

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

ASPECTOS DA DISCIPLINA GERAL DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

CAIO GANEFF

Rio de janeiro
2019/2

CAIO GANEFF

ASPECTOS DA DISCIPLINA GERAL DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito de graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Me. Rodrigo da Guia Silva**.

Rio de Janeiro

2019/2

CAIO GANEFF

ASPECTOS DA DISCIPLINA GERAL DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito de graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Me. Rodrigo da Guia Silva**.

Data da Aprovação: __/__/____

Banca Examinadora:

Rodrigo da Guia Silva – Orientador – UFRJ

Fernanda Domingues Santos – UERJ

Gustavo Souza de Azevedo – UERJ

Rio de Janeiro

2019/2

RESUMO

Resumo: O presente trabalho tem por objetivo a análise da disciplina da Multipropriedade irradiada pela Lei 13.777/2018, com reflexos no código civil de 2002 e na Lei de Registros Públicos. Esta análise ocorre baseada no conceito de Time Sharing definido como um parcelamento temporal do Imóvel. Serão analisadas as divergências doutrinárias presentes no período que antecede à implementação da Lei. Além disso pretende observar os institutos da Lei, mais especificamente as disposições gerais, a instituição da multipropriedade e os direitos e obrigações do multiproprietário. Por fim, pretende se analisar o cabimento e forma de aplicação de uma multipropriedade sobre bens móveis.

Palavras-chave: Multipropriedade. Lei de Registros Públicos. Código civil de 2002. Multipropriedade sobre bens móveis.

Abstract: The present work has the objective of analyzing the discipline of the Time Sharing, formed by the 13.777/2018 legislation that echoes at the Brazillian Civil Code and at the Public Records Legislation. This analysis is based on the concept of Time Sharing as a “time installment” of the immovable property. The present work pretends to analyze the doctrinal divergence that antecedes the Brazillian Time Sharing Law. Futhermore, the law institution will be analyzed, in particular the general provisions, the foundation of the time-sharing and the rights and obligations. Finally, the possibility and applicability of a Fractional Ownership on the Brazillian legal system will be analyzed.

Key-words: Time Sharing. Public Records Legislation. Brazillian Civil Code. Fractional Ownership.

DADOS PESSOAIS

Caio Ganeff

DRE: 113084983

Telefone: (21) 2491-0588

Celular: (21) 99571-1661

Email: caioganeff@hotmail.com

Ed: Rua Jornalista Henrique Cordeiro, n 70, Barra da Tijuca. Rio de Janeiro – RJ

CEP: 22631-450

Turno: Integral

Orientador: Rodrigo da Guia Silva

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a meu pai Marinaldo,
por todo seu suporte em vida, e a minha vó
Cristina, por todo seu amor.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço ao meu pai, Marinaldo, que me ensinou todos os valores que carrego em minha vida, sendo o principal responsável pela pessoa que me tornei. Em seguida agradeço imensamente à minha mãe Teresa, que diante de todos os desafios e turbulências sempre teve paciência e pensou no meu melhor, me acolhendo dando os melhores conselhos.

Minha irmã Julia, também foi de suma importância a conclusão do curso, sempre me dando dicas em trabalhos e suporte emocional, bem como conselhos pelos olhos de quem tem idade similar e já passará por tudo aquilo. De similar importância foi minha prima Carol Ganeff, advogada formada pela UFRJ, que se responsabilizou por me aconselhar nos mínimos detalhes, indicando o que era importante e me guiando com precisão. O apoio de minha tia e madrinha Maria também foi de suma importância, sempre preocupada comigo e fornecendo suporte.

Agradeço também ao orientador Professor Rodrigo da Guia, por ver potencial em meu tema e dar perfeita tutela aos esforços para a conclusão do trabalho. Além disso, faço uma breve homenagem aos professores que demonstraram sensibilidades quando do falecimento de meu pai, como Reinaldo Santos, Carol Proner, Fabiana Barletta, dentre outros.

Agradeço, por fim, à Faculdade Nacional de Direito, minha segunda casa por tantos anos, local em que aprendi os direitos e deveres de minha futura profissão, além do papel dos advogados em nossa sociedade.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	1
2 CAPÍTULO 1.....	13
1.1 Cenário do Brasil antes da lei.....	13
1.2 Posicionamento da doutrina antes da lei de 2018.....	19
1.3 Entendimento Jurisprudencial.....	22
3 CAPÍTULO 2.....	39
2.1 Configuração da Multipropriedade pela Lei 13.777.....	39
4 CAPÍTULO 3.....	50
3.1 Possibilidade de cabimento: possibilidade de instituição de multipropriedade sob bens móveis.....	50
3.2.Quanto à possibilidade de se utilizar a lei 13.777/2018 para reger a multipropriedade móvel e a necessidade de uma legislação própria.....	54
5 CONCLUSÃO.....	58
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	60

INTRODUÇÃO

A sociedade não é estática. Como resposta aos rumos que a sociedade toma, o Direito cumpre papel de criar norma com o intuito de evitar conflitos e facilitar as relações interpessoais, ao mesmo tempo que permite que a sociedade evolua. Sendo assim, o Direito, reflexo inegável da sociedade onde é instaurado, ao mesmo tempo em que deve incentivar o progresso, não pode se tornar empecilho às inovações não nocivas advindas da iniciativa privada, como as relações econômicas presentes nas interações econômico-sociais das metrópoles. De tal forma, é natural que novas formas de se fazer negócio surjam, como a multipropriedade.

Com o passar dos anos, é normal que novas formas de fazer negócios surjam das mudanças de interação social e convívio. Dessa forma compete ao ordenamento jurídico acompanhar essas mudanças advindas de transformações sociais fruto do mundo moderno, buscando o ordenamento sempre se adaptar as alterações de convívio social.

A respeito da multipropriedade, o autor Gustavo Tepedino define:

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 ao seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.¹

O intuito é maximizar o aproveitamento do bem. Oportunamente, tal modalidade visa maximizar o uso do imóvel, do solo, bem que na atual sociedade é foco de diversas disputas graças à sua desigual distribuição e caráter “limitado”. De certa forma, é compreensível então que tenham surgido formas inauditas de se aproveitar o solo por parte da iniciativa privada. Gustavo Tepedino(1993) descreve ser o *time sharing* perpétuo quanto à duração, embora temporário quanto ao seu exercício.

De tal modo, se faz mister que aquele que opera o direito interprete o novo de modo a não causar empecilhos a relações jurídicas fruto de interações sociais

¹ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Multipropriedade imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993. p.1.

hodiernas que podem se tratar de soluções para antigos problemas, que podem ter efeito positivo na economia e na sociedade. Tais reflexos positivos podem ver um entrave justamente na falta de flexibilidade do ordenamento jurídico brasileiro.

A multipropriedade imobiliária, ou *time sharing*, surge com a lógica de que ao final da Segunda Guerra Mundial, como descreve Andreia Marcelino(2003), havia um grande número de pessoas que não dispunham de renda suficiente para adquirir um imóvel com o intuito de aproveitar as férias, criando assim engenhoso sistema onde há compartilhamento de um imóvel através do tempo.

Essa modalidade se viu surgir na década de 60 na França, logo se difundindo para o resto da Europa e nos Estados Unidos. Apesar de inúmeros modelos citáveis, como citado no trabalho de Andreia Oliveira Marcelino (2003), a doutrina brasileira escolhe por dar enfoque aos modelos Italiano (multiproprietá), Francês(Multiproprieté), Espanhol (Multipropiedad), Português (Direito Real de Habitação periódica) e Estadunidense(Timesharing). Todos os referidos modelos buscam retratar a mesma coisa:

(...)A percepção visual de uma pluralidade de direitos individuais sobre a mesma base material, dividida em frações de tempo, provocando uma impressão imediata, antecedente a qualquer" possível conclusão científica, de múltiplos domínios, sucessivamente encadeados e decorrentes da divisão modular, daí derivando a nomenclatura atribuída ao fenômeno.²

Tepedino(2017) descreve em uma de suas obras, 4 principais modelos que surgiram ao redor do mundo. Primeiramente, descreve a figura da multipropriedade societária:

Multipropriedade societária, pela qual se constitui uma sociedade, proprietária do empreendimento, da qual os adquirentes se tornam sócios, conferindo-lhes o direito de utilização periódica de certa unidade. Trata-se, portanto, a rigor, de multipropriedade mobiliária, incidente sobre as ações ou cotas. Na Itália esse tipo de empreendimento não logrou êxito, especialmente após a falência, em 1979, da sociedade anônima *Multiresidence* da Gênova Spa, que tornou evidente o risco do modelo, por vincular o sucesso do investimento à boa gestão societária por parte de terceiros.³

² TEPEDINO, Augusto Tepedino. Multipropriedade imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993. p.1.

³ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Aspectos Atuais da Multipropriedade imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva. 2017. p.513. Disponível em: <http://www.tepedino.adv.br/tep_artigos/aspectos-atuais-da-multipropriedade-imobiliaria/> Acesso em: 21.11.2019.

Tepedino então descreve a multipropriedade como direito real sobre coisa alheia, modelo adotado em Portugal:

Direito real sobre coisa alheia, conforme instituído pela Lei portuguesa, que prevê o direito real de habitação periódica. O adquirente se torna titular de direito real limitado, incidente sobre a propriedade limitada, que se mantém nas mãos do empreendedor.⁴

O autor então segue descrevendo a multipropriedade imobiliária, modelo adotado em países como Espanha, Itália, após o fracasso do modelo societário, ou o próprio Brasil:

Multipropriedade imobiliária, adotada em diversos países, com Espanha, Itália e Brasil, e sobre a qual se discorrerá adiante, constituindo-se condomínios de multiproprietários, cuja convenção estabelece os limites da utilização por cada titular.⁵

Por fim, Gustavo Tepedino cita a multipropriedade hoteleira, que não necessariamente se trata de uma multipropriedade imobiliária distinta, mas sim de alguma das modalidades descritas anteriormente empregada com finalidade hoteleira, turística:

Multipropriedade hoteleira, normalmente associada à multipropriedade imobiliária, em que se agrega ao condomínio multiproprietário a gestão profissional de grandes cadeias hoteleiras, de modo a oferecer, no mesmo empreendimento, duplo regime, de multipropriedade e de hotelaria, com todos os serviços e produtos daí decorrentes.⁶

É de suma importância frisar o fracasso do modelo inicialmente utilizado na Itália. Originalmente na Itália se adotou o modelo de multipropriedade acionária(1993. p. 9). Como descreve Tepedino :

Através dessa modalidade constitui-se uma sociedade anônima, proprietária dos bens objeto do aproveitamento pretendido. A sociedade emite ações ordinárias e preferenciais. As primeiras permitem aos sócios participar da

⁴ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Aspectos Atuais da Multipropriedade imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva. 2017. p.514. Disponível em: <http://www.tepedino.adv.br/tep_artigos/aspectos-atuais-da-multipropriedade-imobiliaria/> Acesso em: 21.11.2019.

⁵ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Aspectos Atuais da Multipropriedade imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva. 2017. p.514. Disponível em: <http://www.tepedino.adv.br/tep_artigos/aspectos-atuais-da-multipropriedade-imobiliaria/> Acesso em: 21.11.2019.

⁶ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Aspectos Atuais da Multipropriedade imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva. 2017. p.514. Disponível em: <http://www.tepedino.adv.br/tep_artigos/aspectos-atuais-da-multipropriedade-imobiliaria/> Acesso em: 21.11.2019.

gestão social. As segundas conferem aos seus adquirentes o direito de utilização em turnos de certo bem social.⁷

O modelo Italiano demonstra uma importante razão para se atentar à implementação de um sistema de multipropriedade que mais se encaixe as necessidades e interesses do mercado ao qual se instalará. Inicialmente a Itália adotou o modelo societário, caracterizado por ser constituída a partir de uma sociedade anônima, que emite ações ordinárias e preferenciais, proprietária dos bens objeto do aproveitamento. As ações ordinárias permitem a participação do sócio na gestão social e as preferenciais permitem aos adquirentes a utilização de determinado bem social, como descreve o autor (TEPEDINO, 1993). O adquirente na realidade não está adquirindo um imóvel, mas sim propriedade mobiliária, sendo um acionista com direito obrigacional em face da sociedade, com o intuito de usufruir do bem por tempo determinado, como descreve o autor (TEPEDINO, 1993).

O problema se dá a medida em que esse modelo se demonstrou demasiadamente complexo, fazendo com que caísse em desuso. Esse modelo necessita de uma certa aptidão negocial e de gestão, ao passo que esse modelo está sujeito a falência. Além disso se sujeita a uma possível dissolução social, alteração da finalidade do complexo imobiliário e uma mudança das regras originárias. Acontece que quem está interessado em adquirir uma moradia para o período de férias não quer ter preocupações como essas. Soma-se, como descreve Tepedino (1993) a isto o fracasso da sociedade anônima multiresidence.

Após o modelo societário italiano ruir, a Itália optou pelo sistema de Multipropriedade Imobiliária. Segundo Andreia Oliveira Marcelino (2003), há duas vertentes de sua utilização: destinação de um imóvel pelos seus proprietários para utilização deles por turnos prefixados, ou como um condomínio especial, onde existe uma co-propriedade de cada unidade, delimitando-se a fração de tempo de utilização de cada um desses co-proprietários.

É interessante também tratar do caso português, tendo em vista sua “inabitualidade”. Em Portugal, após o decreto lei 275 de 1993, se pratica o Direito Real

⁷ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Multipropriedade imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993. p.9.

de habitação periódica, se caracterizando por se tratar de um direito real sobre coisa alheia.

Segundo Gustavo Tepedino, o modelo português se caracteriza por:

Trata-se de direito real sobre coisa alheia, em que a pessoa física ou jurídica que promove o negócio é o proprietário do “conjunto imobiliário”, sobre o qual incidem os direitos limitados que asseguram aos respectivos titulares a utilização de uma fração de tempo correspondente a uma semana por ano, reiteradamente, em caráter limitado ou perpétuo.⁸

A multipropriedade traz a benesse de facilitar o acesso à segunda casa por uma parte da população que não teria poder de consumo próprio de adquirir um imóvel “completo” apenas para passar suas férias, ou que não tinha interesse em arcar com as responsabilidades de adquirir um “imóvel completo” por toda o ano. Como descrito por Gustavo Tepedino(2017), se torna a multipropriedade uma ótima opção para famílias com a intenção de possuir um imóvel para uso apenas nas férias, com encargos menores do que se adquirissem a totalidade do imóvel.

A propriedade é hodiernamente vista como um direito fundamental, sendo basilar para o Estado. Sendo assim sua função social da propriedade cumpre papel crucial de ao mesmo tempo ser requisito para o a fruição da propriedade, bem como um limite à este direito. Trata-se de tema sensível tendo em vista que lida com a Dignidade Humana, objetivo da República Federativa do Brasil. A constituição Federal de 1988 contemplou critérios menos objetivos e tangíveis que a simples letra da lei. Visando o respeito à pessoa humana os direitos fundamentais advindos da Constituição garantem um mínimo existencial necessário para que todo indivíduo se desenvolva plenamente.

Intrinsecamente associado ao direito constitucional a existência digna engloba o direito a habitação, comprometido pela limitação financeira imposta pelos altos valores do mercado imobiliário. Dessa forma, mais uma vez, se faz mister salientar as benesses trazidas pelo advento do “Time-sharing”, que opera com um facilitador de aquisição propriedades visando principalmente o lazer.

⁸ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Multipropriedade Imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993. p.37.

O *time sharing* se mostra boa opção para a otimização da função social da propriedade, uma vez que torna mais provável o total aproveitamento do bem, no caso o imóvel. Um imóvel de praia que anteriormente seria utilizado apenas em determinados períodos do ano com a multipropriedade poderá ser utilizada ao longo de todo o ano por diversos proprietários das unidades temporais. Isso se demonstra positivo à função social da propriedade da forma que é vista hodiernamente, que não engloba somente o direito à moradia. Como descreve Carlos Eduardo Peres Ferrari:

O conceito de propriedade não sustenta mais a concepção individualista regida pelo Direito Romano e reproduzido no Código Civil de 1916, que agora está compreendido dentro do contexto de limitação de seu exercício em benefício de uma finalidade econômico-social.⁹

Cabe ressaltar as benesses da multipropriedade ao setor do mercado imobiliário, uma vez que se vendem mais unidades temporais por “apartamento”, e se torna menos necessárias novas construções, tendo menos gastos e um menor desgaste ambiental. Já o setor hoteleiro obtém vantagem no tocante a sua rotação. Existem períodos do ano, fora de temporada, que costumam ser mais vazios e o fato de já haver multiproprietários com unidades temporais divididas ao longo do ano torna mais provável que ocupem as unidades, não deixando o hotel vazio.

Pode se constatar então que a benesse da multipropriedade se dá pelo fato de ser útil tanto para a indústria hoteleira e imobiliária quanto para aqueles interessados em adquirir a fração temporal do imóvel, uma vez que otimiza a utilização do bem imóvel. Imóveis que anteriormente ficariam vazios, sendo utilizados apenas em períodos de férias do titular do imóvel que não esteja interessado em locar o imóvel ou empresta-lo, agora podem exercer integralmente sua função, e os multipropriedades pulverizam seus ônus, ao dividir os custos do imóvel entre si. Ao mesmo tempo, aqueles que não teriam condições de arcar com tal imóvel, com tal instituto agora poderão adquirir a fração temporal do imóvel a um preço mais acessível.

⁹FERRARI, Carlos Eduardo. Aspectos relacionados à função social multipropriedade. Migalhas, 2019. Disponível em: < <https://www.migalhas.com.br/Edilicias/127,MI307811,31047-Aspectos+relacionados+a+funcao+social+da+multipropriedade>>. Acesso em: 21.11.2019.

A constituição cidadã vincula no artigo 5º, inciso XXIII, a função social da propriedade, definindo que “a propriedade atenderá a sua função social”. Outro artigo da Constituição Federal, o 170, III, elenca a função social da propriedade como um princípio da ordem econômica, como cita o autor (PERES FERRARI, Carlos Eduardo, 2019). O artigo 1.228, caput e §1º definem que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. Basicamente este artigo condiciona a fruição do bem à sua finalidade econômico-social, como descrito por Carlos Eduardo Peres Ferrari (2019).

Dessa forma, faz-se mister denotar que a multipropriedade contribui para a função social da propriedade a medida que gera uma maior ocupação do imóvel ao longo do ano, garantindo um aumento do seu aproveitamento.

Carlos Eduardo Peres Ferrari demonstra muito bem essa transição, citando os avanços, e a importância da nova ótica sob a qual se insere a função social da propriedade, definindo a importância da lei 13.777 de 2018 quanto ao aumento da utilização do imóvel.

Não surpreende que a concepção individualista da propriedade regida pelo Direito Romano está em transformação e tem dado lugar a um conceito bastante plural do direito de propriedade, cada vez mais em linha com os atuais interesses sociais de convivência compartilhada, em ambientes de trabalho (*coworking*), para transporte, viagens, alimentação, recreação, compra coletiva de serviços (*coshareing*) e até habitação (*coleaving*). Entre outros exemplos, o da empresa GitHub, que compartilha a execução de seus serviços (programação de dados) entre milhões de usuários/colaboradores ou qualquer usuário cadastrado na plataforma para o desenvolvimento de projetos privados ou abertos de qualquer lugar do mundo.

O que se nota, é que a lei 13.777/2018 acabou por revigorar, em grande medida, um dos aspectos mais importantes da função social da propriedade, qual seja o do aproveitamento dos imóveis, que, por vezes, se tornam ociosos ou subutilizados, agora otimizados e vocacionados a moradia, comércio ou lazer, fortalecidos com um novo mercado de serviços, relações jurídicas e econômicas, a demandar, por derradeiro,

adequada capacitação de mão de obra dentro desta nova rotina de uso de imóveis.¹⁰

A multipropriedade no direito brasileiro acabou surgindo através da iniciativa privada. Após forte expansão internacional, era de se esperar que a prática em algum momento surgiria no Brasil. O repentino aparecimento da modalidade, no entanto, se viu cercado de dúvidas que tornavam esta menos atraente aos olhos dos potenciais adquirentes, comprometendo seu sucesso.

Dessa forma a multipropriedade surgiu no ordenamento brasileiro na década de 80. Segundo Tepedino (2019), no Brasil não se optou pelo modelo societário, mas se configurou a prática multiproprietária como condomínio ordinário onde 52 condôminos de um mesmo apartamento definiam por meio de contrato a qual era definido o direito de uso dos titulares por uma semana do ano. Esse modelo acabava por apresentar fragilidades, principalmente elementos atinentes ao condomínio ordinário como a falta de óbice à divisão do condomínio por um condômino após passados os 5 anos de indivisibilidade do condomínio, como descrito no artigo 1.320 § 1º e 2º do código civil de 2002 e a preferência que possuiria os condôminos no caso de venda da fração de algum titular, como descrito pelo autor(Tepedino, 2019).

Segundo Gustavo Tepedino (1993), para se evitar essa dificuldade da divisão do condomínio, que poderia gerar insegurança jurídica aos utilizadores da multipropriedade, uma vez que é um risco a “perpetuidade”, há de se pensar na possibilidade da empresa imobiliária impedir quaisquer vendas judiciais, adquirindo as frações dos consortes arredios.

Ademais o modelo adotado, por não possuir instituto próprio causava forte divergência. Isso se dá devido ao fato de que apresenta uma dualidade, características tanto de direito real quanto obrigacional, tornando difícil classifica-lo como uma das duas opções. Acontece que caso classificada como direito

¹⁰ Ferrari, Carlos Eduardo. Aspectos Relacionados à função social da Multipropriedade, 2019. Disponível em:<<https://www.migalhas.com.br/Edilicias/127,MI307811,31047-Aspectos+relacionados+a+funcao+social+da+multipropriedade>>. Acesso em: 21.11.2019.

obrigacional, a multipropriedade não teria efeito erga omnes, ou seja, não produziria efeito perante terceiros.

Além da dualidade de características, ainda ocorre que através dos princípios da taxatividade e tipicidade, há relutância em aceitar a multipropriedade como um direito real, uma vez que não está prevista na lei 1.225 do código civil de 2002.

A multipropriedade se vê mais consolidada após acórdão do Superior Tribunal de Justiça, REsp 1.546.165/SP, reconhecendo que ao tratar o *time sharing* como direito real, não se viola a taxatividade dos direitos reais, havendo harmonia entre a multipropriedade e o direito real. Mesmo assim, a multipropriedade só inspirou confiança de fato com o advento da lei 13.777 de 2018, que institui o condomínio em multipropriedade.

Dessa forma, no novo regulamento, o apartamento é dividido em diversos quinhões, formando as unidades periódicas. O novo art. 1358- E do código civil de 2002 limita o tempo mínimo de uso da unidade periódica à 7 dias. Dessa forma o imóvel em multipropriedade pode ter até 52 unidades periódicas, podendo ser utilizado por até 52 pessoas diferentes ao ano, como descrito por Carlos Eduardo Elias de Oliveira(2019) na obra “Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade.

De tal modo, o presente estudo objetivo elucidar a polêmica vigente anteriormente ao advento da lei 13.777 de 2018, legislação esta que enfim regula a multipropriedade. As divergências advindas das incertezas geradas pela falta de regulamentação foram sanadas? A prostração da insegurança jurídica se deu com sucesso? Com foco em explicitar os contrastes pré-Lei 13.777 e pós Lei 13.777, o presente trabalho objetiva destacar os avanços trazidos pela criação da lei, de forma que não se comprometa o avanço social. Cabe elucidar que se utilizará análise teórica-analítica para elucidar o tema.

Desta maneira, este estudo trata do cenário no Brasil antes da lei, com toda a polêmica de classificação jurídica. Polêmica essa em que se debatia se tratar a multipropriedade de direito real ou direito pessoal. Isso gerava diversas

consequências, como se o *time sharing* geraria efeitos erga omnes ou não. Uma parte da doutrina defendia que poderia sim a multipropriedade ser classificada como direito real, ou pelo menos ser inserida em algum dos tipos já descritos na lei 1.225 do código civil de 2002, enquanto outra parte da doutrina a classificava como direito obrigacional, tendo em vista os princípios da taxatividade e da tipicidade supostamente impedem o surgimento de novos direitos reais.

O trabalho então segue para a análise da decisão do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial 1.546.165-SP, que anteriormente já posicionara o *time sharing* como direito real.

Após analisar o julgado, o presente trabalho elucidará como foi instituído a hodierna lei da multipropriedade. Será feita uma análise a partir de seus institutos, visando prever suas repercussões, bem como a intenção por trás da forma como foram implementados no texto da lei.

De tal forma, o referido tema foi selecionado tendo em vista a importância do *time-sharing* no contexto social moderno. Pode representar um impulso ao mercado imobiliário, hodiernamente em uma crise que se arrasta por anos. Isso se dá pelo fato de que torna mais acessível o produto ao qual este mercado comercia, gerando maior movimento e fluidez no referido mercado.

Acontece, porém, que a insegurança jurídica e o receio de um instituto tão novo podem frear essa propagação da prática. Por isso a importância de se estudar profundamente o tema. Cabe ressaltar que tema tão recente abre brechas para que seja explorado de forma abusiva por aqueles mal-intencionados

Se faz válido revelar que até a Lei 13.777 de 2018, a única regulamentação que havia referente a tempo compartilhado se tratava de deliberação normativa n.378 de 12.08.1997 da Embratur, como explicitado nas palavras de Andreia Oliveira Marcelino:

No direito brasileiro, sua regulamentação se dá, tão-somente, pela Deliberação Normativa n. 378, de 12.08.1997, da Embratur - Instituto Brasileiro de Turismo, vinculada ao Ministério da Indústria, Comércio e do Turismo, trazendo em seu art. 9.º o conceito de tempo compartilhado:

"(...) são instrumentos públicos ou privados, pelos quais o empreendedor, por si ou por meio de comercializador, cede, por períodos, o direito de ocupação de unidades habitacionais equipadas e mobiliadas em meios de hospedagem de turismo de seu domínio ou posse, permitindo o uso de seus espaços, bens e serviços comuns, e assumindo, por si ou por terceiro, a sua operação"¹¹

Por fim o trabalho discutirá a possibilidade de uma multipropriedade de bens móveis perante o ordenamento jurídico brasileiro. A modalidade em questão já é muito praticada internacionalmente, mas não foi tratada pela lei 13.777, deixando de lado uma gama de possibilidade de compartilhamento de navios, barcos, dentre outros objetos.

É de certo que a prática da multipropriedade no Brasil trouxe diversos conflitos entre autores, discussão essa que engrandece o direito. Dessa forma se faz claro que o estudo desse debate é crucial para a melhor compreensão do tema, se exaurindo um posicionamento contra o outro.

A partir dessa análise dialética, se explicitará doutrina, jurisprudência e legislação que corretamente elucidem a discussão. Para tanto será necessário a análise da constituição federal, do código civil, da lei 13.777, dentro outras diversas leis esparsas ao longo do ordenamento brasileiro.

Assim sendo, cabe ressaltar que o trabalho, através de doutrina e jurisprudência, elucidará as formas de interpretação dos dispositivos legais e costumeiros, bem como da doutrina da época.

Doutrina e jurisprudência serão analisados de forma a elucidar termos, formas de interpretação de dispositivos legais e formas de se pensar. Assim, visa o trabalho, traduzir os diversos pensamentos e motivos de ser de cada doutrina, bem como o porquê de se posicionarem de tal forma, podendo se chegar à conclusão de qual pensamento se tratava do mais adequado de fato à categoria de imóvel.

Para o desenvolvimento de um trabalho, é de suma importância que nele sejam utilizadas fontes. Serão utilizadas como fontes de pesquisa neste trabalho as

¹¹MARCELINO, Andreia Oliveira. Responsabilidade Civil dos Hotéis e do Sistema de Multipropriedade Imobiliária (Time-Sharing). Revista dos Tribunais. Vol. 810/2003. THOMSON REUTERS, 2003. p.6

pesquisas doutrinárias, jurisprudenciais, sociais e legislativas que tangem a temática em questão, com o intuito de se compreender melhor a ambos os lados do debate.

Faz-se mister ressaltar que a análise da Lei 13.777 de dezembro de 2018, a Lei da Multipropriedade, é crucial para o estudo, bem como do Código Civil de 2002 e a Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, a Lei de Registros Públicos, bem como o código de direito civil de 2002 e a Constituição da República Federativa Brasileira de 1988.

CAPÍTULO 1

1.1 – Cenário do Brasil antes da Lei

Como descreve Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2019) em “Análise detalhada da multipropriedade após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registro Público”, a multipropriedade tomou forma no ordenamento jurídico brasileiro como um condomínio através dos artigos 1.358-B ao 1.358-U do Código Civil de 2002 e da Lei de Registros Públicos, surgidos através da Lei nº 13.777, de 19 de dezembro de 2018.¹²

Durante o período pré Lei 13.777 de 2018, em todo o Brasil imperava forte divergência. De um lado, aqueles que defendiam a multipropriedade como um direito real, e do outro, como direito pessoal. O trabalho de Tepedino, “Multipropriedade Imobiliária”(1993) representou um marco para tal prática, se tratando de trabalho pioneiro em momento de escassez doutrinária nacional.

O autor Gustavo Tepedino diferencia direitos reais dos pessoais na seguinte forma:

“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 estabelece seu titular um liame estreito, direito, sem intermédio. 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 chamadas de direitos absolutos). As reverso, os direitos pessoais vinculam duas partes determinadas - devedora e credora. Entre o objeto do direito, que é a prestação, e o credor encontra-se o devedor, do qual aquele depende para a satisfação de seu direito (crédito, etimologicamente, indica a confiança do credor, que acredita, *crê* - do latim *credere* - na conduta do devedor, através do qual obterá a *res*, que se encontra fora de seu poder de ação). Afirma-se, pois, que, ao contrário dos direitos reais, a satisfação do direito do credor se dá de forma mediata - intermediada pela atividade do devedor - e que o vínculo formado une especificamente o credor do pólo ativo, e o devedor, no pólo passivo, em relação aos quais se circunscrevem os efeitos da relação jurídica instaurada – tendo portanto eficácia relativa.”¹³.

¹²ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil Após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos, 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>> Acesso em: 21.11.2019

¹³ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Multipropriedade imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993. p.58.

Tepedino usa esta análise para chegar a uma conclusão quanto à classificação da multipropriedade, que segundo o próprio se trata de direito real. Para tanto ele descreve que:

De tais considerações decorre o caráter real da multipropriedade imobiliária. O vínculo jurídico que se instaura adere imediatamente ao 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, a 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*.¹⁴

Apesar do aumento do consenso doutrinário, a falta de norma expressa gerava uma grande sensação de insegurança jurídica, fazendo muitos potenciais adquirentes evitarem adquirir frações temporais multiproprietárias, temendo que não houvesse em seus contratos efeito *erga omnes*, abrindo assim um leque de inconvenientes para os interessados em tal novidade. O próprio fato de se procurar enquadrar tal modalidade como um condomínio especial gerava preocupação pelos infortúnios desse, como a divisibilidade do condomínio pro indiviso.

No período anterior à lei 13.777, o entendimento majoritário já era de que se tratava a multipropriedade de direito real. Isso ocorre principalmente devido ao entendimento do STJ que admitiu tal possibilidade no RESP 1.546.165-SP. Como descreve Flávio Tartuce (2019), segundo o voto vencedor, do Ministro João Otávio de Noronha, não há o que impeça de se imbuir a multipropriedade de caráter real perante o código civil de 2002, mesmo levando-se em consideração os princípios da taxatividade e da tipicidade, que incidem nos institutos presentes no artigo 1.225. Tal legislação não impõe impedimento de se celebrar novos direitos reais. Ainda aponta que há compatibilidade do instituto com os direitos reais devido ao fato de que é o instituto da multipropriedade possui as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração do bem, mesmo como o fracionamento temporal, mesmo que se dêem de forma compartilhada.

¹⁴ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Multipropriedade imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993. p.59.

Tartuce (2019) salienta ainda o voto do Ministro Ricardo Villas Boas Cueva que defende que não existe a possibilidade de criar um direito real propriamente dito que não esteja prescrito na legislação específica, sob pena de se fomentar a insegurança jurídica, tendo em vista que se tornaria imprevisível as novas formas de direito real que a partir daí poderiam ser criadas pela iniciativa privada.

O voto do Ministro Ricardo Villas Boas Cueva se tratou de voto vencido, tendo o vencedor sido o voto de João Otávio de Noronha, seguido pelos Ministros Paulo Dias Moura Ribeiro, Paulo de Tarso Sanseverino e Marco Aurélio Bellizze de Oliveira, como demonstra Tartuce (2019). Assim sendo prevaleceu a posição de que à multipropriedade cabe tratamento como direito real, o que não ofenderia o princípio da taxatividade.

Flavio Tartuce (2019) ainda ressalta que a decisão peca por não definir se o art. 1.225 do código civil de 2002 possuía rol apenas exemplificativo, uma vez que tal artigo não possui expressamente tal categoria e, à época, não havia sequer legislação que tratasse do tema. Dessa forma, evitou a decisão de solucionar antigo dilema.

Com posicionamento favorável a direito real, mas anterior à decisão do Recurso Especial 1.546.165-SP de 2016, Marcio Ricardo Staffen também defende a multipropriedade como direito real:

“A negativa pelo reconhecimento da multipropriedade imobiliária como direito real toma vulto na ausência de positivação como tal no rol do art. 1.225 do CC/2002 (LGL\2002\400) e seu sincretismo teórico entre direito real e direito pessoal, haja vista a necessidade de instrumento volitivo para constituí-la. Mesmo que recorrente a ideia de taxatividade 18 do rol de direitos reais inscritos no art. 1.225 do CC/2002(LGL\2002\400), não se pode perder de vista que, embora não previstos, a propriedade resolúvel e a propriedade fiduciária são considerados abertamente direitos reais. Ao que parece a existência de um *numerus clausus* não pode representar a impossibilidade de consagração de novos direitos, haja vista a dinâmica social e o aperfeiçoamento jurídico às novas realidades, tal como ocorreu, por exemplo, com a criação do direito de superfície e a vedação de constituição de novas enfiteuses.”¹⁵

¹⁵STAFFEN, Marcio Ricardo. Multipropriedade Imobiliária: Entre o Direito (Real) Posto e o Pressuposto Revista dos Tribunais. Vol. 71/2011. THOMSON REUTERS. p.4

Aduz ainda o autor que:

“Ciente desta problemática, Carlos Roberto Gonçalves alude que o art. 1.225 do CC/2002(LGL\2002\400) é a bússola à taxatividade do *numerus clausus* dos direitos reais, entretanto, “quando se afirma que não há direito real senão quando a lei o declara, tal não significa que só são direitos reais os apontados no dispositivo em apreço, mas também outros disciplinados de modo esparso no mesmo diploma e os instituídos em leis especiais”.¹⁶

Após a decisão da Recurso Especial 1.546.165-SP de 2016, pode se constatar uma unidade ainda maior de autores que optavam pela predominância das características dos direitos reais no *time-sharing*.

Como descreve o autor Melhim Chahub:

“A doutrina majoritária tem reconhecido a multipropriedade como uma modalidade de direito real que, apesar de investir uma pluralidade de sujeitos no feixe de direitos subjetivos inerentes à propriedade de um mesmo bem, tem como traço distintivo a delimitação temporal do exercício da fruição, que é atribuída aos multiproprietários alternadamente, em unidades fixas de tempo estabelecidas no instrumento de constituição da multipropriedade ou em outros instrumentos relacionados ao negócio jurídico pelo qual foi convencionada a constituição desse peculiar direito real.”¹⁷

Anderson Schreiber também se posiciona a favor da natureza real da multipropriedade, descrevendo que a tipicidade, à muito já se tornou obstáculo para o desenvolvimento econômico, como o próprio descreve:

“A tipicidade tinha por escopo, portanto, assegurar a liberdade de iniciativa e incentivar a circulação da riqueza. ‘Abolidos os vínculos feudais e instaurada uma nova ordem dos direitos sobre as coisas, um sistema fechado serve à maravilha para perpetuar as conquistas obtidas; tudo o que se não adaptar ao esquema legislativo é rejeitado’. Na realidade atual, contudo, a tipicidade dos direitos reais tem se tornado autêntico obstáculo à livre-iniciativa e ao empreendedorismo, na medida em que novos institutos acabam tendo seu ingresso freado no Brasil pela ausência de prévio enquadramento no elenco normativo. É o que se vê, por exemplo, na multipropriedade imobiliária, que, à falta de previsão legislativa no rol de direitos reais, não foi considerada segura o suficiente para atrair investimentos e não obteve, por conseguinte, o mesmo desenvolvimento que se verifica em outros países nos quais seu caráter real foi reconhecido – a exemplo do que ocorre em Portugal, onde a

¹⁶STAFFEN, Marcio Ricardo. Multipropriedade Imobiliária: Entre o Direito (Real) Posto e o Pressuposto Revista dos Tribunais. Vol. 71/2011. THOMSON REUTERS. p.4

¹⁷CHAHUB, Melhim. .Multipropriedade-Uma abordagem à Luz dos Recurso Especial 1.546.165-SP. Revista dos Tribunais Online, Thomson Reuters, Vol. 82, 2017. p.2

matéria é disciplinada expressamente pelo legislador como direito real de habitação periódica”.¹⁸

Os autores Milena Nonato Oliva e Pablo Renteria também se expõem a favor de uma maior influência da autonomia privada perante os direitos reais:

Com efeito, os tipos reais são abertos, coexistindo, no interior de cada tipo, regras essenciais e outras que podem ser livremente modificadas pelas partes. Embora não possam desrespeitar as regras essenciais que são fixadas pela lei, sob pena de subverter o tipo real, admite-se que a autonomia privada possa atuar de sorte a moldar o conteúdo do direito real aos legítimos interesses das partes.¹⁹

Sendo assim, pode se concluir que era quase consenso ao período anterior a Lei 13.777 de 2018 a classificação da multipropriedade como direito real, tendo em vista que a decisão da Recurso Especial 1.546.165-SP de 2016 a definiu como tal. Tal decisão foi crucial para solucionar questão extremamente complexa.

De tal forma, observa-se que a decisão da Recurso Especial 1.546.165-SP de 2016 foi possível graças à um conjunto de fatores formados com o passar dos anos, onde caráter Real da multipropriedade no ordenamento brasileiro se tornava mais sólido, tangível, diminuindo o atrito doutrinário acerca da taxatividade e tipicidade dos direitos reais, bem como o *numerus clausus*, se tornando algo muito mais relativizado em benefício do progresso social e econômico.

Como versa o autor Silvio Venosa:

Como verificamos, em matéria de uso e propriedade de coisas em comum, há novos fenômenos sociais a serem examinados pelos juristas, estando a requerer, de pronto, soluções jurisprudenciais compatíveis com as novas realidades e, a curto prazo, a devida atenção do legislador. Conclui-se que a tendência será a ampliação do *numerus clausus* dos direitos reais, para permitir a adequação social dessas novas formas de utilização da coisa imóvel.²⁰

¹⁸SCHREIBER, Anderson. *Manual do Direito Civil Contemporâneo*, Ed. Saraiva, 2018. p. 678-679

¹⁹OLIVA, Milena Donato, RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: Redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. 2016. p.8/9. Disponível em: <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2016/12/Oliva-e-Renter%C3%ADa-civilistica.com-a.5.n.6.2016.pdf>>. Acesso em : 21.11.2019.

²⁰VENOSA, Silvio. Código Civil Interpretado. 4.ed. São Paulo: Atlas, 2019. p.747

Acontece então, que com receio de infringir o *numerus clausus*, diversos juristas se referiam ao *time-sharing* como um direito obrigacional, ao passo que a flexibilização da taxatividade ainda estava sendo mobilizada.

Para piorar, havia receio de classificar como condomínio *pro indiviso* tal categoria, uma vez que geraria instabilidade para o condomínio multiproprietário pois a qualquer momento poderia ser pleiteado a extinção do estado de indivisão. Isso tornava a multipropriedade desairosa para os consumidores interessados em adquirir imóveis para utilização nas férias que não lhe causassem nenhum tipo de importuno.

A legislação 13.777 de 2018 chegou então para findar de vez a insegurança jurídica e a incerteza doutrinária. Ela tipificaria de vez o *time-sharing* como um regime de condomínio onde os proprietários de um mesmo imóvel são titulares de uma fração de tempo correspondente a faculdade de uso, gozo, com exclusividade da totalidade do imóvel, exercida de forma alternada pelos proprietários, como descrito no artigo 1.358-C do código civil.

Cabe ressaltar que a falta de tipificação foi um empecilho ao longo dos anos. Pelas divergências doutrinárias diversos magistrados optavam pela doutrina a qual concordavam, em detrimento da outra, como foi o caso do julgado de 2007, que seguia a linha de raciocínio pró *numerus clausus*, o que segundo a decisão da corregedoria geral impede:

(...)a vinculação do direito real da propriedade, ainda que em fração ideal, ao direito pessoal de regramento acerca do uso anual das unidades autônomas, por quinzenas, com manifesta intenção de tornar real um direito obrigacional”, não se podendo, conseqüentemente, confundir “o que deve constar [do registro] como transmissão de domínio com aquilo que apresenta apenas direito pessoal” (cf. orientação estabelecida por esta Corregedoria-Geral, a partir de Correição Ordinária realizada em 13.07.1992, nos serviços de notas e de registro de imóveis da Comarca de Ubatuba, por determinação do Exmo.

21

²¹Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

1.2 Divergência doutrinária antes da Lei de 2018

Apesar de demonstrada a importância de se ultrapassar a rigidez do *numerus clausus*, havia aqueles que primavam pela importância de tal instituto. Um exemplo é o Professor Orlando Gomes, catedrático de direito civil da UFB, que argumenta que:

“Finalmente, a natureza jurídica da multipropriedade continua obscura. A igual distância da propriedade e do usufruto, seria um direito real atípico e, portanto, uma espécie que não pode existir em face do princípio *numerus clausus* dos direitos reais” (A multipropriedade Revista do Advogado 18/56-58).”²²

Orlando Gomes ainda prega contra a configuração da multipropriedade como forma de condomínio:

“De resto, a se admitir que a multipropriedade é uma forma de condomínio se chegaria ao absurdo de se aceitar a tese de que o bem adquirido pelo multiproprietário, longe de ser o imóvel, seria, como adverte SILVESTRO, “o tempo durante o qual este poderia ser utilizado!”²³

Além do respectivo autor, também é possível encontrar mais daqueles que são contrários ao caráter real do *time-sharing* brasileiro. Mesmo após a obra de Gustavo Tepedino que definia multipropriedade como um condomínio especial, sendo responsável por fazer surgir uma maior homogeneidade doutrinária, a autora Andreia Oliveira Marcelino, separando o descreve, em uma revista Jurídica:

No Brasil, como tal fenômeno surgiu timidamente sem legislação específica, nasceu com dificuldade de conceituar a multipropriedade como direito real, pois todos os multiproprietários são condôminos, mas esse condomínio somente será exclusivo na unidade autônoma no tempo fixado no pacto. Como não há permissão legal, não é possível conferir direito real aos multiproprietários. Duas opções foram encontradas. Uma das soluções é registrar o empreendimento em nome de pessoa centralizadora de contratos (trustee), que concede e organiza a utilização periódica, havendo entre os multiproprietários e o proprietário da coisa uma relação de direito obrigacional. A outra é constar na escritura a aquisição, por vários titulares, de períodos certos em cada ano, atribuindo-se a cada unidade diversos períodos compartilhados; assim, todos os adquirentes são co-proprietários de fração ideal, não se identificando a unidade, a não ser no vínculo obrigacional.

²²GOMES, Orlando. Revista do Advogado n18 - A multipropriedade. Associação do Advogado: São Paulo .1985. p.57. Disponível em: <https://aplicacao.aasp.org.br/aasp/servicos/revista_advogado/paginaveis/18/index.html?_ga=2.50716269.53329080.1574369137-1869698880.1572034848> Acesso em: 21.11.2019.

²³GOMES, Orlando. Revista do Advogado n18 - A multipropriedade. Associação do advogado: São Paulo .1985. p.57 Disponível em : <https://aplicacao.aasp.org.br/aasp/servicos/revista_advogado/paginaveis/18/index.html?_ga=2.50716269.53329080.1574369137-1869698880.1572034848> Acesso em: 21.11.2019.

A relação de tempo fica exposta em regulamento. A administração é atribuída à empresa, que normalmente reserva para si frações ideais, correspondentes a 2 semanas do ano todos os apartamentos.²⁴

O autor João Batista Lopes também defende que não pode ser tratada a multipropriedade como condomínio edilício pelas seguintes diferenças:

“Em verdade, o instituto da multipropriedade não se confunde com o condomínio edilício, e dele se extrema pelas seguintes razões fundamentais:

- a) na multipropriedade não há uso e gozo continuados das unidades, como ocorre no condomínio
- b) a multipropriedade tem caráter predominantemente contratual; o condomínio em edifícios, ao revés, tem caráter institucional ou estatutário (ato-regra);
- c) a administração do condomínio é confiada ao síndico, eleito pelos condôminos; a da multipropriedade, ao complexo turístico, sem interferência dos condôminos;
- d) a unidade autônoma, no condomínio, pode ser modificada internamente, o que não é admitido na multipropriedade;
- e) o caráter *propter rem* das despesas de condomínio é incompatível com o fracionamento da dívida, próprio do regime da multipropriedade” (Condomínio. 9. Ed.São Paulo: RT, 2006. p. 206-207).²⁵

Assim sendo, o autor atesta a incompatibilidade do instituto com o condomínio especial, ou edilício de acordo com o código civil de 2002, bem como demonstra não haver características de direito real, por possuir características supostamente antagônicas a essa natureza jurídica, como a característica de fracionamento da dívida, que entra em conflito com o caráter *propter rem* das despesas do condomínio, e, como afirma Maria Helena Diniz, a obrigação *propter rem* surge quando “o titular do direito real é obrigado, devido a sua condição, a satisfazer certa prestação”.²⁶

O autor Carlos Eduardo Elias de Oliveira também defende uma natureza de direito obrigacional à multipropriedade imobiliária, descrevendo que:

Ao nosso sentir, antes da Lei nº 13.777/2018, a multipropriedade era operacionalizada por meio de contratos atípicos que envolviam uma espécie de locação durante um período de tempo do ano. A propósito, o art. 28 do Decreto nº 7.381/2010, regulamentando a Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771/2008), tratava da “hospedagem por sistema de tempo compartilhado”

²⁴MARCELINO, Andreia. RESPONSABILIDADE CIVIL DOS HOTÉIS E DO SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING) Responsabilidade Civil dos Hotéis e do Sistema de Multipropriedade Imobiliária (Time-Sharing). Thomson Reuters. 2011. p. 9.

²⁵LOPES, João Batista. Condomínio vol. 9, 8. ed. Editora São Paulo, 2006. P. 206-207.

²⁶DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. 27ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p.29

para contemplar uma multipropriedade imobiliária operacionalizada por meio de contrato atípico.²⁷

Além disso, o autor ainda critica a decisão do STJ de 2016, o REsp: 1546165 / SP 2014/0308206-1. Ele desenvolve seu raciocínio descrevendo que:

Antes dessa lei de 2018, havia controvérsia sobre a natureza jurídica da multipropriedade sobre imóvel. Um dos maiores civilistas brasileiros, Gustavo Tepedino, com a bênção de Caio Mário da Silva Pereira – pai da Lei de Incorporações e de Condomínios Edilícios (Lei nº 4.591/64) –, já defendia que a multipropriedade se incluía dentro do direito real de propriedade e, por isso, poderia ser instituída com base na Lei nº 4.591/64 (Tepedino, 2019). O STJ, analisando caso em que sequer havia registro no Cartório de Imóveis, chegou a sinalizar que envolveria direito real mesmo sem previsão legal expressa, como se fosse admitido criar direitos reais por mera vontade das partes em desatenção ao princípio da taxatividade dos direitos reais (STJ, REsp 1546165/SP, 3ª Turma, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Ministro João Otávio de Noronha, DJe 06/09/2016). No mesmo sentido, a Corregedoria-Geral de Justiça do TJSP – uma das mais ricas fontes de interpretações em matéria de direito notarial e de registros públicos no país – já tinha admitido que os cartórios de imóveis abrissem matrículas para as unidades periódicas, o que representava uma adesão a essa condição de direito real. Todavia, o objetivo do STJ era simplesmente proteger contratos de multipropriedade perante credores do empreendedor, o que deveria ter sido feito por meio da doutrina do terceiro cúmplice, à semelhança do caso da Súmula nº 84/STJ. Se o STJ tivesse analisado um conflito entre dois indivíduos que, de boa-fé, tivessem firmado contrato de *time sharing* sobre o mesmo período do ano sem registro no Cartório de Imóveis, dificilmente ele teria invocado uma suposta natureza de direito real.²⁸

De tal forma, denota-se que o autor (ELIAS DE OLIVEIRA, 2019) descreve o histórico da multipropriedade no ordenamento brasileiro, descrevendo as incertezas presentes ao período que antecede a Lei de 2018. Demonstra a importância de Tepedino ter defendido a multipropriedade como integrante do direito real de propriedade. Denota então a importância da decisão do STJ (STJ, REsp 1546165/SP, 3ª Turma, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. p/ Acórdão Ministro João Otávio de Noronha, DJe 06/09/2016), que primou pela natureza de direito real na multipropriedade imobiliária, mesmo ignorando o princípio da taxatividade. Porém, acontece que o autor (ELIAS DE OLIVEIRA, 2019) explicita que não pensa ser provável que na decisão em questão teria a natureza de direito real sido atribuída a multipropriedade imobiliária caso se tratasse de contrato de *time sharing* sobre o

²⁷ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil Após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos, 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>> Acesso em: 21.11.2019

²⁸ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil Após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos, 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>> Acesso em: 21.11.2019

mesmo período do ano sem registro no Cartório de Imóveis por dois sujeitos de boa-fé, criticando a forma como a decisão foi tomada.

Dessa forma, conclui-se que havia forte discussão acerca do tema anteriormente a Recurso Especial 1.546.165-SP de 2016 e a Lei de 13.777 de 2018. Diversos doutrinadores se prendiam ao *numerus clausus*, e ao fato de que a época se pensava que com essa autonomia privada se geraria uma grande insegurança jurídica devido ao fato de que não haveria como prever quais novos direitos reais surgiriam graças a essa flexibilização.

O aumento da homogeneidade doutrinária, no entanto, não foi responsável por homogeneizar a jurisprudência, apesar de se ter havido efetivo aumento de decisões que definiam a multipropriedade como direito real.

Apesar da maioria da doutrina, mesmo anteriormente ao surgimento da lei, ter se posicionado declarando a multipropriedade um direito real, há doutrinadores que se posicionaram contra a maioria. Houveram doutrinadores que, mesmo após o Recurso Especial 1.546.165-SP e a Lei 13.777, continuaram defendendo o *numerus clausus* e o caráter taxativo do artigo 1.225.

1.3 Entendimento Jurisprudencial

Quanto à jurisprudência, podemos dividi-la no momento anterior à decisão do Recurso Especial 1.546.165-SP de 2016 e pré-Lei 13.777. Os magistrados anteriormente à decisão do Recurso Especial 1.546.165-SP se dividiam bastante quanto à classificação do regime de multipropriedade, apesar do trabalho de Tepedino já ter direcionado boa parte dos juristas no entendimento de multipropriedade como direito real.

Apesar de, como já descrito anteriormente, o entendimento de Gustavo Tepedino fazer surgir uma maior homogeneidade a discussão, o cenário anterior à Recurso Especial 1.546.165-SP ainda era de divergência. Muitos magistrados ainda acreditavam que a multipropriedade se demonstrava com um direito obrigacional, geralmente invocando a taxatividade dos direitos reais.

A discussão referente a natureza jurídica do instituto permaneceu por tantos anos pois uma parte conservadora da jurisprudência resistia à multipropriedade como direito real, o preterindo pelo direito pessoal obrigacional.

A vertente que optava pelo caráter obrigacional anteriormente à decisão da Recurso Especial 1.546.165-SP pode ser demonstrada nos seguintes julgados:

Time sharing. Sistema de multipropriedade imobiliária. Direito Real de Habitação Periódica que garante ao proprietário e consumidor espaço temporal de uso de cada multipropriedade. Contrato que não garante direito real, mas sim mero direito obrigacional ou pessoal de multipropriedade (Rio de Janeiro, Tribunal de Justiça. Recurso n. 2002.700.023695-8, 11/03/2003).²⁹

Observa-se outro julgado em que decide pela natureza obrigacional da multipropriedade:

Ementa Oficial: 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 4.591/1964, com instituição de condomínio tradicional, regido pelo Código Civil (LGL\2002\400), 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.

Destaca-se outro caso que prima pelo caráter obrigacional da multipropriedade. No caso em questão, do Processo CG 686/2007 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, aborda uma decisão referente à um Recurso Especial interposto por multiproprietários da " Time Sharing do Brasil Empreendimentos Imobiliários e Turísticos Ltda.". Assim sendo:

Trata-se de recurso administrativo interposto por Time Sharing do Brasil Empreendimentos Imobiliários e Turísticos Ltda., Flávio Faricelli Campaz, Norma Luzano Campaz, Sérgio Eduardo Montes Castanho, Maria Eugenia de Lima e Montes Castanho, José Marcos de Andrade Mélega, José Annichino, Luiz Fernando Furlan e Anco Mareio Carmo Saraiva contra decisão do Meritíssimo Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Campos do Jordão, que indeferiu pleito de averbação de alteração de

²⁹TJ-RJ.RI: Recurso Inominado n. 2002.700.023695-8. Relator: Flávio Citro Vieira Mello. DJ 11/03/2003. Tjrj.JUS, 2003, DJ 11/03/2003. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003AE91A0A360CDC80C8E8158C9AA3ECFD9D0E0C33F0D55&USER>> Acesso em: 21.11.2019.

convenção condominial do empreendimento denominado "Condomínio Week Inn - Campos do Jordão" e determinou o bloqueio das matrículas n°s 11496, 15109, 15642, 15110, 14635, 15964, 14997, 1348^, 14041, 15717, 15107, 15175, 14998, 15108, 15643, 13719 e, 15111, correspondentes a unidades autônomas daquele integrantes, por entender inviável o registro imobiliário da denominada multipropriedade (time sharing) - fls. 226 a 228.³⁰

Acontece que os multiproprietários tiveram o pleito de averbação de alteração de convenção condominial do empreendimento denominado "Condomínio Week Inn - Campos do Jordão" indeferido e as matrículas de suas respectivas unidades autônomas bloqueadas, pois foi entendido não ser possível o registro da multipropriedade.³¹ De tal forma, o Juiz Álvaro Luiz Vallery desenvolve seu raciocínio:

Acrescentam que o registro de empreendimentos em tal modalidade de condomínio é considerado válido por parcela expressiva da doutrina, inclusive por especialistas em direito registral, em nada diferindo a Convenção de Condomínio em questão daquelas adotadas pelos demais condomínios de finalidade não residencial, exceção feita ao aspecto da previsão de as unidades autônomas poderem ser vendidas em frações ideais de 1/52 avos cada uma, com o direito atribuído a cada condômino adquirente da respectiva fração ideal de poder utilizar a sua unidade em um determinado período de tempo (semana) durante o ano.³²

Neste trecho o juízo demonstra que os apelantes frisam que boa parte da doutrina considera o registro da multipropriedade válido, sendo a Convenção de Condomínio não muito diferente das convenções de condomínios não residenciais, se diferenciando apenas no que tange a definição de unidades autônomas, divididas em 1/52 cada, frações estas que possibilitam a utilização do imóvel por período pré-determinado.³³

³⁰Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

³¹Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

³²Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

³³Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

O juízo ainda descreve que os apelantes alegam que definir em convenção de condomínio que a posse e o uso exclusivo do bem imóvel ao longo de períodos pré-determinados no ano será proporcional a quantidade de 1/52 avos de imóvel que o multiproprietário possui não fere nenhuma norma legal nem abusa da autonomia da vontade dos aderentes.³⁴ Alegam ainda que o registro se trata apenas da aquisição das unidades divididas em 1/52, enquanto o compromisso de utilizar a propriedade apenas no período estipulado se trata de direito obrigacional, e não direito real. De tal modo, requereriam os apelantes “o deferimento da averbação da alteração da convenção de condomínio e o levantamento do bloqueio das matrículas determinado em primeira instância (fls. 230 a 237)”.³⁵

O juiz então segue, destacando algumas fragilidades dos argumentos dos apelantes do caso em questão.³⁶ Ele aponta que, para a doutrina da época e o entendimento da Corregedoria Geral da Justiça, estariam os apelantes infringindo o *numerus clausus*, o princípio da taxatividade, tratando a multipropriedade como um direito real atípico. Descreve ainda, que à época, estava sendo afastada a possibilidade de considera-la um condomínio especial:

Em especial, para o que aqui interessa mais de perto, tem-se afastado a possibilidade de considerá-la como um condomínio especial, tal como constituído entre os adquirentes de unidades autônomas em prédio de apartamentos.³⁷

³⁴Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

³⁵Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

³⁶Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

³⁷Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

O juízo então cita diversos autores, com o intuito de demonstrar que a multipropriedade não poderia se tratar de um condomínio edilício à época, citando diversas divergências entra ambos institutos.³⁸

Então, cita o juiz Álvaro Luiz que:

No que concerne à compatibilidade do empreendimento em questão com as normas do condomínio especial disciplinado pela Lei n. 4.591/1964, sob a égide das quais foi instituído, regulando-se a propriedade das unidades autônomas pelas regras do condomínio ordinário, do Código Civil, tem-se que de difícil aceitação, na forma pretendida pelos Recorrentes, já que a multipropriedade sugere a impossibilidade de divisão da coisa comum, mantendo-se em caráter perpétuo, enquanto o condomínio ordinário pressupõe a possibilidade de divisão da coisa comum a qualquer tempo, admitindo-se, no máximo, que esta fique indivisa pelo prazo de 10 anos (art. 1.320, caput, e § 1º, CC/2002; art. 629, caput, e parágrafo único, CC/1916)- Cf. Frederico Henrique Viegas de Lima (Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro, Revista dos Tribunais, vol. 658, p. 28-42).³⁹

Álvaro Luiz neste trecho denota que a divisibilidade do condomínio ordinário após 10 anos contrasta com o instituto da multipropriedade, impossibilitando essa forma de aplicação também.

O magistrado então segue, declarando que de fato não há impeditivo ao empreendimento ser um condomínio especial, nem que cada unidade autônoma possa se constituir como condomínio ordinário.⁴⁰ Nas palavras de Álvaro Luis:

Na realidade, o que no entendimento desta Corregedoria Geral da Justiça não se considera admissível é "a vinculação do direito real de propriedade, ainda que em fração ideal, ao direito pessoal de regramento acerca do uso anual das unidades autônomas, por quinzenas, com manifesta intenção de tornar real um direito obrigacional", não se podendo, conseqüentemente,

³⁸Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

³⁹Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

⁴⁰Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

confundir "o que deve constar [do registro] como transmissão de domínio com aquilo que representa apenas direito pessoal".⁴¹

O empecilho real para a Corregedoria Geral de Justiça, segundo o juiz, se trata da vinculação do direito real de 99 propriedades ao direito pessoal de regramento do uso anual das unidades autônomas, com o claro intuito de dar caráter de direito real um direito obrigacional, através de alteração da Convenção de Condomínio e matrículas das frações ideias das unidades autônomas. Segundo o Juiz:

Daí por que não se pode admitir, na hipótese em exame, a averbação da alteração da convenção de condomínio apresentada pela Recorrente "Time Sharing do Brasil Empreendimentos Imobiliários e Turísticos Ltda.", nos termos em que redigida. Ademais, tendo em vista que também a convenção de condomínio registrada estabeleceu a vinculação do direito real de propriedade ao direito pessoal de regramento do uso anual das unidades autônomas (fls. 170 a 172), impõe-se, em acréscimo, anotação, no livro em que praticado o ato, a respeito da ausência de eficácia real das disposições obrigacionais sobre a utilização pelos condôminos da totalidade das unidades autônomas, nos diversos períodos do ano. Quanto às matrículas concernentes às unidades imobiliárias, a solução que se propõe, aqui, é a de proceder, pela via da averbação, à retificação de cada uma delas, para o fim de excluir os elementos indicativos das disposições obrigacionais concernentes às regras de uso periódico anual exclusivo dos imóveis pelos diversos condôminos.⁴²

A decisão da corregedoria então, visou preservar o empreendimento formado pelo condomínio especial e preservar, também, os direitos reais dos condôminos, tanto no que tange a área comum quanto as unidades autônomas, excluindo apenas as disposições obrigacionais referentes ao uso das áreas comuns e unidades autônomas vinculadas a períodos do ano, por sua característica de direito pessoal e não real. Nas palavras do autor:

(...)como também os direitos reais dos condôminos, seja com relação às áreas de uso comum, seja no tocante às unidades autônomas, em especial o condomínio tradicional instituído sobre cada uma destas, disciplinado pelas normas do Código Civil, relegando-se as disposições obrigacionais concernentes à utilização pelos condôminos das áreas comuns e unidades autônomas, nos diversos períodos do ano, de direito eminentemente pessoal, para disciplina extra-tabular. E mais: retificando-se as matrículas, conforme sugerido, desnecessária se torna a manutenção dos bloqueios determinados em primeira instância, já que, com as retificações, desaparece o motivo que

⁴¹Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222> > Acesso em: 21.11.2019.

⁴²Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222> > Acesso em: 21.11.2019.

justificou a providência acautelatória em questão, considerando, ainda, que doravante estará obstado o ingresso de títulos de transferência de domínio que insistam em vincular direito real de propriedade a direito pessoal de regimento do uso periódico das unidades autônomas.⁴³

De tal forma, o juízo determina a averbação de retificação das matrículas dos apelantes, após a exclusão dos "elementos indicativos das disposições obrigacionais concernentes às regras de uso periódico anual exclusivo das unidades autônomas pelos diversos condôminos".⁴⁴

Com o referido caso se faz possível reconhecer quão grande era a divergência presente anteriormente à decisão do Recurso Especial 1546.165/SP de 2016. Fica evidente que não seria tão simples se pacificar o entendimento de doutrina e jurisprudência no que tange à natureza desta modalidade imobiliária, uma vez que haviam convicções tão diferente.

A partir da análise da referida decisão, constata-se que esta decide, por não permitir que se inclua os indicativos de disposições obrigacionais que definem o uso periódico anual exclusiva das unidades autônomas pelos condôminos. A falta de possibilidade do registro dos direitos em questão foi responsável por comprometer a atratividade da multipropriedade.

Se faz claro que esse tipo de decisão tornava menos estável a multipropriedade. Uma modalidade de imobiliária com potencial de aquecer o mercado não deveria se ver refreada por tamanha insegurança jurídica. Os adquirentes de uma multipropriedade poderiam temer que a cada mudança de entendimento doutrinário-jurisprudencial, sua propriedade estaria mercê de novos critérios e leis, estando demasiadamente exposta as mudanças sociais, algo não muito interessante para um direito que detém como característica a perpetuidade,

⁴³Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222> > Acesso em: 21.11.2019.

⁴⁴Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de São Paulo. RECURSO ADMINISTRATIVO : Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em: <<https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222> > Acesso em: 21.11.2019.

Agora, em contraste, podemos analisar diversas decisões que optam pelo caráter real da multipropriedade. Um bom exemplo é a decisão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, provendo apelação cível contra sentença que inclusive atribuía à multipropriedade caráter obrigacional, que impedia então os embargos de terceiros dos condôminos interessados em defender seus interesses, por entender que a incorporadora que detinha uma obrigação com estes:

EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME SHARING). PENHORA DE ÁREAS COMUNS DE COMPLEXO TURÍSTICO (GARAGENS E QUADRAS ESPORTIVAS) POR DÍVIDA DA EMPRESA INCORPORADORA. CONSTRIÇÃO INSUBSISTENTE EM FACE DOS CONDÔMINOS. NATUREZA JURÍDICA DO INSTITUTO. CASO PARTICULAR. APELAÇÃO PROVIDA. 1. Penhoradas, em execução proposta em face de construtora/incorporadora por promitente comprador com contrato rescindido, áreas comuns de complexo turístico (vagas de garagem e quadras esportivas) a serem desmembradas do todo, procedem os embargos de terceiro propostos pelos condôminos em defesa da posse e da multipropriedade imobiliária (art. 1.046, caput, e § 1º, CPC). 2. Conclusão baseada, sobretudo, no caso particular. 3. Recurso provido. (TJ-SC - AC: 192936 SC 2008.019293-6, Relator: Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Data de Julgamento: 27/02/2009, Terceira Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n. , de Armazém)⁴⁵

A sentença que julgou os embargos de terceiros proferido pelos condôminos definia que:

“Assim, analisando os contratos juntados aos autos, firmados pelos embargantes com a empresa Intergravatal, é possível perceber uma forte inclinação ao direito real. No entanto, as características são, sem dúvida, de direito pessoal, notadamente a utilização da propriedade por períodos, havendo milhares de condôminos com direito ao mesmo bem.”⁴⁶

No entanto, ao julgar a apelação cível proposta pelos condôminos, após ter seus embargos rejeitados, o tribunal acabou por reconhecer que se tratava na realidade de direito real. Entre seus argumentos, afirma:

Fenômeno tudo menos estático, o Direito autoriza, portanto, manobras de flexibilização que permitem se empreste à multipropriedade imobiliária (*time sharing*) disciplinamento jurídico equivalente ao reservado, genericamente, aos direitos reais (Código Civil) e, especificamente, aos

⁴⁵TJ-SC. Apelação Cível: AC: 192936 SC 2008.019293-6, Relator: Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Jusbrasil, 2017. DJ: 27/02/2009. Disponível em:< <https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6522950/apelacao-civel-ac-192936-sc-2008019293-6>> Acesso em: 21.11.2019.

⁴⁶TJ-SC. Apelação Cível: AC: 192936 SC 2008.019293-6, Relator: Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Jusbrasil, 2017. DJ: 27/02/2009. Disponível em:< <https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6522950/apelacao-civel-ac-192936-sc-2008019293-6>> Acesso em: 21.11.2019.

condomínios edilícios sobre uma base imobiliária (art. 6º, Lei n. 4.591/64), respeitadas as regras específicas necessárias à adaptação do trato normativo à natureza do instituto, como o (a) afastamento da prerrogativa, inerente aos condôminos, de livre divisão do condomínio e (b) o direito de preferência assegurado aos condôminos na aquisição tanto por tanto (cf. Frederico Henrique Viegas de Lima, artigo citado).⁴⁷

De tal forma, ao analisar os julgados anteriores à decisão do Recurso Especial 1.546.165-SP de 2016 denota-se que quem estava interessado em adquirir um imóvel para as férias, ou com qualquer outro intuito, no regime de multipropriedade estaria exposto a grandes incertezas à cerca do tratamento do imóvel, podendo gerar infortúnios que quem adquire um imóvel para passar as férias não está predisposto a arcar, debilitando em muito a atratividade do negócio jurídico.

Com a decisão do STJ, REsp: 1.546.165, a discussão se amenizou muito, mas ainda havia uma certa resistência por parte de alguns magistrados, que era sanada pelas instâncias superiores. Mesmo assim essa instabilidade já poderia tornar menos atraente a multipropriedade para aqueles cujo o objetivo era apenas passar as férias no local escolhido, sem arcar com despesas fora do período discriminado ao qual havia adquirido.

Importante também salientar decisão do Recurso Especial de número 1.681.874 RS 2017/0154643-5. Nela o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, se depara com Recurso Especial pleiteando que seja julgado procedentes embargos de terceiros dos multiproprietários visando proteger sua multipropriedade da penhora que está sendo realizada sobre complexo hoteleiro onde a multipropriedade se instalou.⁴⁸ O acórdão da decisão original do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul determinou que não poderiam os apelantes pleitear embargos de terceiros, uma vez que fazem jus a direito puramente obrigacional, e não real, não havendo direito de

⁴⁷TJ-SC. Apelação Cível: AC: 192936 SC 2008.019293-6, Relator: Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Jusbrasil, 2017. DJ: 27/02/2009. Disponível em: < <https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6522950/apelacao-civel-ac-192936-sc-2008019293-6> > Acesso em: 21.11.2019.

⁴⁸STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257> > Acesso em: 21.11.2019.

propriedade sobre as frações temporais do imóvel, e assim sendo não havendo esbulho de sua posse via ato judicial.⁴⁹

De tal forma, o Ministro segue para descrever os argumentos dos recorrentes. Os recorrentes se referem aos artigos 1.314, 1.417 e 1.418, do CC/02 e ao artigo 167, da Lei de Registros Públicos, para defender o caráter de direito real da multipropriedade, gerando assim a possibilidade de se opor embargos de terceiros, como descreve o Ministro:

Nas razões do recurso especial, os recorrentes alegam violação ao artigo 79, 1.225, 1.314, 1.417 e 1.418, do CC/02; e ao artigo 167, da Lei de Registros Públicos, sustentando o reconhecimento da multipropriedade imobiliária (time-sharing) como de direito real, possibilitando a oposição dos embargos de terceiro. Defendem o cabimento dos embargos de terceiro para a defesa do direito real de fração ideal de imóvel submetido ao regime de multipropriedade.⁵⁰

Segundo o Ministro Paulo de Tarso, “Alegam os recorrentes que por serem detentores da propriedade de fração é indevido o ato de penhora que recaiu sobre à totalidade do imóvel”.⁵¹ Segue então lembrando que a decisão em primeiro grau decidiu pela natureza de direito obrigacional da multipropriedade, mas salienta a existência da decisão do Recurso Especial 1546.165/SP, que segundo o Ministro, decidiu pela natureza real da multipropriedade, apesar de não estar tipificada em legislação. Assim sendo, o multiproprietário possui a possibilidade de proteger sua fração de imóvel compartilhado através de embargos de terceiro por ser tratar de direito real, havendo propriedade dos multiproprietários sobre a fração de bem, aos moldes do artigo 674 do código de processo civil de 2015.⁵² Nas palavras do Ministro:

O magistrado de primeiro grau, entendendo que trata-se de uma relação obrigacional e não real (fl. 336, e-STJ), julgou improcedente o pedido formulado na inicial. Depreende-se, pois, que a questão básica constante

⁴⁹STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>> Acesso em: 21.11.2019.

⁵⁰STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>> Acesso em: 21.11.2019.

⁵¹STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>> Acesso em: 21.11.2019.

⁵²STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>> Acesso em: 21.11.2019.

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. A Terceira Turma, por maioria e com o voto do Ministro João Otávio de Noronha, reconheceu que 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 (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição.⁵³

De tal forma o Ministro entendeu que a multipropriedade possui natureza real, se inserindo nos modelos definidos no art 1.225 do código civil de 2002 e a possibilidade dos multiproprietários oporem embargos de terceiros contra penhoras de imóveis fracionados onde possuam uma fração espaço-temporal do imóvel. De tal forma, o Ministro frisa a importância da decisão tomada pelo Recurso Especial 1546.165/SP, mitigando o princípio da taxatividade:

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. 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.⁵⁴

Assim sendo, conclui ser inválida a penhora da totalidade do imóvel fracionado em regime de multipropriedade, tendo em vista que os recorrentes possuem propriedade sobre frações espaço-temporais do imóvel, uma vez que a

⁵³STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>> Acesso em: 21.11.2019.

⁵⁴STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>> Acesso em: 21.11.2019.

multipropriedade possui natureza real, como descreve o Ministro De Tarso.⁵⁵ Nas palavras do Ministro Paulo de Tarso:

Sendo assim, é inválida a penhora da integralidade de imóvel submetido ao regime de multipropriedade (time-sharing) em decorrência de dívida de condomínio de responsabilidade do organizador do compartilhamento. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil.⁵⁶

Portanto, decidiu o Ministro pelo provimento do recurso especial de forma que a decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul seja reformada e se dê procedência aos embargos de terceiros, inviabilizando a penhora das frações espaço-temporais dos recorrentes.

O julgado retratado demonstra sua importância à medida que indica um caso onde o STJ segue a decisão do Recurso Especial 1546.165/SP para fundamentar sua sentença.

Além de tal fato, o julgado é perfeito exemplo de como a mudança da natureza obrigacional para real na multipropriedade traz diferenças drásticas a modalidade, como efeitos erga omnes, podendo evocar o art. 674 do código civil de 2015 para se utilizar de embargos de terceiros para proteger a unidade temporal.

Podemos, após analisar o Recurso Especial nº 1.681.874, identificar que acórdão anterior referente ao mesmo processo onde, após a decisão do Recurso Especial 1.546.165-SP, o magistrado que julgou os embargos de terceiro proposto pelos multiproprietários foi na contramão da jurisprudência, optando por ignorá-la.

Dentro da decisão, nota-se que anteriormente houve acórdão do TJ-RS onde foi inviabilizado embargo de terceiros com a alegação de que a parte apelante não é proprietária do imóvel, mas sim titular de um direito obrigacional:

⁵⁵STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>> Acesso em: 21.11.2019.

⁵⁶STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>> Acesso em: 21.11.2019.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA INCIDENTE SOBRE IMÓVEL QUE INTEGRA COMPLEXO HOTELEIRO. CONTRATO DE TIME SHARING. NEGÓCIO JURÍDICO QUE NÃO CONFERE AO ADERENTE A COPROPRIEDADE DO IMÓVEL. A relação jurídica de direito material que vincula os embargantes, a empresa executada e o imóvel de propriedade desta, é eminentemente obrigacional, não lhes conferindo direito de propriedade ou qualquer outra espécie de direito real. Não há como reconhecer à parte apelante, embargante, direito a ser protegido pela modalidade de embargos de terceiro, pois de fato não é proprietária do imóvel penhorado, nem teve posse sua esbulhada por ato judicial de apreensão. Os honorários advocatícios devem ser majorados, a fim de adequar-se às disposições do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC/2015. Inviável a condenação dos embargados ao pagamento de multa por litigância de má-fé quando não configurada alguma das hipóteses elencadas pelo art. 80 do Código de Processo Civil/2015. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO. UNÂNIME.(Apelação Cível, Nº 70071608921, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 14-12-2016)⁵⁷

Cabe ressaltar que a decisão do recurso especial em si, decide pelo caráter direito real do instituto do *time sharing* brasileiro, ao descrever que:

- 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

Acresce ainda que, quanto ao princípio do *numerus clausus*:

E ainda fundamentou que: 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. 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.⁵⁸

⁵⁷TJ-RS.Apelação Cível; AC 70071608921.Relator: Walda Maria Melo Pierro, TJ-RS.JUS, 2016. DJ: 14/12/2016. Disponível em: <<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: 21.11.2019.

⁵⁸STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>> Acesso em: 21.11.2019.

Há outro caso ainda mais drástico onde o juízo indefere pedido de regularização de alienação de direitos multiproprietários, sob a justificativa de julgar se tratar de ter ocorrido fraude à lei, mascarada de dezenas de vendas de frações ideais:

ALVARÁ – Pedido formulado pelos herdeiros, com o objetivo de regularizar alienação de direitos de multipropriedade realizada pelos falecidos genitores – Sentença de indeferimento do pedido, ao argumento de que os registros lançados na matrícula do Oficial do Registro de imóveis revelam verdadeira burla à Lei do Parcelamento do Solo Urbano, mediante alienação de frações ideais de uma mesma unidade autônoma – Multipropriedade ou "time-sharing" consolidada por registro desde o ano de 1984 – Inexistência de ilegalidade aparente no registro da multipropriedade Viabilidade de deferimento do pedido de expedição de alvará, que somente autoriza a regularização de alienação já ultimada – Recurso provido. (TJ-SP 10035152120178260587 SP 1003515-21.2017.8.26.0587, Relator: Francisco Loureiro, Data de Julgamento: 20/04/2018, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/04/2018)⁵⁹

De tal forma é perceptível que mesmo com a decisão da terceira turma, era necessária a normatização do referido tipo de imóvel para enfim se trazer unidade as decisões, bens como estabilidade para aqueles interessados em adquirir um imóvel em regime de multipropriedade. Contanto, aduz-se que após o Recurso Especial 1546.165/SP, as decisões que primavam pelo caráter obrigacional da multipropriedade já se tornavam mais escassas.

Mister se faz a análise da decisão do próprio Recurso Especial 1.546.165-SP de 2016:

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 a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente

⁵⁹TJ-SP 10035152120178260587 SP 1003515-21.2017.8.26.0587, Relator: Francisco Loureiro, Jusbrasil, 2017. DJ: 20/04/2018. Acesso disponível em: < <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/569406074/10035152120178260587-sp-1003515-2120178260587>> Acesso em: 21.11.2019.

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 (*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. 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.
(STJ - REsp 1546165 / SP 2014/0308206-1, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (1147), Data do Julgamento: 26/04/2016, Data da Publicação: 06/09/2016, T3 - TERCEIRA TURMA) ⁶⁰

O voto vencedor, do Ministro João Otávio de Noronha, indagava que no código civil de 2002 não há impedimento a considerar o instituto da multipropriedade como sendo de natureza real, não havendo oposição explícita a se consagrar novos direitos reais. ⁶¹. De tal forma, finaliza seu raciocínio com as seguintes palavras:

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. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol

⁶⁰STJ. Recurso Especial: REsp: 1546165 / SP 2014/0308206-1, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (1147), Portal da Justiça, 2016. DJ: 26/04/2016. Acesso Disponível em: <https://www.portaljustica.com.br/acordao/1910864>

⁶¹STJ. Recurso Especial: REsp: 1546165 / SP 2014/0308206-1, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (1147), Portal da Justiça, 2016. DJ: 26/04/2016. Acesso Disponível em: <https://www.portaljustica.com.br/acordao/1910864>

previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (*timesharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição”⁶²

O julgado do Recurso Especial 1.546.165-SP sofreu críticas tendo em vista o fato de que não abordou a discussão do fato de o artigo 1.225 do código civil de 2002 ser apenas exemplificativo. Flávio Tartuce expressa essa preocupação:

Com o devido respeito, o julgado merece críticas pelo fato de não ter ingressado diretamente na afirmação deser o rol do art. 1.225 do Código Civil meramente exemplificativo. Apesar de ter sido dada uma interpretação extensiva ao comando, notadamente à menção à propriedade no inciso I do preceito, a verdade é que a multipropriedade não está expressa no rol do dispositivo. Além disso, não há qualquer norma jurídica que trate da categoria. Por isso, o julgamento não deixa de trazer certa perplexidade, por não ter resolvido importante dilema do Direito Privado Contemporâneo.⁶³

Por fim, se faz interessante memorar o voto vencido no Recurso Especial 1546.165/SP, voto do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva que primou pela natureza contratual da multipropriedade, em detrimento do direito real. Segundo ele:

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”. Afirma ainda 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.⁶⁴

O voto vencido de Ricardo Villas Bôas Cueva demonstra que não era unanimidade o caráter que os ministros queriam aplicar à multipropriedade, bem ressalta o fato de que uma parcela mais conservadora ainda temia os supostos efeitos “catastróficos” que uma relativização do princípio do *numerus clausus* poderia gerar.

⁶²STJ. Recurso Especial: REsp: 1546165 / SP 2014/0308206-1, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (1147), Portal da Justiça, 2016. DJ: 26/04/2016. Acesso Disponível em: <https://www.portaljustica.com.br/acordao/1910864>

⁶³TARTUCE, Flávio. Direito Civil- Direito das Coisa – Volume 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019 p.39

⁶⁴STJ. Recurso Especial: REsp: 1546165 / SP 2014/0308206-1, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (1147), Portal da Justiça, 2016. DJ: 26/04/2016. Acesso Disponível em: <https://www.portaljustica.com.br/acordao/1910864>

Vale ressaltar ainda que a decisão do referido julgado foi duramente criticada. A desaprovação vem principalmente por dois motivos, sendo um deles, como declara Flávio Tartuce(2019), não afirmar a decisão se o rol do art. 1.225 do Código Civil é taxativo ou exemplificativo. O outro motivo é o fato de que, segundo Carlos Eduardo de Oliveira Elias (2019), em seu artigo “Análise detalhada da multipropriedade após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registro Público”, o caso julgado trata especificamente de uma penhora de imóvel compartilhado em multipropriedade que não havia sido registrado em cartório de imóveis. Sendo assim, segundo o autor, a mesma sentença não seria dada caso se tratasse de caso envolvendo 2 adquirentes de boa-fé sobre o mesmo período do ano. Segue abaixo passagem de Carlos Eduardo:

Todavia, o objetivo do STJ era simplesmente proteger contratos de multipropriedade perante credores do empreendedor, o que deveria ter sido feito por meio da doutrina do terceiro cúmplice, à semelhança do caso da Súmula nº 84/STJ. Se o STJ tivesse analisado um conflito entre dois indivíduos que, de boa-fé, tivessem firmado contrato de *time sharing* sobre o mesmo período do ano sem registro no Cartório de Imóveis, dificilmente ele teria invocado uma suposta natureza de direito real.⁶⁵

Portanto, pode-se aduzir que mesmo após a decisão judicial do STJ de 2016, ainda se fazia necessário o surgimento de uma lei, tendo em vista que mesmo com a decisão que em tese serviria de parâmetro para as próximas decisões, ainda havia dúvidas e incertezas que permeavam a prática da multipropriedade, em detrimento da segurança jurídica, se fazendo necessária a Lei 13.777 de 2018, que transparece nas palavras de Carlos Eduardo de Oliveira Elias:

Ademais, ao se admitir a natureza de direito real para a *time sharing* sobre móveis sem lei prévia regulamentadora, teremos grande insegurança jurídica, pois adquirentes de bens móveis estariam sob o risco de perderem, por evicção, parcialmente a coisa em favor de terceiros desconhecidos que tivessem ocultos contratos de *time sharing* com o alienante.⁶⁶

⁶⁵ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil Após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos, 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>> Acesso em: 21.11.2019

⁶⁶ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil Após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos, 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>> Acesso em: 21.11.2019

CAPÍTULO 2

2.1 Configuração da Multipropriedade pela Lei 13.777

Com o surgimento da Lei 13.777 de 2018, a Lei da Multipropriedade, se pôs fim a divergência doutrinária que se instaurara durante décadas a fim. Finalmente, estava tipificado que a multipropriedade no ordenamento brasileiro se trata de Direito Real sobre Coisa Própria, como descreve Carlos Eduardo Elias de Oliveria(2019) em sua obra “ Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade”. A Lei insere os artigos 1.358-B a 1.358-U no Código de Direito Civil de 2002.

O artigo 1.358-B define que o instituto da multipropriedade será regido pelo capítulo VIII-A criado pela Lei 13.777 e de forma supletiva e subsidiária pelas outras disposições do código civil de 2002 bem como Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964 , e 8.078, de 11 de setembro de 1990, também conhecido como código do consumidor.

Cabe ressaltar que esse artigo define que a Lei nº 591 de 1964 e os arts. 1.331 até 1358 podem ser subsidiariamente aplicados, mas o código do consumidor apenas pode ser subsidiariamente aplicado, como alega Carlos Eduardo Elias Oliveira (2019) em “Análise detalhada da multipropriedade após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registro Público”, caso haja relação de consumo.

O artigo 1.358-C conceitua a multipropriedade perante o ordenamento brasileiro como:

Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da propriedade imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.⁶⁷

Além disso, como descreve Carlos Eduardo Elias(2019) no referido artigo, protege seu instituto ao vedar a possibilidade de encerrar a multipropriedade em caso

⁶⁷Lei 13.777/2018. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm) [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm)> Acesso em: 21.11.2019.

da compra de todas as frações de tempo por um só indivíduo. Porém, a extinção da multipropriedade nesse caso pode ser estipulada via contrato.

O Art. 1.358-D é responsável por proteger o instituto do que era um dos maiores entraves de se enquadrar a multipropriedade como um condomínio. O dito dispositivo declara ser indivisível a multipropriedade imobiliária no ordenamento brasileiro. Isso acaba por impedir a ação de divisão ou a extinção de condomínio, empecilhos que poderiam acabar com o caráter perpétuo, ou pelo menos de longa duração, vendido pela multipropriedade.

O Art. 1358-D também demonstra sua importância à medida que inclui ao imóvel objeto da multipropriedade as instalações, equipamentos e o mobiliário destinados ao seu uso e gozo.⁶⁸ Isso acaba por proteger também os bens móveis da livre disposição perante aqueles que utilizam a unidade periódica. De tal forma, impede a penhora dos móveis que pertencem ao imóvel. Em sua obra, Silvio Venosa, salienta a importância de tal artigo:

Esse dispositivo indica a indivisibilidade do condomínio, que não se sujeitará a ação de divisão ou extinção (inciso I), e dispõe que se incluem no seu objeto “as instalações, equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo”. Essa última inserção é essencial à multipropriedade, pois o imóvel é colocado em estado de ser completamente utilizado pelo titular e sua família e convidados não só com mobiliário, como também com os utensílios ordinários da vida contemporânea, como televisores, refrigeradores, micro-ondas, pratos, talheres, aprestos de cozinha etc. A administração desses empreendimentos é semelhante e quase idêntica a um hotel e geralmente as unidades não utilizadas servem para tal, gerando renda para o administrador e proprietário, segundo a contratação e regulamento. Em linha geral, o usuário deve cuidar dos utensílios e deixados perfeitamente utilizáveis ao deixar o local, findo seu período, sob pena de ter que indenizar por perdas ou deteriorações anormais.

O Art. 1.358-E define como indivisível as frações de tempo. Em seu primeiro parágrafo, limita a pelos menos 7 dias o período mínimo desta fração do tempo, facultando se são seguidos ou intercalados.⁶⁹ Então, o dispositivo define em fixo ou

⁶⁸Lei 13.777/2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm> Acesso em: 21.11.2019.

⁶⁹Lei 13.777/2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm> Acesso em: 21.11.2019.

determinado quando a fração do tempo é no mesmo período de cada ano, flutuante quando no caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado e por último o modelo misto, combinando os sistemas fixo e flutuante (VENOSA, 2019).

Em seu segundo parágrafo, o Art. 1.358- E define que “Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores. ”⁷⁰

Segundo o Art. 1358-F, a multipropriedade é instituída por ato entre vivos ou testamento, devendo ser registrado em cartório de registro de imóveis competente. Neste registro deve estar discriminada a fração de tempo, estando registrada a duração do período de fração do tempo.⁷¹

Como cita Miguel Zaim:

Existe a possibilidade de cessão da fração de tempo, bem como sucessão, locação, comodato, alienação, tanto por ato *inter vivos* quanto por *causa mortis*, a título oneroso ou gratuito, sendo que no caso de qualquer um desses atos o mesmo deverá ser informado ao administrador da multipropriedade.⁷²

A partir deste artigo, Silvio Venosa(2019) aduz que, pode se auferir que a multipropriedade poderá se originar de duas formas, como negócio jurídico bilateral, ou como negócio jurídico unilateral, na formada de testamento e que o direito real é conferido a partir do registro do instrumento no cartório imobiliário competente.

O artigo 1.358- G da Lei de multipropriedade define:

⁷⁰Lei 13.777/2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm> Acesso em: 21.11.2019.

⁷¹Lei 13.777/2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm> Acesso em: 21.11.2019.

⁷²ZAIM, Miguel. Multipropriedade uma nova modalidade de condomínio, 2019. Disponível em: <<https://miguelzaim.jusbrasil.com.br/artigos/715886410/multipropriedade-uma-nova-modalidade-de-condominio>> Acesso em: 21.11.2019.

Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:

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

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

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

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

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

VI – as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.⁷³

Dessa forma, pode se concluir que tal dispositivo tem o intuito de definir o que deve ser estipulado em convenção de condomínio em multipropriedade obrigatoriamente. É facultado aos multiproprietários estipularem outras cláusulas que lhe convirem.

O inciso I é de suma importância uma vez que obriga os multiproprietários a estipularem os direitos sobre as instalações, equipamentos e mobiliário, e a forma do pagamento pelo serviço de limpeza, características fundamentais para um instituto com um viés de tão alta rotatividade, bem como com intuito turístico. Nas palavras de Tepedino, em obra anterior a Lei de 2018:

Mais que isso, obriga-se o multiproprietário, contratualmente, a guardar a unidade imobiliária e todos os móveis nela contidos como bom pai de família, custodiando-se e comprometendo-se a não realizar, pessoalmente, qualquer atividade que possa alterá-los, nem mesmo benfeitorias. Na experiência brasileira chega-se mesmo a estipular a obrigatoriedade de comunicar à administração quaisquer reparos, mesmo que corriqueiros, no âmbito dos móveis, utensílio ou equipamentos que guarnecem o interior dos apartamentos.⁷⁴

No inciso II, se define a necessidade de se definir o número máximo de indivíduos permitidos em uma unidade temporal. Realmente, se trata de dispositivo

⁷³ Lei 13.777/2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm > Acesso em: 21.11.2019.

⁷⁴ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Multipropriedade imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993. p.52.

importante, uma vez que com um número excessivo de pessoas usufruindo do imóvel, o desgaste desse poderia prejudicar os proprietários da fração periódica seguinte.

Nesse caso, compete ao administrador verificar se a ocupação está se dando de forma normal ou não, sendo uma infração passível de multa e outras punições estipuladas na convenção.

Dessa forma, o artigo se comunica com os ensinamentos de Gustavo Tepedino. A obra deste autor, como pode se verificar, serviu de embasamento para diversos dispositivos da Lei.

Uma vez definida a construção jurídica da multipropriedade, torna-se indispensável examinar a validade das numerosas cláusulas limitativas ao uso do aproveitamento do imóvel, as quais se justificam para permitir a utilização de todos os multiproprietários na mesma estrutura imobiliária. Assim é que, em geral, torna-se imprescindível o respeito a normas internas bastante rigorosas de funcionamento de todo o complexo, impedindo-se que o multiproprietário altere a decoração ou o mobiliário; proibindo-se a reprodução de chaves do apartamento; fixando-se o número máximo de pessoas; restringindo-se a presença de animais, estabelecendo-se o rateio de uma série de despesas de segurança e de conservação do imóvel como um todo, independentemente do uso que dele faça o multiproprietário, e assim por diante.⁷⁵

Na referida passagem, Tepedino denota a importância das normas de funcionamento do complexo que tornam mais fluída a utilização do imóvel em multipropriedade, como a fixação do número máximo de pessoas e o rateio das despesas de segurança e conservação do imóvel.

Outro importante dispositivo nesse caso é o inciso VI, onde compromete os proprietários do imóvel em multipropriedade à estabelecerem as multas aplicáveis em caso de descumprimento dos deveres estipulados em convenção, crucial para desestimular que práticas prejudiciais ao condomínio sejam praticadas.

Adiante, o Art. 13.58-H institui que:

⁷⁵ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Aspectos da Multipropriedade Imobiliária, 2017. P.518. Disponível em : < http://www.tepedino.adv.br/tep_artigos/aspectos-atuais-da-multipropriedade-imobiliaria/>. Acesso em: 21.11.2019

O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.⁷⁶

Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.⁷⁷

O intuito do referido artigo é impedir que um único indivíduo possua períodos demasiadamente extensos no mesmo imóvel, uma vez que a intenção da multipropriedade é incorrer em imóveis que serão utilizados para férias, com forte viés turístico-hoteleiro.

Dessa forma, como salienta Carlos Eduardo Elias de Oliveira(2019) no artigo “Análise detalhada da multipropriedade após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registro Público”, fica facultado dispor em convenção a vedação à um possível adquirente que queria comprar um excedente número de cotas com o intuito de, por exemplo, utilizar sua vantagem econômica para mercar unidades autônomas com o intuito de obter maioria censitária nas votações, de forma que prevaleça seus interesses.

Dessa forma, define Silvio Venosa:

A finalidade da multipropriedade é propiciar imóvel para períodos de férias ou lazer. Nesse diapasão, o presente texto houve por bem deixar expresso que o instrumento de instituição ou a convenção de condomínio poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel, detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica. É inconveniente que uma mesma pessoa detenha períodos somados muito longos no empreendimento, o que pode ocorrer pelo intuito de exploração econômica, desvirtuando a finalidade do instituto, impondo uma ditadura nas votações. O parágrafo único ressalva e excepciona o período de instituição, que será temporário, permitindo a venda de frações ideais. O empreendedor poderá deter períodos maiores apenas durante a alienação das frações. O contrato deve descrever detidamente essa hipótese.⁷⁸

⁷⁶ Lei 13.777/2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm> Acesso em: 21.11.2019.

⁷⁷ Lei 13.777/2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm> Acesso em: 21.11.2019.

⁷⁸ VENOSA, Silvio. Código Civil Interpretado. São Paulo: Editora Atlas. 2019. p. 749

Se faz mister, então ressaltar que o dispositivo é importante ao passo que impede um indivíduo de adquirir diversas frações temporais do imóvel, de forma que não possa prejudicar o intuito periódico da multipropriedade, bem como prover demasiado poder decisório a este hipotético indivíduo nas reuniões condominiais.

Como aduz Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2019) em seu artigo “Análise detalhada da multipropriedade após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registro Público”, o parágrafo único do referido artigo elenca uma exceção, descrevendo que no período de criação do condomínio multiproprietário, esse limite quantitativo não é válido, podendo o instituidor do condomínio ser o único proprietário das unidades, mas após as alienações das unidades periódicas nem esse indivíduo poderá mais ultrapassar o limite quantitativo.

O Art. 1.358-I institui diversos direitos dos multiproprietários, como pode ser constatado a partir do dispositivo:

São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

- I – usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;
- II – ceder a fração de tempo em locação ou comodato;
- III – alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;
- IV – participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:
 - a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;
 - b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.⁷⁹

O presente dispositivo prevê as formas de fruição do condomínio em multipropriedade. Define o direito de usar e gozar a totalidade do imóvel, juntos com os móveis internos, durante o período discriminado, bem como a possibilidade de permitir o uso da fração temporal por outro, via locação ou comodato.

⁷⁹ Lei 13.777/2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm> Acesso em: 21.11.2019.

Prevê também a possibilidade de alienação do bem à terceiros, podendo ser via ato inter vivos ou causa mortis, oneroso ou gratuito, mas deve o multiproprietário comunicar a alienação e o terceiro a quem proporcionará a fração temporal ao administrador.

Por fim, define que o condômino multiproprietário pode votar e participar da assembleia geral do condomínio em multipropriedade e/ou do condomínio edilício, desde que esteja desembaraçado de obrigações condominiais. No caso da assembleia do condomínio em multipropriedade, o voto do multiproprietário é proporcional à sua quota de fração temporal no imóvel, enquanto na assembleia geral de condomínio edilício, o próprio voto do multiproprietário é proporcional também ao quinhão de capacidade decisória que possui a unidade autônoma estipulado na convenção de condomínio edilício, como descrito pelo autor (VENOSA, Silvio, 2019). Como descreve Silvio Venosa:

Os direitos do multiproprietário colocam-se em síntese como os de um condômino edilício, descritos nesta obra anteriormente. Com a particularidade da limitação de tempo, poderá exercer os mesmos direitos (item IV). Nas assembleias gerais, seu voto corresponderá à quota de sua fração temporal. Daí por que a inconveniência de um mesmo titular possuir temporaneidade muito longa, o que desequilibra os direitos dos eventuais minoritários.⁸⁰

Já o Art. 1.358-J. define que:

São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

- I – pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;
- II – responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;
- III – comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;
- IV – não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;
- V – manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;
- VI – usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

⁸⁰ VENOSA, Silvio. Código Civil Interpretado. São Paulo: Editora Atlas. 2019. p. 749

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

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

IX – permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

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

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

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

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

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

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

§ 3º (VETADO)

§ 4º (VETADO)

§ 5º (VETADO)⁸¹

Nesse dispositivo são elencadas as obrigações dos multiproprietários. Se trata de artigo crucial, tendo em vista que visa propiciar a manutenção e conservação do imóvel, bem como preservar seu caráter de alta rotatividade.

O inciso I obriga o proprietário a pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, caso se trate de multipropriedade em condomínio edilício, a contribuição condominial dessas formas de condomínio também.

O inciso II e III tratam de defender a integridade do imóvel em multipropriedade. Enquanto o inciso II obriga o multiproprietário a compensar danos causados por si, convidado ou preposto ao imóvel, o inciso III o obriga a comunicar a administração qualquer dano ou defeito que tomar conhecimento enquanto habita o imóvel. Cabe lembrar que os dois casos incidem também sob os bens móveis dentro do imóvel.

De tal forma, os incisos IV, V, VI e IX tratam respectivamente do multiproprietário se obrigar a não alterar o mobiliário, se obrigar a manter o imóvel conservado enquanto o utiliza e limpo, e utilizar o imóvel como dita seu destino e natureza. O inciso IX obriga o multiproprietário a permitir obras e reparos urgentes no imóvel.

⁸¹ Lei 13.777/2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm> Acesso em: 21.11.2019.

Já os incisos VII e VIII já tratam do respeito ao tempo de fruição do bem. O inciso VII limita o multiproprietário a utilizar o bem apenas durante o período correspondente à fração do tempo que possui, enquanto o VIII define que ele deve partir no dia e horário fixados. Nesse caso, Gustavo Tepedino já comentava:

A obrigação de restituir o apartamento no dia e hora aprazados, ao final da temporada, incumbe evidentemente ao multiproprietário, cujo inadimplemento suscita perdas e danos, cumulada com pesada pena cominatória, por hora de atraso na restituição, além de caracterizar esbulho possessório, expressamente indicado na convenção condominial.⁸²

O parágrafo 1º estipula as punições para a desobediência de seus deveres na forma de multa e multa progressiva e perde temporária do poder de utilizar o imóvel durante a fração de tempo correspondente em caso de descumprimento reiterado. Quanto à essas multas, elucida Silvio Venosa:

As multas referidas no § 1º devem constar da convenção, sua forma de imposição e de cálculo, sempre permitindo direito de defesa. É de toda conveniência que essas punições sejam muito bem descritas, como deve ser todo direito restritivo. Chama-se a atenção do leitor para o que falamos sobre o sistema de multas no condomínio edilício, cujos princípios são os mesmos, com idênticos matizes.⁸³

O parágrafo 2º define que a responsabilidade por despesas com consertos no imóvel, e os bens que o englobam é de responsabilidade de todos os multiproprietários, caso decorra de dano causado por uso comum. Já no caso de uso anormal do multiproprietário, a responsabilidade é do multiproprietário tão somente. Nas palavras de Carlos Eduardo Elias Oliveira:

Os multiproprietários têm dever de conservação do mobiliário e, por isso, respondem por danos causados por si ou por seus convidados, conforme art. 1.358 -J, II, IV, V e VI, e art. 1.358-J, § 2º, II, do CC. Essa responsabilidade apenas abrange casos em que houver culpa do multiproprietário ou do seu convidado (por cujos atos o multiproprietário responde objetivamente). Essa culpa está implícita no próprio inciso II do art. 1.358-J do CC, que trata apenas de responsabilidade por danos “causados”, e está explícita no inciso II do § 2º do mesmo dispositivo, ao atribuir o custo financeiro do reparo ao

⁸² TEPEDINO, Augusto Tepedino. Multipropriedade imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993. p.52.

⁸³ VENOSA, Silvio. Código Civil Interpretado. São Paulo: Editora Atlas. 2019. p. 750

condômino que, com uso anormal, causou o dano. Cuida-se de regra basilar de responsabilidade civil: quem causa dano com culpa tem de indenizar.⁸⁴

O artigo 1.358-K., como aduz Silvio Venosa (2019) trata de equiparar os promitentes compradores e os cessionários de direitos de fração do tempo aos multiproprietários. Dessa forma, poderão exercer os direitos e obedecer às obrigações como se proprietários fossem, uma vez que sua posição jurídica é muito semelhante à de titular pleno.⁸⁵

No entanto, a Lei 13.777 de 2018 não trata em seu texto de uma importante forma de multipropriedade, a multipropriedade mobiliária, que não se trata de novidade internacionalmente. Os pontos apresentados não foram pensados para uma multipropriedade mobiliária. De fato, é uma oportunidade perdida, uma vez que o a multipropriedade de móveis é interessante tanto por si só, quanto por apresentar uma compatibilidade com a multipropriedade imobiliária. Um indivíduo que adquire o imóvel em multipropriedade poderia também adquirir um móvel em multipropriedade que lhe seja útil também durante as férias, como um quadriciclo ou um barco.

⁸⁴ ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil Após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos, 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>> Acesso em: 21.11.2019

⁸⁵ VENOSA, Silvio. Código Civil Interpretado. São Paulo: Editora Atlas. 2019. p. 750

CAPÍTULO 3

3.1 Investigação do cabimento e possibilidade de instituição de multipropriedade sobre bens móveis.

Cabe, para o aproveitamento máximo do potencial da multipropriedade se recordar dos ensinamentos de Tepedino(1993), onde ele descreve que a multipropriedade tange tanto o bem imóvel quanto o móvel, sendo uma forma de fruição destes bens.

Ao analisar, porém, o instituto da Multipropriedade aplicado no Brasil, percebe-se que aborda o *time sharing* como:

O regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da propriedade imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”.¹

É interessante comentar que o próprio Tepedino divide em sua obra de 1993 a multipropriedade imobiliária da mobiliária, ao salientar que não abordaria na obra a multipropriedade sobre bens móveis, devido a suas diferenças. De tal foram, Tepedino alega que:

No que tange à multipropriedade sobre bens móveis, tratada geralmente no âmbito da multipropriedade imobiliária, a exclusão é recomendada pela diferença de natureza e de disciplina entre bens móveis e imóveis, a suscitar problemas e soluções específicos. Daqui decorre, como se sabe, a inexistência do sistema de registro em fato de móvel, a incompatibilidade dos bens móveis com o sistema de condomínio especial ou com certos direitos reais.⁸⁶

Acontece que a propriedade sobre bens móveis já é prática há muito exercida nos ordenamentos internacionais, como França e Estados Unidos, como descreve a autora Maria José de Souza Araraki:

Já o “fractional ownership” que significa propriedade compartilhada, juridicamente é um negócio misto que combina direito real com direito pessoal, importado da Europa e dos Estado Unidos.

⁸⁶ TEPEDINO, Augusto Tepedino. Multipropriedade Imobiliária. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993. p.6.

Referido modelo de negócio surgiu com a ideia de pessoas físicas e jurídicas compartilharem a propriedade de aeronaves particulares, carros de luxo, barcos e posteriormente essa ideia foi estendida aos bens imóveis.⁸⁷

No entanto, apesar da presença consolidada da multipropriedade mobiliária no exterior, faz-se necessário ressaltar que se trata de matéria pouco discutida no Brasil, sendo passível de dúvida até quanto a sua compatibilidade com o ordenamento jurídico brasileiro atual.

Como descrito no capítulo anterior, a Lei 13.777 de 2018 não engloba multipropriedade de móveis. De todo modo, não existe lei que indique a natureza jurídica da multipropriedade mobiliária. Acontece ainda que a multipropriedade mobiliária, por não estar inserida na recente Lei, não pode ser tratada como direito real, uma vez que isso feriria o princípio da taxatividade.

Quanto à taxatividade dos direitos reais, cabe lembrar que há tempos já é discutida sua mitigação. Flávio Tartuce (2019), expressa que a interferência da autonomia privada nos direitos das coisas tornou exemplificativo o rol do art. 1.225 do código civil de 2002, em detrimento de seu antigo caráter taxativo, iniciando uma mitigação do princípio da taxatividade. Complementa raciocínio então, o autor(TARTUCE, 2019), alegando que posteriormente que as novas modificações legislativas também afirmavam esse caráter exemplificativo do rol do art. 1225 do código civil de 2002, com o advento de novas leis que se inseriam nesse meio. Tartuce(2019) então alega que, não havendo prejuízo às normas de ordem pública, não há óbice a autonomia privada se utilizar das lacunas presentes nos tipos legais, alterando o conteúdo presente nos direitos reais.

Silvio Venosa (2019) também versa sobre a taxatividade, defendendo que com o passar do tempo, a inclinação é a ampliação do *numerus clausus* do art. 1225 do código civil de 2002, de forma possibilitar a utilização de novos meios de fruição de bens imóveis.

⁸⁷ ARAKI, Maria José. Diferenças entre “Time Sharing” e “Fractional Ownership”, 2016. Disponível em: <<https://arakiaadvogados.com.br/2016/07/25/diferencas-entre-time-sharing-e-fractional-ownership/>> Acesso em: 21.11.2019.

Como descreve então Geamille Oliveira:

A mitigação da tipicidade ou taxatividade dos Direitos Reais se dá principalmente pelo reconhecimento da multipropriedade pelo STJ, instituto este que se refere a um tipo de condomínio estabelecido em função do tempo.

Assim, percebemos uma tendência em se admitir certos direitos como reais, ainda que não previstos em lei. Os dois exemplos mais expressivos são o Leasing imobiliário e a Multipropriedade Mobiliária (ou *time-sharing*). Este último reconhecido como direito real pelo STJ no REsp no. 1.546.165/SP de 26/04/2016.⁸⁸

Cabe também a interpretação que Eduardo Minongrance deu a obra de Tartuce(2018). O autor descreve que:

Nessa linha crítica sobre a taxatividade dos direitos reais, podemos encontrar a obra do Prof. Flávio Tartuce, que sustenta que a autonomia privada influencia o direito das coisas, o que conclui que o rol do art. 1.225 do CC/2002 (LGL\2002\400), não é taxativo, mas sim exemplificativo, havendo uma quebra do princípio da taxatividade.⁸⁹

De tal modo, Eduardo Minongrance(2018) aduz ainda que o STJ na decisão do Recurso Especial 1546.165/SP não teve interpretação semelhante à do autor Flávio Tartuce, que pregou o rol do art. 1.225 do código civil de 2002 como exemplificativo. O STJ na referida decisão optou, através do voto do Ministro João Otávio de Noronha, por dar à multipropriedade imobiliária natureza de direito real mesmo sobre a ótica do princípio da taxatividade, uma vez que sobre a perspectiva do Ministro, o art. 1.225 não possui vedação ao surgimento de novos direitos reais e atribui a multipropriedade imobiliária natureza real. Minongrance então finaliza seu raciocínio da seguinte forma:

Portanto, mesmo os direitos reais sendo taxativo, é possível extrair novos direitos reais no âmbito do conteúdo de cada direito real, por força da autonomia privada, desde que não lese as normas de ordem pública.⁹⁰

⁸⁸OLIVA, Milena Donato, RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: Redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. 2016. P.8/9. Disponível em: <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2016/12/Oliva-e-Renter%C3%ADa-civilistica.com-a.5.n.6.2016.pdf>>. Acesso em :21.11.2019

⁸⁹ DE FREITAS GOUVEA, Eduardo Minongrance. Atuais Princípios dos Direitos das Coisas no Direito Brasileiro. Revista de Direito Privado Volume 88/2018. Thomson Reuters, 2018.p. 8.

⁹⁰ DE FREITAS GOUVEA, Eduardo Minongrance. Atuais Princípios dos Direitos das Coisas no Direito Brasileiro. Revista de Direito Privado Volume 88/2018. Thomson Reuters, 2018.p. 8.

De tal forma pode-se aduzir que o autor defende a possibilidade de que, desde que se atenha a respeitar as normas da ordem pública, a autonomia privada pode produzir novos direitos reais, mesmo esses direitos sendo taxativos, sem haver prejuízo ao princípio da taxatividade.

Vale ressaltar que o enfraquecimento do princípio da taxatividade foi utilizado no período anterior à Lei 13.777 de 2018 e à decisão do STJ de 2016, REsp: 1546165 / SP 2014/0308206-1, como forma de conferir natureza real à multipropriedade imobiliária. Há de se convir então que se demonstra como um caminho que no mínimo merece atenção para pavimentar a estruturação da propriedade sobre bens móveis. A diferença é que a multipropriedade se adequaria a natureza de condomínio tradicional mais perfeitamente, e não condomínio edilício.

Segundo Carlos Eduardo Elias Oliveira(2019) no artigo “Análise detalhada da multipropriedade após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registro Público”, existe a possibilidade de se aplicar a multipropriedade sobre bens móveis de forma a considera-la um condomínio tradicional, com natureza de direito real, ou se utilizando de uma empresa para gerenciar uma espécie de locação, se tratando de natureza de direito pessoal, uma obrigação. No entanto, ambas as formas de se aplicar esta multipropriedade demonstram fragilidades perante o ordenamento brasileiro.

Se perfaz então que o caminho ideal para a aplicação da multipropriedade sobre bens móveis no ordenamento seguiria na linha de uma nova lei, assim como foi o caso da multipropriedade imobiliária, de modo a se evitar se reconstruir todos os debates que já aconteceram anteriormente ao instituto de 2018. No entanto, ainda resta uma possibilidade ainda não verificada no presente trabalho para se instaurar a multipropriedade sobre bens móveis de forma a não necessitar de uma nova legislação. Essa forma seria utilizar a legislação 13.777 de 2018 para, de forma análoga, reger a multipropriedade móvel.

3.2 Quanto a possibilidade de se utilizar a lei 13.777/2018 para reger a multipropriedade móvel e a necessidade de uma legislação própria.

Como já descrito anteriormente, através da via atípica, não é aconselhável se manter um bem móvel em regime de multipropriedade, pela instabilidade proporcionada pelos modelos improvisados encontrados hodiernamente.

Cabe ressaltar que, como também já explicitado ao longo do trabalho, o próprio Gustavo Tepedino (1993), já escolhia abordar multipropriedade imobiliária isoladamente da mobiliária, pregando que havia diversas diferenças em ambos os institutos, gerando empecilhos e soluções também diferentes. Destaca como grandes empecilhos a falta de um registro de móvel, empecilho que poderia ser solucionado mediante a possibilidade de registro do quinhão espaço-temporal de cada multiproprietário sobre o bem móvel em órgão competente como o detran por exemplo, no caso do carro, algo que não é possível ainda. Além desse estorvo, descreve também a incompatibilidade do bens móveis com a modalidade de condomínio especial e com outros diversos direitos reais como impeditivos.

Segundo o autor Carlo Eduardo Elias Oliveira(2019) no artigo “Análise detalhada da multipropriedade após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registro Público”, não é possível se utilizar a legislação 13.777 de 2018 para se interpretar um instituto de multipropriedade mobiliária de forma análoga. De acordo com o próprio autor:

Não há lei indicando a natureza jurídica da multipropriedade sobre bens móveis. Parece-nos inviável admitir o condomínio em multipropriedade para eles, seja pela inaplicabilidade, por analogia, dos arts. 1.358-B ao 1.358-U do CC, seja porque o princípio da taxatividade dos direitos reais é um obstáculo jurídico diante da inexistência de previsão legal de um direito real de propriedade “temporal” sobre móveis. Recorde-se que o precedente do STJ que apontara uma natureza real da multipropriedade tratava de uma penhora de imóvel objeto de contrato de *time sharing* não registrado no Cartório de Imóveis e, provavelmente, não resistiria diante de outro caso concreto envolvendo conflito entre dois adquirentes de boa-fé, conforme já expusemos mais acima. Ademais, ao se admitir a natureza de direito real para a *time sharing* sobre móveis sem lei prévia regulamentadora, teremos grande insegurança jurídica, pois adquirentes de bens móveis estariam sob o risco de perderem, por evicção, parcialmente a coisa em favor de terceiros

desconhecidos que tivessem ocultos contratos de *time sharing* com o alienante.⁹¹

Dessa forma, esta modalidade de multipropriedade encontra forte entrave para admiti-la como condomínio em multipropriedade. Primeiramente, não se pode usar uma interpretação dos artigos 1.358-B ao 1.358-U do código civil de 2002 por analogia. Em segundo lugar, pelo fato de não haver nenhuma propriedade "temporal" sobre móveis previsto em Lei como direito real, fazendo com que o princípio da taxatividade se torne um impedimento, uma vez que a lei 13.777 de 2018 se refere diretamente a multipropriedade de imóveis, como descreve o autor (ELIAS DE OLIVEIRA, 2019).

Acrescenta-se ao raciocínio as palavras de Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

Ademais, ao se admitir a natureza de direito real para a *time sharing* sobre móveis sem lei prévia regulamentadora, teremos grande insegurança jurídica, pois adquirentes de bens móveis estariam sob o risco de perderem, por evicção, parcialmente a coisa em favor de terceiros desconhecidos que tivessem ocultos contratos de *time sharing* com o alienante.⁹²

Nessa linha de raciocínio, aduz-se que devido ao fato de haver a possibilidade de adquirentes de bens móveis perderem através de decisão judicial uma fração do bem móvel para terceiros que tivessem contratos de *time sharing* desconhecidos que recaíssem sobre o bem. Dessa forma geraria insegurança jurídica conferir caráter de direito real ao *time sharing*.

O que resta, de acordo com Carlo Eduardo Elias de Oliveira(2019) à multipropriedade sobre móveis é ser praticada através de contratos atípicos, ou seja com caráter obrigacional ou através de condomínio tradicional, em detrimento do condomínio edilício usado para a multipropriedade anteriormente à Lei de 2018.

⁹¹ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil Após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos, 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>> Acesso em: 21.11.2019

⁹²ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil Após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos, 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>> Acesso em: 21.11.2019

No caso da multipropriedade sobre móveis através de contratos atípicos, os “multiproprietários” do bem utilizariam, por exemplo, uma empresa que garantisse que os períodos estipulados via contrato seriam obedecidos por aquele que compartilham os bens(ELIAS DE OLIVEIRA, 2019). Demonstra sua vulnerabilidade ao passo que a empresa pode vender a coisa a terceiro, e a falta de efeito *erga omnes* fará com que o terceiro não tenha de obedecer às regras pré-estabelecidas via contrato, como descreve o autor(ELIAS DE OLIVEIRA,2019) na sua obra “Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil Após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos”.

Já a multipropriedade mobiliária realizada mediante condomínio tradicional, onde os condôminos que compartilham o bem acordam os períodos de uso bem móvel. Esse modelo encontra sua precariedade no momento em que se denota que uma maioria de condôminos podem se unir a ponto de ter capacidade de moldar as regras de uso da coisa, a ponto de determinar o quinhão de tempo de utilização do móvel por cada um dos condôminos.

Assim sendo, é possível perceber que não há, em ambos os modelos, estabilidade suficiente a ponto de prover segurança jurídica a uma prática atípica de tal fracionamento temporal do imóvel. Para agravar esta instabilidade, a multipropriedade mobiliária pode incidir sobre bens móveis de elevado valor, como carro, aviões e barcos, bens que podem possuir valor alto demais para serem deixados ao acaso.

Ademais, cabe ressaltar que a decisão do STJ, Resp 1546.165/SP, que estipulava como um dos motivos a favor da decisão favorável ao caráter de direito real da multipropriedade imobiliária se trata do fato de que, segundo o Ministro João Otávio de Noronha (2017), o art. 1.225 do código civil de 2002 não traz óbice a novos direitos reais, sendo que a multipropriedade ainda se harmoniza com os institutos de direito real trazidos por tal artigo.⁹³ Como descreve a decisão do voto:

⁹³ STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>> Acesso em: 21.11.2019.

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.

Acontece que a Lei de multipropriedade imobiliária de 2018 cita expressamente que a multipropriedade da qual trata é apenas correspondente aos imóveis, como descrito no artigo 1.358-C do código civil de 2002:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.⁹⁴

De tal forma, saliente-se a urgência de se conceber legislação referente ao *time sharing* sobre móveis. O surgimento de uma lei de multipropriedade móvel, como o projeto de lei 2419/19, que visa trazer ao ordenamento jurídico brasileiro a multipropriedade de bens móveis e o seu registro.⁹⁵

Aduz-se que afim de se evitar polêmicas e debates, bem como incorrer em limitações da aplicação da multipropriedade de bens móveis analogamente à outros institutos já tipificados, o ideal é criar lei própria para o instituto em questão. Com isso visa-se sanar qualquer dúvida, bem como discussão doutrinária e divergência de jurisprudências.

⁹⁴ Lei 13.777/2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm> Acesso em: 21.11.2019.

⁹⁵Projeto de Lei 2419/2019. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2198751&fichaAmigavel=nao>> Acesso em:21.11.2019

CONCLUSÃO

O presente trabalho tratou de analisar a novíssima Lei 13.777/2018, a Lei da Multipropriedade, bem como a necessidade de ter sido implementada e se o instituto de fato se tratava de direito de natureza real, bem como abordar todo o histórico do instituto anteriormente à Lei e se de fato tal legislação se fazia necessária. Cabe salientar que o presente trabalho prima pela natureza real da multipropriedade, já difundida desde o trabalho de Tepedino.

O primeiro capítulo buscou reviver todo o debate jurídico-teórico presente no período anterior a legislação, bem como a forma que o instituto era implementado no Brasil e tentou também esclarecer se de fato era necessário a multipropriedade possuir legislação própria.

O cenário do Brasil anteriormente a Lei era de divergência. A discussão gerada pela obediência à risca do princípio da taxatividade impedia que se praticasse a multipropriedade, ainda não tipificada, como um direito real, o que fazia parte da doutrina e da jurisprudência considerar como direito pessoal o instituto, gerando diversas consequências que o tornavam menos atraente e efetivo.

O posicionamento doutrinário e jurisprudencial pode ser demarcado de acordo com 3 períodos, o anterior a decisão do REsp 1546.165/SP, o período anterior a Lei de 13.777/2018 e o período após a Lei da Multipropriedade. Anteriormente a legislação de 2018 a dúvida quanto a natureza da multipropriedade imobiliária nunca havia sido totalmente sanada. Apesar da decisão do Recurso especial 1546.165/SP, alguns autores e magistradores continuavam questionando a decisão, alegando se tratar de decisão equivocada, que se esquivara de abordar corretamente a taxatividade dos direitos reais. Daí denota-se a real necessidade de se tipificar de vez o instituto, tendo em vista que não se chegava ao real consenso.

O capítulo 2 já aborda como o instituto foi de fato aplicado no ordenamento brasileiro. Aborda alguns de seus artigos e as implicações destes na prática do condomínio em multipropriedade. Os dispositivos trabalhados têm um caráter

organizacional na multipropriedade, descrevendo majoritariamente a forma como esta será instituída.

O capítulo terceiro trata de importante modalidade da multipropriedade que não foi abordada pela Lei. A multipropriedade sobre bens móveis, já presente no exterior, mas pouquíssimo difundido em terras brasileiras. Gustavo Tepedino já alertava que pela grande diferença entre as duas modalidades, deveriam ser abordadas separadamente.

Assim sendo, neste capítulo se buscou tratar da possibilidade de aplicar a modalidade imobiliária sobre bens móveis. Primeiramente cogitou-se a aplicação da multipropriedade móvel de forma semelhante à aplicação da multipropriedade sobre bens imóveis anteriormente à Lei, sendo praticada pela autonomia privada. Acontece que se iniciaria novamente o mesmo mar de discussões que permeava o ambiente pré-Lei, envolvendo o princípio da taxatividade e a característica de divisibilidade do condomínio.

Então se aborda a possibilidade de se utilizar de forma a se utilizar Lei 13.777/2018 em analogia. Acontece que tal legislação define expressamente que rege apenas imóveis, não se tornando possível se utilizar a decisão do Recurso Especial 1546.165/SP que em tese mitiga a taxatividade dos direitos reais para se utilizar a legislação de 2018, que trata a multipropriedade como direito real. Além disso, tal decisão iria repercutir nas mesmas polêmicas que afetavam a multipropriedade imobiliária anteriormente à Lei 13.777/2018 caso utilizada para enquadrar a multipropriedade sobre bens móveis em outro instituto de direito real ou como um direito real próprio. De tal forma se aduz mais oportuno e efetivo elaborar legislação própria para tal instituto.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICAS

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade: Direito Imobiliário**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2017. Disponível em: <http://www.tepedino.adv.br/tep_artigos/aspectos-atuais-da-multipropriedade-imobiliaria/> Acesso em: 21.11.2019.

MARCELINO , Andreia Oliveira. **Responsabilidade civil dos hotéis e do sistema de multipropriedade(Time-Sharing)**. Vol. 810/2003. Thomson Reuters, 2003.

TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>, 2019. Acesso em: 21.11.2019

FERRARI, Carlos Eduardo. Aspectos relacionados a função social da multipropriedade, Migalhas, 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Edilicias/127,MI307811,31047-Aspectos+relacionados+a+funcao+social+da+multipropriedade>>. Acesso em: 21.11.2019

ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Considerações sobre a recente Lei da multipropriedade, 2019**. Disponível em :

<<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>>. Acesso em 21.11.2019.

STAFFEN, Marcio Ricardo. **Multipropriedade imobiliária: Entre o direito (real) posto e o pressuposto**. Revista dos Tribunais Online, Thomson Reuters, Vol 71, 2011.

CHAHUB, Melhim. **Multipropriedade- Uma abordagem à luz do Recurso Especial 1.546.165-SP**. Revistas dos Tribunais, Thomson Reuters, Vol 82, 2017.

SCHREIBER, Anderson. **Manual do Direito Civil Contemporâneo**. 1. ed. – São Paulo: Saraiva, 2009.

VENOSA, Silvio. **Código Civil Interpretado**, 4. ed. - São Paulo: Atlas, 2019.

GOMES, Orlando. **A multipropriedade**. Revista dos Advogados. Associação dos advogados: São Paulo, 1985. Disponível em: https://aplicacao.aasp.org.br/aasp/servicos/revista_advogado/paginaveis/18/index.html?_ga=2.50716269.53329080.1574369137-1869698880.1572034848> Acesso em: 21.11.2019.

LOPES, João Batista. **Condomínio Vol.9, 8 ed.** Editora São Paulo: São Paulo, 2006.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**, 27. ed. – São Paulo: Saraiva, 2012.

ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei 13.777/2018: Pontos polêmicos e aspectos de registros públicos**, 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>>. Acesso em: 21.11.2019.

ZAIM, Miguel. **Multipropriedade uma nova Modalidade de Condomínio**. Jusbrasil, 2019. Disponível em: <https://miguelzaim.jusbrasil.com.br/artigos/715886410/multipropriedade-uma-nova-modalidade-de-condominio>>. Acesso em : 21.11.2019.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil : Direitos das coisas**, 9. ed. – Rio de Janeiro, Forense, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**, 11. ed. - Rio de Janeiro, Forense, 2019.

OLIVEIRA, Geamille. **A Mitigação do Princípio da taxatividade dos Direitos**

Reais . Jusbrasil, 2019. Disponível em :

<<https://geamilleoliveira.jusbrasil.com.br/artigos/663596796/a-mitigacao-do-principio-da-taxatividade-dos-direitos-reais?ref=serp>>. Acesso em: 21.11.2019

DE FREITAS GOUVEA, Eduardo Minongrance. Atuais Princípios dos Direitos das Coisas: **Revista de Direito Privado, Thomson Reuters, Vol. 88**, 2018.

OLIVA, Milena Donato, RENTERÍA, Pablo. **Autonomia privada e direitos reais: Redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro**. 2016. p. 8/9. Disponível em: <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2016/12/Oliva-e-Renter%C3%ADa-civilistica.com-a.5.n.6.2016.pdf>>. Acesso em: 21.11.2019.

Corregedoria-Geral do Estado de São Paulo. Recurso Administrativo: Parecer 315/2007-E - Processo CG 549/2007. Relator: Juiz Auxiliar da Corregedoria DJ: 19/09/2007. Portal Extrajudicial, TJSP, 2008. Disponível em:< <https://www.extrajudicial.tj.sp.gov.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222>> Acesso em: 21.11.2019.

STJ. Recurso Especial: REsp 1546.165/SP Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas cueva, Relator para acórdão Ministro João Otávio de Noronha. DJE 06.09.2016 Disponível em : <<https://www.portaljustica.com.br/acordao/1910864>>. Acesso em 21.11.2019.

Código Civil de 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em 21.11.2019

Lei nº 13.777/2018. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em 21.11.2019

Projeto de Lei nº 2119/2019. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2198751&fichaAmigavel=nao>> Acesso em: 21.11.2019

OLIVA, Milena Donato, RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: Redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. 2016. P.8/9. Disponível em: <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2016/12/Oliva-e-Renter%C3%ADa-civilistica.com-a.5.n.6.2016.pdf>>.

TJ-RJ.RI: Recurso Inominado n. 2002.700.023695-8. Relator: Flávio Citro Vieira Mello. DJ 11/03/2003. Tjrj.JUS, 2003, DJ 11/03/2003. Disponível em: <
<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0003AE91A0A360CDC80C8E8158C9AA3ECFD9D0E0C33F0D55&USER>> Acesso em: 21.11.2019.

TJ-RS.Apelação Cível; AC 70071608921.Relator: Walda Maria Melo Pierro, TJ-RS.JUS, 2016. DJ: 14/12/2016. Disponível em:
<<http://www.tjrs.jus.br/busca/?tb=proc>> Acesso em: 21.11.2019.

STJ. Recurso Especial: REsp: 1681874 RS 2017/0154643-5, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Jusbrasil, 2017. DJ 11/10/2017. Disponível em: <
<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5/decisao-monocratica-509632257>> Acesso em: 21.11.2019.

TJ-SP 10035152120178260587 SP 1003515-21.2017.8.26.0587, Relator: Francisco Loureiro, Jusbrasil, 2017. DJ: 20/04/2018. Acesso disponível em: <
<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/569406074/10035152120178260587-sp-1003515-2120178260587>>
Acesso em: 21.11.2019.

ARAKI, Maria José. Diferenças entre “Time Sharing” e “Fractional Ownership”, 2016. Disponível em: <<https://arakkiadvogados.com.br/2016/07/25/diferencas-entre-time-sharing-e-fractional-ownership/>> Acesso em: 21.11.2019.