

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

**REFLEXÕES ACERCA DO ENQUADRAMENTO DA MULTIPROPRIEDADE
IMOBILIÁRIA COMO DIREITO REAL**

MARCELLE DE ABREU RODRIGUES

RIO DE JANEIRO

2018/2

MARCELLE DE ABREU RODRIGUES

**REFLEXÕES ACERCA DO ENQUADRAMENTO DA MULTIPROPRIEDADE
IMOBILIÁRIA COMO DIREITO REAL**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Professora M.^a Elisa Costa Cruz

RIO DE JANEIRO

2018/2

R696r Rodrigues, Marcelle de Abreu
 Reflexões acerca do enquadramento da
multipropriedade imobiliária como direito real /
Marcelle de Abreu Rodrigues. -- Rio de Janeiro,
2018.
 64 f.

 Orientadora: Elisa Costa Cruz.
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade
de Direito, Bacharel em Direito, 2018.

 1. multipropriedade imobiliária. 2. direitos
reais. 3. numerus clausus. 4. autonomia privada. 5.
time-sharing. I. Cruz, Elisa Costa, orient. II.
Titulo.

MARCELLE DE ABREU RODRIGUES

**REFLEXÕES ACERCA DO ENQUADRAMENTO DA MULTIPROPRIEDADE
IMOBILIÁRIA COMO DIREITO REAL**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da Professora M.^a Elisa Costa Cruz

Data da aprovação: ___ / ___ / ____.

Banca Examinadora:

Prof.^a M.^a Elisa Costa Cruz

Orientadora

Prof. Dr. Guilherme Magalhães Martins

Membro da Banca

Prof.^a M.^a Livia Teixeira Leal

Membro da Banca

Rio de Janeiro

2018/2

AGRADECIMENTOS

À minha avó Lêda, que, com firmeza e doçura, dedicou-se à minha felicidade, ensinando-me a traçar meus próprios passos. Deixou, contudo, em cada parte de mim, partes de si. Jamais existirão palavras para expressar sua relevância em toda a minha trajetória. És a minha luz e a minha força. Obrigada por tudo.

Ao meu avô Cláudio, eterno em meu coração, que, com toda sua descontração e irreverência, mostrou-me que a vida pode ser mais leve, transmitindo o amor pela música.

Aos meus pais, Sérgio e Denise, maiores exemplos de que a distância nada tem a ver com ausência. Agradeço especialmente à minha mãe, que, sem perceber, perfilhou caminhos feministas, ocupando espaços marcadamente masculinos, com delicadeza e feminilidade.

Ao tio André, meu “padrinho do livro”, que, entre viagens e *spritz's*, me apresentou ao direito civil-constitucional. Fundamental em minha vida, não só na acadêmica, ensinou-me que a felicidade é das maiores riquezas que se pode ter. Juntos, desfilamos a vida.

À tia Amélia, guardiã das memórias da família, que, pela dificuldade de sua missão, por vezes manifesta esquecimentos. Não se preocupe, eles são muito pequenos perto de sua grandeza. Obrigada por cuidar do meu tesouro canino.

Ao Fernando, que todos os dias me nutre de amor e carinho, fortalecendo-me com seu companheirismo. Obrigada pela sua cumplicidade, dedicação e paciência. Você desperta o melhor de mim e faz transbordar os melhores sentimentos. Você é a prova de que sou a pessoa mais sortuda do mundo. Obrigada por ser o meu casulo.

Por fim, agradeço a todos que, de alguma forma, contribuíram para a minha formação como pessoa e como estudante. Não seria possível elencar todos vocês aqui, mas reservo esse espaço para manifestar minha gratidão.

Por seres tão inventivo
E pareceres contínuo
Tempo, tempo, tempo, tempo
És um dos deuses mais lindos
Tempo, tempo, tempo, tempo
[...]

Peço-te o prazer legítimo
E o movimento preciso
Tempo, tempo, tempo, tempo
Quando o tempo for propício
Tempo, tempo, tempo, tempo
[...]

Ainda assim acredito
Ser possível reunirmo-nos
Tempo, tempo, tempo, tempo
Num outro nível de vínculo
Tempo, tempo, tempo, tempo

Caetano Veloso

RESUMO

A presente pesquisa monográfica objetiva a análise da multipropriedade imobiliária, também denominada *time-sharing*, com o intuito de diagnosticar sua natureza jurídica. A multipropriedade imobiliária se caracteriza pela maximização do proveito econômico de um imóvel que, repartido em unidades de tempo, suporta diversos titulares, os quais utilizam a coisa, conforme a fração espaço-temporal que lhe cabe. Considerando-se que o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a multipropriedade imobiliária é direito real, o presente estudo se debruça sobre os principais atributos dos direitos reais para, posteriormente, confrontá-los com as características essenciais da multipropriedade. Valendo-se de reflexões doutrinárias e jurisprudenciais, realiza a ponderação sobre a possibilidade de incidência de autonomia privada nos direitos reais, uma vez que sobre tais direitos vigora o princípio da taxatividade. Como resultado, averiguou-se possível a atuação da autonomia privada nos direitos reais, desde que respeitado o sistema *numerus clausus*, de modo que a autonomia privada deve se restringir à modulação dos direitos reais existentes. Por consequência, após a comparação entre os atributos da multipropriedade e os direitos reais, observou-se que o instituto corresponde à modulação do tipo propriedade, pois seus titulares detêm faculdades de uso, gozo e disposição sobre a fração espaço-temporal que fazem jus.

Palavras-chaves: multipropriedade imobiliária; *time-sharing*; direitos reais; taxatividade; *numerus clausus*; autonomia privada.

ABSTRACT

The current study aims at the analysis of time-sharing, in order to diagnose its legal character. In Brazil, time-sharing is characterized by the maximization of the economic profit of a property that, divided in units of time, supports several owners, who use it according to the space-time fraction that they own. Considering that the Brazilian Superior Court of Justice has held that time-sharing is a property law type, the current study deals with the main attributes of property law and then confronts them with the essential characteristics of time-sharing. Using doctrinal and jurisprudential reflections, it weighs the possibility of private autonomy in the property law, since the “legal type” principle applies on these kinds of rights. As a result, it was verified that it is possible for private autonomy to act in property law, once observed that numerus clausus system is respected, so that autonomy should be restricted to the modulation of existing property law rights. Consequently, after the comparison between the attributes of the time-sharing and property law, it was observed that the time-sharing corresponds to the modulation of the property type, since its holders have faculties of use, enjoyment and disposition on the space-time fraction that they own.

Keywords: time-sharing; property law; numerus clausus; legal character; private autonomy.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1. PONDERAÇÕES INICIAIS A RESPEITO DOS DIREITOS REAIS	13
1.1. Características fundamentais dos direitos reais	15
1.2. Direitos reais e autonomia privada	17
1.3. A problemática da clássica dicotomia entre direito real e direito obrigacional: sistemática unitária das situações jurídicas patrimoniais.....	23
2. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	27
2.1. Conceito e particularidades.....	27
2.2. Experiência estrangeira.....	29
2.2.1. Itália.....	29
2.2.2. França	31
2.2.3. Espanha	33
2.2.4. Portugal	35
2.3. Experiência brasileira.....	37
3. COMPATIBILIDADE DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA COM OS DIREITOS REAIS	41
3.1. Apontamentos doutrinários.....	42
3.2. Posicionamento jurisprudencial	45
3.3. Enquadramento da multipropriedade imobiliária como nova forma de propriedade	51
CONCLUSÃO	57
REFERÊNCIAS	60

INTRODUÇÃO

A multipropriedade imobiliária, conforme conceito apresentado por Gustavo Tepedino¹, manifesta-se por meio da “relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”.

Deste modo, a multipropriedade imobiliária oportuniza a coexistência de múltiplos direitos sobre um mesmo suporte jurídico, que, organizando por meio de frações-espacos temporais, oportuniza a utilização individualizada do imóvel sobre o qual o vínculo jurídico foi estabelecido.

Por possibilitar que um único imóvel suporte diversas titularidades, a multipropriedade imobiliária se mostra como instrumento facilitador ao acesso à segunda casa ou casa de lazer, promovendo maior desenvolvimento econômico ao país, além de contribuir para a concretização do direito ao lazer e à propriedade, consagrando, por consequência, a dignidade da pessoa humana.

Em razão de seus benefícios, o instituto em análise se encontra amplamente difundido no Brasil, tornando imprescindível que, em prol da segurança jurídica, seja definido, de modo a não salientar dúvidas, qual a natureza da multipropriedade imobiliária, se de direito obrigacional, se de direito real. Nesse sentido, recente julgado² do Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que a multipropriedade imobiliária possui natureza jurídica de direito real.

Contudo, sabe-se que no ordenamento jurídico brasileiro os direitos reais possuem como preceito fundamental o princípio da taxatividade, de acordo com o qual, diante da ausência de norma que preveja um determinado direito como real, este possuirá natureza jurídica obrigacional. Assim, a partir de uma breve leitura do rol de direitos reais dispostos no art. 1.225

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

² BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação. TJ-SP – APL: 0159779-07.2008.8.26.0100 SP (583.00.2008.159779-1), Apelante: Magnus Landmanm Consultoria Empresarial s/c LTDA. Apelado: Condomínio Week Inn. Relator: Gilberto Leme, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Julgamento: 11/02/2014, Data de Publicação: 17/02/2014. Poder Judiciário do Estado de São Paulo. Diário da Justiça Eletrônico. Caderno 2 Judicial – 2ª Instância, ano VII, Edição nº 1602, p. 1621

do Código Civil³, que reúne os direitos reais existentes no Brasil, verifica-se que o instituto lá não se encontra expressamente positivado.

Deste modo, surge a necessária análise, à qual a presente monografia se dedica, a respeito da possibilidade de reconhecimento do *time-sharing* como direito real brasileiro. Para tanto, investiga-se a hipótese de a multipropriedade imobiliária corresponder à modelação expansiva de direitos reais já existentes, de modo a não representar ofensa a preceito fundamental dos direitos reais.

Sob essa perspectiva, é inegável que a dinamicidade dos negócios jurídicos implica em inovações que, por inúmeras vezes, ressignificam institutos já consagrados no ordenamento civil. Deste modo, perfilhando uma leitura civil-constitucional do art.1.225, bem como privilegiando a função social da propriedade e da atividade econômica, levanta-se a hipótese de o julgado ter tão somente reconhecido a inovação de instituto de direito real já forjado no artigo infraconstitucional citado.

Sendo assim, faz-se mister a investigação a respeito da relação, que em um primeiro momento aparenta ser conflituosa, entre a multipropriedade imobiliária e a taxatividade dos direitos reais. Tal investigação é de suma importância, pois, em um país com grande potencial turístico como o Brasil, o instituto já vem sendo operacionalizado.

Diante do exposto, a presente pesquisa monográfica visa um estudo atento à dogmática do direito das coisas, sem, contudo, deixar de atentar aos parâmetros da doutrina mais contemporânea, a qual aponta a necessidade de funcionalização da propriedade, bem como tende a rechaçar a dicotomia entre direito real e direito obrigacional, considerando que, hodiernamente, no direito civil a grande dicotomia existente se encontra entre direitos existenciais e direito patrimoniais.

Ressalta-se que o direito civil se encontra funcionalizado em função dos valores consagrados pela Constituição da República Federativa do Brasil, de modo que a análise dos

³ BRASIL. Código Civil (2002). **Código Civil brasileiro e legislação correlata**. – 2. Ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. p. 290. Art. 1.225. “São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese; XII - a concessão de direito real de uso; XIII - a laje.

institutos jurídicos não mais pode se reduzir à fria leitura da lei. Ao contrário, incumbe aos juristas o exercício de interpretar a norma, esclarecendo seu significado, com vistas à promoção dos valores constitucionais.

Por fim, esclarece-se que a presente pesquisa doutrinária se utiliza do método de pesquisa hipotético-dedutivo, uma vez que parte da incerteza jurídica a respeito da consonância da multipropriedade imobiliária com a natureza jurídica de direito real, realizando-se atenta análise doutrinária e jurisprudencial a respeito do tema, com o intuito de acrescentar aos debates já existentes tema posicionamento final consistente e em conformidade com o ordenamento jurídico-pátrio.

1. PONDERAÇÕES INICIAIS A RESPEITO DOS DIREITOS REAIS

Direitos reais, denominado pela doutrina mais clássica “direito das coisas”, no conceito de Clóvis Beviláqua⁴, corresponde ao “complexo das normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”. Com fundamento neste conceito, Savigny batizou a alcunha de “direitos reais”, sendo, posteriormente, seguido por estudiosos contemporâneos.

Esclarece-se que a nomenclatura “direitos reais” se apresenta como mais conveniente, em virtude de não induzir o intérprete a restringir a abrangência da disciplina às coisas esgotáveis e corpóreas, uma vez que esta também se aplica aos bens⁵ suscetíveis de apropriação e de constituírem objeto de direito real.

Elucidado o conceito de direitos reais, seu estudo deve partir à luz das normas constitucionais, tendo em vista que, para além dos mecanismos de integração do direito, a Constituição da República Federativa do Brasil dispensa à propriedade, direito real por excelência, diversas normas, dentre as quais, destacam-se o art. 5, XXII⁶ e XXIII⁷; art. 170, III⁸; art. 182, §1^o⁹ e; art. 186¹⁰.

⁴ BEVILÁQUA, Clóvis, 1859-1994. **Direito das coisas**; prefácio de Francisco César Asfor Rocha – Brasília, Conselho Editorial, 2003, p. 9.

⁵ A respeito da breve distinção entre bens e coisas, indica-se: Farias, Cristiano Chaves de. Reais/ Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald. – 11. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015. (**Curso de direito civil; v.5**). p. 9. “Não obstante a existência de sério dissídio acerca da distinção entre coisa e bem, termos utilizados de modo muitas vezes promíscuo, concordamos com o mestre lusitano Menezes Cordeiro, ao advertir que parece ocorrer uma certa tendência a restringir a “coisa” às realidade corpóreas, enquanto os “bens” se alargam a realidades imateriais, falando-se em “bens imateriais” ou “bens de personalidade”.

⁶ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição República Federativa do Brasil**: texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nº 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais nº 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo nº 186/2008. – Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. p. 14 “Art. 5, XXII, Constituição da República Federativa do Brasil: “é garantido o direito de propriedade;”.

⁷ Ibidem, p. 14. “Art. 5, XXIII, Constituição da República Federativa do Brasil: “a propriedade atenderá a sua função social;”.

⁸ Ibidem, p. 109. Art. 170, III, “função social da propriedade;”

⁹ Ibidem, p. 112. Art. 182, §1^o, Constituição da República Federativa do Brasil: “Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 1^o O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”.

¹⁰ Ibidem, p. 113. Art. 186, Constituição da República Federativa do Brasil: “Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores”.

Nesse sentido, observa-se que a Constituição da República Federativa do Brasil incorpora a função social aos direitos reais, em especial à propriedade, que abandona o caráter individualista que antes possuía, cuja expressão máxima era *usque ad sidera, usque ad inferos*¹¹, para assumir função promocional.

A respeito da função social atribuída aos direitos reais, tomam-se os ensinamentos de Pietro Perlingieri¹², cujos apontamentos, apesar de se debruçarem sobre o ordenamento jurídico italiano, aplicam-se perfeitamente ao direito brasileiro:

A função social predeterminada para a propriedade privada não diz respeito exclusivamente aos seus limites. A letra do art. 42 Const. estabelece que a lei determina “os modos de aquisição, de gozo e os limites com o objetivo de assegurar a sua função social”, de maneira que esta última concerne o conteúdo global da disciplina proprietária, não apenas os limites. A função social, construída como o conjunto dos limites, representaria uma noção somente de tipo negativo voltada a comprimir os poderes proprietários, os quais sem os limites, ficariam íntegros e livres. Este resultado está próximo à perspectiva tradicional. Em um sistema inspirado na solidariedade política, econômica e social e ao pleno desenvolvimento da pessoa (art. 2 Const.) o conteúdo da função social assume um papel de tipo promocional, no sentido de que a disciplina das formas de propriedade e as suas interpretações deveriam ser atuadas para garantir e para promover os valores sobre os quais se funda o ordenamento. E isso não se realiza somente finalizando a disciplina dos limites à função social. Esta deve ser entendida não como uma intervenção “em ódio” à propriedade privada, mas torna-se “a própria razão pela qual o direito de propriedade foi atribuído a um determinado sujeito”, um critério de ação para o legislador, e um critério de individuação da normativa a ser aplicada para o intérprete chamado a avaliar as situações conexas à realização de atos e de atividades do titular”.

Assim, torna-se necessário adequar as normas destinadas aos direitos reais às transformações da sociedade contemporânea, de forma que o Direito não se torne mero instrumento de controle social, mas meio consagrador de seus objetivos, promovendo a dignidade da pessoa humana em todos os seus atributos, inclusive, à propriedade.

A observância de normas por meio de viés puramente estrutural¹³ não satisfaz o entendimento dos fenômenos atuais, cuja complexidade se encontra cada vez maior,

¹¹ Traduzida para “até os astros e às profundezas” (disponível em: <http://www.portalcoimbra.com/portal/o-que-significa-usque-ad-sidera-et-usque-ad-inferos/>; acesso em 30/04/2018) constitui expressão máxima para a amplitude dos ilimitados poderes que eram conferidos ao proprietário no Direito Romano.

¹² PERLINGIERI, Pietro. **Perfis de Direito Civil**/Pietro Perlingieri; tradução de: Maria Cristina De Dicco. 3ª ed., rev. e ampl. – Rio de Janeiro: Renovar, 2007. p. 226.

¹³ Sobre a distinção entre estrutura e função, Pietro Pierlingieri ensina: “É da máxima importância identificar a estrutura e a função do fato jurídico. Preliminarmente, pode-se dizer que a estrutura e a função respondem a duas indagações que se põem em torno ao fato. O “como é?” evidencia a estrutura, o “para que serve?” evidencia a função. Como para o fato, também para a relação – isso se verá infra, §75 – é possível identificar um perfil estrutural e um funcional”. PERLINGIERI, Pietro. op. cit. p. 94.

provocando a necessidade de que se confira ao direito função promocional, destinada à realização de atos socialmente desejáveis.

Deste modo, passa-se à análise das características fundamentais dos direitos reais sem se abster de utilizar ótica constitucionalizada, com vistas à promoção dos objetivos fundamentais da Constituição da República Federativa do Brasil e à otimização dos atributos dos direitos reais.

1.1. Características fundamentais dos direitos reais

Sabe-se que os direitos reais possuem qualidades distintivas próprias que os diferem dos demais campos metodológicos do Direito Civil. Sendo assim, para efetiva compreensão da disciplina, faz-se necessário um breve passeio por suas características.

Tradicionalmente, diz-se que os direitos reais são dotados de publicidade, oponibilidade *erga omnes*, preferência, especialidade, aderência, ambulatoriedade, sequela e taxatividade¹⁴.

A publicidade se traduz no fato que aos direitos reais é destinada ampla divulgação de todos os atos que lhe dizem respeito, propiciando à coletividade o conhecimento da relação jurídica que permeia o bem¹⁵. Esta característica possui especial importância, uma vez que assegura outro atributo real: a oponibilidade *erga omnes*.

A oponibilidade *erga omnes*¹⁶, por sua vez, assinala que o direito real se opõe a toda coletividade. Deste modo, a relação jurídica constituída por meio de um direito real é integrada pelo titular do direito e por um hipotético sujeito passivo universal¹⁷ que assume um dever de abstenção perante o bem sobre o qual recai a relação jurídica.

¹⁴ Com o intuito de apresentar de maneira mais completa as características dos direitos reais, fez-se um compilado das características apresentadas por Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza, Maria Celina Bodin de Moraes, no livro “Código Civil interpretado conforme a Constituição da República – vol. III; Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, no livro “Direito Civil vol. 5”; Flávio Tartuce, em seu livro “Direito Civil vol. 4” e Cleyson de Moraes Mello, no livro “Direito Civil: direito das coisas”.

¹⁵ MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito Civil: direito das coisas**/ Cleyson de Moraes Mello. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2017. p. 147.

¹⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v. 4: Direito das Coisas**/ Flávio Tartuce. – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 19.

¹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de direito civil: direitos reais**/ Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald – 13. ed. rev., ampl. e atual. – Salvador. Ed. JusPodivm, 2017. p. 48.

A idealização de um sujeito passivo universal surge a partir da teoria personalista, defendida por Caio Mário da Silva Pereira¹⁸, em contraposição à teoria realista, sustentada por Orlando Gomes¹⁹, o qual preleciona que a relação jurídica de direito real é constituída apenas entre a coisa e seu titular

A teoria personalista, por entender não ser possível relação direta entre coisa e pessoa, cria o hipotético sujeito passivo universal, correspondente a toda a coletividade, que integra a relação jurídica com o mencionado dever de abstenção.

Cumprir dizer que a doutrina tradicional se referia a característica da oponibilidade *erga omnes*, por meio do termo “absolutismo”²⁰, contudo, este termo, diante da dogmática contemporânea, mostra-se menos adequado, já que ao seu titular não mais lhe é destinado um poder ilimitado, devendo submeter-se a valores de índole social, como a função socioambiental da propriedade²¹.

No que tange à preferência²², afirma-se que o direito real, quando confrontado com outro direito, se sobrepõe a este. Assim sendo, há verdadeira prevalência do direito real em relação aos demais direitos de crédito. Esta preferência, conforme elucida Gustavo Tepedino²³, ao citar o catedrático Caio Mário da Silva Pereira, caracteriza-se como espacial, havendo ainda a preferência temporal, que impõe predileção à anterioridade do registro.

Passa-se a análise da aderência, a qual se manifesta através do poder imediato do titular sobre a coisa, posto que o vínculo jurídico se aglutina à coisa. Conforme os ensinamentos de Orlando Gomes²⁴, *uti lepra cuti*, isto é, o direito adere à coisa como a lepra à pessoa.

¹⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva, **Instituições de direito civil – Vol. IV**/Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho – 25 ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017. p.p. 12-14.

¹⁹ GOMES, Orlando, 1909-1988. **Direitos Reais**/Orlando Gomes – 19ª ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. – Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 11.

²⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de. op. cit., p. 33.

²¹ MELLO, Cleyson de Moraes. op. cit., p. 38.

²² FARIAS, Cristiano Chaves de. op. cit., p. 39.

²³ PEREIRA, Caio Mário da Silva, Instituições, p. 5, apud TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloísa Helena; BODIN DE MORAES, Maria Celina. **Código Civil interpretado conforme a Constituição da República** – vol. III – 2ª ed. rev. e atual. / Gustavo Tepedino, Heloísa Helena Barboza, Maria Celina Bodin de Moraes. – Rio de Janeiro: Renovar, 2014. p. 496.

²⁴ GOMES, O. **Direitos Reais**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p; 08.

Desta aderência, decorre a ambulatoriedade, segundo a qual, o dever jurídico correspondente ao direito real acompanha o bem em todas as relações jurídicas que venham a ser constituídas.

Em decorrência, origina-se a sequela²⁵, que se caracteriza pelo poder conferido ao titular do bem que o legitima a perseguir a coisa das mãos de quem injustamente a possui. Constitui, portanto, verdadeira prerrogativa concedida ao titular do direito real de colocar em movimento o exercício de seu direito, concretizando a oponibilidade *erga omnes*.

A especialidade, por sua vez, determina que o direito real deve recair sobre coisa certa e determinada, devendo haver minuciosa identificação do bem sobre o qual será constituída a relação jurídica. Há especial importância neste atributo, uma vez que a especificação do bem é crucial para que se assegure a sequela.

Por fim, a doutrina clássica elenca a taxatividade²⁶, que possui notável relevância para o presente trabalho, uma vez que, de acordo com este atributo, é necessário que haja prévia norma que elenque os direitos reais, conferindo-lhe reconhecimento jurídico, por meio de reserva legal.

Assim, é possível concluir que, no direito civil brasileiro, os direitos reais são aqueles que se encontram elencados no rol do art. 1.225 do Código Civil²⁷, uma vez que, conforme os ensinamentos de Arruda Alvim²⁸, citado por Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias, caso a relação jurídica não se amolde aos institutos dispostos no mencionado rol, lhe será destinado tratamento de direito obrigacional.

1.2. Direitos reais e autonomia privada

Esclarecidos os principais atributos dos direitos reais, passa-se a análise da possibilidade

²⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de. op. cit., p. 37.

²⁶ Ibidem, p. 41.

²⁷ BRASIL. Código Civil (2002). **Código Civil brasileiro e legislação correlata**. – 2. Ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. p. 290. Art. 1.225. “São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese; XII - a concessão de direito real de uso; XIII - a laje.

²⁸ ALVIM, Arruda, apud FARIAS, Cristiano Chaves de. op. cit., p. 41. “Confronto entre Situação de Direito Real e Direito Obrigacional”, p. 104.

de incidência da autonomia privada sobre as relações firmadas em torno dos direitos reais. Para tanto, é necessário desvendar o significado do termo autonomia privada. Pietro Perlingieri²⁹ elucida que a autonomia privada compreende:

em geral, o poder, reconhecido ou concedido pelo ordenamento estatal a um indivíduo ou a um grupo, de determinadas vicissitudes jurídicas (sobre tal conceito cfr. *infra*, cap. 5, §64) como consequência de comportamentos – em qualquer medida – livremente assumidos.

Deste modo, conclui-se que a autonomia privada, assegurada constitucionalmente por meio dos artigos 1º, IV³⁰, 5º, II³¹ e 170, parágrafo único³², consiste no direito conferido à pessoa de regulamentar seus próprios interesses através das relações jurídicas por ela constituídas. É, portanto, valioso alicerce do direito civil brasileiro, uma vez que permite ao indivíduo a consagração de suas escolhas tanto no âmbito patrimonial quanto na esfera existencial.

Por esse motivo, Pietro Perlingieri apresenta significativa reflexão no sentido de que “a autonomia privada pode ser determinada não em abstrato, mas em relação ao específico ordenamento jurídico no qual é estudada e à experiência histórica que, de várias formas, coloca a sua exigência”³³.

Com fundamento nos ensinamentos de Perlingieri, coloca-se em foco o espaço de incidência da autonomia da vontade sobre os direitos reais. A partir dos atributos brevemente explicitados no tópico anterior, seria possível, por meio de desatenta e apressada análise, deduzir que a taxatividade dos direitos reais constitui empecilho à autonomia privada. Contudo, tal conclusão é infundada.

²⁹ PERLINGIERI, Pietro. op. cit., p. 17.

³⁰ BRASIL. Constituição (1988). **Constituição República Federativa do Brasil**: texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nº 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais nº 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo nº 186/2008. – Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. p. 11. Art. 1º. “Constituição da República Federativa do Brasil. “A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa”.

³¹ *Ibidem*, p. 13 Art. 5º. “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”.

³² *Ibidem*, p. 109. Art. 170. “A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei”.

³³ PERLINGIERI, Pietro. op. cit., p. 17.

Faz-se imperioso observar que, em relação aos direitos reais, vigora o sistema *numerus clausus*, o qual, de acordo com os apontamentos de Gustavo Tepedino³⁴:

se manifesta de dois modos. De um lado, significa a taxatividade das figuras típicas, isto é, a reserva legal para a criação dos tipos subjetivos. De outro, revela-se no princípio da tipicidade propriamente dito, analisado sob o prisma de seu conteúdo, no sentido de que a estrutura do direito subjetivo deva corresponder à previsão legislativa típica.

Portanto, no sistema *numerus clausus*, a taxatividade, por meio da reserva legal, elenca os direitos reais existentes e, em verdadeiro desenlace ao princípio da taxatividade, o princípio da tipicidade determina o conteúdo típico de cada direito real, o qual deve ser delineado conforme as normas constitucionais.

No que tange ao peculiar entrelaçamento dos princípios da taxatividade e tipicidade à órbita dos direitos reais, Gustavo Tepedino elucida³⁵:

(...) o princípio do *numerus clausus* se refere à exclusividade de competência do legislador para a criação de direitos reais, os quais, por sua vez, possuem conteúdo típico, daí resultando um segundo princípio, corolário do primeiro, o da tipicidade dos direitos reais, segundo o qual o estabelecimento de direitos reais não pode contrariar a estruturação dos poderes atribuídos ao respectivo titular.

Nas palavras de André Gondinho, “enquanto o princípio da tipicidade se refere ao conteúdo estrutural do direito real e, portanto, à modalidade de seu exercício, o princípio do *numerus clausus* diz respeito única e exclusivamente à fonte do direito real”³⁶.

Sendo assim, a taxatividade faz intrínseca referência ao princípio da reserva legal para criação dos direitos reais, os quais, em hipótese alguma podem ser arquitetados pelo particular, uma vez que tais direitos somente podem ser originados por meio do devido processo legislativo, que delimitará a estrutura essencial de cada direito. Nessa linha, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal³⁷ alertam:

³⁴ TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloísa Helena; BODIN DE MOARES, Maria Celina. **Código Civil interpretado conforme a Constituição da República** – vol. III – 2ª ed. rev. e atual. / Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza, Maria Celina Bodin de Moraes. – Rio de Janeiro: Renovar, 2014. p. 497.

³⁵ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**/Gustavo Tepedino – São Paulo: Saraiva, 1993, p.82.

³⁶ GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. **Direitos reais e autonomia da vontade: o princípio da tipicidade dos direitos reais**/ André Pinto da Rocha Osório Gondinho. – Rio de Janeiro: Renovar, 2000. p. 16.

³⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de. op. cit., p. 41.

A taxatividade importa considerar que fora do catálogo legal exclui-se a possibilidade de a autonomia privada conceber direito reais que produzam consequências *erga omnes*. A vontade humana não pode livremente criar modelos jurídicos que sejam capazes de impor insegurança ao comércio jurídico, prejudicando a regularidade das relações jurídicas exercitadas em comunidade.

Constitui, portanto, verdadeiro limite à autonomia privada que deve observar às demarcações impostas pelo legislador, de modo que “a estrutura básica de um direito real deve, necessariamente, corresponder a uma previsão legislativa típica”³⁸.

Contudo, como bem destaca Gustavo Tepedino “ao lado de regras imperativas, que definem o conteúdo de cada tipo real, convivem preceitos dispositivos, atribuídos à autonomia privada, de sorte a moldar o seu interesse à situação jurídica real pretendida”³⁹.

Desta forma, através da tipicidade, que incide não sobre a estrutura do direito real, mas sobre o seu modo de exercício, sobre o seu aspecto dinâmico e funcional, torna-se possível ao particular promover a regulamentação de seus interesses, desde que respeitado os limites legais impostos. Pela perspectiva de Milena Donato Oliva e Pablo Rentería⁴⁰:

Examina-se usualmente a tipicidade apenas no seu aspecto negativo de limite à liberdade contratual, destacando-se que é por meio da indicação do conteúdo peculiar de cada tipo real que a lei delimita os direitos reais admitidos na ordem jurídica. No entanto, dessa maneira, deixa-se de reconhecer a importante função que aquela desempenha em direção oposta, isto é, na promoção da autonomia negocial.

Assim, a estrutura básica do direito real, delimitada por princípios de ordem pública, quando colocada em exercício, passa a ser balizada pelo princípio da tipicidade, que incide sobre os tipos abertos verificando se a autonomia privada respeitou ou corrompeu o arcabouço essencial do direito real. Nesse sentido, esclarecem os apontamentos de Milena Donato Oliva e Pablo Rentería⁴¹:

³⁸ ROCHA, Rafael da Silva. Autonomia privada e tipicidade dos direitos reais. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 3020, 8 out. 2011. Disponível em <<https://jus.com.br/jus.com.br/artigos/20158>>. Acesso em 21/08/2018.

³⁹ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**/Gustavo Tepedino – São Paulo: Saraiva, 1993, p.83.

⁴⁰ OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 5, n. 2, 2016. Disponível em: <<http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>>. Acesso em 21/08/2018.

⁴¹ *Ibidem*.

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 de direito real aos legítimos interesses das partes.

Por conseguinte, conclui-se que somente será possível a incidência da autonomia caso a tipologia dos direitos reais seja aberta, tornando-se imperiosa a investigação a respeito da natureza da tipologia dos direitos reais. Para tanto, faz-se necessário observar a definição de tipo aberto, oferecida por Rafael da Silva Rocha⁴², através da diferenciação entre tipos abertos e fechados:

O tipo aberto representa um quadro ou descrição fundamental que não traz todos os elementos relevantes para a sua definição, abrindo espaço à autonomia privada para complementá-lo, introduzindo um conteúdo acidental que respeite os limites fundamentais ali fixados. O tipo fechado, por sua vez, contém todos os elementos juridicamente relevantes do fato ou da situação a que se refere, de modo que o seu conteúdo não pode ser preenchido nem alterado por vontade das partes.

Esclarecidos os conceitos, é possível constatar que os direitos reais são constituídos por tipos abertos ao se debruçar sobre institutos consolidados no direito civil como o enquadramento da alienação fiduciária como forma de propriedade resolúvel⁴³ e a legitimação da posse por meio de título possessório regulado pela Lei nº 11.977/2009 (Lei da Minha Casa Minha Vida)⁴⁴.

Ademais, vertendo os olhos especificamente sobre os direitos reais constituídos sobre coisa alheia, cita-se, em apertada síntese, os artigos 1.378⁴⁵, 1.390⁴⁶ e 1.334⁴⁷, os quais conferem versatilidade⁴⁸, respectivamente, ao direito real de servidão, que poderá assumir

⁴² ROCHA, Rafael da Silva. op. cit. Acesso em 21/08/2018.

⁴³ Para maiores esclarecimentos sobre o instituto da alienação fiduciária, a qual consiste na transferência de bens como pagamento de uma dívida, a partir de tratativa firmada entre credor e devedor. indica-se Marques, Rafael Stefanatte. **Alienação fiduciária**. Disponível em <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9445>.

⁴⁴ Sobre o instituto, indica-se Tartuce, Flávio. **Direito civil, v. 4: Direito das Coisas/ Flávio Tartuce**. – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 22-23.

⁴⁵ BRASIL. Código Civil (2002). **Código Civil brasileiro e legislação correlata**. – 2. Ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. p. 313. Art. 1.378. “A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis”.

⁴⁶ Ibidem, p. 315. Art. 1.390. “O usufruto pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades”.

⁴⁷ Ibidem, p. 307. Art. 1.334, Código Civil. “Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará.”

⁴⁸ Confira-se a esse respeito OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 5, n. 2, 2016. Disponível em: <<http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>>.

qualquer⁴⁹ utilidade do prédio serviente ao dominante, ao direito real de usufruto, cujo conteúdo pode ser definido a qualquer modo, desde que se mantenha preservada a substância da coisa, e à propriedade, estendida na forma de condomínio edilício.

Ainda, é necessário observar que o Código Civil vigente apresenta, nas palavras de Flavio Tartuce, “um sistema aberto, de cláusulas gerais, que fundamenta o princípio da operabilidade, na busca de um Direito Civil mais concreto e efetivo”⁵⁰, motivo pelo qual, influi-se que a metodologia atual do direito civil volta-se mais à função promocional do direito do que a uma engessada estrutura que pouco consagra os anseios da coletividade.

Deste modo, partindo-se da premissa de que os direitos reais são compostos por tipos abertos, os quais, permitem ao particular a modulação de seu exercício, torna-se de notável importância que se verifique o modo de manifestação da autonomia privada e sua adequação não só às normas delimitadoras do direito em questão como também às normas fundamentais do ordenamento jurídico. Nesse sentido, utiliza-se o seguinte apontamento de Pietro Perlingieri⁵¹:

É necessário verificar se esta ou estas liberdades, em razão da fisionomia que a autonomia privada assume com base nos princípios gerais do ordenamento, encontram correspondência efetiva na teoria dos atos. São estes princípios que servem de base para avaliar se a autonomia privada é digna de proteção por parte do ordenamento.

Sendo assim, não se mostra suficiente o mero respeito às normas de caráter público específicas dos direitos reais, como a taxatividade, é preciso que o exercício do direito real, por meio da autonomia privada, atenda aos princípios da função social da propriedade, da isonomia substancial e da solidariedade⁵², conforme pondera Gustavo Tepedino⁵³:

O controle de legalidade não pode limitar-se, por isso mesmo, ao princípio do *numerus clausus* (no sentido de impedir o surgimento de situações reais) e tampouco à legislação ordinária, devendo abranger a tutela constitucional da iniciativa privada e da propriedade, de maneira que a atividade econômica se submeta aos princípios constitucionais, fazendo incidir, nas relações privadas, no âmbito das quais se inserem as relações de multipropriedade, os valores existenciais e sociais situados no vértice do ordenamento.

⁴⁹ Leia-se por qualquer, o espaço destinado à incidência da autonomia privada, que, conforme explicitado neste trabalho, deverá estar em consonância com os valores axiológicos da Constituição da República Federativa do Brasil.

⁵⁰ TARTUCE, Flávio. op. cit., p. 20.

⁵¹ PERLINGIERI, Pietro. op. cit., p. 17-18.

⁵² OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. op. cit. Acesso em 21/08/2018.

⁵³ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**/Gustavo Tepedino – São Paulo: Saraiva, 1993, p.85.

Pelo exposto, apenas serão merecedores de tutela jurídica e reconhecidos como direito reais, aqueles que não só atendam às regras essenciais do tipo disposto no rol do art. 1.225 do Código Civil, como também encontrem justificativa e legitimidade, por meio do exercício funcionalizado do instituto, nos valores constitucionais, os quais possuem como princípio basilar a dignidade da pessoa humana.

1.3. A problemática da clássica dicotomia entre direito real e direito obrigacional: sistemática unitária das situações jurídicas patrimoniais

Nota-se que a autonomia privada não possui caráter absoluto, de modo que somente será legitimada pelo ordenamento jurídico caso, além de respeitar os limites impostos pela taxatividade, persiga a promoção de interesses socialmente relevantes. Tal entendimento se deve ao fato de a dogmática civilista clássica ter sido “profundamente alterada pela substituição da tutela da liberdade individual pela proteção da pessoa humana”⁵⁴. Pietro Perlingieri elucida⁵⁵:

No ordenamento moderno, o interesse é tutelado se, e enquanto for conforme não apenas ao interesse do titular, mas também àquela da coletividade. Na maior parte das hipóteses, o interesse faz nascer uma situação complexa, composta tanto de poderes quanto de deveres, obrigações, ônus.

Deste modo, a tradicional dicotomia entre direitos reais e obrigacionais não se mostra mais tão adequada, tendo em vista a inserção de interesses sociais tanto nos institutos de direitos reais quanto nos de direitos obrigacionais, provocando notória aproximação entre os institutos por meio de um sistema único de direitos patrimoniais contraposto a um sistema de direitos existenciais.

Tradicionalmente, distinguem-se os direitos reais dos obrigacionais, por meio da oponibilidade *erga omnes*, da seqüela, de seu caráter permanente e de seu sistema *numerus clausus*, que supostamente afastaria a incidência de autonomia privada neste âmbito do direito civil.

⁵⁴ SILVA, Roberta Mauro e Silva, Relações Reais e Relações Obrigacionais: Propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras in Gustavo Tepedino (coord.) **Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional** – Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p.71.

⁵⁵ PERLINGIERI, Pietro. op. cit., p. 121.

Dentre as distinções apontadas, pode-se dizer que, de fato, a seqüela é o atributo que mais distancia estas esferas do direito civil, uma vez que, por meio deste atributo, diferentemente do que ocorre no âmbito obrigacional, a coisa responde diretamente pelo crédito.

No entanto, no que tange à oponibilidade *erga omnes*, esclarece-se que recentemente a doutrina aponta que o contrato, instituto clássico dos direitos obrigacionais, não mais se limita à produção de efeitos *inter partes*, de modo que é possível a manifestação de sua eficácia perante terceiros⁵⁶, consagrando verdadeira “tutela externa do crédito⁵⁷”. Sobre o assunto, Roberta Mauro e Silva⁵⁸ elucida que:

Embora a obrigação seja um vínculo que interessa ao devedor e ao credor, esta também tem relevância externa, já que o crédito não deixa de ser um interesse juridicamente relevante, devendo ser respeitado por todos como tal.

Deste modo, torna-se possível a conclusão de que, assim como no âmbito dos direitos reais existe um dever geral de abstenção quanto ao uso do bem, na esfera dos direitos obrigacionais, observa-se um “dever coletivo de respeitar o vínculo obrigacional alheio”⁵⁹.

Há, ainda, movimento contrário no que toca aos direitos reais, uma vez que o Superior Tribunal de Justiça, através da Súmula 308⁶⁰, reconheceu a possibilidade de restrição dos efeitos dos direitos reais, em clara mitigação da oponibilidade *erga omnes*, quando sobre o imóvel objeto de compra e venda pairar hipoteca firmada entre construtora e instituição financeira⁶¹.

Já em relação à tendência de perpetuidade dos direitos reais, em contraponto à temporariedade dos direitos obrigacionais, tem-se que não há mais de se falar a uma suposta

⁵⁶ Para uma reflexão sobre o tema: NEGREIROS, Teresa. **Teoria do Contrato: novos paradigmas/Teresa Negreiros** – 2ª ed. – Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

⁵⁷ Sobre o tema, cita-se PENTEADO, Luciano de Camargo. **Efeitos contratuais perante terceiros**. 1ª ed. São Paulo. Quartier Latin, 2007.

⁵⁸ SILVA, Roberta Mauro e Silva. op. cit., p.80.

⁵⁹ Ibidem.

⁶⁰ BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Súmulas do Superior Tribunal de Justiça/organizada pela Comissão de Jurisprudência, Assessoria das Comissões Permanentes de Ministros. Brasília: STJ, 2015. p. 165. Súmula nº 308. “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”.

⁶¹ Breve explicação sobre o tema em TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v. 4: Direito das Coisas**/ Flávio Tartuce. – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 24.

perpetuidade, uma vez que na hipótese de o titular do direito real não atender aos valores constitucionais como, por exemplo, a solidariedade e a função social da propriedade, é possível que sofra consequências como a desapropriação sanção⁶², disposta nos artigos 182, § 4º, III⁶³ e 184, *caput*⁶⁴, ambos da Constituição da República Federativa do Brasil.

Quanto ao último critério diferenciador, qual seja, a ausência de autonomia privada no campo dos direitos reais, cumpre dizer que esta já foi desmitificada no tópico anterior desta pesquisa monográfica, dado que é possível a incidência de autonomia privada por meio do princípio da tipicidade que vigora no sistema *numerus clausus*.

Por último, há de se falar nos direitos que possuem natureza híbrida, as quais também colocam em dúvida a antiquada dicotomia, em razão da dificuldade de enquadramento. Como exemplo, cita-se as obrigações *propter rem*⁶⁵, as quais, apesar de não se encontrarem no rol do art. 1.225 do Código Civil, possuem características tanto de direitos obrigacionais quanto de direitos reais, dado que, por meio destas, busca-se a satisfação de um crédito que se encontra vinculado à coisa, de forma que, com o abandono da coisa, o devedor se desfaz da dívida.

Pelo exposto, depreende-se que a explicitada aproximação entre direitos reais e obrigacionais é consequência direta dos valores constitucionais brasileiros, que se encontram de maneira evidenciada no artigo 3º, I e III, da Constituição da República Federativa do Brasil, que estabelece “a construção de sociedade, livre, justa e solidária (princípio da solidariedade

⁶² TEPEDINO, Gustavo. **A função social nas relações patrimoniais**. Disponível em <https://www.academia.edu/30890621/A_função_social_nas_relações_patrimoniais>. p. 11. Acesso em 24/08/2018.

⁶³BRASIL. Constituição (1988). **Constituição República Federativa do Brasil**: texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nº 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais nº 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo nº 186/2008. – Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. p. 112. Art. 182. “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais”.

⁶⁴ Ibidem, p. 113. Art. 184. “Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei”.

⁶⁵ TARTUCE, Flávio. op. cit., p. 25.

social) e o dever de diminuição das desigualdades sociais e regionais (princípio da igualdade substancial)”⁶⁶.

Assim, conforme leciona Gustavo Tepedino, conclui-se que “o legislador constitucional, ao definir os fundamentos e os objetivos fundamentais da República, subordina a utilização dos bens patrimoniais ao atendimento de direitos existenciais e sociais”⁶⁷, de modo que a releitura dos institutos do direito civil sob ótica constitucionalizada desenlaça na tese de que “a autonomia privada passa a ser remodelada por valores não patrimoniais, de cunho existencial, inseridos na própria noção de ordem pública”⁶⁸.

Surge, desse modo, nova diferenciação no âmbito do direito civil, polarizada entre relações patrimoniais, funcionalizadas à promoção de interesses socialmente relevantes, e relações existenciais, voltadas à afirmação dos valores intrínsecos à personalidade humana⁶⁹.

Constata-se, assim, que a funcionalização dos institutos de direito civil em prol da consagração dos valores impostos pela Constituição da República Federativa do Brasil desencadeou o abandono do estudo meramente estrutural dos institutos, de modo a tornar a divisão estática entre direitos reais e obrigacionais cada vez mais antiquada, uma vez que ambas as esferas somente adquirem legitimação se voltadas à promoção dos preceitos constitucionais.

⁶⁶TEPEDINO, Gustavo. **A função social nas relações patrimoniais**. Disponível em <https://www.academia.edu/30890621/A_função_social_nas_relações_patrimoniais> p. 10. Acesso em 24/08/2018.

⁶⁷ Ibidem.

⁶⁸ Ibidem.

⁶⁹ TEPEDINO, Gustavo. Esboço de uma classificação funcional dos atos jurídicos. **Revista Brasileira de Direito Civil**, ISSN 2358-6974, Rio de Janeiro, volume 1, julho/setembro de 2014. p. 2.

2. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Demonstrados os principais atributos intrínsecos aos direitos reais, por meio de prisma constitucionalizado, o qual acarreta a funcionalização dos institutos jurídicos em prol da consagração dos objetivos e fundamentos do Estado Democrático de Direito, o presente estudo volta os olhos à multipropriedade imobiliária com o intuito de investigar se esta se amolda ou não aos atributos típicos dos direitos reais, como a taxatividade.

2.1. Conceito e particularidades

Gustavo Tepedino aprofunda o estudo da multipropriedade imobiliária no Brasil, conceituando-a como “a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”⁷⁰.

Do conceito exposto, percebe-se a mais notável particularidade do instituto que, como bem aponta Tepedino, “apresenta-se, assim, como direito que pode ser perpétuo quanto à duração, embora temporário quanto ao seu exercício”⁷¹. Desta forma, torna-se possível a existência de diversos titulares sobre o mesmo bem imóvel, os quais, alternadamente, exercem os atributos da propriedade.

Há, portanto, verdadeira limitação espaço-temporal do objeto sobre o qual incide o poder dominial de cada titular. Por consequência, denota-se outra singularidade: a individuação do bem se constitui justamente pela fração espaço-temporal do imóvel de que cada titular é possuinte. Isso ocorre porque, como bem elucida Gustavo Tepedino, “o objeto do domínio pode ser individualizado não só no espaço, como tradicionalmente se verifica, como também no tempo”⁷². Nesse sentido, Tepedino⁷³ acrescenta:

⁷⁰ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**/Gustavo Tepedino – São Paulo: Saraiva, 1993, p.1.

⁷¹ *Ibidem*.

⁷² TEPEDINO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. in **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**/Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). – São Paulo: Atlas, 2015. p. 516.

⁷³ *Ibidem*.

A rigor, a coisa, individualizada no tempo e no espaço, conserva os característicos essenciais para a apropriação dominical, desde que o bem possa ser discriminado e individuado de modo constante, o que não parece difícil, no caso da multipropriedade, considerando-se que as frações de tempo são imutáveis (é o tempo permanente, através do ano solar que se repete, e não o tempo que passa, como seria o curso de um contrato, por exemplo).

Por meio da individuação espaço-temporal, torna-se possível o exercício pleno, exclusivo e perpétuo do direito, uma vez que somente o titular da fração espaço-temporal terá direito a usufruir do bem imóvel naquele espaço de tempo delimitado, que poderá, por exemplo, corresponder a determinada semana do ano. Tal direito se renova com o repetir da delimitação temporal, caracterizando, assim, a tendência de perpetuidade.

Diante do poder ostensivo do multiproprietário sobre a fração espaço-temporal que lhe foi conferida, verifica-se a existência da oponibilidade *erga omnes*, fundamentada na individuação do bem por meio do lapso temporal outorgado ao titular, que, por consequência, também irá legitimar a sequela.

É fundamental esclarecer que, tratando-se de um “direito que não é temporário, pois sua duração é ilimitada no tempo, sendo exíguo unicamente o objeto do direito”⁷⁴, que se encontra individuado por fração espaço-temporal, a oponibilidade *erga omnes* é elucidada por Tepedino⁷⁵:

a proibição de ingresso no imóvel no período atribuído aos demais multiproprietários deriva não já de um vínculo obrigacional que impõe respeito ao próprio turno, mas do fato de que nos demais dias do ano o apartamento pertence a outros multiproprietários, é propriedade alheia.

Assim, constata-se que a multipropriedade imobiliária oportuniza a “coexistência de um feixe de direitos subjetivos existentes sobre a mesma base material⁷⁶” e, para tanto, em face da situação fática do manifesto poder do titular sobre a coisa, o contrato é utilizado como instrumento capaz de regulamentar a utilização do mesmo bem imóvel por seus múltiplos titulares.

⁷⁴ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**/Gustavo Tepedino – São Paulo: Saraiva, 1993, p.88.

⁷⁵ Ibidem, p. 88.

⁷⁶ Ibidem, p.58.

Logo, ainda que exista entre o titular do direito e a coisa um vínculo estreito, capaz de gerar perante os demais o dever jurídico negativo de respeito ao exercício do direito durante o lapso temporal estabelecido, o contrato se mostra fundamental “para definir o objeto do direito e disciplinar a relação entre os multiproprietários, e entre eles e a empresa promotora, à qual é delegada a função de gerir o imóvel”⁷⁷.

Percebe-se que, para o exercício da multipropriedade imobiliária, apesar do evidente vínculo constituído entre o bem imóvel e o seu titular, o contrato, como instrumento de regulação do exercício, se mostra fundamental para propiciar o exercício do direito pelos múltiplos titulares, conciliando-se todos os interesses.

Portanto, diante da coexistência da situação real, caracterizada pelo poder direto e ostensivo do multiproprietário sobre a sua fração espaço-temporal, com os vínculos obrigacionais estabelecidos pelo contrato firmado entre os múltiplos titulares do direito e a empresa promotora, surgem sobre o instituto inúmeros questionamentos acerca de sua natureza jurídica.

2.2. Experiência estrangeira

Em sequência, a presente pesquisa monográfica apresenta os diferentes delineamentos da multipropriedade imobiliária nos países que a adotaram, com o intuito de compará-los com a experiência brasileira, investigando a natureza jurídica própria do instituto.

2.2.1. Itália

A multipropriedade imobiliária foi estabelecida na Itália, com a alcunha de *multiproprietà*, após o insucesso da multipropriedade societária⁷⁸, primeira modalidade de multipropriedade concedida no país, consistente em “uma sociedade anônima, proprietária dos bens objeto do aproveitamento pretendido”⁷⁹. Para tanto, eram emitidas ações ordinárias, que permitiam aos sócios participar da gestão social, e ações preferenciais, as quais conferiam o “direito de utilização em turnos de certo bem social”⁸⁰.

⁷⁷ TEPEDINO, Gustavo. op. cit., p; 59.

⁷⁸ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**/Gustavo Tepedino – São Paulo: Saraiva, 1993, p.15.

⁷⁹ TEPEDINO, Gustavo. op. cit., p. 9.

⁸⁰ Ibidem.

Ultrapassado esse primeiro modelo da multipropriedade, foi instaurada a multipropriedade imobiliária, a qual se consumou por meio de dois mecanismos. O primeiro, com denominação idêntica ao instituto, se operacionaliza “em regra, através da aquisição em compropriedade ordinária de todo o complexo imobiliário, delimitando-se, através de um pacto de utilização da coisa comum, as regras condominiais e, sobretudo, os turnos atinentes a cada multiproprietário”⁸¹. Em tal modalidade, é possível verificar que:

Conjugam-se, dessa forma, os sistemas condomínio especial e ordinário. Todos os multiproprietários são co-proprietários das partes comuns, restringindo a divisão por turnos ao âmbito de cada unidade, considerada individualmente, fracionada em tantos ciclos anuais quantos forem os seus titulares – ou seja, os multiproprietários vinculados especificamente à mesma unidade.⁸²

Para proporcionar este modelo, “a multipropriedade imobiliária tem o seu elemento-chave representado pela vinculação dos adquirentes a um regulamento interno que assegure o respeito à divisão por turnos e ao feixe de obrigações daí decorrentes”⁸³.

O segundo mecanismo, denominado multipropriedade hoteleira, apesar da nomenclatura diferente, “não constitui, sob o aspecto formal, uma outra espécie de multipropriedade”⁸⁴. Observa-se que este se estabelece por meio da “conjugação do sistema multiproprietário, concebido ora mediante a modalidade imobiliária, ora através da fórmula societária, com os serviços de hotelaria desenvolvidos por empresa do ramo hoteleiro”⁸⁵.

Através deste artifício, os titulares possuem direito à utilização do bem imóvel durante o lapso temporal previamente fixado e, nos períodos ociosos, em que o imóvel estaria sem uso, este é posto à disposição de terceiros, visto que oferecido em arrendamento a uma empresa hoteleira⁸⁶.

O instituto atualmente se encontra conceituado pelo artigo 69 do *Codice del Consumo* como “*un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce*

⁸¹ TEPEDINO, Gustavo. op. cit., p. 15.

⁸² Ibidem.

⁸³ Ibidem.

⁸⁴ TEPEDINO, Gustavo. op. cit., p. 18.

⁸⁵ Ibidem.

⁸⁶ Ibidem.

a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o piu' alloggi per il pernottamento per piu' di un periodo di occupazione”⁸⁷.

Observa-se que a legislação italiana reproduz o disposto no artigo 2^a da Diretiva 2008/122/CE⁸⁸ do Parlamento Europeu e do Conselho da União Europeia, a qual, além da apontar conceito similar ao acima mencionado, traça normas mínimas de proteção ao adquirente da multipropriedade, como as elencadas por María Isabel Martínez Gómez: “*el derecho de información sobre los elementos constitutivos del contrato, las condiciones de transmisión y las formas de resolución*”⁸⁹.

Por fim, considerando-se que “*a la Directiva sólo le importaba un resultado, la protección del adquirente y dejaba el problema de la naturaleza jurídica al arbitrio de los países miembros, que tenían un plazo máximo de treinta meses para la transposición*”⁹⁰ cumpre dizer que a normativa italiana trata o contrato relativo à multipropriedade imobiliária como o título jurídico capaz de permitir a transmissão do direito de gozo que, poderá assumir natureza jurídica real ou obrigacional, a depender do mecanismo de multipropriedade adotado.

2.2.2. França

No ordenamento jurídico francês, a multipropriedade, denominada “*multipropriété, propriété spatio-temporale, pluripropriété, propriété à temps pastagé e time-propriété*”⁹¹, se consagrou por meio do seu enquadramento como direito obrigacional, em regime societário.

⁸⁷ ITÁLIA. **Codice del Consumo**. Decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206 e successive modificazioni. Ministero dello Sviluppo Economico. p. 75. Itália, 2005. Disponível em <http://www.sviluppoeconomico.gov.it/images/stories/normativa/codice_consumo_giu2011.pdf> Acesso em 15/09/2018. Em tradução livre, “contrato, cuja a duração é superior a um ano, por meio do qual o consumidor adquire, a título oneroso, o direito de gozo de um ou mais aposento para o pernoite por mais de um único período de ocupação.”

⁸⁸ UNIÃO EUROPEIA. **Directiva 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de janeiro de 2009**. Jornal Oficial da União Europeia. Europa, 2008. Disponível em <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008L0122&from=PT>> Acesso em 15/09/2018. “Para efeitos do disposto na presente directiva, entende-se por: a) «Contrato de utilização periódica de bens», um contrato de duração superior a um ano por força do qual o consumidor adquire, a título oneroso, o direito de utilizar um ou mais alojamentos de pernoita por mais do que um período de ocupação;”

⁸⁹ GÓMEZ, María Isabel Martínez. **La protección jurídica de la mal llamada multipropiedad**. Saberes – Revista de estudios jurídicos, económicos y sociales. Madrid, vol. 1, p. 3, 2003. Em tradução livre, “o direito de informação sobre os elementos constitutivos do contrato, as condições de transmissão da informação e as formas de resolução.”

⁹⁰ Ibidem, p. 3. Em tradução livre, “à Directiva só importava um resultado, a proteção do adquirente, deixando o problema da natureza jurídica ao arbítrio dos países membros que teriam um prazo máximo de trinta meses para a transposição.”

⁹¹ TEPEDINO, Gustavo. op. cit., p. 22.

Inicialmente, foi estabelecida a modalidade imobiliária, contudo, o instituto não se mostrou compatível com a dogmática francesa de direitos reais, uma vez que estabelecido por meio de forma condominial, se deparou com alguns inconvenientes, como a regra de divisibilidade dos condomínios. Nesse sentido, observou-se que a constituição do negócio nesses moldes acabou por despertar a desconfiança dos franceses, uma vez que poderia ser dividido a qualquer tempo a pedido de qualquer titular⁹².

Como exemplo de outros inconvenientes, havia o fato de que “na hipótese de insolvência de um dos multiproprietários-consortes, correr-se-ia o risco da venda do inteiro bem para a satisfação do credor, com visível prejuízo para os demais multiproprietários”⁹³. Somou-se a isso, o direito de preferência a ser observado em caso de transferência da titularidade do direito⁹⁴.

Diante do fracasso da fórmula imobiliária, foi consagrado o sistema societário, originado por meio de “dois sistemas de construção: o método de Grénoble e o método de Paris”⁹⁵. A respeito destes métodos, Gustavo Tepedino elucida⁹⁶:

Pelo método de Grénoble, procedia-se a uma espécie de construção coletiva, mediante a compra do terreno, repartição dos respectivos quinhões entre os condôminos, seguindo-se a edificação propriamente dita, que aderira, por acessão, às situações de propriedade reunidas sob condomínio ordinário – indivision – regulado indiretamente pelo Código Civil francês. Já o método de Paris se desenvolvia a partir da constituição de uma sociedade destinada à edificação e, uma vez ultimada a construção, à transferência do imóvel do patrimônio social para a co-titularidade dos condôminos.

Conforme ponderado por Tepedino, “ambos os sistemas de construção eram tecnicamente defeituosos”⁹⁷, no caso do método de Grénoble, este só se mostrou viável em caso de empreendimentos de pequeno porte e, no cenário do método de Paris, em face das situações que demandassem aporte suplementar, o consenso unânime mostrava-se necessário e dificilmente alcançado⁹⁸.

⁹² Ibidem, p. 29.

⁹³ Ibidem, p. 31.

⁹⁴ Ibidem.

⁹⁵ Ibidem, p. 23.

⁹⁶ Ibidem.

⁹⁷ Ibidem.

⁹⁸ Para maiores informações a respeito das deficiências dos modelos mencionados, TEPEDINO, Gustavo, op. cit., pp. 23-24.

Em razão das inconveniências faticamente exploradas, o legislador francês, ao regulamentar a multipropriedade, acabou por intervir e inaugurar novos métodos de operacionalização do instituto. Hoje, a multipropriedade é regulamentada pela Lei 86/18⁹⁹ e pela Lei n° 2009/888¹⁰⁰, a qual incorporou a Diretiva 2008/122/CE¹⁰¹.

De acordo com a mencionada legislação, a multipropriedade possui natureza jurídica de direito pessoal, em razão de estar vinculada à aquisição da condição de sócio. Em consequência, há “a impossibilidade jurídica de levar a registro no Registro de Imóveis o título aquisitivo da multipropriedade -tratando-se de mera participação social -, o que suscita natural insegurança para os investidores”¹⁰².

Entretanto, para mitigar a sensação de insegurança, restou determinado que a multipropriedade deve ser estabelecida através de liame estável e duradouro, com duração de noventa e nove anos, sendo assegurado, anualmente, o aproveitamento econômico das unidades imobiliárias, em favor dos sócios, por lapso temporal previamente delimitado¹⁰³.

2.2.3. Espanha

Na Espanha, a multipropriedade imobiliária se estabeleceu de maneira similar à observada no ordenamento jurídico italiano¹⁰⁴. Percebe-se, pelas palavras de Gustavo Tepedino¹⁰⁵, que o instituto se operacionaliza:

no âmbito de um complexo imobiliário de um condomínio horizontal, formado por unidades individuais, cada qual atribuída a um grupo de multiproprietários em

⁹⁹ FRANÇA. **Loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.** França, 1986. Disponível em <<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000317307&dateTexte=20180826>>. Acesso em 15/09/2018.

¹⁰⁰FRANÇA. **Loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques.** França, 2009. Disponível em <<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020893055&categorieLien=id.>>. Acesso em 15/09/2018.

¹⁰¹ UNIÃO EUROPEIA. **Directiva 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de janeiro de 2009. Jornal Oficial da União Europeia.** Europa, 2008. Disponível em <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008L0122&from=PT>> Acesso em 15/09/2018.

¹⁰² TEPEDINO, Gustavo. op. cit., p. 26.

¹⁰³ Ibidem.

¹⁰⁴ TEPEDINO, Gustavo. op. cit., p. 32.

¹⁰⁵ Ibidem.

condomínio ordinário, sob pacto de divisão por turnos de utilização da respectiva unidade, em frações periódicas recorrentes a cada ano.

Assim como a Diretiva 2008/122/CE, a Lei nº 4/2012 “*de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias*”¹⁰⁶, regulamenta a multipropriedade imobiliária no país, a qual possui finalidade exclusivamente turística.

De acordo com a mencionada legislação, mais especificadamente com o artigo 23 da Lei nº 4/2012¹⁰⁷, é conferido ao titular, em caráter exclusivo, o direito de usufruir da unidade imobiliária, durante o período previamente estipulado, que nunca poderá ser inferior a sete dias consecutivos de cada ano¹⁰⁸.

Observa-se, no mesmo artigo, que a multipropriedade poderá assumir caráter de direito real ou obrigacional. Caso assuma a natureza jurídica de direito obrigacional, incidirão as normas previstas “*en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la legislación general de protección del consumidor*”¹⁰⁹.

¹⁰⁶ ESPANHA. **Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias**. p. 1. Espanha, 2012. Disponível em < <https://www.boe.es/buscar/pdf/2012/BOE-A-2012-9111-consolidado.pdf>>. Acesso em 15/09/2018. Em tradução livre, “ dos contratos de aproveitamento por turno de bem de uso turístico, de aquisição com longa duração de produtos relacionados a período de férias, de revenda e intercâmbio e normas tributárias”.

¹⁰⁷ Ibidem., artículo 23. p.p. 10-11. 23.1 “Es objeto de este Título la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles. El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO LEGISLACIÓN CONSOLIDADA Página 10 alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en este artículo”.

¹⁰⁸ Ibidem, artículo 23. p.p. 10-11. 23.3. “El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos y, dentro de un mismo régimen, los turnos podrán tener o no la misma duración. Deberá, además, quedar reservado para reparaciones, limpieza u otros fines comunes un período de tiempo que no podrá ser inferior a siete días por cada uno de los alojamientos sujetos al régimen.”.

¹⁰⁹ Ibidem, artículo 23 p.p. 10-11. 23.6 “ 6. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles vacacionales por temporada, que tengan por objeto más de una de ellas, se anticipen o no las rentas correspondientes a algunas o a todas las temporadas contratadas, y cualesquiera otras modalidades contractuales de duración superior a un año, que sin configurar un derecho real tengan por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, quedarán sujetos a lo dispuesto en este Título, sin perjuicio de lo prevenido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en la legislación general de protección del consumidor. Tampoco podrá denominarse multipropiedad ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.”.

Por outro lado, se possuir caráter de direito real, a legislação exclui expressamente a possibilidade de o titular se qualificar como proprietário, posto que trata de direito de aproveitamento por turno¹¹⁰, espécie diversa do direito real de propriedade. Ademais, estipula a duração mínima de um ano e máxima de cinquenta anos¹¹¹, impondo a constituição do instituto através de escritura pública¹¹².

Conclui-se, portanto, que o ordenamento jurídico espanhol optou por desvincular o instituto do direito real de propriedade, fixando nova denominação à multipropriedade, qual seja, “*aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico*”, sem, contudo, imobilizar a natureza jurídica do instituto, que, a depender do convencionado pelos titulares, poderá ser de direito real ou de direito obrigacional.

2.2.4. Portugal

Pioneiro na regulamentação da multipropriedade no âmbito da União Europeia, suas primeiras experiências do instituto, conforme explicita Gustavo Tepedino¹¹³:

foram formuladas através da colocação no mercado dos chamados “títulos de férias”, direito de crédito estabelecido entre o adquirente e uma empresa vendedora, pelo qual à entrega de uma determinada prestação pecuniária (a título de mútuo ou a título de participação no capital social) correspondia o direito de utilização de determinada unidade habitacional, em zona turística, para uma temporada anual pré-definida, equivalente, em regra, ao período de um mês. Títulos análogos conferiam ao investidor um rendimento prefixado, equivalente ao valor locatício da respectiva unidade imobiliária.

Todavia, diante da precariedade do título, que possuía eficácia puramente contratual¹¹⁴, tal sistema não logrou êxito, de modo que o Decreto-Lei nº 355/1981¹¹⁵, posteriormente

¹¹⁰ Ibidem, artículo 23 p.p. 10-11. 23.4. “*El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.*”.

¹¹¹ Ibidem, artículo 24 p 12. 24.1. “*La duración del régimen será superior a un año y no excederá de cincuenta años, a contar desde la inscripción del mismo o desde la inscripción de la terminación de la obra cuando el régimen se haya constituido sobre un inmueble en construcción.*”.

¹¹² Ibidem, artículo 25 p 12. 25.1. “*El régimen de aprovechamiento por turno deberá ser constituido por el propietario registral del inmueble. Para poder hacerlo, deberá previamente.*”.

¹¹³ TEPEDINO, Gustavo. op. cit., p. 35.

¹¹⁴ Ibidem.

¹¹⁵ Íntegra da normativa, atualizada com as alterações promovidas pelas normativas posteriores, disponível em <http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=648&tabela=lei_velhas&nversao=1&so_miolo=>

alterado, de modo a se coadunar com as regras gerais da Diretiva 2008/122/CE, inaugurou o “direito real de habitação periódica”, que, nas palavras de Tepedino¹¹⁶:

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 carácter limitado ou perpétuo.

Sendo assim, de acordo com a regulamentação portuguesa, a multipropriedade imobiliária possui natureza jurídica de direito real de habitação periódica e sua constituição se dá por meio de Registro Público¹¹⁷. Em regra, o direito real de habitação é perpétuo, contudo, é possível que as partes estipulem prazo de duração não inferior a um ano¹¹⁸. Além disso, é necessário que o imóvel possua destinação turística¹¹⁹.

A despeito de sua constituição como direito real, a legislação portuguesa faculta ao empreendedor a adoção de regime obrigacional, de forma a constituir um “direito de habitação turística”¹²⁰, o qual irá englobar eventuais contratos que venham a possuir semelhanças com o aproveitamento por turno. Para tanto, assim como no direito real de habitação periódica, a comunicação prévia ao Turismo de Portugal, I. P., se mostra imprescindível¹²¹¹²².

Por fim, cumpre esclarecer que o direito real de habitação não se confunde com a figura do condomínio edilício, tendo em vista que neste o titular do direito é proprietário exclusivo de

¹¹⁶ TEPEDINO, Gustavo. op. cit., p. 37.

¹¹⁷ PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 275/93, de 05 de agosto (versão atualizada)**. Disponível em <http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=648&tabela=leis&so_miolo=>. Acesso em 15/09/2018. Portugal, 1993. Artigo 8º “1 - O título de constituição do direito real de habitação periódica está sujeito a inscrição no registo predial.”

¹¹⁸ *Ibidem*, Artigo 3º “1- O direito real de habitação periódica é, na falta de indicação em contrário, perpétuo, podendo ser-lhe fixado um limite de duração, não inferior a um ano a contar: a) Da data da sua constituição; ou b) Da data da respectiva abertura ao público, quando o empreendimento estiver ainda em construção”.

¹¹⁹ *Ibidem*, Artigo 1º “Sobre as unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação periódica limitados a um período certo de tempo de cada ano.”

¹²⁰ *Ibidem*, artigo 45 “1 - Ficam sujeitos às disposições do presente capítulo: a) Os direitos de habitação em empreendimentos turísticos por períodos de tempo limitados em cada ano e que não constituam direitos reais de habitação periódica; b) Os contratos pelos quais, directa ou indirectamente, mediante um pagamento antecipado completado ou não por prestações periódicas, se prometa ou se transmitam direitos de habitação turística.”

¹²¹ *Ibidem*, artigo 5º “1 - A constituição de direitos reais de habitação periódica está sujeita a comunicação prévia com prazo, conforme definida pela alínea a) do n.º 2 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de Julho, ao Turismo de Portugal, I. P.”

¹²² *Ibidem*, artigo 46 “1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os direitos de habitação turística só podem constituir-se desde que os empreendimentos se encontrem em funcionamento e se verifiquem, com as necessárias adaptações, as condições previstas no artigo 4.º, estando a exploração nesse regime sujeita a comunicação prévia ao Turismo de Portugal, I. P.”

uma unidade autônoma e coproprietário das partes comuns¹²³, enquanto naquele é criado um “regime monista, qual seja, uma relação jurídica com um único proprietário e múltiplos direitos menores”¹²⁴, os quais são perfeitamente qualificados como direito real sobre coisa alheia.

2.3. Experiência brasileira

No Brasil, assim como nos demais países em que a multipropriedade se instaurou, a autonomia privada se antecipou ao legislador¹²⁵ e começou a ser operacionalizada na década de 1980¹²⁶, por meio de duas modalidades¹²⁷: a multipropriedade imobiliária e a multipropriedade hoteleira, que, à semelhança do ocorrido na Itália, apesar de possuir nomenclatura diversa, não constitui propriamente outra espécie de multipropriedade¹²⁸, diferindo tão somente quanto ao modo de organização do exercício do direito.

A partir da análise dos contratos que incorporaram o instituto à realidade brasileira, Gustavo Tepedino esclarece que na multipropriedade que se denominou hoteleira¹²⁹:

promove-se a venda em frações ideais do imóvel onde funciona um hotel, constituindo uma compropriedade em relação a todo o imóvel, dividido em frações ideais, associados indissolavelmente ao uso exclusivo dos apartamentos do hotel durante determinados períodos de 7 (sete) dias em cada ano, para o que atribui a cada apartamento 52 (cinquenta e dois) daqueles períodos, a que denominou “semanas”, tudo conforme pacto adjeto denominado escritura de convenção e regulamento, devidamente lavrada em instrumento público.

Percebe-se, por conseguinte, que o imóvel não é repartido em unidades autônomas, uma vez que os multiproprietários “tornam-se condôminos do prédio e acessórios”¹³⁰. Por meio desta construção jurídica, “é o multiproprietário titular de uma fração ideal de 1/3.120 do prédio e

¹²³ Maiores esclarecimentos a respeito do condomínio edilício em FARIAS, Cristiano Chaves de. Reais/Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, - 11 ed. rev. ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015. (**Curso de Direito Civil; v. 5.**) p. 601.

¹²⁴ TEPEDINO, Gustavo. op. cit., p. 39.

¹²⁵ Idem, Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. in **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**/Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (co-ordenadores). – São Paulo: Atlas, 2015. P. 513.

¹²⁶ Idem, **Multipropriedade imobiliária**/Gustavo Tepedino – São Paulo: Saraiva, 1993, p.43.

¹²⁷ Ibidem.

¹²⁸ Ibidem.

¹²⁹ Ibidem.

¹³⁰ Ibidem, p. 44.

respectivo terreno, tendo direito real sobre o todo, embora se submeta a regulamento com eficácia real, uma vez registrado, cuja validade está condicionada à comunhão indivisa”¹³¹.

Cumprido dizer que nas semanas ociosas, em que o imóvel não se encontra ocupado pelo titular daquela fração espaço-temporal, este é colocado “à disposição do público externo, através da administração e a pedido do interessado, a preços compatíveis com o padrão do hotel, garantido renda considerável para o multiproprietário”¹³².

Através da outra modalidade, intitulada como multipropriedade imobiliária, constitui-se um condomínio especial sobre todo o estabelecimento. Neste sistema, diferentemente do pactuado em regime hoteleiro, o prédio é repartido em unidades autônomas, denominadas “apartamentos”, sobre os quais será constituído condomínio ordinário. Nas palavras de Tepedino¹³³:

São vendidos em compropriedades, formadas por cinquenta e dois multiproprietários, correspondentes às cinquenta e duas semanas do ano, cada um deles titular de uma fração ideal de 1/52 do respectivo apartamento, e signatário de um pacto de utilização da coisa comum, integrante do contrato de compra e venda, atribuindo a cada consorte o uso da unidade adquirida por apenas uma determinada semana do ano. Há, portanto, o regulamento interno, de cada apartamento, e a convenção de condomínio, a que todos aderem.

No condomínio especial, também é assentado “um complexo turístico imobiliário com serviços de *apart-hotel*, administrados pela própria empresa vendedora, que se faz condômina, como titular de fração ideal correspondente a pelo menos uma semana”¹³⁴. Assim, cumpre dizer que o administrador “tem o poder de decidir qual apartamento entregar ao multiproprietário, de tal sorte que, como já se disse, o titular tem direito ao uso de um apartamento, não do apartamento que supõe adquirir”¹³⁵.

Deste modo, observa-se que a multipropriedade se estabeleceu no Brasil através da modalidade condominial¹³⁶, tendo prevalecido a multipropriedade dita imobiliária¹³⁷, que se

¹³¹ Ibidem.

¹³² Ibidem.

¹³³ Ibidem, p. 47.

¹³⁴ Ibidem, p. 48.

¹³⁵ Ibidem.

¹³⁶ TEPEDINO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. in **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**/Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (co-ordenadores). – São Paulo: Atlas, 2015. P. 515.

¹³⁷ Ibidem, p.515.

manifesta “mediante a constituição do condomínio edilício no qual cada unidade autônoma é atribuída a 52 coproprietários (estes em condomínio ordinário)¹³⁸”.

Com intuito de gerenciamento do exercício do direito de cada multiproprietário a escritura de convenção e o regulamento, legítimos instrumentos contratuais, determinam os limites de atuação de cada titular de tal modo que o conteúdo do direito de multipropriedade imobiliária é definido, impondo-se limites aos poderes tradicionalmente conferidos aos proprietários¹³⁹ por meio do artigo 1.228 do Código Civil¹⁴⁰, quais sejam, o poder de usar, gozar e dispor da coisa, além de reavê-la de quem injustamente a possua.

Dentre tais limitações, nota-se a instauração do “vínculo de destinação, ao qual se sujeita o bem objeto da multipropriedade, atribuído ao seu titular para fim turístico-residencial”¹⁴¹. Sendo assim, ao titular do direito é imposto o respeito à destinação contratualmente fixada ao bem, de forma a promover uma homogeneização dos interesses de todos os titulares, possibilitando o exercício de todos. Em síntese, Tepedino afirma que “Não há, portanto, da parte do titular, liberdade quanto à escolha de um modo de uso ou fruição que desvincule o bem do seu destino originário”¹⁴².

No que tange ao *ius destruendi*, esclarece-se que este é totalmente vedado¹⁴³, em vista razão dos múltiplos interesses dos demais titulares na conservação do bem sobre o qual incide a multipropriedade. A esse respeito, os titulares, por meio do instrumento contratual, se comprometem a não alterar a unidade nem os bens móveis que nela se encontrem, sendo vedado até mesmo a realização de benfeitorias¹⁴⁴.

Com semelhante intuito, primando pela conservação do bem, por meio da convenção, “confere-se ao administrador amplos poderes de representação, de tal modo a evitar

¹³⁸ Ibidem, p.515.

¹³⁹ Aqui, não se pretende atropelar o curso desta pesquisa monográfica, qualificando o titular da multipropriedade imobiliária como proprietário, tendo em vista que isto será objeto de análise futura. O que de fato se pretende é a constatação de que os poderes tipicamente conferidos aos possuidores do direito real de propriedade também são conferidos aos multiproprietários, porém com limitações.

¹⁴⁰ BRASIL. Código Civil (2002). **Código Civil brasileiro e legislação correlata. – 2. Ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008.** Art. 1.228, “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

¹⁴¹ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**/Gustavo Tepedino – São Paulo: Saraiva, 1993, p.51.

¹⁴² Ibidem, p. 52.

¹⁴³ Ibidem.

¹⁴⁴ Ibidem.

divergências na assembleia e até mesmo alterações na destinação do imóvel que pudessem desvalorizar ou deteriorar o empreendimento”¹⁴⁵.

Além disso, é interessante notar que o contrato impõe aos titulares da multipropriedade a renúncia à divisibilidade do complexo imobiliário e ao direito de preferência dos demais titulares em caso de eventual alienação da fração. Sobre tais renúncias, Gustavo Tepedino discute a validade jurídica das cláusulas que as impõem¹⁴⁶.

Por fim, nota-se que, visando a “otimização do aproveitamento do imóvel”¹⁴⁷, o instrumento contratual estipula diversas cláusulas, como as elencadas acima, as quais somente serão “merecedoras de tutela quando indispensáveis ao interesse coletivo”¹⁴⁸.

Nesse sentido, para a verificação da legalidade das cláusulas, Tepedino elenca os alguns parâmetros de valoração, quais sejam “(i) a racionalização do aproveitamento dos imóveis, associada à necessidade de conservação do imóvel e preservação de sua destinação; (ii) a importância do acesso à segunda à casa; (iii) a tutela da personalidade do conjunto de multiproprietários”¹⁴⁹.

¹⁴⁵TEPEDINO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade imobiliária. in **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**/Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). – São Paulo: Atlas, 2015, p. 518.

¹⁴⁶ Ibidem.

¹⁴⁷ Ibidem.

¹⁴⁸ Ibidem.

¹⁴⁹ Ibidem.

3. COMPATIBILIDADE DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA COM OS DIREITOS REAIS

Após a sintética exposição dos principais atributos da multipropriedade imobiliária na realidade fática brasileira e o breve panorama a respeito do tratamento jurídico conferido ao instituto na experiência estrangeira, percebe-se que os países observados, cada qual atendendo às suas peculiaridades, optaram por fixar, por meio de lei, o regime jurídico a ser aplicado ao instituto¹⁵⁰, seja o regime relativo aos direitos pessoais, seja o relativo aos direitos reais¹⁵¹.

Todavia, na experiência brasileira a expansão da multipropriedade imobiliária ocorreu tão somente através da autonomia privada, sem que houvesse qualquer legislação que destinasse tratamento específico ao instituto. Assim, ao longo da disseminação do instituto, “foram publicadas algumas legislações esparsas, além de ter surgido intensa discussão doutrinária e jurisprudencial, com o intuito de normatizar a propriedade compartilhada e, por conseguinte, conferir segurança aos investidores”¹⁵².

Ocorre que as legislações esparsas, como a Deliberação Normativa nº 378, de 12 de agosto de 1997¹⁵³, a Lei 11.771/2008¹⁵⁴ e o Decreto Federal nº 7.381, de 2 de dezembro de

¹⁵⁰ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; NOGUEIRA, Mônica de Sá Pinto. Multipropriedade imobiliária: conceito ainda em elaboração no ordenamento jurídico brasileiro. in **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**, e-ISSN: 2526-0243, Maranhão, v. 3, n. 2, p. 168. Disponível em: <<http://www.indexlaw.org/index.php/direitocivil/article/view/2529/pdf>> Acesso em 16/10/2018.

¹⁵¹ Cumpre mencionar que o ordenamento jurídico espanhol faculta aos titulares da multipropriedade convencionar a natureza jurídica a ser fixada para a multipropriedade imobiliária, se de direito real ou de direito pessoal. Aqui, faz-se necessário esclarecer que o fato de se facultar a escolha do regime jurídico a ser adotado também constitui uma forma de fixá-lo, uma vez que, após convencionado, restam claros e evidentes os atributos inerentes àquela multipropriedade.

¹⁵² Idem, p. 169.

¹⁵³ BRASIL. **Deliberação Normativa nº 378, de 12 de agosto de 1997**, do Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR). Regulamento do Sistema de Tempo Compartilhado. Disponível em <http://www.embratur.gov.br/piembratur-new/opencms//galerias/1394_3781997_anexo.pdf>. Acesso em 16/10/2018. Art. 1º. “É reconhecido, para todos os efeitos, o interesse turístico do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, por meio da cessão pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados do ano”.

¹⁵⁴ BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 18 de setembro de 2008. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm>. Acesso em 16/10/2018. Art. 23. “Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária”.

2010¹⁵⁵, limitaram-se a admitir a multipropriedade imobiliária como modalidade de hospedagem turística, sem avançar a respeito do regime jurídico intrínseco ao instituto.

Embora existam no Congresso Nacional os Projetos de Lei do Senado nº 463/2016¹⁵⁶, nº 469/2016¹⁵⁷ e nº 54/2017¹⁵⁸, todos com objetivo de regulamentar a multipropriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro, ainda não há qualquer amparo jurídico satisfatório para a regulamentação do instituto, de modo que permanece a discussão a respeito de sua natureza jurídica.

3.1. Apontamentos doutrinários

Os questionamentos acerca da natureza jurídica da multipropriedade imobiliária despontam do fato de que, apesar de haver um poder direto e ostensivo do titular sobre a sua

¹⁵⁵ BRASIL. **Decreto Federal nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010**. Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 03 de dezembro de 2010. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm>. Acesso em 16/10/2018. Art. 28. “Art. 28. Considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente. § 1º Para fins do cadastramento obrigatório no Ministério do Turismo, somente prestador de serviço de hotelaria que detenha domínio ou posse de pelo menos parte de empreendimento que contenha unidades habitacionais hoteleiras poderá celebrar o contrato de hospedagem por sistema de tempo compartilhado. §2º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais poderão ser utilizados pelo próprio cessionário ou por terceiro por ele indicado, conforme disposto contratualmente. §3º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais do sistema de tempo compartilhado poderão ser representados por unidades de tempo ou de pontos.

¹⁵⁶ O Projeto de Lei do Senado nº 463 de 2016 atualmente se encontra na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania para avaliação de seu conteúdo, o qual propõe a inclusão de dois capítulos na parte especial do Código Civil. O primeiro capítulo se refere ao “condomínio multiproprietário imobiliário”, que, apesar de constituir novo regime condominial de direito real de propriedade, de acordo com o projeto, será regido analogicamente pelas normas de condomínio edilício. O segundo capítulo é relativo ao “condomínio multiproprietário em móveis”. A íntegra do projeto e seu andamento se encontram disponíveis em <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127788>>. Acesso em 18/10/2018.

¹⁵⁷ O Projeto de Lei do Senado nº 469 de 2016 também se encontra na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania para avaliação de seu conteúdo, que muito se assemelha ao Projeto de Lei do Senado nº 463 de 2016. Entretanto, a crucial diferença entre os mencionados projetos se revela no fato de que o Projeto de Lei do Senado nº 469 de 2016 intenta a inclusão da multipropriedade no rol do art. 1.225 do Código Civil, o que, como se verá adiante, seria capaz de apaziguar a discussão a respeito da natureza jurídica do instituto. O andamento do projeto e sua íntegra estão disponíveis em <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127826>>. Acesso em 18/10/2018.

¹⁵⁸ O Projeto de Lei do Senado nº 54 de 2017 foi remetido à Câmara dos Deputados, com proposta de instituição de três regimes diferentes de modalidade: o fixo, com direito à utilização da multipropriedade sempre no mesmo período de cada ano; o flutuante, em que a determinação do período deverá ser realizada periodicamente pelos multiproprietários; e o misto, no qual se combinam os sistemas fixo e flutuante. Quanto à natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, o projeto também a disciplina como direito real de propriedade. A íntegra do projeto e seu andamento se encontram disponíveis em <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/128330>>. Acesso em 18/10/2018.

fração espaço-temporal, o que conduz à conclusão de que se trata de um direito real, o instituto em análise não se encontra expressamente elencado no rol do art. 1.225 do Código Civil.

A relutância ao diagnóstico de que a natureza jurídica do instituto aproxima-se a de direito real se origina da constatação de que este é resultado do exercício da autonomia privada, uma vez que “decorre da evolução negocial relativamente ao aproveitamento do potencial econômico dos bens, consistindo no poder atribuído pelo ordenamento jurídico ao sujeito de direito privado de regular suas manifestações de vontade”¹⁵⁹.

Todavia, ante a clássica ideia de que os direitos reais seriam absolutamente incompatíveis com o exercício da autonomia privada, costuma-se apressadamente dizer, conforme abordado por Marcelo Sampaio Siqueira e Mônica de Sá Pinto Nogueira¹⁶⁰, que “os direitos reais são em número limitado, fechado (*numerus clausus*). Assim, ante a impossibilidade de criação de um direito real por convenção privada, confere-se ao instituto da multipropriedade natureza jurídica de caráter pessoal”.

Contudo, é preciso rememorar que “os princípios do *numerus clausus* e da tipicidade não afastam o princípio da autonomia privada do mundo dos direitos reais”¹⁶¹, dado que, conforme mencionado anteriormente nesta pesquisa monográfica, o sistema *numerus clausus* é composto pelo entrelaçamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade¹⁶².

Observa-se que a taxatividade, em verdadeira reserva legal, dispõe categoricamente as figuras típicas dos direitos reais, ao passo que a tipicidade define o conteúdo funcional de cada hipótese elencada. A respeito deste entrelace, Marcelo Augusto Santana de Melo¹⁶³: traz os ensinamentos de Arruda Alvim ao se debruçar especificamente sobre a multipropriedade:

¹⁵⁹ SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; NOGUEIRA, Mônica de Sá Pinto. op. cit., p. 169.

¹⁶⁰ MIRANDA, Pontes de. Tratado de Direito Privado. Parte especial. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971, p. 59. apud SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; NOGUEIRA, Mônica de Sá Pinto. op. cit., p. 170.

¹⁶¹ FARIAS, Cristiano Chaves de. op. cit., p. 43, apud. GONDINHO, André Osório. Direitos Reais e Autonomia da Vontade, p; 154.

¹⁶² TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloísa Helena; BODIN DE MORAES, Maria Celina. **Código Civil interpretado conforme a Constituição da República** – vol. III – 2ª ed. rev. e atual. / Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza, Maria Celina Bodin de Moraes. – Rio de Janeiro: Renovar, 2014. p. 497

¹⁶³ MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. in **Revista de Direito Imobiliário**, ano 34, vol. 70. pp. 19-81. Jan-jun./2011. p.32.

o que ocorre, todavia – no âmbito do direito das coisas – é a tipicidade, por intermédio de meticulosa disciplina legal dos modelos normativos, que tem lastro de historicidade, ao longo da qual os institutos foram sendo decantados, encontrando-se apreciavelmente cristalizados em suas grandes linhas, por isso que não teria sentido expressivamente operacional a tipicidade, se não fosse acompanhada da tipicidade. A taxatividade, portanto, é atributo quase que indispensável à operacionalização da tipicidade, tal como ela é entendida e tal como existe para funcionar no espectro de atuação dos direitos reais.

Sob o mesmo raciocínio, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald¹⁶⁴ esclarecem a possibilidade de incidência de autonomia privada nos direitos reais para, posteriormente, atribuir à multipropriedade imobiliária natureza jurídica de direito real:

nada impede que o princípio da autonomia privada possa, para além do âmbito definido para cada direito real, intervir para flexibilizar o sistema e provocar a afirmação de diferentes modelos jurídicos, com base nos espaços consentidos em lei, em face das exigências práticas do tráfego negocial. Desde que não exista lesão a normas de ordem pública, os privados podem atuar dentro dos tipos legais, utilizando sua vontade criadora para inovar no território concedido pelo sistema jurídico, modificando o conteúdo dos direitos reais afirmados pela norma. Como exemplo, podemos citar a multipropriedade – tanto resultante da fusão da propriedade individual e coletiva nas convenções de condomínio, como aquela tratada na propriedade de *shopping center*, de *flat* ou *time sharing*.

Flávio Tartuce se alia ao entendimento de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, por meio do posicionamento de que a multipropriedade possui natureza jurídica de direitos reais, asseverando que “o acórdão do STJ, do ano de 2006, reconheceu a possibilidade de ser tratado como direito real, o que não representaria ofensa à taxatividade dos direitos reais”¹⁶⁵.

Em progressão, Gustavo Tepedino¹⁶⁶ elucida que a natureza jurídica real do instituto se deve ao fato de que:

o fenômeno, que se procurou alhures qualificar como propriedade temporária, ou propriedade cíclica, ou propriedade divindade no tempo, acabou sendo absorvido, na prática imobiliária, como modalidade condominial, preservando-se a tipicidade do direito de copropriedade, e como tal reconhecida pelo ordenamento.

¹⁶⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. op. cit., p. 44.

¹⁶⁵ TARTUCE, Flávio, op. cit., p. 21.

¹⁶⁶ TEPEDINO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. in **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**/Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). – São Paulo: Atlas, 2015. p. 515.

Alinha-se também a este entendimento o jurista Maurício Baptistella Bunazar¹⁶⁷, o qual, valendo-se dos ensinamentos de respeitável doutrinador¹⁶⁸, esclarece com notória clareza que “a multipropriedade é um modo de ser do direito real de propriedade, seu reconhecimento e sua tutela judicial prescindem da superação do *numerus clausus*, afinal, como ensina José Oliveira Ascensão, a propriedade é o direito real prototípico”.

Corroborando a constatação de que o instituto da multipropriedade imobiliária possui natureza jurídica de direito real, cita-se Frederico Henrique Viegas de Lima¹⁶⁹, o qual detecta que “na multipropriedade, qualquer que seja a sua forma, existe uma propriedade temporal. A função do tempo exerce o papel de núcleo central em qualquer das teses. Por isto, a multipropriedade é uma propriedade que tem um início e um fim estabelecidos”.

Pelo exposto, conclui-se que os apontamentos doutrinários assinalam que a multipropriedade imobiliária, no ordenamento jurídico brasileiro, possui natureza jurídica de direito real, na medida em que corresponde ao tipo legal da propriedade, que se encontra no art. 1.225, I do Código Civil¹⁷⁰.

3.2. Posicionamento jurisprudencial

Ao verter os olhos para o posicionamento jurisprudencial, observa-se grande disparidade entre as decisões proferidas pelos Tribunais brasileiros¹⁷¹, de modo que apenas após o

¹⁶⁷ BUNAZAR, Maurício Baptistella. A multipropriedade à luz do Superior Tribunal de Justiça. Breves comentários ao acórdão oriundo do Recurso Especial n. 1.546.165-SP. p. 338. in **Direito Civil: estudos – coletânea do XV Encontro dos Grupos de Pesquisa – IBDCivil** – São Paulo: Blucher, 2018. Disponível em <<http://pdf.blucher.com.br.s3-sa-east-1.amazonaws.com/openaccess/9788580393477/completo.pdf>>. Acesso em 22/10/2018.

¹⁶⁸ A menção se refere ao professor catedrático José Oliveira Ascensão da Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa e sua obra *Direito civil: reais*. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.

¹⁶⁹ VIEGAS DE LIMA, F. H. A multipropriedade imobiliária. **Revista Trimestral de Direito Civil**, v. 32, p. 105, out-dez./2007. apud. ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil: reais*. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.

¹⁷⁰ BRASIL. Código Civil (2002). **Código Civil brasileiro e legislação correlata**. – 2. Ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. p. 290. Art. 1.225. “São direitos reais: I – a propriedade;”.

¹⁷¹ Nesse sentido, extrai-se uma decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e outra do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, ambas em sentidos opostos:

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. (BRASIL, **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, Recurso 2002.700.023695-8, 11/03/2003).

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PERDAS E DANOS. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME SHARING). ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA, GOZO DO PERÍODO DE FRUIÇÃO A QUE FARIAM JUS OS AUTORES EM OUTROS IMÓVEIS. CONCORDÂNCIA QUANTO AO PROCEDIMENTO

juízo do Recurso Especial nº 1.546.165-SP, tornou-se possível vislumbrar uniformidade nas decisões judiciais a respeito da natureza jurídica da multipropriedade imobiliária.

Interessa notar que a ausência de uniformidade sobre o tema era tamanha que havia discrepância de decisões até mesmo dentro de um mesmo Tribunal de Justiça, conforme nota-se pelas ementas destacadas^{172 173}:

Despesas condominiais. Cobrança. Ação julgada procedente. Multipropriedade ou “time-sharing”. Instituto que constitui uma variação do condomínio tradicional. Morte dos titulares do domínio. Transmissão automática da propriedade aos herdeiros. Legitimidade passiva. Responsabilidade dos herdeiros pelo adimplemento do débito condominial. Reconhecimento. Exegese do artigo 1.784 do Código Civil vigente. Débito incontroverso. Ausência de impugnação específica quanto ao valor cobrado. Sentença mantida. Recursos improvidos. A abertura da sucessão transmite, desde logo, os direitos do imóvel para os sucessores. (Artigo 1.572 do Código Civil de 1916, atual artigo 1.784 do Código Civil de 2002). Bem por isso, são os herdeiros ou sucessores responsáveis pelo adimplemento das despesas condominiais que incidem sobre o imóvel, pouco importando que tenham ou não conhecimento de sua existência. Estando o débito condominial discriminado na memória de cálculo que acompanha a inicial, e não tendo sido impugnado especificamente na contestação, de modo a demonstrar eventual excesso, é de ser mantida a sentença de procedência da ação.

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. REVELIA NÃO CONFIGURADA. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TEMPO COMPARTILHADO OU TIME SHARING). PENHORA DOS IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS INCIDE A MULTIPROPRIEDADE. MANUTENÇÃO. CESSÃO DE DIREITOS. RELAÇÃO OBRIGACIONAL. A revelia do réu não enseja necessariamente a procedência total da pretensão do autor. Empreendimento, objeto de tempo compartilhado, registrado em nome de pessoa centralizada, que concede e

ADOTADO. PROVEITO ECONÔMICO COM O AJUSTE. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO MATERIAL. ENLEIO PRESERVADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.1. O sistema time sharing ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada co-titular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro, 4º volume. São Paulo: Saraiva, 2002, p; 212). 2. Atrasada a conclusão do empreendimento múltiplo, com violação de cláusula específica, assistia aos autores o direito à resolução, ou então, perseguir o cumprimento do enleio, nos termos do art. 1.092 do Código Civil de 1916 (art. 475 do CC/2002). Exercida a fruição de férias em outros imóveis da rede, equivalente à segunda opção, sem indicativo de prejuízo até que o resort ficou pronto, e sem demonstração de impossibilidade do uso ulterior, observa-se proveito econômico bastante à rejeição do pedido de ruptura negocial lançado de forma tardia. 3. Recurso desprovido. (BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**, Apelação Cível 638305 SC 2010.063830-5, Relatora: Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Data de Julgamento: 01/02/2001, Terceira Câmara de Direito Civil).

¹⁷² BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação. TJ-SP – APL: 00172731820078260302 SP (302.01.2007.017273-4). Apelante: Ricardo Cesarino Brandão. Apelado: Condomínio Pauba Canto Sul. Relator: Kioitsi Chicuta, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Julgamento: 16/05/2013, Data de Publicação: 21/05/2013. Poder Judiciário do Estado de São Paulo. Diário da Justiça Eletrônico. Caderno 2 Judicial – 2ª Instância, ano VI, Edição nº 1519, p. 818.

¹⁷³ BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação. TJ-SP – APL: 0159779-07.2008.8.26.0100 SP (583.00.2008.159779-1), Apelante: Magnus Landmanm Consultoria Empresarial s/c LTDA. Apelado: Condomínio Week Inn. Relator: Gilberto Leme, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Julgamento: 11/02/2014, Data de Publicação: 17/02/2014. Poder Judiciário do Estado de São Paulo. Diário da Justiça Eletrônico. Caderno 2 Judicial – 2ª Instância, ano VII, Edição nº 1602, p. 1621.

organiza sua utilização periódica, gera relação de direito obrigacional com os multiusuários. Recurso desprovido.

Diante de tamanha disparidade entre as decisões, não é de se estranhar que o tema chegasse ao Superior Tribunal de Justiça, cuja função precípua é a garantia de uniformidade de interpretação e aplicação da legislação federal¹⁷⁴. Tendo isso em vista, o último acórdão destacado nesta pesquisa foi objeto do Recurso Especial nº 1.546.165-SP, o qual provocou o Superior Tribunal de Justiça a se posicionar sobre o tema.

A demanda, cujas decisões foram objetos de recursos até a instância extraordinária do Superior Tribunal de Justiça, consistiu em embargos de terceiros opostos em razão da penhora de imóvel que, embora registrado integralmente em nome de uma determinada sociedade empresária em débito condominial¹⁷⁵, era objeto de multipropriedade imobiliária.

Em juízo de primeira instância, os embargos foram julgados improcedentes, por entender que a “relação jurídica ofertada à embargante por conta da cessão de direitos na qual figurou como cessionária se revestia de natureza obrigacional e não de direito real”¹⁷⁶. Como já exposto, a sentença foi integralmente mantida por meio do acórdão proclamado pela 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo,¹⁷⁷ em face do qual foi interposto o Recurso Especial em tela, sob a alegação de violação aos artigos 1.417¹⁷⁸ e 1.418¹⁷⁹ do Código

¹⁷⁴ Câmara, Alexandre Freitas. **O novo processo civil brasileiro**/Alexandre Freitas Câmara. – 3. ed. – São Paulo: Atlas, 2017. p. 469.

¹⁷⁵ Importa dizer que a aquisição de direitos reais ocorre através de ato complexo, o qual, além de estar formalizado por escrito, deve ter seu instrumento contratual devidamente anotado no Registro de Imóveis competente. Contudo, a ausência de menção à multipropriedade imobiliária na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) obstaculiza, na prática cartorária, o registro de cada fração espaço-temporal a que cada multiproprietário faz jus.

¹⁷⁶ BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Embargos de Terceiros. Sentença proferida nos autos judiciais do processo nº 0159779-07.2008.8.26.0100 (583.00.2008.159779). Embargante: Magnus Landmanm Consultoria Empresarial s/c LTDA. Embargado: Condomínio Week Inn. Publicada em 07/07/2011. Disponível em <<https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.foro=100&processo.codigo=2SZX7LU030000>>. Acesso em 21/10/2018.

¹⁷⁷ BRASIL. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**. Apelação. TJ-SP – APL: 0159779-07.2008.8.26.0100 SP (583.00.2008.159779-1), Apelante: Magnus Landmanm Consultoria Empresarial s/c LTDA. Apelado: Condomínio Week Inn. Relator: Gilberto Leme, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Julgamento: 11/02/2014, Data de Publicação: 17/02/2014. Poder Judiciário do Estado de São Paulo. Diário da Justiça Eletrônico. Caderno 2 Judicial – 2ª Instância, ano VII, Edição nº 1602, p. 1621.

¹⁷⁸ BRASIL. Código Civil (2002). **Código Civil brasileiro e legislação correlata**. – 2. Ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. p. 319. Art. 1.417. “Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrendamento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel”.

¹⁷⁹ *Ibidem*, p. 319. Art. 1.418. “O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.

Civil.

Sob a relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva¹⁸⁰, o cerne da controvérsia versou a respeito da natureza jurídica da multipropriedade imobiliária para que, posteriormente, fosse analisado o cabimento de embargos de terceiros em face de constrição judicial sobre o bem em que paira o instituto.

Em brilhante síntese a respeito do voto do Ministro Relator, Maurício Bunazar elucida¹⁸¹:

As razões apontadas pelo relator para fundamentar essa sua conclusão foram as seguintes: (i) as faculdades de uso, fruição e disposição, atribuídas à propriedade, na multipropriedade, são limitadas ao período de tempo anual preestabelecido, ainda que se tratando de direito perpétuo; (ii) o uso do bem é vinculado a um determinado fim, de modo que o multiproprietário não tem liberdade quanto à escolha de um modo de uso ou fruição que desvincule o bem do seu destino obrigatório; (iii) o multiproprietário não pode efetuar qualquer modificação no imóvel, ainda que a título de melhoramento; (iv) não é possível instituir direitos reais de garantia sobre o imóvel em virtude da indivisibilidade expressamente pactuada nos contratos de *time-sharing*. O Ministro Relator, após asseverar que as diferenças acima apontadas são apenas exemplificativas, apresenta qualquer que parece ser o fundamento central de sua conclusão, qual seja, o de que no sistema jurídico brasileiro os direitos reais são em *numerus clausus*.

O Ministro Relator, cujo voto se fundamenta na obra de Gustavo Tepedino sobre o instituto em questão¹⁸², não se atenta ao fato de que o *numerus clausus* não constitui óbice ao reconhecimento da multipropriedade imobiliária como direito real. Assim, por meio de desacertado raciocínio, conclui, sem diferenciar os princípios da taxatividade e tipicidade, que o instituto possui natureza de jurídica de direito pessoal em virtude de não estar expressamente previsto no rol do art. 1.225 do Código Civil:

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

(...)

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

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

¹⁸⁰O relatório e voto do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva se encontra disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=53164596&num_registro=201403082061&data=20160906&tipo=51&formato=PDF>. Acesso em 21/10/2018.

¹⁸¹ BUNAZAR, Maurício Baptistella. op. cit., p. 330.

¹⁸² TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**/Gustavo Tepedino – São Paulo: Saraiva, 1993

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

(...)

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

Logo, a expressão "direitos reais reconhecidos em lei" prevista no § 1º do art.

168 da Lei nº 6.015/1973 deixa claro que a taxatividade e a tipicidade dos direitos reais também alcança os atos de registro.

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

Entretanto, em voto-vista¹⁸³, o Ministro João Otávio de Noronha vai em direção oposta ao voto do Ministro Relator, no sentido de que a multipropriedade imobiliária possui natureza jurídica de direito real:

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

Apesar de o voto-vista se coadunar com os apontamentos doutrinários a respeito da natureza jurídica do instituto, é importante advertir que o embora Ministro também embase seu voto na obra de Gustavo Tepedino¹⁸⁴, o mesmo afirma que no ordenamento jurídico pátrio não haveria óbice ao acolhimento de tipos reais não dispostos na legislação pátria, uma vez que vigoraria o sistema *numerus apertus*:

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

Primeiro, porque o vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Segundo, porque com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, 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.

¹⁸³ O voto-vista se encontra disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=57850565&num_registro=201403082061&data=20160906&tipo=3&formato=PDF>. Acesso em 21/10/2018.

¹⁸⁴ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**/Gustavo Tepedino – São Paulo: Saraiva, 1993.

Considerando que ambos os votos se valem, de maneira desatinada, dos dados jurídico-científicos de Gustavo Tepedino, faz-se necessário mencionar que, conforme abordado nesta pesquisa monográfica, “a conclusão de Gustavo Tepedino pela qualificação da multipropriedade como direito real não implica, de sua parte, negação ao princípio do *numerus clausus*”¹⁸⁵.

Isso porque o autor depreende que o sistema *numerus clausus* se operabiliza por meio do entrelaçamento do princípio da taxatividade, o qual dispõe a respeito da estrutura dos direitos reais, com o princípio da tipicidade, que conforma o exercício do direito com o seu arcabouço. Assim, ao se verificar que a multipropriedade imobiliária é espécie de propriedade sob a forma condominial, com todos os atributos típicos dos direitos reais, o sistema *numerus clausus*, em verdade, corresponde a fonte jurídica do instituto.

A despeito dos inconvenientes técnicos dos votos, foi dado provimento ao Recurso Especial em tela, nos termos do voto do Ministro João Otávio de Noronha, conforme ementa destacada¹⁸⁶:

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 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

¹⁸⁵ BUNAZAR, Maurício Baptistella. op. cit., p.333.

¹⁸⁶ BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Recurso Especial nº 1.546.165-SP, Recorrente: Magnus Landmann Consultoria Empresarial LTDA.- ME. Recorrido: Condomínio Week Inn. Ministro Relator: Ricardo Villas Bôas Cueva. 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. Brasília. Data de Julgamento: 26/04/2016. Data de Publicação: 06/09/2016. Superior Tribunal de Justiça, Diário da Justiça Eletrônico, Edição nº 2046, p. 3755.

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.

Deste modo, conclui-se que a decisão firmada pelo Superior Tribunal de Justiça, apesar da atrapalhada abordagem sobre o sistema *numerus clausus*, remediou “a insegurança gerada pelo engessamento do governo jurídico do objeto e seu descompasso com a realidade cotidiana”¹⁸⁷.

Nesse sentido, merece aplausos o reconhecimento da natureza real do instituto, uma vez que, nas palavras de André Luiz Arnt Ramos e Erouths Cortiano Junior¹⁸⁸:

O Direito Civil de hoje, forjado pelas viragens que marcam a travessia entre os modelos de Estado de Direito e Estado Constitucional, imbrica-se em uma ordem normativa unitária e submetida a um bloco constitucional imantado por rica axiologia. Mais que isso: guarda estreita relação com a realidade fática, de modo que a condiciona, mas também é por ela condicionado.

Portanto, avança o Superior Tribunal de Justiça que, sem desprezar a consagração da multipropriedade imobiliária no país, esclarece a natureza jurídica do instituto, de modo a afastar a insegurança das situações jurídicas enfeixadas pela multipropriedade imobiliária, cujos efeitos maximizam a função social da propriedade que a suporta, concretizando a axiologia constitucional brasileira.

3.3. Enquadramento da multipropriedade imobiliária como nova forma de propriedade

Conforme exposto, o caráter real da multipropriedade imobiliária se deve ao fato de esta corresponder à tipicidade do direito de propriedade sob a forma condominial. Observa-se que

¹⁸⁷ ARNT RAMOS, André Luiz. CORTIANO JUNIOR, Erouths. PAS BESOIN DE GRIL. O Estatuto Jurídico da Multipropriedade Imobiliária segundo o julgamento do RESP 1.546.165/SP, p. 324. in **Direito Civil: estudos – coletânea do XV Encontro dos Grupos de Pesquisa – IBDCivil** – São Paulo: Blucher, 2018. Disponível em <<http://pdf.blucher.com.br/s3-sa-east-1.amazonaws.com/openaccess/9788580393477/completo.pdf>>. Acesso em 22/10/2018.

¹⁸⁸ Ibidem.

os atributos intrínsecos à propriedade, como a exclusividade, a perpetuidade, a elasticidade e a oponibilidade *erga omnes* também se verificam na multipropriedade imobiliária¹⁸⁹.

Consoante o abordado no segundo capítulo desta pesquisa monográfica, embora alguns destes atributos sejam levemente mitigados no exercício da multipropriedade imobiliária, isto não obsta o reconhecimento de que o instituto preenche o conteúdo do direito real, de forma a melhor atender aos objetivos constitucionais, por meio da redução do tempo ocioso do imóvel e da otimização de sua função social. Nesse sentido, Marcelo Augusto Santana de Melo traz os ensinamentos de Arruda Alvim¹⁹⁰:

uma coisa é criar real direito real novo; outra é alterar o conteúdo de um direito real existente; e ainda, é diferente, preencher o conteúdo de um direito real previsto, mas para o qual o preenchimento do conteúdo encontra na lei um espaço aberto, a ser coberto ou preenchido – limitadamente – pela vontade dos interessados.

Quanto ao dimensionamento da multipropriedade imobiliária sob a forma condominial, são necessários alguns esclarecimentos. Sobre o tema, Gustavo Tepedino elucida¹⁹¹:

Configura-se, assim, no empreendimento em multipropriedade, conjunto de bens jurídicos de utilização durante turnos anuais pré-estabelecidos, remetendo o intérprete para o sistema de unidade autônomas em regime de condomínio edilício, no qual prevalece o regime misto, com a propriedade individual da unidade autônoma, constituída por fração espaço-temporal do imóvel, ao lado da propriedade coletiva sobre as partes comuns, esta a assegurar, por exemplo, a legitimidade dos multiproprietários para intentar ações possessórias e petitorias a qualquer época do ano.

Importa esclarecer que a constituição de condomínio edilício é viabilizada por meio da “flexibilidade da disciplina legal do condomínio edilício, de acordo com a qual, tanto na atual redação do Código Civil como na revogada Lei 4.591/64, para se instituir o condomínio edilício, basta a individualização e discriminação das unidades autônomas”¹⁹².

¹⁸⁹ Apesar de o assunto já ter sido abordado no segundo capítulo desta pesquisa monográfica, recomenda-se, para melhor abordagem da coincidência entre os atributos da multipropriedade imobiliária e os da propriedade, a leitura de TEPEDINO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. in **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**/Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). – São Paulo: Atlas, 2015.

¹⁹⁰ MELO, Marcelo Augusto Santana de. op. cit., p. 50. apud. ARRUDA ALVIM NETTO, José Manoel de. in ARRUDA ALVIM, Thereza; LAIZO CLÁPIS, Alexandre (coords.). Comentários ao Código Civil brasileiro. Rio de Janeiro: Forense, 2009. Vol. XI. t. I, p. 225.

¹⁹¹ TEPEDINO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. in **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**/Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). – São Paulo: Atlas, 2015. P. 516.

¹⁹² Ibidem, p. 517.

Diante da ausência de regra para a quantificação da fração ideal de cada condômino, torna-se possível que a individualização das unidades autônomas, sejam aferidas por meio de fração espaço-temporal¹⁹³. Sobre o enquadramento da multipropriedade imobiliária como condomínio edilício, Marcelo Augusto Santana de Melo apresenta o posicionamento de Elvino Silva Filho¹⁹⁴:

Essa também era a preocupação de Silva Filho, que acredita que a multipropriedade dever ser regulada como condomínio especial da Lei 4.591/1964, esclarecendo que, “fixado o critério aferidor da quota-parte ideal do condômino, podemos, então, atingir configuração jurídica da multipropriedade, propriedade temporária ou *time-sharing* como sendo a nova forma de condomínio em propriedade horizontal em que a unidade autônoma do edifício – o apartamento – é de propriedade de várias pessoas ou de vários titulares de domínio, sobre o qual o exercício de propriedade é aferido em função do tempo”.

A instituição do condomínio edilício nos empreendimentos multiproprietários se mostra a mais adequada especialmente em virtude da possibilidade de “autorregulamentação por meio da convenção de condomínio e seu regulamento interno, instrumentos que permitem aos moradores traçar as regras de convívio em prol da coletividade”¹⁹⁵. Sobre a natureza de tais instrumentos, Marcelo Augusto resgata os ensinamentos de Caio Mário Silva Pereira¹⁹⁶:

Leciona Silva Pereira que “alguns consideram a convenção uma relação *contratual*. E na sua origem assemelha-se a ela, na verdade, a um contrato, porque nasce de um acordo de vontades. Mas a sua ligação com o contrato é apenas formal. Na essência, ela mais se aproxima da lei. Com efeito, repete-se com frequência e autoridade que o contrato faz lei *entre as partes*, pois que, quanto a terceiros, é *res inter alios*. Já om mesmo não se dá com a Convenção que desborda dos que participaram de sua elaboração ou de sua votação. Estendendo-se para além dos que a assinaram e seus sucessores e sub-rogados, vai alcançar tamém as pessoas estranhas”.

Por este motivo, torna-se tão conveniente o exercício da multipropriedade imobiliária através do condomínio edilício, uma vez que, como bem assevera Marcelo Augusto¹⁹⁷:

é preciso a utilização da convenção condominial para a fixação das regras de compartilhamento de tempo períodos de semana no ano, preferência etc), e também é possível o estabelecimento direto do fracionamento do tempo sem a definição das distintas propriedades.

¹⁹³ Ibidem, p. 517.

¹⁹⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*, São Paulo: Saraiva, 1993. p. 138-139, apud MELO, Marcelo Augusto Santana de. op. cit., p. 47.

¹⁹⁵ Ibidem, p. 48.

¹⁹⁶ SILVA PEREIRA, Caio Mário. *Condomínio e incorporações*, 4 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981. P. 125, apud MELO, Marcelo Augusto Santana de. op. cit., p. 48.

¹⁹⁷ Ibidem, p. 47.

Todavia, apesar de a constituição da multipropriedade imobiliária por meio de condomínio edilício se mostrar adequada e conveniente, é necessário assinalar que a ausência do instituto, de maneira expressa, no rol do art. 1.225 do Código Civil obstaculiza¹⁹⁸ ao registro das unidades autônomas, por meio de unidades espaço-temporais, que devem corresponder, cada qual, a uma matrícula própria¹⁹⁹.

Nesse sentido, Gustavo Tepedino alerta que “algumas Corregedorias proibiram, sem fundamento aparente, o Registro de tais modelos jurídicos”²⁰⁰. Por esse motivo, a multipropriedade imobiliária acaba por se constituir por meio de condomínio ordinário *pro indiviso*, o qual apresenta imperfeições, no que tange ao caráter temporário deste modelo e ao direito de preferência que nele vigora.

Especificamente sobre o condomínio *pro indiviso*, é necessário atentar para o caráter transitório do mesmo, em virtude do art. 1.320 do Código Civil²⁰¹, cujas raízes advém do Direito Romano, em que a “a situação de condomínio se concebe como algo transitório, incidental e desvantajoso”²⁰². Ocorre que na multipropriedade imobiliária, a situação condominial não se é desejada como fundamental. Sobre o tema, Marcelo Augusto Santana de Melo²⁰³:

De fato, para a adoção da multipropriedade imobiliária é necessária a criação de um ambiente jurídico seguro a fim de que seja possível atrair investidores e interessados, e a possibilidade de extinção condominial pelos condôminos de fração de tempo é um fato que pode fragilizar a aplicação do instituto, mesmo que seja possível a estipulação

¹⁹⁸ Resta esclarecer que a obstaculização do registro se deve ao fato de que o artigo 172 da Lei de Registro Públicos (Lei nº 6.015/1973) possui, em sua redação, o termo “reconhecidos em lei”, de modo que a ausência expressa do termo multipropriedade imobiliária no rol do art. 1225 do Código Civil trava empecilho no registro. Contudo, considerando-se que a multipropriedade corresponde à tipologia do direito de propriedade, tal empecilho é indevido e merece ser combatido. A íntegra da Lei nº 6.015/1973 se encontra disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm#art172>. Art. 172. “No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "intervivos" ou " mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade”.

¹⁹⁹ TEPEDINO, Gustavo. op. cit., p. 517.

²⁰⁰ Ibidem, p. 517.

²⁰¹ BRASIL. Código Civil (2002). **Código Civil brasileiro e legislação correlata**. – 2. Ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. p. 304. Art. 1.320. “A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão. § 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior. § 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador. Código Civil Brasileiro 305 § 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo”.

²⁰² MELO, Marcelo Augusto Santana de. op. cit., p. 35.

²⁰³ Ibidem, p. 40.

de pacto de indivisão pelo período de cinco anos, prorrogáveis em por igual período (parágrafo único do art. 1.320 do CC/2002).

Assim, o autor defende a não aplicação da transitoriedade da indivisão na multipropriedade imobiliária, sob o argumento de que²⁰⁴:

Ao prever a possibilidade de prorrogação posterior, o legislador começa a traçar e indicar regra de direito disponível e, por consequência, permitir o preenchimento ou adequação do direito real existente pela vontade dos contratantes. A principal razão pela qual o Estatuto Civil não permite a permanência do estado de condomínio é o fato de que nenhum comproprietário pode ser constrangido a permanecer em comunhão, em estado de indivisão. Carvalho Santos afirmava que o principal fundamento dessa regra está no respeito à liberdade individual, e, por isso, faz parte desta a faculdade para todo o indivíduo de não manter relações patrimoniais com outrem, sendo mesmo certo que a comunhão patrimonial dá lugar necessariamente ainda a relações pessoais. Ora, a fundamentação principal para se permitir a extinção do estado de comunhão se dá pelo de que referida condição quase sempre ocorria independentemente da vontade do condômino. O que ocorre na multipropriedade é exatamente o contrário: é justamente o compartilhamento que atrai as pessoas, visando a um aproveitamento social e econômico da propriedade imobiliária.

Esclarece ainda que “a limitação do pacto de indivisão não tem sua origem na ideia de que a manutenção do condomínio seja prejudicial em si mesma, mas no sentido que limita a livre circulação de bens”²⁰⁵. Voltando os olhos para a multipropriedade imobiliária, explica que a transitoriedade não tem razão de ser, uma vez que²⁰⁶:

Já existiu o ato volitivo para a criação de quotas condominiais divididas em frações de tempo, sendo que o referido estado, além de não restringir a livre circulação de bens, potencializa as negociações de referidas quotas: não há embaraço algum ao condômino, que pode livremente transmitir referido direito como desejar.

Verifica-se que a transitoriedade configura verdadeiro inconveniente e a sua imposição se revela manifestamente inadequada para a multipropriedade imobiliária, de modo que a doutrina opina pela sua não aplicação ao instituto. Assim, considerando que as normas constitucionais devem ser interpretadas à luz da axiologia constitucional, a regra do art. 1.320 do Código Civil deve ser afastada da multipropriedade imobiliária²⁰⁷, sob pena de comprometer instituto otimizador da função social da propriedade.

²⁰⁴ Ibidem, p. 42.

²⁰⁵ Ibidem, p. 43.

²⁰⁶ Ibidem, p. 44.

²⁰⁷ Ibidem, p. 49.

Por fim, no que tange ao direito de preferência, Marcelo Augusto Santana de Melo²⁰⁸ esclarece que:

a preferência em si não pode ser obstáculo para a adoção do aproveitamento por turnos, mas sim mera consequência e pode não ser exercida por inércia, como também pode – em razão de ser direito disponível – ser expressamente renunciada quando da aquisição da lavratura da escritura pública.

Constata-se que a multipropriedade imobiliária preenche o conteúdo estrutural do direito de propriedade, de maneira funcionalizada, com elevado potencial de consagração da função social da propriedade e dos valores contidos no Estado Constitucional. Deste modo, por englobar vários titulares, deve ser constituída por meio de modalidade condominial, como o condomínio edilício. Contudo, diante da resistência cartorária em seu registro, a multipropriedade imobiliária acaba por ser instituída, com algumas imperfeições, sob a forma de condomínio *pro indiviso*.

²⁰⁸ Ibidem.

CONCLUSÃO

A multipropriedade imobiliária mostra-se especialmente atrativa aos olhos de consumidores e empreendedores, uma vez que, com investimento reduzido, propicia, por meio do compartilhamento de espaços, o acesso à propriedade, com vistas ao lazer ou a qualquer outro fim²⁰⁹.

Em virtude de sua conveniência, o instituto passou a ser amplamente difundido, o que suscitou discussão doutrinária e jurisprudencial a respeito do tratamento jurídico que lhe é conferido. A presente pesquisa monográfica investigou a compatibilidade do instituto com os denominados direitos reais e, para tanto, apresentou breve resumo das principais características desse campo metodológico do Direito Civil, quais sejam, a publicidade, a oponibilidade *erga omnes*, a preferência, a especialidade, a aderência, a ambulatoriedade, a sequela e a taxatividade.

Quando confrontados com o instituto em análise, percebe-se, inicialmente, que a ausência do termo multipropriedade imobiliária no rol do art. 1.225 do Código Civil conduz à apressada conclusão de que não se trataria de um direito real por haver suposta ofensa à taxatividade.

Todavia, observa-se que, a partir do sistema *numerus clausus* em vigor, o princípio da taxatividade se entrelaça com o princípio da tipicidade, de modo a permitir a modulação dos tipos elencados no Código Civil para melhor consagração dos objetivos e fundamentos constitucionais.

Deste modo, a taxatividade apresenta o conteúdo estrutural do direito ao passo que a tipicidade determina o seu modo de exercício, possibilitando a incidência de autonomia privada, a qual deverá respeitar os limites impostos pelo arcabouço do direito e pela axiologia civil-constitucional.

²⁰⁹ Sobre a ampla possibilidade de utilização da multipropriedade imobiliária, Marcelo Sampaio Siqueira e Mônica de Sá Pinto Nogueira abordam a possibilidade de tais espaços serem utilizados até mesmo para o exercício de atividades de trabalho no artigo “Multipropriedade imobiliária: conceito ainda em elaboração no ordenamento jurídico brasileiro” publicado pela in Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva, e-ISSN: 2526-0243, Maranhão, v. 3, n. 2. O artigo se encontra disponível em: <<http://www.indexlaw.org/index.php/direitocivil/article/view/2529/pdf>>.

Desvendando-se a multipropriedade imobiliária, através da observação da experiência estrangeira e do exame do modo de desenvolvimento do instituto no Brasil, constata-se que a multipropriedade imobiliária corresponde à estrutura jurídica da propriedade, elencada no art. 1.225, I, do Código Civil, de tal sorte que o seu exercício, diferenciado no tempo, se encontra dentro dos moldes da tipologia deste direito.

Assim, a multipropriedade imobiliária propicia, de maneira cíclica e temporária, a faculdade de usar, gozar, dispor e reaver a unidade espaço-temporal que cabe a cada titular. Desta forma, para possibilitar a coexistência de múltiplos direitos, a multipropriedade, dimensionada sob a forma condominial, é regida por escritura de convenção e regulamento, os quais gerenciam o exercício do direito de cada multiproprietário.

Ademais, é inegável que a multipropriedade imobiliária reúne em si atributos como sequela, ambulatoriedade e aderência, uma vez que aglutinado o direito à coisa, o titular do direito real se encontra legitimado à perseguição da coisa de quem quer que injustamente a esteja utilizando durante o lapso temporal a que faz jus. Para tanto, a individuação do bem por meio de fração espaço-temporal se mostra essencial.

Com o intuito de consagrar o princípio da publicidade que vigora sobre os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, assim como sua convenção e regulamento, deve ser averbada à escritura pública do imóvel. Entretanto, percebe-se verdadeira resistência cartorária quanto ao registro do instituto, em virtude de a multipropriedade imobiliária não se encontrar expressamente prevista no rol dos direitos reais brasileiros.

Essa circunstância, além de inflamar a discussão a respeito da natureza jurídica do instituto, acabou gerando situações fáticas que conduziram a multipropriedade imobiliária a discussões jurisprudenciais. Em consequência, a controvérsia alcançou o Superior Tribunal de Justiça, cujo entendimento se expressiu através do reconhecimento da multipropriedade imobiliária como direito real.

Considerando-se que a este órgão jurisdicional compete a uniformização da interpretação e aplicação da legislação federal, cabe aos Tribunais brasileiros destinar tratamento real ao instituto, coadunando-se com os apontamentos doutrinários atuais. Apesar de a decisão do Superior Tribunal de Justiça conter alguns inconvenientes técnicos abordados nesta pesquisa

monográfica, conclui-se que esta merece aplausos por ter conferido o tratamento jurídico adequado ao instituto.

Por fim, ressalta-se que o reconhecimento da multipropriedade imobiliária como direito real privilegia os ditames constitucionais, uma vez que, por meio da maximização do proveito útil, privilegia-se a função social da propriedade, reduzindo o período ocioso dos imóveis, em especial daqueles destinados ao lazer. Do mesmo modo, observa-se notória facilitação de acesso à propriedade imóvel que, conforme a “teoria do patrimônio mínimo”²¹⁰, formulada por Luiz Edson Fachin, se revela como importante elemento para a concretização da dignidade da pessoa humana.

²¹⁰ FACHIN, Luiz Edson. PIANOVSKI, Carlos Eduardo. A dignidade da pessoa humana no direito contemporâneo: uma contribuição à crítica da raiz dogmática do neopositivismo constitucionalista. in **ÂNIMA, Revista eletrônica do Curso de Direito Opet**. ISSN 2175-7119. Revista n. 5. Disponível em: <<http://www.anima-opet.com.br/pdf/anima5/Luiz-Edson-Fachin.pdf>> Acesso em 29/10/2018.

REFERÊNCIAS

ARNT RAMOS, André Luiz. CORTIANO JUNIOR, Errouths. PAS BESOIN DE GRIL. O Estatuto Jurídico da Multipropriedade Imobiliária segundo o julgamento do RESP 1.546.165/SP. in **Direito Civil: estudos – coletânea do XV Encontro dos Grupos de Pesquisa – IBDCivil** – São Paulo: Blucher, 2018. Disponível em <<http://pdf.blucher.com.br.s3-sa-east-1.amazonaws.com/openaccess/9788580393477/completo.pdf>>. Acesso em 22/10/2018.

BEVILÁQUA, Clóvis, 1859-1994. **Direito das coisas**; prefácio de Francisco César Asfor Rocha – Brasília, Conselho Editorial, 2003.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição República Federativa do Brasil**: texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações determinadas pelas Emendas Constitucionais de Revisão nº 1 a 6/94, pelas Emendas Constitucionais nº 1/92 a 91/2016 e pelo Decreto Legislativo nº 186/2008. – Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016.

BRASIL. Código Civil (2002). **Código Civil brasileiro e legislação correlata**. – 2. Ed. – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008.

BRASIL. **Decreto Federal nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010**. Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 03 de dezembro de 2010. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm>. Acesso em 16/10/2018.

BRASIL. **Deliberação Normativa nº 378, de 12 de agosto de 1997**, do Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR). Regulamento do Sistema de Tempo Compartilhado. Disponível em <http://www.embratur.gov.br/piembratur-new/opencms//galerias/1394_3781997_anexo.pdf>. Acesso em 16/10/2018.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre registros públicos, e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 30 de outubro de 1975. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015consolidado.htm#art172>. Acesso em 22/10/2018.

BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 18 de setembro de 2008. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm>. Acesso em 16/10/2018.

BRASIL. **Projeto de Lei do Senado nº 54 de 2017**. Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade. Diário do Senado Federal, Brasília, DF, 16 de março de 2017. Disponível

em <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/128330>>. Acesso em 18/10/2018.

BRASIL. Projeto de Lei do Senado nº 463 de 2016. Acrescenta os Capítulos VII-A e VII-B e o art. 578-A à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar o condomínio multiproprietário e a locação por turno de aproveitamento em móveis e imóveis. Diário do Senado Federal, Brasília, DF, 14 de dezembro de 2016. Disponível em <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127788>>. Acesso em 18/10/2018.

BRASIL. Projeto de Lei do Senado nº 469 de 2016. Altera a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, para disciplinar o instituto da multipropriedade. Diário do Senado Federal, Brasília, DF, 15 de dezembro de 2016. Disponível em <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/127826>>. Acesso em 18/10/2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.546.165-SP, Recorrente: Magnus Landmann Consultoria Empresarial LTDA.- ME. Recorrido: Condomínio Week Inn. Ministro Relator: Ricardo Villas Bôas Cueva. 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça. Brasília. Data de Julgamento: 26/04/2016. Data de Publicação: 06/09/2016. Superior Tribunal de Justiça, Diário da Justiça Eletrônico, Edição nº 2046, p. 3755.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmulas do Superior Tribunal de Justiça/organizada pela Comissão de Jurisprudência, Assessoria das Comissões Permanentes de Ministros. Brasília: STJ, 2015.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, Apelação Cível 638305 SC 2010.063830-5, Numeração única: 0004025-42.2003.8.24.0023 (023.03.004025-9). Apelante: Wilmar Margarita Marinari Larrea e outro. Apelado: Ingleses Holiday Resort Ltda. Relatora: Maria do Rocio Luz Santa Ritta. Terceira Câmara de Direito Civil. Santa Catarina. Data de Julgamento: 01/02/2011. Data de Publicação: 08/02/2011. Poder Judiciário de Santa Catarina, Diário da Justiça Eletrônica, ano 4 – n. 1091, p. 49.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação. TJ-SP – APL: 00172731820078260302 SP (302.01.2007.017273-4). Apelante: Ricardo Cesarino Brandão. Apelado: Condomínio Pauba Canto Sul. Relator: Kioitsi Chicuta, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Julgamento: 16/05/2013, Data de Publicação: 21/05/2013. Poder Judiciário do Estado de São Paulo. Diário da Justiça Eletrônico. Caderno 2 Judicial – 2ª Instância, ano VI, Edição nº 1519, p. 818.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação. TJ-SP – APL: 0159779-07.2008.8.26.0100 SP (583.00.2008.159779-1), Apelante: Magnus Landmanm Consultoria Empresarial s/c LTDA. Apelado: Condomínio Week Inn. Relator: Gilberto Leme, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Julgamento: 11/02/2014, Data de Publicação: 17/02/2014. Poder Judiciário do Estado de São Paulo. Diário da Justiça Eletrônico. Caderno 2 Judicial – 2ª Instância, ano VII, Edição nº 1602, p. 1621.

BUNAZAR, Maurício Baptistella. A multipropriedade à luz do Superior Tribunal de Justiça. Breves comentários ao acórdão oriundo do Recurso Especial n. 1.546.165-SP. in **Direito**

Civil: estudos – coletânea do XV Encontro dos Grupos de Pesquisa – IBDCivil – São Paulo: Blucher, 2018. Disponível em <<http://pdf.blucher.com.br.s3-sa-east-1.amazonaws.com/openaccess/9788580393477/completo.pdf>>. Acesso em 22/10/2018.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **O novo processo civil brasileiro**/Alexandre Freitas Câmara. – 3. ed. – São Paulo: Atlas, 2017.

ESPAÑA. **Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias.** Espanha, 2012. Disponível em <<https://www.boe.es/buscar/pdf/2012/BOE-A-2012-9111-consolidado.pdf>>. Acesso em 15/09/2018.

FACHIN, Luiz Edson. PIANOVSKI, Carlos Eduardo. A dignidade da pessoa humana no direito contemporâneo: uma contribuição à crítica da raiz dogmática do neopositivismo constitucionalista. in **ÂNIMA, Revista eletrônica do Curso de Direito Opet.** ISSN 2175-7119. Revista n. 5. Disponível em: <<http://www.anima-opet.com.br/pdf/anima5/Luiz-Edson-Fachin.pdf>> Acesso em 29/10/2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil; v. 5**– 11. ed. rev., ampl. e atual. – São Paulo: Atlas, 2015.

FRANÇA. **Loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé.** França, 1986. Disponível em <<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000317307&dateTexte=20180826>>. Acesso em 15/09/2018.

FRANÇA. **Loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques.** França, 2009. Disponível em <<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020893055&categorieLien=id>>. Acesso em 15/09/2018.

GOMES, Orlando, 1909-1988. **Direitos Reais**/Orlando Gomes – 19ª ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. – Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GÓMEZ, María Isabel Martínez. La protección jurídica de la mal llamada multipropiedad. **Saberes – Revista de estudios jurídicos, económicos y sociales.** Madrid, vol. 1, p. 3, 2003.

GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. **Direitos reais e autonomia da vontade: o princípio da tipicidade dos direitos reais**/ André Pinto da Rocha Osório Gondinho. – Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

ITÁLIA. **Codice del Consumo.** Decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206 e successive modificazioni. Ministero dello Sviluppo Economico. Itália, 2005. Disponível em <http://www.sviluppoeconomico.gov.it/images/stories/normativa/codice_consumo_giu2011.pdf> Acesso em 15/09/2018.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade Imobiliária. in **Revista de Direito Imobiliário**, ano 34, vol. 70. pp. 19-81. Jan-jun./2011.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito Civil: direito das coisas**/ Cleyson de Moraes Mello. 2ª Edição. Rio de Janeiro: Freitas Bastos Editora, 2017.

OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. **Civilística.com**. Rio de Janeiro, a. 5, n. 2, 2016. Disponível em: <<http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>>. Acesso em 21/08/2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva, **Instituições de direito civil – Vol. IV**/Atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho – 25. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis de Direito Civil**/Pietro Perlingieri; tradução de: Maria Cristina De Dicco. 3ª ed., rev. e ampl. – Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

PORTUGAL. **Decreto-Lei nº 275/93, de 05 de agosto de 1993**. Portugal, 1993. Disponível em <http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=648&tabela=leis&so_miolo=>>. Acesso em 15/09/2018.

ROCHA, Rafael da Silva. Autonomia privada e tipicidade dos direitos reais. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 16, n. 3020, 8 out. 2011. Disponível em <<https://jus.com.br/artigos/20158>>. Acesso em 21/08/2018.

SILVA, Roberta Mauro e Silva, Relações Reais e Relações Obrigacionais: Propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras in Gustavo Tepedino (coord.) **Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional** – Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

SIQUEIRA, Marcelo Sampaio; NOGUEIRA, Mônica de Sá Pinto. Multipropriedade imobiliária: conceito ainda em elaboração no ordenamento jurídico brasileiro. in **Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva**, e-ISSN: 2526-0243, Maranhão, v. 3, n. 2. Disponível em: <<http://www.indexlaw.org/index.php/direitocivil/article/view/2529/pdf>> Acesso em 16/10/2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v. 4: Direito das Coisas**/ Flávio Tartuce. – 9. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloísa Helena; BODIN DE MORAES, Maria Celina. **Código Civil interpretado conforme a Constituição da República** – vol. III – 2ª ed. rev. e atual.– Rio de Janeiro: Renovar, 2014.

TEPEDINO, Gustavo. **A função social nas relações patrimoniais**. Disponível em <https://www.academia.edu/30890621/A_função_social_nas_relações_patrimoniais>.. Acesso em 24/08/2018.

TEPEDINO, Gustavo. Aspectos Atuais da Multipropriedade Imobiliária. in **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao professor Ricardo Pereira Lira**/Fábio de Oliveira Azevedo, Marco Aurélio Bezerra de Melo (coordenadores). – São Paulo: Atlas, 2015.

TEPEDINO, Gustavo. **Esboço de uma classificação funcional dos atos jurídicos**. Revista Brasileira de Direito Civil, ISSN 2358-6974, Rio de Janeiro, volume 1, julho/setembro de 2014.

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

UNIÃO EUROPEIA. **Directiva 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de janeiro de 2009**. Jornal Oficial da União Europeia. Europa, 2008. Disponível em <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008L0122&from=PT>> Acesso em 15/09/2018.

VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. A multipropriedade imobiliária. **Revista Trimestral de Direito Civil**, v. 32, out-dez./2007.