, sale, lease deed, rental agreement license, right-to-use agreement, or by any other means whereby a purchaser in exchange for consideration, receives a right to-use accommodation or facilities, or both for a period of time less than a full year during any given year, but not necessarily for consecutive years, and which extends for a period of more than three years”<sup>6</sup>

No Brasil, inexistente conceituação legal do termo. Diante de vácuo normativo próprio, entendemos apropriado apresentar pertinente lição do professor Gustavo Tepedino:

“Com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Council Directive (EC) No. 47/1994 of 26. 10. 1994 on the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis, O.J. EC 1994 L 280/83. “Qualquer grupo de contratos firmados para ao menos três anos pelos quais, direta ou indiretamente, um pagamento de uma certa quantia líquida, um direito de propriedade ou qualquer outro direito relativo ao uso de um imóvel por período do ano determinado ou determinável, que não pode ser inferior à uma semana, é estabelecido quem é o sujeito da transferência” (tradução nossa).

<sup>6</sup> Florida Real Estate Timesharing Statute chapter 721. “Qualquer arranjo, plano ou modelo similar, excluindo programas de intercâmbio, podendo ser perfazer como sociedade, acordo, inquilinato, venda, arrendamento, aluguel, licença, acordo de usufruto, ou qualquer outro meio onde um comprador, em troca quantia, recebe o direito de uso de acomodação ou instalação, ou ambos, por um período de tempo menor que um ano inteiro durante determinado ano, mas não necessariamente por anos consecutivos, e que se entenda por um período maior que três anos.” (tradução nossa).

<sup>7</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva. p.1.

A aplicação desse fenômeno no território brasileiro se pauta, basicamente, na multipropriedade imobiliária, como leciona Maria Helena Diniz:

“*Time sharing* ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de prazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada co-titular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual.”<sup>8</sup>

Para Pedro Elias Awad multipropriedade é conceituada nos seguintes termos:

“multipropriedade é a denominação mais utilizada para uma forma de condomínio *pro indiviso* na propriedade de um bem, em geral imóvel, mas que tem sua utilidade compartilhada entre os condôminos em parcelas fixas de tempo, previamente definidos, de sorte que todos tenham, perpetuamente, plena utilização do bem no espaço temporário que lhe foi atribuído”<sup>9</sup>

É evidente as nuances próprias relativas a cada forma de aplicação. Há, contudo, eixo comum entre todas, qual seja, seu fator temporal.

No modo de aquisição da multipropriedade, observa-se maior relevância na divisão do imóvel em quotas para vendas, ou seja, um bem tem inúmeros proprietários, sendo que cada um desses proprietários detém uma ou mais quotas do imóvel proporcionais ao tempo de uso.

Assim, a multipropriedade se difere da propriedade em razão da divisão de tempo que é realizada, a fim de conferir a todos os coproprietários fração equivalente ao valor pago para aquisição.

Desta forma, como bem ressalta Tepedino, a utilização exclusiva e perpétua da coisa se dá em turnos específicos dentre as diversas unidades de tempo pré-estabelecidas inicialmente.

Para melhor exemplificar, “seria como se uma casa de praia pertencente a uma determinada família que a frequentasse apenas um final de semana ao mês, pudesse pertencer a outras pessoas nos demais dias, reduzindo as despesas para todos.”<sup>10</sup>. O que a

<sup>8</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, 4º Volume, São Paulo: Saraiva, 2002, p.169

<sup>9</sup> AWAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*. 2ª edição. São Paulo: Renovar, 2009, p.197

<sup>10</sup> CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos de Cunha e. *A Multipropriedade (“Time Sharing”) no Brasil sob a Perspectiva da Característica Numerus Clausus dos Direitos Reais: Controvérsias e Consensos*, XXV Congresso do CONPEDI, Direito Civil Contemporâneo III.. Curitiba: 2016.

multipropriedade propõe é justamente a diminuição dos gastos, já que esses serão divididos por todos os coproprietários, enquanto aquele que adquiriu a quota terá o direito de gozo e disposição sobre o imóvel, durante um tempo pré-determinado proporcional ao valor empregado na aquisição da referida quota.

Essa conceituação permite diferenciar a multipropriedade das diversas formas de Direito Real, Obrigacional ou Societário existentes na legislação brasileira, trazendo uma caracterização única ao objeto de estudo. Tanto é verdade, que Marcelo Augusto Santana de Mello indica que a natureza jurídica da multipropriedade difere de acordo com a legislação local de cada país.

Na Itália, por exemplo, a natureza jurídica é acionária e de copropriedade; na França, explica-se o fenômeno como forma societária e obrigacional, totalmente afastada do direito de propriedade; na Inglaterra é direito de uso de natureza contratual; em Portugal, de forma mais simples, é considerado um Direito Real de habitação periódica; por fim, nos Estados Unidos, não há por certo definição de natureza jurídica, mas sim uma preocupação com a proteção dos adquirentes, prevalecendo, ultimamente, a forma condominial.<sup>11</sup>

Deste modo, é possível inferir que tanto a natureza jurídica como a conceituação da multipropriedade vai se adaptar à realidade jurisdicional existente no país em questão.

A simples adaptação do modelo estrangeiro (qualquer que seja) para utilização no Brasil nunca será concretizada de forma plena, senão após diversas adaptações que aproximem a essencialidade do fenômeno, dentro de sua natureza econômica, até a realidade jurídica brasileira.

Surge, então, a dúvida de como caracterizar, ou ao menos delinear os pontos fundamentais da multipropriedade de modo a encontrar um denominador comum dentre todas essas ponderações. É possível identificar o mesmo instituto jurídico na análise da multipropriedade como forma societária geradora de relações obrigacionais (como ocorre na França) e, de forma simultânea, como Direito Real de habitação periódica (tal qual definido em Portugal)?

---

<sup>11</sup> MELLO, Marcelo Augusto Santana de. *Multipropriedade Imobiliária*, Revista de Direito Imobiliário, vol. 70. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2011. pp. 19-81.

Assim, chegamos ao cerne da questão que pressupõe a análise da multipropriedade no direito brasileiro: a definição de sua natureza jurídica.

Identificar a natureza jurídica da multipropriedade não consiste em mera necessidade doutrinária de classificação, mas uma condição essencial à introdução definitiva dessa modalidade jurídico-econômica no sistema brasileiro. A diferenciação das características de Direito Real ou Obrigacional serão definidores da instalação desse instituto no Brasil garantindo (ou não) a segurança jurídica que falta aos investidores do ramo para a proliferação de empreendimentos desse tipo.

Os efeitos decorrentes do posicionamento da multipropriedade como relação contratual obrigacional ou como Direito Real são absolutamente distintos. Essa caracterização é de extrema importância para o aplicador do Direito nos momentos que este for invocado.

### 3. TIPOS DE MULTIPROPRIEDADE

Neste ponto, primeiramente, é imperiosa a distinção mencionada acima entre a Multipropriedade Societária e Imobiliária. A constatação firme e segura das diferenças entre as duas modalidades é uma das principais dificuldades na conformação da multipropriedade para o direito brasileiro.

As disparidades existentes entre os institutos, com a primazia das relações obrigacionais e interpessoais da Multipropriedade Societária, em oposição às características de Direito Real e todas as prerrogativas das obrigações *propter rem* da Multipropriedade Imobiliária são chave para traçarmos os pontos essenciais à realidade brasileira.

Por certo, a segurança jurídica trazida com a aplicação do Direito Imobiliário à espécie assegura confiabilidade aos investidores, em virtude das garantias inerentes aos direitos reais. Por outro lado, a simplicidade do tratamento com características acionárias e societárias pode tornar mais fácil a identificação do caráter consumerístico atinente ao *time share* hoteleiro, elemento fundamental à regulamentação nacional do instituto.

#### 3.1 Multipropriedade Societária

Modalidade consagrada na França a partir a edição da lei n. 86-18, de 16 de Janeiro de 1986, a multipropriedade societária apresenta-se como um direito de natureza jurídica pessoal.

No caso, cria-se uma sociedade responsável pela construção e administração de um imóvel. Seus associados têm o direito de utilizar o imóvel durante um período de tempo previamente estabelecido. Inexiste, aqui, figura típica do Direito Real, sendo a propriedade do bem em questão patrimônio social, dotada apenas com direito de utilização conferido aos sócios.

Inicialmente esta forma demonstrou demasiada ineficiência, primeiramente pela falta de credibilidade das sociedades instituídas, considerando que não tinham fins lucrativos bem definidos. Eram, senão, criadas com propósito de utilização de seu patrimônio pessoal em prol dos associados, o que se impunha como obstáculo na obtenção de créditos e empréstimos junto a instituições financeiras. Além disso, a necessidade de unanimidade entre os sócios na



obtenção de verbas suplementares para a realização do empreendimento dificultava sobremaneira a fluência do negócio.<sup>12</sup>

Portanto, pode-se perceber que nesta modalidade de multipropriedade cria-se uma relação obrigacional. Segundo Frederico Henrique Viegas de Lima “o sócio tem que pagar pelo desfrute mediante a sua entrada na sociedade e esta deve deixar que o sócio desfrute, em caráter exclusivo, de determinado imóvel, pelo tempo contratado e de forma cíclica.”<sup>13</sup>

Em nenhum momento existe a aquisição direta do imóvel por parte do interessado. A propriedade permanece sendo da sociedade.

Isto representa grande agilidade e facilidade na circulação dos títulos de multipropriedade, o que, sem dúvida, traz conforto ao interessado economicamente na comercialização e prosperidade deste negócio.

Entretanto, a aproximação do direito pessoal obrigacional, afastando os institutos do Direito Real da multipropriedade impede a solução de determinadas controvérsias. Segundo Gustavo Tepedino, os problemas surgem em situações em que os direitos dos multiproprietários são questionados em relação a terceiros, ou ainda na estipulação obrigatoriamente temporária do contrato firmado<sup>14</sup> (em contraste com o caráter perpétuo da multipropriedade imobiliária).

Por fim, cabe ressaltar que alguns autores como Marcelo Augusto Santana de Melo e o próprio Gustavo Tepedino referem-se à multipropriedade societária como “acionária”. Tais doutrinadores ainda ressaltam a fragilidade do direito assim formado em virtude da submissão dos interesses pessoais aos interesses maiores da empresa criada sob controle de órgão administrativo, além da possibilidade de dissolução, fusão, cisão, entre outros fenômenos inerentes ao direito societário, que, sem dúvida, têm o condão de influenciar na utilização dos bens pelos associados.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva. p.23.

<sup>13</sup> LIMA, Frederico Henrique Viegas de . *A multipropriedade imobiliária (aspectos doutrinários e registrários)*. Revista Trimestral de Direito Civil. v.32 (outubro/dezembro 2007). Rio de Janeiro: Padua, 2000. p. 82.

<sup>14</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva. p.28.

<sup>15</sup> MELLO, Marcelo Augusto Santana de. *Multipropriedade Imobiliária*, Revista de Direito Imobiliário, vol. 70. São Paulo.: Revista dos Tribunais. 2011. p. 23.

### 3.2 Multipropriedade imobiliária

Sob um viés completamente diferente, esta modalidade de *time share* caracteriza-se principalmente pela aplicação do Direito Real à espécie. Não mais se estuda aqui o contrato firmado entre o interessado e a sociedade proprietária do imóvel.

Na multipropriedade imobiliária o particular adquire a propriedade imóvel, devendo tal direito ser registrado em Cartório de Registro de Imóveis, podendo ser transferido *inter vivos* ou *causa mortis*, garantindo-lhe todos os direitos inerentes ao seu caráter real.

É cediço que a qualificação de determinado fenômeno como de Direito Real tem repercussões imediatas sobre toda a sociedade. Cria-se “um dever jurídico negativo, prevalecente contra todos – *erga omnes* –, que deverão respeitar o exercício do direito abstendo-se de qualquer ingerência.”<sup>16</sup>

Essa característica é essencial à implementação da multipropriedade. A partir do momento em que o particular adquire sua fração ideal do imóvel, tal direito deve ser necessariamente vinculado diretamente ao objeto, com eficácia generalizada oponível a todos.

As características obrigacionais ou societárias da modalidade anterior de multipropriedade não são suficientes para a definição plena deste direito. Novamente, conforme Tepedino, embora indispensável, o contrato serve única e exclusivamente para definir o objeto do direito, limitando o aspecto temporal de sua utilização, e para disciplinar a relação existente entre os próprios multiproprietários, bem como a relação deles com a empresa administradora do empreendimento.<sup>17</sup>

Não há, portanto, prevalência das características obrigacionais, mas, sem dúvida, o direito imediato do titular com sua propriedade, garantindo a natureza real da multipropriedade.

Neste toar, diversos sistemas jurídicos tentaram se adaptar ao surgimento da multipropriedade imobiliária, moldando-a a espécies de direitos reais já existentes, ou mesmo

---

<sup>16</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva. p.58.

<sup>17</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva. p.59.

criando novos institutos. Em Portugal, por exemplo, criou-se o Direito Real de Habitação Periódica a fim de melhor localizar a multipropriedade no ordenamento jurídico.

De igual modo, muitas teorias foram criadas no intuito de adaptar a multipropriedade imobiliária a algum Direito Real pré-existente.

Cumpra agora, detalhar algumas teses desenvolvidas na tentativa de enquadramento da multipropriedade no âmbito do direito de propriedade.

### **3.2.1 Propriedade temporária**

Esta proposta foi desenvolvida na Itália com o intuito principal de diferenciar a multipropriedade do condomínio ordinário.

A doutrina, aqui, busca aplicar aos conceitos da multipropriedade os elementos temporários do Direito Real típico, como o termo, a condição, pacto de retrovenda, entre outros. Entende-se, então, a multipropriedade apenas como mais uma forma de propriedade limitada no tempo. Mais especificamente:

“(...) assim como o termo funciona como elemento capaz de limitar o domínio em sua duração, mantendo-se seus caracteres essenciais, ter-se-ia, na multipropriedade, um direito de propriedade limitado no tempo, não como causa extintiva do direito – termo final –, mas no sentido de limitar as faculdades dominicais ao módulo temporal recorrente.”<sup>18</sup>.

Ou seja, não estaríamos tratando de um elemento novo ao Direito Real, mas apenas uma situação específica da aplicação do termo à propriedade.

Contudo, inúmeras críticas surgiram a esta classificação, principalmente em razão da multipropriedade limitar temporalmente o exercício do direito, não o direito em si.

No termo comum (art. 1.359 do Código Civil), atingida a circunstância limitadora do direito, a propriedade em si é automaticamente transferida ao beneficiário do termo. Desta

---

<sup>18</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva. p.68.

forma, todos os direitos inerentes àquela propriedade passam a pertencer ao novo dono, cessando qualquer relação com o proprietário inicial.

Ora, não seria possível aplicar tal teoria à multipropriedade, considerando que nela o direito de fruição do bem além de temporário é cíclico e perpétuo. Com a propriedade temporária, como seria explicado o direito renovado anualmente de usufruir durante o período de uma semana determinado imóvel por um multiproprietário? A teoria esbarra na resolução definitiva da propriedade que ocorre com advento do termo.

### 3.2.2 Multipropriedade cíclica

Esta teoria, também desenvolvida pelo direito italiano, parte da premissa de que a limitação temporal do domínio é permitida pelo ordenamento e, desse modo, a perpetuidade não mais representa elemento fundamental à (multi)propriedade.

Com isso, da mesma forma que a legislação permite à autonomia privada a limitação temporal da posse do bem por meio de termo ou condição – como ocorre na venda com reserva de domínio – não haveria impedimento legal em se acordar quanto ao caráter temporal da propriedade, no sentido de seu exercício (não de sua duração), de modo que seria totalmente lícito o consentimento limitador da fruição do imóvel em turnos anuais e cíclicos.<sup>19</sup>

Percebe-se, portanto, que o doutrinador buscou respaldo em legislação já existente que permite a limitação de determinados aspectos da propriedade para criar um novo modal limitador de aspectos completamente diversos daqueles previstos no ordenamento.

Aqui se encontram as principais críticas à teoria. Não se discutem suas inúmeras formas, características, peculiaridades e limitações que o legislador impôs à propriedade. Estas estão previstas no texto legal e cabe ao cientista jurídico apenas aplicá-las. Por outro lado, a teoria cíclica se apodera de institutos já existentes para inovar, criando limite distinto daquele utilizado pela lei. A convenção particular limitando temporalmente o exercício do direito de propriedade de determinado imóvel não configura mera aplicação da norma já existente, mas analogia distante (e elaborada) que inova o ordenamento jurídico.

---

<sup>19</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva. p.72.

Desta forma, caso seja entendida como limitação temporal do domínio, como estabelecido no ordenamento, a teoria cíclica não é capaz de explicar as sucessivas alienações que ocorreriam anualmente, como “estranha espécie de ‘retrovenda’, nos ciclos anuais seguintes, tendo como fonte o título originário.”<sup>20</sup>

De outro lado, caso a propriedade cíclica seja entendida como modalidade nova ao ordenamento, esbarra no princípio do *numerus clausus* que orienta esta disciplina, demonstrando-se, de igual forma, ineficaz.

---

<sup>20</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva. p.73.

## 4. A NATUREZA *NUMERUS CLAUSUS* E A TIPICIDADE

### 4.1 *NUMERUS CLAUSUS* E A TIPICIDADE

No Direito Real observa-se a presença do princípio da Taxatividade, ou *numerus clausus*, o que quer dizer que os direitos reais são taxativamente enumerados pela lei, necessitando, para tanto, de reserva legal que previamente os definam.

Nas palavras de Pontes de Miranda:

“Os direitos reais são em número limitado, fechado (*numerus clausus*). No encontro entre o ‘direito romano e o germânico, enriqueceu-se o direito moderno de direitos reais, mas, em vez de admitir a possibilidade de se dar eficácia real a qualquer vínculo (mediante a *Gewere*), manteve o sistema do *numerus clausus*. Houve tentativa de conciliação, ou de síntese com o direito territorial prussiano, por meio do registro dos negócios jurídicos obrigacionais; porém isso rasparia, por bem dizer, a dicotomia dos direitos em pessoais e reais, ao mesmo tempo em que transplantaria para o só plano da eficácia o critério distintivo. As dificuldades, que surgiriam, seriam enormes, e algumas inafastáveis”.<sup>21</sup>

André Pinto da Rocha Godinho afirma que “não pode haver em nosso ordenamento um Direito Real, reconhecido como situação jurídica concreta, se não existir norma legal que o preveja”<sup>22</sup>, ou seja, é vedada, no primeiro olhar, a possibilidade de estipular os direitos reais *inter partes* apenas com base no princípio da vontade.

Assim, a vedação perante à ausência da lei tipificada é uma das diferenças elementares entre os direitos reais e os pessoais. Para tanto podemos citar Marco Aurélio Bezerra de Melo:

“Nos Direitos Pessoais, a manifestação da vontade é importante instrumento de criação de tipos negociais e por isso se diz que o rol é exemplificativo, ou seja, *numerus apertus*, pois, além da presença de contratos típicos, ou nominados, existem os chamados contratos atípicos, hoje expressamente reconhecidos no art. 425 do Código Civil a prescrever que é lícito as partes estipular contratos atípicos, desde que sejam observadas as regras e princípios jurídicos inerentes a teoria geral dos contratos”<sup>23</sup>

<sup>21</sup> MIRANDA, Pontes de. *Tratado de Direito Privado*. Partes especiais. Tomo XI. 3ª Edição. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1971, p. 59

<sup>22</sup> GODINHO, André Pinto da Rocha Osório. *Direitos Reais e Autonomia da Vontade – “O Princípio da Tipicidade dos Direitos Reais”*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

<sup>23</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de Direito Civil*, vol 5. São Paulo: Atlas, 2015, p 59.

Nesse caso, observamos o fenômeno da multipropriedade ainda não previsto diretamente no artigo 1.225 do Código Civil, como se verifica abaixo:

“Artigo 1225 da Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002  
 Art. 1.225. São direitos reais:  
 I - a propriedade;  
 II - a superfície;  
 III - as servidões;  
 IV - o usufruto;  
 V - o uso;  
 VI - a habitação;  
 VII - o direito do promitente comprador do imóvel;  
 VIII - o penhor;  
 IX - a hipoteca;  
 X - a anticrese.  
 XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;  
 XII - a concessão de direito real de uso; e  
 XIII - a laje.”

Como visto, o artigo não trata, especificamente, de nada que se aproxime da multipropriedade, evidenciando o anseio pela flexibilização da norma de modo a oferecer meios próprios para a implementação do instituto objeto desse trabalho.

Muito próximo à taxatividade, há de se falar também no princípio da Tipicidade. Com efeito, Gustavo Tepedino expõe que o princípio do *numerus clausus*:

“se refere à exclusividade de competência do legislador para a criação de direitos reais, os quais, por sua vez, possuem conteúdo típico, daí resultando um segundo princípio, corolário do primeiro, o da tipicidade dos direitos reais, segundo o qual o estabelecimento de direitos reais não pode contrariar a estruturação dos poderes atribuídos ao respectivo titular”.<sup>24</sup>

Ainda em alinhamento com o entendimento de Gustavo Tepedino, a distinção que se faz entre o *numerus clausus* e o princípio da Tipicidade dos Direitos Reais é que o primeiro diz respeito à fonte do Direito Real enquanto o segundo à modalidade do seu exercício.

Em resumo, a confecção elementar de um direito real deve, obrigatoriamente, submeter-se a uma previsão legislativa típica. Ou seja, as novas situações reais, moldadas de acordo com a liberalidade das partes, devem refletir o conteúdo essencial de um dos tipos já previstos em lei.

<sup>24</sup> TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, p. 82

Nesse assunto podemos citar Gustavo Kloh, que em sua obra demonstrou que o princípio da Tipicidade dos direitos reais se dá de forma a garantir a segurança, contudo, tal sentimento se torna falho quando ele não abrange a realidade atual, sendo inevitável a necessidade de ampliação do *numerus clausus*.<sup>25</sup>

Sob esse prisma, entendemos que o Direito Real não deveria ser simplesmente pautado nos conceitos elencados nos artigos do Código Civil, uma vez que esse não consegue acompanhar apropriadamente as novas formas de direito contemporâneo que vem surgindo a cada dia.

Sendo assim, o engessamento dos direitos reais, ocasiona no afastamento desse com a realidade e por sua vez tende a promover insegurança jurídica aos novos institutos.

#### **4.2 MULTIPROPRIEDADE: FENÔMENO HÍBRIDO?**

O senso comum explicita que há um impasse quanto à natureza jurídica do instituto da multipropriedade. Ocorre que para alguns, esse se deu de um desdobramento do Direito Real, enquanto para outros, é apenas uma vertente do Direito Obrigacional.

Conforme mencionado anteriormente, no Brasil tem-se o princípio da Taxatividade no Direito Real, por isso, essa forma inovadora de aquisição e disposição da propriedade não é contemplada pela lei atual. Entretanto, muitos operadores do direito consideram o princípio da Liberdade das Partes como forma de garantir o direito em alinhamento com a realidade social em que se insere.

O hibridismo presente no fenômeno da multipropriedade decorre do fato de que, na prática, pode-se observar a combinação de quesitos presentes do Direito Real e os elementos do Direito Obrigacional, dificultando um enquadramento do instituto nas categorias jurídicas já existentes.

---

<sup>25</sup> NEVES, Gustavo Kloh Muller. *O Princípio da Tipicidade dos Direitos Reais ou a Regra do Numerus Clausus*. In: MORAES, Maria Celina Bodin (coord.) *Princípios do Direito Civil Contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.



A natureza dúbia é oriunda da necessidade de inserir no contexto jurídico o instituto para garantir a justiça entre as partes que provocaram o judiciário, que ao mesmo tempo resolve *inter partes*, porém gera distintas interpretações causando confusão até mesmo para doutrina.

Gustavo Tepedino discorre como a insegurança jurídica afeta o mercado imobiliário: “no caso brasileiro, provavelmente por conta da aludida insegurança jurídica, assistiu-se a um tímido crescimento de tais empreendimentos, até hoje não incorporados à cultura do setor imobiliário”<sup>26</sup>

Para demonstrar a confusão da doutrina com o conceito da multipropriedade, ressalta-se, novamente, as formas em que ele é aplicado em diversos países.

Na França, por exemplo, entende-se que os adquirentes são sócios e, por isso, são concedidos a esses o direito de uso do imóvel durante certo período de tempo, de acordo com sua proporção acionária, sendo que a titularidade da unidade pertence sempre à sociedade investida. Dessa forma, permite-se a liberalidade de acordo entre as partes, propriamente do Direito Obrigacional.

Por sua vez em Portugal, entende-se que a *time sharing* é visto enquanto Direito Real de Habitação Periódica, ou seja, oferece as garantias do Direito Real, contudo é tratado como um direito real autônomo, limitado também pelo poder legal.

Enquanto em países como Itália e Espanha, observa-se que se buscou, mediante convenção, uma forma de estabelecer limites, sendo, portanto, de acordo com o princípio da Liberdade Absoluta das Partes.

Em síntese podemos verificar o quadro comparativo:<sup>27</sup>

<i>País</i>	<i>Natureza jurídica</i>
<b><i>França</i></b>	<i>A noção de multipropriedade se afasta da noção de propriedade, configurando em um esquema societário e obrigacional</i>

<sup>26</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, p. 89

<sup>27</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. *Multipropriedade imobiliária*. Revista de Direito Imobiliário. Vol. 70. jan.-jun./2011, p. 81.

<b><i>Itália</i></b>	<i>Acionária e copropriedade</i>
<b><i>Áustria</i></b>	<i>Direito real de uso de bens imóveis a tempo parcial</i>
<b><i>Inglaterra</i></b>	<i>Direito de uso de natureza contratual</i>
<b><i>Portugal</i></b>	<i>Direito real de habitação periódica</i>
<b><i>Espanha</i></b>	<i>Direito de natureza jurídico-real, embora com um fato diferenciador que é o tempo de uso</i>
<b><i>Estados Unidos</i></b>	<i>Sem distinção sobre a natureza jurídica, mas com ampla proteção dos adquirentes, prevalecendo a forma condominial</i>

Enquanto, no Brasil, a multipropriedade surgiu como modalidade condominial, ou seja, assume semelhante categorização.<sup>28</sup>

Outro destaque ocorre no Estado de São Paulo, o qual, atualmente, é um dos poucos que enfrenta diretamente a temática da multipropriedade. A sua jurisprudência administrativa é unânime com relação à taxatividade dos atos de registro, aproximando o instituto do seu caráter real.<sup>29</sup>

Segue decisão da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo:

“Registro de Imóveis — Multipropriedade (*time sharing*) — Enquadramento entre os direitos reais — Inviabilidade — Entendimento firmado pela Corregedoria Geral da Justiça — Constituição do empreendimento como condomínio especial disciplinado pela Lei nº 4.591/1964, com instituição de condomínio tradicional, regido pelo Código Civil, sobre as diversas unidades autônomas — Possibilidade — Inadmissibilidade, porém, da inserção, na convenção de condomínio levada a registro e nas matrículas das unidades autônomas, de quaisquer disposições tendentes a vincular o Direito Real de propriedade ao direito pessoal de regramento acerca do uso periódico anual das unidades, tornando reais direitos obrigacionais. Registro de Imóveis — Multipropriedade (*time sharing*) — Recusa acertada de averbação de alteração de convenção condominial que traz disposições de natureza obrigacional a

<sup>28</sup> “Nesta ordem, Gustavo Tepedino, jurista que mais desenvolveu esta temática no direito brasileiro, após análise de contratos aquisitivos de multipropriedade registrados no 18º Ofício de notas do Rio de Janeiro, afirma que a propriedade dividida no tempo foi tratada na prática imobiliária como modalidade condominial, tendo se difundido, predominantemente, nos chamados condomínios edilícios”. CORRÊA, Claudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos de Cunha e. *A Multipropriedade (“Time Sharing”) no Brasil sob a Perspectiva da Característica Numerus Clausus dos Direitos Reais: Controvérsias e Consensos*, XXV Congresso do CONPEDI, Direito Civil Contemporâneo III. Curitiba: 2016.

<sup>29</sup> Corregedoria-Geral da Justiça, RT 500/104, Processo CG n.ºs.1.084/95, 961/97, CG n.º195/2001 – 07/02/2001; Conselho Superior da Magistratura, Apelações Cíveis nºs 2.272-0-SP, j.13.06.83, rel. Des. Bruno Affonso de André; 7.476-0/2-Taubaté, j. 18.09.87, rel. Des. Sylvio do Amaral; 40.017-0/0-SP, j. 15.12.97, rel. Des. Márcio Martins Bonilha; 63.089-0/6-SP, j. 10.09.99, rel. Des. Sérgio Augusto Nigro Conceição; 68.605-0/9-Americana, j. 19.10.00, rel. Des. Luís de Macedo; 96.177-0/4-SP, j. 12.12.02, e 84-6/4-Tanabi, j. 23.10.03, ambas rel. Des. Luiz Tâmbara.

respeito da utilização exclusiva pelos condôminos, no decorrer do ano, da totalidade das unidades autônomas — Determinação, ainda, da anotação, no livro em que registrada a convenção de condomínio, da ineficácia real da disciplina obrigacional constante do título — Recurso não provido nessa parte. Registro de Imóveis — Multipropriedade (*time sharing*) — Condomínio tradicional sobre as unidades autônomas, com inserção nas matrículas correspondentes de elementos de ordem obrigacional, tendentes a tornar reais direitos pessoais — Inadmissibilidade — Retificação das matrículas determinada a fim de ser excluído do fôlio real todo e qualquer dado de natureza pessoal e obrigacional — Desnecessidade, porém, do bloqueio das matrículas, diante da retificação determinada — Recurso parcialmente provido (Ementa Oficial) — Processo CG n° 686/2007 — publicada em 16/10/2007.

Para melhor entendimento, seguem alguns julgados que divergem dentro dos Tribunais de Justiça Estaduais que se desencontram entre si:

“EMBARGOS DE TERCEIRO. REVELIA NÃO CONFIGURADA. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TEMPO COMPARTILHADO OU *TIME SHARING*). PENHORA DOS IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS INCIDE A MULTIPROPRIEDADE. MANUTENÇÃO. CESSÃO DE DIREITOS. RELAÇÃO OBRIGACIONAL. A revelia do réu não enseja necessariamente a procedência total da pretensão do autor. Empreendimento, objeto de tempo compartilhado, registrado em nome de pessoa centralizadora, que concede e organiza sua utilização periódica, gera relação de **direito obrigacional** com os multiusuários. Recurso desprovido.”<sup>30</sup>

“ DESPESAS DE CONDOMÍNIO - AÇÃO DE COBRANÇA - EXTINÇÃO, SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, POR AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL - AFASTAMENTO **MULTIPROPRIEDADE** IMOBILIÁRIA OU *TIME-SHARING* - INSTITUTO QUE GUARDA SEMELHANÇAS COM O CONDOMÍNIO EDILÍCIO - POSSIBILIDADE DE REGÊNCIA PELA LEI N. 4.591 /64 - PRECEDENTES DESTA CORTE -SIMPLES LIMITAÇÃO TEMPORAL AO EXERCÍCIO DO DIREITO DE USO DO IMÓVEL, SEM COMPROMETER O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE - ESTIPULAÇÃO EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DEVIDAMENTE REGISTRADA - **EXPRESSÃO DA AUTONOMIA DA VONTADE DOS COMNDÔMINOS** - MEIO PROCESSUAL ADEQUADO PARA A COBRANÇA - DESPESAS COMUNS COM NATUREZA ANÁLOGA ÀS DESPESAS DO CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES - AÇÃO PROCEDENTE -INCIDÊNCIA DE ENCARGOS MORATÓRIOS AMPARADOS EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. Recurso provido.”<sup>31</sup>

COBRANÇA. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. **MULTIPROPRIEDADE** IMOBILIÁRIA (TEMPO COMPARTILHADO OU *TIME SHARING*). EMBARGOS À EXECUÇÃO. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. PENHORA DOS IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS INCIDE A **MULTIPROPRIEDADE**. POSSIBILIDADE. 1. Cabe o julgamento antecipado da lide quando as questões suscitadas são resolúveis por meio de provas documentais já exibidas pelas partes. Preliminar rejeitada. 2. Ainda que instituído o condomínio na modalidade *time sharing* (**multipropriedade** imobiliária ou tempo compartilhado), **cabe a penhora dos imóveis para satisfação das despesas condominiais**. Recurso desprovido.<sup>32</sup>

<sup>30</sup> <https://jurisprudencia.s3.amazonaws.com/TJ-SP> – acesso em 13.04.2017

<sup>31</sup> TJ-SP - Apelação APL 992060663404 SP (TJ-SP)

<sup>32</sup> TJ-SP - Apelação APL 2078316820078260100 SP 0207831-68.2007.8.26.0100 (TJ-SP)

Como será exposto adiante, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) buscou delimitar a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária afirmando que é de natureza do Direito Real. Contudo, isso ainda não garante a consolidação de um entendimento uníssono, muito menos eterniza ou possibilita a ampla aplicabilidade do Direito Real ao instituto.

Em suma, nota-se que apesar da aquisição de bem por inúmeros proprietários seja uma prática bastante recorrente ao redor do mundo, não temos uma uniformidade que garanta sua aplicação de maneira simples e efetiva no cenário brasileiro.

### 4.3 ADEQUAÇÃO DO DIREITO REAL PARA MULTIPROPRIEDADE

Ante o exposto, é incontestável que exista grande divergência sobre qual é a seara do direito mais adequada para abranger o instituto da multipropriedade.

Não somente resta cristalino que, entre o entendimento dos doutrinadores, a multipropriedade permite ser classificada tanto por suas características de Direito Obrigacional quanto de Direito Real.

Nesse raciocínio, ainda há premência de se considerar as questões sociais e econômicas ao aproximar a multipropriedade como um direito propriamente real ou obrigacional. A segurança inerente do direito real serviria de atrativo para fomentar novas relações jurídicas com menos riscos às partes e à terceiros, incentivando investidores e empreendedores do ramo. Contudo, essa classificação contribuiria para afastar a liberdade das partes nas relações negociais.

Com efeito, Claudia Franco Corrêa explicita:

“a grande dificuldade enfrentada é que o novo instituto (multipropriedade) possui um certo “hibridismo”, ou seja, na prática é possível observar uma combinação de aspectos próprios dos direitos reais, somados a manifestas obrigações pessoais, dificultando não só o enquadramento deste a uma das categorias jurídicas existentes, como o reconhecimento de sua autonomia enquanto direito de natureza puramente real ou obrigacional.”<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup> CORRÊA, Claudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos de Cunha e. *A Multipropriedade (“Time Sharing”) no Brasil sob a Perspectiva da Característica Numerus Clausus dos Direitos Reais: Controvérsias e Consensos*, XXV Congresso do CONPEDI, Direito Civil Contemporâneo III.. Curitiba: 2016.

Sendo assim, precisa-se de cuidado ao aproximar a multipropriedade de qualquer uma das categorias jurídicas já existentes, para que sua alocação no ramo do direito esteja de acordo também com a necessidade econômica-social do país, permitindo que o instituto atinja seu potencial máximo, colaborando com as questões sociais e financeiras na Sociedade.

Para tanto, o Direito Real necessita que a natureza *numerus clausus* e o princípio da Tipicidade não sejam analisados tão rigidamente, oferecendo os meios necessários para a regulamentação desse modelo, tendo sempre em vista o enfoque econômico como um de seus critérios.

Assim leciona o professor José de Oliveira Ascensão que o Direito Real não pode se limitar apenas ao *numerus clausus*, mas, também, devem-se ter interpretações para suas lacunas, segue seu entendimento:

“Se há um *numerus clausus*, também há, necessariamente, uma tipologia de direitos reais. O *numerus clausus* implica sempre a existência de um catálogo, de uma delimitação de direitos reais existentes. Quer dizer, o *numerus clausus* significa que nem todas as figuras que cabem no conceito de Direito Real são admitidas, mas tão somente as que forem previstas como tal. Pressupõe, pois, a especificação de uma pluralidade de figuras que realizam o preenchimento incompleto dum conceito, o que nos dá a própria definição de tipologia. O conceito de Direito Real tem uma extensão maior do que a resultante da soma dos direitos reais existentes”<sup>34</sup>

Quando buscamos uma flexibilização utilizando a autonomia das partes, conseguimos uma adequação aos inúmeros direitos não abrangidos pelo rol taxativo do Direito Real. Entretanto, o novo direito deve atender ao critério prático para satisfazer as necessidades econômicas e sociais e ainda assim garantir a oponibilidade *erga omnes* inerentes aos direitos reais.

Próximo a isso, dispõe Paulo Lôbo:

“O desafio que se coloca aos civilistas é a capacidade de ver as pessoas em toda sua dimensão ontológica e, por meio dela, seu patrimônio. Impõe-se a materialização dos sujeitos de direitos, que são mais que apenas titulares de bens. A restauração da

---

<sup>34</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira de. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Livraria Petrony, 1968 PP. 104-105, (apud: CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos de Cunha e. *A Multipropriedade (“Time Sharing”) no Brasil sob a Perspectiva da Característica Numerus Clausus dos Direitos Reais: Controvérsias e Consensos*, XXV Congresso do CONPEDI, Direito Civil Contemporâneo III.. Curitiba: 2016.)

primazia da pessoa humana, nas relações civis, é a condição primeira de adequação do direito à realidade e aos fundamentos constitucionais”.<sup>35</sup>

Face a isso, visualizamos as vantagens da aproximação da multipropriedade do Direito Real diante das inúmeras repercussões práticas significativas. Entendimento este que vai ao encontro da recente decisão do Superior Tribunal de Justiça, a qual será minuciosamente detalhada a seguir.

---

<sup>35</sup> LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Constitucionalização do direito civil*. Revista de informação legislativa, v6. Brasília: 1999.

## 5. POSICIONAMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ)

O recente julgado do Recurso Especial nº 1.546.165 reconheceu a natureza real da multipropriedade e começou a definir um entendimento do instituto como inserido dentro do Direito Real:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.546.165 - SP (2014/0308206-1) RELATOR: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA R.P/ACÓRDÃO: MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA RECORRENTE: MAGNUS LANDMANN CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. - ME ADVOGADA: LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO(S) RECORRIDO: CONDOMÍNIO WEEK INN ADVOGADO: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS INTERES. : JORGE KARAM INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS S/C LTDA EMENTA PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo os locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. 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 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. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. 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 o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal Documento: 60312301 - EMENTA / ACÓRDÃO - Site certificado - DJe: 06/09/2016 Página 1 de 2 Superior Tribunal de Justiça (time-sharing ), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por maioria, dar provimento ao recurso especial nos termos do voto do Sr. Ministro João

Otávio de Noronha. Vencido o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Votaram com o Sr. Ministro João Otávio de Noronha (Presidente) os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 26 de abril de 2016  
 MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Presidente e Relator.<sup>36</sup>

É fundamental entender o caso desde o juízo *a quo*, de modo a facilitar o entendimento do voto divergente que pacificou, ainda que temporariamente, a natureza jurídica da multipropriedade.

Trata-se de penhora de uma casa de praia adquirida sob regime da multipropriedade, dividida em 52 (cinquenta e duas) cotas, permitindo que cada proprietário tivesse a possibilidade de dispor do imóvel pelo período de uma semana a cada ano.

Ocorre que a penhora se deu em razão de dívida contraída por um dos coproprietários, o que levou outro proprietário a opor embargos de terceiro, entendendo que teve seu direito de propriedade violado.

O Tribunal de Justiça de São Paulo julgou os embargos de terceiro como improcedentes com o fundamento que a cessão de direito correspondente a cada uma das 52 (cinquenta e duas) cotas não possuía Direito Real de propriedade, mas que se tratava de um caso de direito obrigacional e, ainda, afirmou que a totalidade do imóvel cabia apenas àquele que constava nos registros como titular da propriedade. Segue sentença:

“É **Ação de Embargos de Terceiro** manejada sob regras de *Procedimento Especial* por **MAGNUS LANDMANM CONSULTORIA EMPRESARIAL S/C LTDA.**, devidamente qualificada nos autos, em face de **CONDOMÍNIO WEEK INN**, também qualificado.

Narrava a petição inicial que a empresa embargante teria sido atingida por ordem de penhora deste Juízo, ordem esta lançada em sede de Ação de Execução movida pelo condomínio embargado em face de Jorge Karam Incorporações e Negócios Ltda. (Processo no. 98.743163-6).

Ocorre que por ser detentora da propriedade de 2/52 da casa no. 34, representados pelas semanas 11 e 12, localizada na área especial 3-B do loteamento Praia das Caravelas, Estrada de Cabo Frio-Búzios (RJ) entendia a embargante ter se revelado indevido o ato de penhora que recaía sobre os imóveis registrados na modalidade “*time-sharing*”.

Assim expostos os fatos, invocando a titularidade da aludida casa 34, por não ser parte formal na lide em que se dera a constrição, postulava a embargante no sentido da declaração de insubsistência da penhora e conseqüente imposição dos ônus de sucumbência em desfavor do embargado.

<sup>36</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Processual Civil e Civil. Recurso Especial. Embargos de Terceiro. Multipropriedade Imobiliária (*Time-Sharing*). Natureza Jurídica de Direito Real. Recurso Especial nº 1.546.165, Terceira Turma, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. São Paulo, 06 de setembro de 2016. *Lex – Jurisprudência do STJ*.



Com a petição inicial vieram aos autos os documentos de fls. 07/70, sobrevindo a r. decisão de fls. 71, a qual suspendeu o trâmite da Ação de Execução na qual havia sido efetivada a penhora guerreada.

Uma vez citada (fls. 109) o embargado não ofertou contestação tempestiva, no prazo de resposta, conforme se observa pelo teor da Certidão de fls. 111, insistindo a embargante no acolhimento do pedido formulado na exordial (fls. 113/114).

***No essencial, é o relatório.***

***Decido.***

Processo em ordem.

Possível o julgamento antecipado destes Embargos de Terceiro, nos termos do disposto no *Artigo 330, inciso I* do Código de Processo Civil.

De fato, a matéria em discussão nestes autos é essencialmente de direito, mostrando-se assim desnecessária maior dilação probatória, razão pela qual pese embora a revelia do condomínio embargado (Certidão de fls. 111) inaplicáveis os efeitos desta última, a qual somente incide sobre matéria fática.

No **mérito**, o pedido deduzido na inicial dos Embargos se mostrava **improcedente**.

Eficaz o ato de penhora formalizado nos autos do Processo no. 98.743163-6 deve prosseguir o referido feito executivo em seus ulteriores atos.

Destaco que para o resultado de mérito da presente Ação, se fazia necessário indagar se eram garantidos ao “proprietário” de bem imóvel por sistema de “*time-sharing*” os direitos reais da propriedade especificados no Código Civil.

E respondida de maneira negativa a referida indagação, de nada servia à embargante, invocar, de maneira oportunista, a revelia do embargado.

Note-se que a relação jurídica ofertada à embargante por conta da cessão de direitos na qual figurou como cessionária se revestia de natureza obrigacional, não se tratando então, de Direito Real de propriedade, como se pretendia fazer crer.

Neste sentido, em caso no qual a própria embargante foi parte, já decidiu o **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo** em sede de **Apelação com Revisão 992.09.048231-9 (1.263.683-0/9)** julgada pela C. 34ª. Câmara de Direito Privado em 16/08/2010, com relatoria de Rosa Maria de Andrade Nery, invocando-se aqui, como razão de decidir, a ementa que segue transcrita:

*Prestação de Serviços. Embargos de Terceiro. Contrato de time sharing invoca relação obrigacional e não de Direito Real de propriedade. Sentença mantida. Recurso não provido, com observação.*

Portanto, penhorados os direitos sobre o uso do imóvel em questão, durante determinadas semanas, não há se falar em penhora injusta ou ilegal, impondo-se o decreto de rejeição do pedido formulado nestes Embargos de Terceiro, nada mais havendo para ser dito em relação ao resultado de mérito da lide.

Ante o exposto, com base na previsão legal do *Artigo 269, inciso I* do Código de Processo Civil, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido deduzido nos autos desta **Ação de Embargos de Terceiro** manejada por **MAGNUS LANDMANM CONSULTORIA EMPRESARIAL S/C LTDA.** em face de **CONDOMÍNIO WEEK INN**, e o faço para **declarar subsistente a penhora** realizada no Processo no. 98.743163-6 em trâmite perante este Juízo em relação aos direitos sobre o uso do imóvel descrito nos autos referidos.

Com o **trânsito em julgado** desta decisão, que seja certificado o resultado destes Embargos nos autos da Ação de Execução referida, lá se adotando as providências necessárias com vistas ao regular prosseguimento dos ulteriores atos processuais.

Condeno a empresa embargante ao pagamento das custas e despesas processuais havidas em razão do feito, não se cogitando, contudo, de condenação em verba honorária ante a ausência de resposta do embargado.

Oportunamente, feitas as anotações necessárias, arquivem-se, com “baixa” junto ao distribuidor.

P. R. I. C.

São Paulo, 15 de abril de 2011.

**Alexandre Bucci**

**Juiz de Direito”**

Diante de tal decisão foi interposto o recurso especial que levou ao questionamento da 3ª Turma do STJ que apresentou opiniões divergentes.

Para o relator do recurso, Ministro Villas Bôas Cueva, o instituto de multipropriedade é híbrido, afinal cabe a ele tanto o Direito Obrigacional quanto o Direito Real, ou seja, sem uma definição clara. Diante disso o Ministro concebeu, mediante o princípio da Taxatividade, que a multipropriedade não caberia propriamente ao Direito Real, sendo mais próximo de um caso de Direito Obrigacional, e indicou o seu voto mantendo a decisão do Tribunal paulista. Segue trecho do voto do relator:<sup>37</sup>

“(…)

**3. Da natureza jurídica do contrato de *time-sharing* (multipropriedade) de bem imóvel**

De acordo com grande parte da doutrina especializada, o fenômeno da multipropriedade teria surgido na França, nos idos de 1967, difundiu-se pela Itália, Bélgica, Suíça, Portugal e outros países europeus e também pelos Estados Unidos, com a denominação de *time-sharing*. No Brasil, as operações de multipropriedade surgiram nos anos oitenta.

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

Assim como conceituada, a multipropriedade, *time-sharing* ou regime de aproveitamento por turno, apresenta como traço fundamental e singular a divisão, no tempo, entre inúmeras pessoas, da utilização do mesmo imóvel, mediante um sistema de rodízio, fracionando-se o ano em períodos, em regra, iguais. Como consequência, o sistema comporta uma pluralidade de usuários e a atribuição, a cada um, do uso exclusivo da unidade habitacional pelo período de tempo pré-fixado no contrato.

Destaca-se que a periodicidade é o elemento essencial da multipropriedade, pois confere ao direito de gozo a particularidade de ser exercido de maneira temporal, que se renova todos os anos, de modo cíclico e que tende a ser perpétuo. Em outras palavras, o exercício do direito é temporário e a sua duração, em regra, é perpétua, sendo, excepcionalmente por período determinado.

O instituto representa um novo modelo de fruição associado, pela doutrina, à tendência de valorização da função social do domínio imobiliário (art. 5º, XXIII, Constituição Federal), ampliando seu potencial de uso ao extirpar os períodos de desocupação e ociosidade, facilitando o acesso a tais bens através do compartilhamento dos custos e contribuindo, com isso, para a universalização do alcance de um segundo imóvel (não-residencial), especialmente para fins turísticos e relacionados ao lazer.

Apesar de existirem diversos modelos de aproveitamento por turnos de bem imóvel, em linhas gerais, e levando-se em conta a hipótese dos autos, aos 52 (cinquenta e dois) multiproprietários - número correspondente às semanas do ano -, cada um deles titular de uma fração ideal de 1/52 do respectivo imóvel, e signatário

<sup>37</sup> Voto vencido do ministro relator Villas Bôas Cueva - BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Processual Civil e Civil. Recurso Especial. Embargos de Terceiro. Multipropriedade Imobiliária (*Time-Sharing*). Natureza Jurídica de Direito Real. Recurso Especial nº 1.546.165, Terceira Turma, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. São Paulo, 06 de setembro de 2016. *Lex* – Jurisprudência do STJ.

de um pacto de utilização da coisa comum, integrante do contrato de aquisição, é atribuído o uso da unidade adquirida por apenas uma determinada semana do ano.

A título exemplificativo, Gustavo Tepedino, ao examinar alguns contratos na modalidade de tempo compartilhado, destacou algumas cláusulas que demonstram a dinâmica de funcionamento do sistema:

"(...)

*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 doze 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, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993, págs. 45-46)*

Feitas as considerações acima, resta desvendar a natureza jurídica do contrato celebrado pela recorrente, ou seja, se a aquisição limitou-se ao direito de uso do imóvel por tempo compartilhado ou se adquiriu uma fração ideal da propriedade em si.

É inegável que o complexo de relações jurídicas que circunda o regime da multipropriedade apresenta características de Direito Real e de direito obrigacional, o que dificulta o seu enquadramento em uma das referidas categorias.

O aspecto de direitos reais decorre dos poderes exercidos pelo multiproprietário sobre o imóvel, em virtude de direito próprio, ainda que não identificável com qualquer figura típica. Por outro lado, a natureza de direito obrigacional advém da convenção inserta no contrato de aquisição, imprescindível para que se realize a multipropriedade.

(...)

Em vista disso, é possível perceber forte inclinação do instituto ao Direito Real, contudo, não são poucas as diferenças entre a multipropriedade e as formas típicas de direitos reais, como será demonstrado a seguir.

De início, destaca-se que as faculdades de uso, fruição e disposição, atribuídas à propriedade, na multipropriedade, são limitadas ao período de tempo anual preestabelecido, ainda que tratando-se de direito perpétuo.

Outro ponto dissonante diz respeito ao vínculo de destinação do bem. Trata-se de elemento indispensável ao negócio jurídico, que atribui ao titular o uso para determinado fim, por exemplo, turístico-residencial, de modo que o multiproprietário não tem liberdade quanto à escolha de um modo de uso ou fruição que desvincule o bem do seu destino originário.

Além disso, o multiproprietário não pode efetuar qualquer modificação no imóvel ou no mobiliário a ele integrado, mesmo a título de melhoramento. Como assevera Gustavo Tepedino "a obrigatoriedade de manter a unidade em perfeitas condições é demonstração de outra diferença em relação ao direito de propriedade, a cujo titular é facultado, até mesmo, destruir o bem que lhe pertence" (TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, pág. 52).

A cessão de direitos, como na propriedade, poderá ser efetuada, a qualquer título, entretanto, exige-se o aviso antecipado ao administrador da multipropriedade. Já a constituição de direitos reais de garantia sobre o imóvel não é possível em virtude da indivisibilidade expressamente pactuada nos contratos de time-sharing.

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.

Conforme lição de Pontes de Miranda:

"Os direitos reais são em número limitado, fechado (*numerus clausus*). No encontro entre o 'direito romano e o germânico, enriqueceu-se o direito moderno de direitos reais, mas, em vez de admitir a possibilidade de se dar eficácia real a qualquer vínculo (mediante a *Gewere*), manteve o sistema do *numerus clausus*. Houve tentativa de conciliação, ou de síntese com o direito territorial prussiano, por meio do registro dos negócios jurídicos obrigacionais; porém isso rasparia, por bem dizer, a dicotomia dos direitos em pessoais e reais, ao mesmo tempo em que transplantaria para o só plano da eficácia o critério distintivo. As dificuldades, que surgiram, seriam enormes, e algumas inafastáveis". (PONTES DE MIRANDA. Tratado de direito privado. Parte especial. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. tXI, pág. 59 - grifou-se)

A respeito da ratio da taxatividade dos direitos reais, válido é o apontamento de Frederico Henrique Viegas de Lima, baseado em estudos de Bénédict Föex, professor da Universidade de Genebra:

"(...)

A ratio de *numerus clausus* de direitos reais não se trata de uma regra isolada, sem justificação. Ao contrário, se integra em um sistema coerente, participando da organização dos direitos, para possibilitar as seguintes funções:

a) a contribuição da publicidade dos direitos reais. Sendo um instrumento de conhecimento de um Direito Real sobre o objeto ;

b) a clareza da existência dos mesmos, para um terceiro. Sendo dotado de uma previsibilidade, de forma que os interessados possuem seu conhecimento e o conhecem . É a previsibilidade que favorece aos terceiros. A oponibilidade que estabelece que os terceiros deverão respeitar as relações das pessoas com suas coisas;

c) de proteção da liberdade da propriedade, especialmente em matéria imobiliária, afasta a existência de direitos abandonados da propriedade em sua substância. O titular do direito pode dar a sua propriedade os contornos que melhor lhe convier. O legislador, somente na forma da propriedade imobiliária pode definir estes contornos e, na mobiliária, tais contornos são mais amplos, dada a maior autonomia das partes;

d) é uma regra de ordem ética e moral, que retira (bane) dos direitos das coisas certos direitos que ainda não possuem uma definição clara, uma vez que são diversos os tipos de relações que podem existir entre uma pessoa e uma coisa. A regra moral tem a finalidade de limitar o número de direitos reais como forma de proteger o proprietário contra ônus reais extremamente excessivos. Esta função é essencial para a realização de soluções dos domínios e controvérsias do direito das coisas" (VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. A multipropriedade imobiliária. Revista trimestral de direito civil. Vol.32. out.-dez./2007. Rio de Janeiro: Padma, págs. 98-99 - grifou-se)

Vale ressaltar que a adoção da forma livre de criação dos direitos reais seria capaz de promover um ambiente de insegurança jurídica aos negócios imobiliários devido à impossibilidade de se prever as formas variadas e criativas de novos direitos reais que surgiriam e os efeitos jurídicos que poderiam irradiar.

Soma-se a isso o fato de que a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973), em harmonia com o princípio *numerus clausus* dos direitos reais perfilhado pelo ordenamento jurídico pátrio, é categórica ao estabelecer que:

"Art. 168. No Registro de imóveis serão feitas:

(...)

§ 1º No registro de imóveis serão feitas, em geral, a 'transcrição', a 'inscrição' e a 'averbação' dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis, reconhecidos em lei inter vivos e causa mortis, quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para sua disponibilidade".

Logo, a expressão "direitos reais reconhecidos em lei" prevista no § 1º do art. 168 da Lei nº 6.015/1973 deixa claro que a taxatividade e a tipicidade dos direitos reais também alcança os atos de registro.

Nesse cenário, diante da inviabilidade de criação de um novo Direito Real por convenção privada, inafastável a conclusão de que o contrato de time-sharing possui a natureza jurídica de direito pessoal que está relacionado diretamente a um Direito Real, o do titular do bem objeto da multipropriedade.

Pelo sistema da multipropriedade, o imóvel figura como propriedade de um empreendedor que concede e organiza a utilização periódica do bem e que tem a prerrogativa de representar os titulares do contrato de time-sharing. Malgrado o nome do instituto, o direito dos adquirentes é meramente pessoal, sujeitando-se a extenso rol de preceitos obrigacionais previstos em convenção ou regulamento interno e que deverão ser respeitados a fim de possibilitar a fruição do bem.

**Em verdade, trata-se de situação jurídica complexa e atípica que envolve relações obrigacionais específicas interligadas por diversas fontes de interesses - os multiproprietários entre si, e entre estes e a administração do empreendimento - em colaboração recíproca para a satisfação na utilização do bem.**

No caso dos autos, o imóvel que gerou a dívida condominial executada pelo recorrido está registrado em nome de Jorge Karam Incorporações e Negócios S/C Ltda., que, por sua vez, é o centralizador e organizador da utilização periódica do bem por terceiros (fls. 9-14 e-STJ).

Como é cediço, a responsabilidade pelo pagamento das cotas de despesas de condomínio, dívida propter rem, é tanto do proprietário do imóvel quanto do compromissário comprador, e considerando-se que o direito adquirido pela recorrente, multiproprietária, não possui a natureza de Direito Real, nada obsta a penhora da totalidade do imóvel registrado em nome do administrador dos contratos de time-sharing relacionados ao bem ora em evidência.

Por fim, ressalta-se que em virtude das particularidades e do conjunto de consequências jurídicas decorrentes de sua instituição, a multipropriedade reclama um tratamento específico, que pode ser alcançado através de uma lei que equacione os diversos aspectos a ela

relacionados, tais como a responsabilidade civil, administrativa e tributária dos multiproprietários, ampliando, assim, a segurança jurídica dos titulares e de terceiros, como bem destacou Gustavo Tepedino:

"Independentemente da natureza jurídica que se pretenda atribuir à multipropriedade, certo é que no Brasil a sua afirmação carece de inequívoca construção, que torne claro o direito do adquirente, seus limites e a dimensão dos seus poderes, evitando uma compreensível desconfiança de quantos venham por ela se interessar, e encontrando solução, enfim, para os problemas novos que a variedade de relações levanta, desembaraçado o terreno dos muitos equívocos que dificultam a sua lavoura". (TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, pág. 50 - grifou-se).

**Conclui-se, então, que o contrato de time-sharing não garante Direito Real, mas mero direito pessoal, logo, é perfeitamente possível a penhora do**

**imóvel sob o qual incide a multipropriedade, como decidido pelo Tribunal de origem.** (grifos nossos)

Primeiramente, o Ministro João Otávio de Noronha pediu vista e depois apresentou divergência ao voto proferido pelo Ministro Villas Bôas Cuevas. Aquele firmou seu voto no sentido de que multipropriedade detém todas as características necessárias para ser considerada no rol taxativo de direito a propriedade, o que a torna mais próximo ao Direito Real do que a um Direito Obrigacional. Segue trecho da fundamentação do ministro:<sup>38</sup>

“(…)

Depreende-se, pois, que a questão básica constante dos autos consiste em saber se a multipropriedade constituída em relação a imóvel submetido a fracionamento e compartilhamento temporal entre multiusuários possui a natureza jurídica de Direito Real ou de direito obrigacional, até mesmo para efeito do alcance de constrição judicial.

Assim delineado o pano de fundo da demanda, detenho-me ao seu específico exame, embora o instituto da multipropriedade imobiliária esteja ainda a merecer exaustivo debate na esfera judicial.

Desde logo, colho também do magistério de GUSTAVO TEPEDINO estas passagens:

"Sabe-se que os direitos reais se diferenciam dos direitos pessoais por dois aspectos essenciais. Os direitos reais têm por objeto imediato uma coisa, com a qual se estabelece seu titular um liame estreito, direto, sem intermediário. A situação jurídica assim constituída tem caráter absoluto, criando um dever jurídico negativo, prevalecente contra todos – *erga omnes* –, que deverão respeitar o exercício do direito, abstendo-se de qualquer ingerência. O vínculo jurídico, portanto, adere à coisa sobre a qual incide e tem eficácia generalizada, já que todas as pessoas devem respeito às situações jurídicas de Direito Real (por isso mesmo chamada de direito absoluto).

[...]

De tais considerações decorre o caráter real da multipropriedade imobiliária. O vínculo jurídico que se instaura adere imediatamente ao bem imóvel sobre o qual incide, servindo o contrato, embora imprescindível, unicamente para definir o objeto do direito e disciplinar a relação entre os multiproprietários, e entre estes e a empresa promotora, à qual é delegada a função de gerir o imóvel. Entretanto, a recíproca limitação (espaço-temporal) de poderes não é fator de intermediação, senão de mera coordenação e demarcação de esferas jurídicas, não retirando, pois, a natureza real do direito do multiproprietário, com prevalência *erga omnes*. “(*Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva 1993, p. 58/59.).

Na linha dessa exegese, MARIA HELENA DINIZ, reportando-se a GUSTAVO TEPEDINO, ensina:

"O sistema *time-sharing* ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada co-titular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual. [...] Trata-se de uma multipropriedade periódica, muito útil para desenvolvimento de turismo em hotéis, clubes e em navios...] Há um Direito Real de habitação periódica, como dizem os portugueses, democratizando o imóvel de férias, cujo administrador (*trustee*) o

<sup>38</sup> Voto vencedor do Ministro João Otávio de Noronha - BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Processual Civil e Civil. Recurso Especial. Embargos de Terceiro. Multipropriedade Imobiliária (*Time-Sharing*). Natureza Jurídica de Direito Real. Recurso Especial nº 1.546.165, Terceira Turma, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. São Paulo, 06 de setembro de 2016. *Lex* – Jurisprudência do STJ.

mantém em nome de um clube, concedendo e organizando o seu uso periódico. Todos os adquirentes são comproprietários de fração ideal, sofrendo limitações temporais e condominiais, sendo que a relação de tempo repartido fica estabelecida em regulamento." (*Curso de Direito Civil Brasileiro*. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007, vol. 4, p. 243.)

Por serem pertinentes as lições acima reproduzidas e apropriadas para amparar o deslinde da controvérsia, inclino-me a recepcioná-las para pronunciar, na espécie, o reconhecimento de que a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária bem mais se compatibiliza com a de um Direito Real.

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*.

Vale referir quanto ao ponto que, se, sob a égide do Código Civil de 1916, já se propugnava pelo caráter limitado, fechado, dos direitos reais – leia-se, a propósito, PONTES DE MIRANDA –, divergentes lições doutrinárias de igual magnitude firmavam-se no sentido de admitir a criação de outros direitos reais por não haver expressa vedação na lei de tal faculdade, consoante se extrai das lições de J. M. CARVALHO DOS SANTOS, de seguinte teor:

"O princípio mais aceito é o da liberdade das convenções, admitindo-se como direitos reais, não somente os enumerados na lei, senão também todos os que possam resultar das convenções que importem em decomposição do domínio e possam por sua vez formar direitos reais distintos, sem ofensa à ordem pública. (Cfr. FRAGA, ob. cit., n. 55; PLANIOL, RIPERT e PICARD, ob. cit., n. 48; BAUDRY-CHAUVEAU, ob. cit., n. 193).

Considerar como pessoais os direitos que, como modalidades do domínio, participam de sua substância, é que não é possível, assim como possível não seria deixar esses direitos, que evidentemente não são pessoais, fora do campo dos direitos reais, somente porque não estão compreendidos na enumeração do texto legal, porque isso importaria em admiti-los como desclassificados no seio da legislação, o que é absurdo.

O elemento histórico confirma ser meramente enunciativa a disposição do Código Civil." (*Código Civil brasileiro interpretado*. 13ª ed. São Paulo: Freitas Bastos, 1978, vol. IV, p. 14.)

Sob a perspectiva dessa expressiva lição doutrinária, não vejo também como admitir, no contexto do Código Civil de 2002, óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225.

Primeiro, porque o vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Segundo, porque com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, Mais reflexões poderiam ser feitas sobre o conteúdo e aspectos inerentes à multipropriedade imobiliária, que, embora tenha recebido há décadas uma boa aceitação no Brasil, submete-se a elevado grau de incertezas acerca dos direitos e prerrogativas dos multiproprietários, em especial, diante do inconcebível descuido regulador de sua disciplina jurídica pela via institucional própria, o que, certamente, tem proporcionado insegurança jurídica na formatação dessa nova figura.

Considerando o que acima expandido, com a devida vênia do Ministro relator, concludo 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.

Nada obstante a inexistência, em relação ao contrato de multipropriedade imobiliária, de específico tratamento normativo e, até mesmo, a intensa divergência doutrinária acerca de sua natureza jurídica, o desfecho dado à presente causa é necessário porquanto a questão sobre ser possível ou não a criação de novo instituto de direitos reais – levando-se em conta a tipicidade e o sistema de *numerus clausus* –, em circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode inibir o julgador de, adequando sua interpretação a recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz jus.

Nesse diapasão, evidencia-se que, na interpretação judicial, como idôneo instrumento jurídico de mudança informal da lei, o Poder Judiciário desempenha papel de fundamental importância não só na revelação do sentido e alcance das regras normativas que compõem o ordenamento positivo mas, sobretudo, na conformação da própria legislação infraconstitucional às novas exigências, necessidades e transformações resultantes dos processos sociais e econômicos que caracterizam a sociedade contemporânea.

Não custa rememorar que o Superior Tribunal de Justiça, em expoentes julgados, assumiu posições que emergiram da conjugação entre a inexistência de específicas fontes normativas e as contemporâneas realidades sociais, ao refletir, em seu processo de construção jurisprudencial, o espírito do tempo, como notoriamente ocorreu no tocante ao regime jurídico do casamento, que sobressai, certamente, como o mais restrito do direito.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento** a fim de reformar o acórdão do Tribunal *a quo* para, reconhecendo procedentes os embargos de terceiro na hipótese dos autos, pronunciar a insubsistência da penhora sobre a totalidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade, do qual a embargante, ora recorrente, é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária.”

Com a exposição deste segundo ilustre ministro, o voto foi seguido pelos ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino, conforme trecho a seguir:

“Com a devida vênia do eminente Relator, acompanho a divergência. O voto de Vossa Excelência faz um avanço no sistema brasileiro, na mesma linha em que já foi apontado tanto pelo Ministro Marco Aurélio Bellizze como pelo Ministro Moura Ribeiro, admitindo, então, uma proteção ao timesharing, um instituto novo e extremamente útil socialmente para que se confira segurança aos adquirentes dessas frações da propriedade.”<sup>39</sup>

O voto do ministro Noronha foi importantíssimo para consagrar a multipropriedade e começar a garantir uma segurança jurídica, ainda que embrionária, enquanto Direito Real, outrora inexistente.

Além disso, a corte da Terceira Turma conceituou outros dois grandes pontos para gerar garantias jurídicas à multipropriedade, conforme segue o trecho do voto de divergência:

---

<sup>39</sup> Voto do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino - BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Processual Civil e Civil. Recurso Especial. Embargos de Terceiro. Multipropriedade Imobiliária (*Time-Sharing*). Natureza Jurídica de Direito Real. Recurso Especial nº 1.546.165, Terceira Turma, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. São Paulo, 06 de setembro de 2016. *Lex* – Jurisprudência do STJ.



“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 construção de que é cotitular para uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. (NORONHA: 2016 - Resp. 1546165)<sup>40</sup>

Para todos os efeitos, tal decisão é pioneira para o enfrentamento do judiciário com os novos casos, mas ainda é trivial ao aprofundamento da matéria para que seja possível a melhor compreensão e não gerar a ambiguidade tão presente no ordenamento jurídico sobre esse instituto.

---

<sup>40</sup> Voto vencedor do Ministro João Otávio de Noronha - BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Processual Civil e Civil. Recurso Especial. Embargos de Terceiro. Multipropriedade Imobiliária (*Time-Sharing*). Natureza Jurídica de Direito Real. Recurso Especial nº 1.546.165, Terceira Turma, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. São Paulo, 06 de setembro de 2016. *Lex* – Jurisprudência do STJ.

## 6. CONCLUSÃO

Por todo exposto, restou claro a importância social e financeira do instituto da multipropriedade enquanto figura legalmente atípica no cenário nacional e internacional. Mesmo que no Brasil o modelo não tenha, ainda, alcançado grandes proporções, seu conceito envolve uma nova forma de pensar o Direito, sujeitando o aplicador e estudioso da norma a contestar dogmas antigos e a enxergar adiante daquilo que hoje se trata por Direito Real.

Ainda, visualizamos que o reconhecimento da natureza jurídica do *time sharing* é uma necessidade imediata, e é elementar que se criem regras para garantir estabilidade na aplicação do instituto, seja enquanto Direito Real ou Obrigacional, respeitando as vantagens e desvantagens de aproximação do modelo de cada uma das referidas categorias jurídicas, conforme demonstrado anteriormente.

O momento econômico em que o país se encontra não poderia ser mais oportuno para recebermos novos investimentos e promovermos novas relações negociais que fomentassem o setor financeiro. Contudo, isso só seria possível se tivéssemos, no ordenamento brasileiro, meios para garantir aos investidores e empreendedores do ramo, um mínimo de segurança jurídica, a qual somente se conseguiria com a consolidação de um entendimento moderno relacionado ao instituto da multipropriedade.

Não somente, a exemplo dos diversos países estudados, o estudo do instituto da multipropriedade também detém grande importância não exclusivamente para viabilizar a aplicação do modelo no Brasil. Como também a discussão que se faz no assunto alcança diversas novas relações jurídicas que ainda não possuem posicionamento sedimentado no ordenamento pátrio, seja por parte da doutrina, do legislativo ou do próprio judiciário.

Mostramos também que o tempo comprovadamente pode ser objeto de limitação de uso e gozo de uma propriedade na modalidade de aquisição por *time sharing*. Como relatado por Gustavo Tepedino, as quotas podem muito bem ser registradas nos seus espaços temporais, criando, para cada um dos coproprietários, o registro necessário para garantir o Direito Real dos titulares.

Dessa forma, faz-se necessário ressaltar o engessamento de algumas relações oriundas do Direito Real brasileiro, o qual se pauta em conceitos e diretrizes, a exemplo do princípio da Taxatividade e *numerus clausus*, que impedem a absorção dos institutos jurídicos contemporâneos. Ou seja, o rol taxativo limita o Direito Real e isso contradiz com o que estabelece o princípio constitucional da Liberdade Absoluta das Partes e com a autonomia das relações negociais.

No seu aspecto social, a multipropriedade permite que diversas pessoas que jamais teriam condições de adquirir um bem voltado para o lazer, sejam potenciais compradores, visto que as despesas são divididas e o planejamento familiar para o gozo do bem fica mais fácil, já que o tempo é pré-estabelecido.

Diante de tudo, o setor imobiliário não se aproveita efetivamente desse mecanismo por carência de regulamentação das leis brasileiras. O que torna todo o potencial *boom* econômico latente, à mercê de uma nova estruturação necessária e imediata.

No judiciário, o acórdão proferido pelo Superior Tribunal de Justiça evidenciou que é imperiosa a discussão sobre o princípio da Taxatividade e Tipicidade no Direito Real, e que a flexibilização desses traz consigo uma forte demanda social.

O voto do Ministro Noronha considerou que o Código Civil garante a *liberdade absoluta das partes* nos negócios, ou seja, não se devem pautar os direitos reais apenas nos ordenamentos jurídicos como também na vontade das partes, nas palavras do magistrado:

“A questão sobre ser possível ou não a criação de novo instituto de direitos reais – levando-se em conta a tipicidade e o sistema de *numerus clausus* (rol taxativo) –, em circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode inibir o julgador de, adequando sua interpretação a recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz jus”<sup>41</sup>

O posicionamento acima mencionado orienta, ainda que de maneira superficial, os demais casos que podem ser enfrentados pela justiça de primeira instância. Afinal, aponta uma maneira menos conservadora de se aplicar o Direito, esclarecendo que o rol taxativo não é mais coerente com a realidade contemporânea.

---

<sup>41</sup> Voto vencedor do ministro João Otávio de Noronha 2016 - Resp. nº 1546165

Outro destaque é que a sociedade brasileira se modificou muito ao longo desses 15 (quinze) anos desde o início da vigência do Código Civil. O qual tornou-se até mesmo obsoleto em algumas esferas, sobretudo quando tratamos sobre o *numerus clausus*. Não é possível mais pautar-se em verdades absolutas e muito menos não verificar *inter partes* os casos. Porém, ainda é preciso categorizar os institutos para garantir a segurança dos negócios jurídicos.

Por definição, uma das funções do poder judiciário e dos operadores do direito é, ou ao menos deveria ser, justamente buscar meios de atender o que a sociedade exige e necessita, e não se fechar em critérios simplistas e enquadrar os novos direitos em antigos conceitos.

Além disso, o direito civil não pode ser fonte conservadora para adequação da multipropriedade dentro do Direito Real, afinal, o princípio da Liberdade Absoluta das Partes não pode ser posto de lado, tampouco, pode-se abster de receber e tutelar novos direitos. Para isso, devemos pensar até mesmo em formas de desqualificar as normas do direito civil quando essas se contradizem com a realidade que requer uma solução imediata, como é o caso da natureza *numerus clausus*. Para Paulo Netto Lôbo:

“Quando a legislação civil for claramente incompatível com os princípios e regras constitucionais, deve ser considerada revogada, se anterior à Constituição, ou inconstitucional, se posterior à ela. Quando for possível o aproveitamento, observar-se-á a interpretação conforme a Constituição. Em nenhuma hipótese, deverá ser adotada a disfarçada resistência conservadora, na conduta freqüente de se ler a Constituição a partir do Código Civil. A perspectiva da Constituição, crisol das transformações sociais, tem contribuído para a renovação dos estudos do direito civil, que se nota, de modo alvissareiro, nos trabalhos produzidos pelos civilistas da atualidade, no sentido de reconduzi-lo ao destino histórico de direito de todas as pessoas humanas.”<sup>42</sup>

Finalmente, o presente trabalho não teve a pretensão de exaurir, ou oferecer a resposta para resolver todos os problemas enfrentados para aplicação da multipropriedade no Brasil, mas sim de promover a reflexão dos juristas, e até mesmo incomodá-los, para que cada vez mais o Direito seja renovado e repensado para melhor adequação das questões de fato e melhor aproveitamento dos negócios jurídicos que a cada dia se apresentam.

---

<sup>42</sup> LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Constitucionalização do direito civil*. Revista de informação legislativa, v6. Brasília: 1999.

Por fim, é claro que o instituto da multipropriedade necessita ainda de muito estudo e melhor entendimento para sua inserção efetiva à rotina brasileira, contudo, não se pode negar a sua presença e sua importância para o cenário atual. Assim, entende-se que o Direito, sobretudo o Direito Real, deveria buscar cada vez mais adequar-se para englobar esses tipos de novos fenômenos jurídicos, pelo menos enquanto ainda inexistem meios para uma regulamentação mais efetiva.

## 7. REFERÊNCIAS

- ALVIM, Arruda. *Comentários ao Código Civil brasileiro*. Vol. XI, Tomo I. Rio de Janeiro: GEN/Forense, 2009. Coord Arruda Alvim, Thereza Alvim e Alexandre Laizo Clápis, p. 202.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Processual Civil e Civil. Recurso Especial. Embargos de Terceiro. Multipropriedade Imobiliária (*Time-Sharing*). Natureza Jurídica de Direito Real. Recurso Especial nº 1.546.165, Terceira Turma, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. São Paulo, 06 de setembro de 2016. *Lex – Jurisprudência do STJ*.
- CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação Imobiliária. Ensaio de uma teoria geral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.
- CARVALHO, Orlando de. *Direito das coisas (do Direito das coisas em Geral)*. Centelha Promoção do Livro, SARL / Coimbra, 1977.
- CHAVES, Antônio. *A Multipropriedade Imobiliária*. Revista de Direito Civil Imobiliário, Agrário e Empresarial. n. 61. São Paulo: 2008, p. 80-81.
- COMTE, Auguste. *Discurso sobre o Espírito Positivo*. São Paulo: Abril Cultural, 1978.
- CORRÊA, Alexandre; SCIASCIA, Gaetano. *Manual de Direito Romano*. 6ª Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988.
- CORRÊA, Claudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos de Cunha e. *A Multipropriedade (“Time Sharing”) no Brasil sob a Perspectiva da Característica Numerus Clausus dos Direitos Reais: Controvérsias e Consensos*, XXV Congresso do CONPEDI, Direito Civil Contemporâneo III.. Curitiba: 2016.
- COUNCIL DIRECTIVE (EC) No. 47/1994 of 26. 10. 1994. *On the protection of purchasers in respect of certain aspects of contracts relating to the purchase of the right to use immovable properties on a timeshare basis*, O.J. EC 1994 L 280/83.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*. 4º volume. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 212);

DUARTE, Rui Pinto. *Curso de Direitos Reais*. 2ª edição. Lisboa: Princípia, 2002, p. 47.

FERNANDES, Edésio. *A nova ordem jurídico-urbanística do Brasil*. Minas Gerais: Del Rey, 2006.

FERNANDES, Luís A. Carvalho *Lições de direitos reais*. 6ª edição. Lisboa: Quide Juris, 2009, p. 334.

FLORIDA Real Estate Timesharing Statute chapter 721.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 9ª edição. São Paulo: Ed. Forense, 1985.

GONZÁLEZ, José Maria Miquel. *Algunos problemas en torno a la consideración de la multipropiedad como copropiedad*. Revista de Derecho Registral. Madrid: 1987.

GRAU, Eros Roberto. *Direito urbano*. São Paulo: RT, 1983.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *A multipropriedade imobiliária (aspectos doutrinários)*. Revista Trimestral de Direito Civil. Rio de Janeiro: Parma v.32. out./dez. 2007.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. *Constitucionalização do direito civil*. Revista de informação legislativa, v6. Brasília: 1999.

MARKY, Tomas. *Curso Elementar de Direito Romano*. São Paulo: José Bushatsky, 1971.

MELLO, Marcelo Augusto Santana de, *Multipropriedade Imobiliária*, Revista de Direito Imobiliário, vol. 70. São Paulo.: Revista dos Tribunais. p. 19-81. 2011

MERRILL, T; SMITH, E. “*Optimal Standardization in the Law of Property*”: *The Numerus Clausus Principle*. In: Yale Law Journal Vol. 110, 2000.

MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações Reais e ônus Reais*. Coimbra: Almedina, 1997.

\_\_\_\_\_. *Uma nova figura real: o direito de habitação periódica*. Revista de Direito e Economia VIII n. 1, 1982, p. 49-60.

MINTEL INTERNATIONAL GROUP LTD. *Estimates based on industry data and analysis of worldwide studies compiled since 1995*. Disponível em:

<http://unstats.un.org/unsd/class/intercop/expertgroup/2005/ac103-bk5.pdf> . Acesso em” 12 dez. 2016

MIRANDA, PONTES. *Tratado de Direito Privado*. Partes especial. Tomo XI. 3ª Edição. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1971.

MONTEIRO, Washington Barros. *Curso de Direito Civil*. 5ª edição, Editora Saraiva.

OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. *Multipropriedade – “Time Sharing”*. Aspectos Cíveis e Tributários. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 1ª Ed. Rio de Janeiro/ São Paulo: Companhia Editora Forense, 1970.

PICAZO, Luis Diéz, 2004. Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral, 7 ed, Madrid: Ed. Tecnos (apud: CORRÊA, Claudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos de Cunha e. *A Multipropriedade (“Time Sharing”) no Brasil sob a Perspectiva da Característica Numerus Clausus dos Direitos Reais: Controvérsias e Consensos*, XXV Congresso do CONPEDI, Direito Civil Contemporâneo III.. Curitiba: 2016.)

RAGATZ ASSOCIATES AND THE OTE BASELINE STUDY. *The worldwide resort timeshare industry*. 2003. Disponível em:

<http://unstats.un.org/unsd/class/intercop/expertgroup/2005/ac103-bk5.pdf> . Acesso em: 17 nov. 2016



RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. Acórdão em apelação 0132295-06.2014.8.21.7000. Relator: PEDRO CELSO DAL PRA. Data de Julgamento: 08/05/2014, Décima Oitava Câmara Cível. Disponível em: <<http://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/118710904/apelacao-civel-ac-70059397323-rs/inteiro-teor-118710914>> . Acesso em 12 jan. 2017.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérika J. B. M. M. *Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade*. Pensar: Revista de Ciências Jurídicas. Fortaleza. v. 25, n. 2, p. 401-423, Jul./Dez. 2010.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça – Acórdão na apelação 01597790720088260100 SP. Relator: GILBERTO LEME. Data de Julgamento: 11/02/2014, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/02/2014. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/122631975/apelacao-apl-1597790720088260100-sp-0159779-0720088260100>>. Acesso em: 4 dez. 2016.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Acórdão na apelação 544740620088260562 SP. Relator: FRANCISCO THOMAZ. Data de Julgamento: 30/11/2011, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2011. Disponível em: <<http://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/20861623/apelacao-apl-544740620088260562-sp-0054474-0620088260562-tjsp>> . Acesso em: 21outubro. 2016.

SANTOS, J. M. Carvalho. *Código Civil Brasileiro Interpretado*. 14ª Edição. Volume IX. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos AS, 1982.

SCHAPP, Jan. *Direito das Coisas*. Tradução da 3ª Edição alemã de Klaus-Peter Rurack, Maria da Glória Lacerda Rurack – Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor. Porto Alegre: 2010.

SINGER, Joseph William. *Introduction to Property*, 2nd, Ed., New York: Aspen Publishers, 2005.

TALAVERA, Gustavo. *A multipropriedade imobiliária – aspectos elementares*. In: AMORIM, José Roberto Neves.

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

UNITED NATIONS. Department of Economic and Social Affairs. Meeting of the Expert Group on International Economic and Social Classifications. *Comments on World Tourism Organization Discussion Paper Tourism Statistics and the measurement of Timeshare*. New York. 20-24 Jun. 2005.