

UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL
ÁREA DE CONHECIMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE DIREITO

PAULA BENTA DA SILVA PIMENTEL

LEI DA MULTIPROPRIEDADE E SUA INFLUÊNCIA NO SETOR HOTELEIRO

CANELA
2021

PAULA BENTA DA SILVA PIMENTEL

LEI DA MULTIPROPRIEDADE E SUA INFLUÊNCIA NO SETOR HOTELEIRO

Trabalho de Conclusão de Curso,
apresentado à Banca Examinadora da
Universidade de Caxias do Sul, para
obtenção do título de Bacharel em
Direito.

Orientador: Ms. Moisés João Rech.

CANELA
2021

AGRADECIMENTOS

Primeiramente a Deus, que me proporcionou saúde e perseverança ao longo da graduação.

A mim, por não desistir e seguir firme no propósito.

A minha família, pelo amor incondicional e apoio.

Ao meu orientador Moisés Rech, pela confiança e suporte no desenvolvimento deste trabalho.

E por fim, aos amigos que conquistei na Universidade, pelas alegrias compartilhadas fazendo com que os momentos fossem leves.

RESUMO

O presente trabalho monográfico tem como objetivo identificar quais as inovações e controvérsias que a Lei nº 13.777 trouxe para o setor hoteleiro. Nos objetivos específicos procurou-se compreender a Lei 13.777/18 no setor hoteleiro; Identificar e caracterizar a multipropriedade hoteleira; Analisar os aspectos jurídicos e econômicos acerca da multipropriedade imobiliária. Resultou do estudo deste trabalho uma análise interpretativa da nova Lei de Multipropriedade Imobiliária, a qual se mostrou bem-intencionada em grande parte do texto legal, porém, deixando algumas controvérsias em suas positivamente. Conclui-se que apesar da multipropriedade trazer muitas dúvidas também é um novo modelo de propriedade que é capaz de ser compartilhada com várias pessoas, independente se serem da mesma família ou não.

Palavras-chaves: Multipropriedade. Leis. Hotelaria. Compartilhada.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
1. PROPRIEDADE, CONDOMÍNIO E MULTIPROPRIEDADE	7
1.1 A PROPRIEDADE COMO DIREITO REAL	11
1.2 CONDOMÍNIO NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO	14
1.3 DIFERENÇAS ENTRE CONDOMÍNIO E MULTIPROPRIEDADE	16
2. A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO	19
2.1 A MULTIPROPRIEDADE POSTERIOR À LEI 13.777/2018.....	24
2.2 ESPÉCIES E CARACTERÍSTICAS DA MULTIPROPRIEDADE	28
2.2.1. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA OU TIME SHARING	28
2.2.2. MULTIPROPRIEDADE ACIONÁRIA	30
2.2.3. MULTIPROPRIEDADE HOTELEIRA	31
3. ASPECTOS CONTROVERTIDOS DA LEI 13.777/18	32
3.1 A MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL.....	35
3.2 O CONDÔMINO COMO PROPRIETÁRIO DA FRAÇÃO TEMPORAL	37
3.3 A LIMITAÇÃO DE USO DA FRAÇÃO DE TEMPO	39
3.4 A INFLUÊNCIA DA LEI 13.777/18 NO SETOR HOTELEIRO	43
CONSIDERAÇÕES FINAIS	45
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	47

INTRODUÇÃO

A multipropriedade imobiliária possui importância social no momento que se percebe que no Brasil existem muitas cidades que são turísticas, pensando desta forma, a multipropriedade cresceu no mercado, a fim de proporcionar a seus donos, vários lugares para se ter férias, por meio de compra de frações.

Uma boa parte dos turistas alugam imóveis, hospedam-se em hotéis, ficam em casas de familiares. Entretanto, não se pode negar que existe o desejo de se ter um imóvel na praia, por exemplo, mas, que nem todas as pessoas possuem estas condições, logo, surge a possibilidade de multipropriedade. A possibilidade de comprar uma fração com preço mais baixo do que comprar um imóvel inteiro sozinho. Portanto, limitou-se o problema de pesquisa da seguinte forma: Quais as inovações e controvérsias trazidas pela Lei nº 13.777 que podem influenciar o setor hoteleiro? O objetivo geral é identificar quais as inovações e controvérsias que a Lei nº 13.777 trouxe para o setor hoteleiro. Os objetivos específicos são compreender a Lei 13.777/18 no setor hoteleiro; Identificar e caracterizar a multipropriedade hoteleira; Analisar os aspectos jurídicos e econômicos acerca da multipropriedade imobiliária.

Este trabalho tem como metodologia a pesquisa bibliográfica. A pesquisa é indispensável para obter uma ideia precisa sobre o estado atual dos conhecimentos sobre um tema, sobre suas lacunas e sobre a contribuição da investigação para o desenvolvimento do conhecimento.¹

¹LAKATOS, E.M.; MARCONI, M.A. **Fundamentos de metodologia científica: Técnicas de pesquisa**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010. p.75.

1. PROPRIEDADE, CONDOMÍNIO E MULTIPROPRIEDADE

Envolvendo interesses distintos diretos e indiretos, a propriedade relaciona-se diretamente com toda sociedade e aqueles que necessitam desta função social por ela exercida, estes interesses se mantêm na medida que o proprietário por meio das suas atribuições, defende seu bem de modo que alcance uma finalidade social.²

É previsto no artigo 5º da Constituição Federal que a garantia do direito de propriedade no inciso XXII, afere uma obrigação ao proprietário, de acordo com inciso XXIII, a propriedade necessita cumprir sua função social.³ Tendo isto em vista, o artigo 1.228 do Código Civil estabelece os poderes inerentes a propriedade, todavia agrega em seu § 1º, segundo Tartuce⁴, “um dos preceitos mais importantes da vigente lei civil”, ao afirmar que é dever do proprietário exercer seus direitos, preservando interesses sociais, históricos, econômicos e ambientais⁵. A fim de se compreender qual seria a atribuição social da propriedade pode-se pensar no que Farias e Rosenthal⁶ disseram: “a expressão função social procede do *latim functio*, cujo significado é de cumprir algo ou desempenhar um dever ou uma atividade”. Já Rizzardo⁷ baseia-se em um conceito negativo afirmando que “um imóvel que permanece inativo ou inaproveitado, com o objetivo da simples valorização e posterior revenda, não está realizando a função social”.

Pode-se então afirmar que o cumprimento da função social depende do efetivo exercício da propriedade sobre o bem, caracterizando uma ação social individual. Esta ação se desempenha para fim do coletivo, como a conduta de um único indivíduo, dependendo das ações dos demais para o bem coletivo.⁸ É previsto na Constituição Federal no § 2º do art. 182 onde “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no

²TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019.p.77.

³BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

⁴TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019. p.78

⁵TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019. p.78.

⁶FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.322.

⁷RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 167.

⁸CASAGRANDE, Jacir Leonir, AMORIM, **Tade-Aen de. Sociologia**. Palhoça: Unisul Virtual, 2011. p.78.

plano diretor”.⁹ Não obstante a CF/88¹⁰ prevê em seu artigo 186, em seus incisos de I a IV, as obrigações inerentes ao cumprimento da função social da propriedade urbana, podendo interpretar como de uso análogo ao imóvel urbano. Como exemplo: o aproveitamento de modo funcional, racional e apropriado do imóvel e seus recursos, atuando de modo a preservar o meio ambiente, respeitando as disposições reguladoras do relacionamento laboral e usufruindo do imóvel de modo a favorecer a saúde e bem estar dos proprietários e trabalhadores. Esta função social acaba por restringir o direito do proprietário, trazendo à tona a ideia de que a propriedade não é absoluta, mas sim “relativizada ao se deparar com um outro direito fundamental protegido pela lei.”¹¹

O dono tem por obrigação o cumprimento da finalidade social, conforme Farias e Rosenvald¹² mencionam que “[...] o ordenamento jurídico apenas concederá merecimento à persecução de um interesse individual se este for compatível com os anseios sociais que com ele se relacionam”. Logo o interesse do particular valerá ao passo que cumprir a vontade da coletividade, inadmitindo abusos e exclusividade que atrapalhem os outros. Com esta justificativa da restrição do exercício da propriedade condicionada a busca da finalidade social, de acordo com Rizzardo¹³ é notório que a “conscientização social dos povos, com a liberalização das ideias e dos conceitos de valores tradicionais, leva a imposições de leis e condutas de cunho eminentemente social, inclusive quanto à concepção da propriedade”. Percebe-se de forma clara que o cumprimento da função social é requisito indispensável para legitimar sua posse, mantendo a produtividade da propriedade, agregando retorno social. O que se ausentar da obrigação de conceder destino ao bem que cumpra as finalidades sociais, poderá ser desapropriado, pois o Estado poderá destinar melhor finalidade a este imóvel destinado a um fim econômico, protegendo o meio ambiente e a integridade coletiva.¹⁴

⁹BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

¹⁰BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

¹¹TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019. p. 958.

¹²FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.323.

¹³RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 181.

¹⁴TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019. p. 114.

Deve-se salientar que em circunstâncias como a de propriedade comum, onde o proprietário está no imóvel apenas nos períodos de férias, o bem poderá deteriorar-se devido ao pouco uso, distante do que ocorre na propriedade compartilhada que o imóvel será utilizado ininterruptamente.

Já o condomínio estabelece uma situação de pluralidade de direitos, diante de um único objeto, seja de forma legal ou voluntária. Pode-se imaginar uma situação hipotética, em que 4 indivíduos comprem um sítio, logo cada um terá 25% (vinte e cinco por cento) do bem, não dividindo o imóvel em partes físicas, pois o mesmo é indivisível.¹⁵ Para possibilitar a efetivação e aplicação dos condôminos no ordenamento brasileiro e a identificação de sua natureza, são estipulados os limites e direitos, de forma coletiva.

Os direitos e deveres dos condôminos, seus poderes de proprietário, resguardando da mesma forma o direitos dos demais, está previsto nas normas através da Teoria da Propriedade Integral ou Total.¹⁶ A teoria da integralidade, conforme apontam Farias e Roselvald afirmam¹⁷ que cada condômino possui propriedade sobre a coisa toda, demonstrando claro os direitos, deveres e limites, respeitando os demais condôminos, respeitando a anuência e as normas de convivência da relação condominial.

E por fim, a multipropriedade imobiliária é um novo instituto do direito civil brasileiro, se define em uma espécie de condomínio, entretanto, o que ocorre aqui, é a divisão da fração do tempo de utilização e não de uma quota ou parte ideal do imóvel. O tempo de uso do imóvel é, assim, regulado, de modo que cada proprietário o usará nas respectivas datas adquiridas ou convencionadas, conforme definição do artigo 1.358-B do Código Civil, introduzido pela Lei nº 13.777/18.¹⁸

Países como França, Estados Unidos e Espanha, foram pioneiros na aplicação deste instituto.¹⁹ Porém, mesmo se tratando de um tema antigo, sua regulamentação é

¹⁵FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.324.

¹⁶FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.323.

¹⁷FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.323.

¹⁸BRASIL. **Lei. Nº 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso: 7 de março. de 2021

¹⁹MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária**. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais. p.142.

recente no nosso atual Código Civil Brasileiro, sendo que apenas em dezembro de 2018 foi implementado através da Lei nº 13.777/2018²⁰. Novos artigos foram inseridos no Código Civil Brasileiro e na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), trazendo um novo tipo de condomínio especial a ser normatizado, independente da multipropriedade imobiliária, objetivando regular sua norma jurídica e seus aspectos registraes, assim como os direitos e deveres dos que escolheram constituir o condomínio em frações de tempo do mesmo imóvel dentre outros aspectos.²¹

Mesmo com a existência de outras formas de multipropriedade como a mobiliária, acionária e hoteleira, foi escolhida a opção de regular do legislador pátrio, de modo exclusivo, a multipropriedade imobiliária. O regime do compartilhamento de fração temporal de imóveis foi o único que foi alvo de normatização, sendo o restante regulamento pendente da matéria, referente a demais formas existentes. Ressalta-se que a ausência destas normas reguladoras não caracteriza impedimento a aplicação da multipropriedade referente ao “mundo social”, a demora na regulação era criticada, pois apesar do *time sharing* ser um contrato socialmente típico, tratava-se contrato juridicamente atípico²². Desta maneira, mesmo de modo anterior a Lei nº 13.777/18, já se valia da aplicação através de contatos particulares, desde que não seja de modo arbitrário a forma prevista em lei.²³

Desde tempos remotos ao direito romano, domínio e propriedade são quase sinônimos, porém vale ressaltar que a propriedade é mais abrangente que domínio, ao passo que remete-se a totalidade de direitos suscetíveis de avaliação pecuniária.²⁴

²⁰BRASIL. **Lei. Nº 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 29 de outubro de 2020.

²¹LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. 10. ed., rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.p.45.

²²FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019.p.869.

²³MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário**: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.p. 142.

²⁴FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.262.

1.1 A PROPRIEDADE COMO DIREITO REAL

Os institutos de propriedade e domínio possuem caráter autônomo e atuam de forma complementar. A propriedade é uma complexa relação jurídica entre o titular de um bem e a coletividade de pessoas, ao passo que domínio remete a uma relação material, em que há submissão direta de algo, ou da coisa, ao poder do titular, seja através de uso, gozo ou disposição. Pode-se então, diferenciar a propriedade de domínio, na medida que a propriedade caracteriza-se pelo reconhecimento da titularidade do bem, de modo formal; e domínio refere-se a essencial e conteúdo substancial da propriedade e do poder exercido diante do mesmo.²⁵ A propriedade embora não seja conceituada pelo Código Civil de 2002, é descrita no art. 1.228: os poderes destinados ao proprietário, o uso, gozo ou disposição, e seu direito de recuperar o poder sobre a coisa, de alguém que indevidamente tenha se apropriado.

De acordo com a lei e seus elementos previstos, o uso da propriedade baseia-se na possibilidade de uso, mantendo sua configuração inicial, sem destruir ou prejudicar a coisa. O gozo caracteriza-se pelo exercício de poder do proprietário, colhendo os rendimentos e frutos providos pela coisa durante uso. O dispor da coisa, ou de algo, consiste na possibilidade de comercialização, seja através do consumo ou alienação, provendo outro destino a coisa. O proprietário possui o direito de reaver a coisa, caso a tenha sido apropriada de forma indevida, através de ação reivindicatória.²⁶ A ação reivindicatória consiste no ato do proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário, quando o proprietário está impossibilitado de gerir o que lhe pertence e fora retirado indevidamente. Para reaver, a comprovação de titularidade do domínio, a singularidade da coisa e a posse injusta do réu, devem ser comprovadas segundo

²⁵FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.264.

²⁶GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil**: direito das coisas. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. p.201.

Gonçalves.²⁷ O direito de propriedade atua em diversas esferas do direito, sendo essencial a todos, conforme Tartuce.²⁸

Existem autores que defendem que o absolutismo de modo efetivo, tenha que gerar o efeito erga omnes, podendo se opor a qualquer pessoa, o que torna a sustentação da propriedade enquanto direito absoluto, não pacífico. Enquanto alguns autores assim alegam, o proprietário com mais atribuições sobre a coisa. Também há quem conceba que o caráter absoluto é resultado da posição do proprietário, não oriundo de relações particulares. Já Viana, afirma que a concepção absoluta em detrimento do poder de disposição, que o titular pode exercer sobre a coisa, enquanto caracterização, visto o direito possuir limitações sobre o interesse coletivo.²⁹

É descrito que a propriedade é subtendida como plena e exclusiva, conforme o texto presente no art. 1.231 do Código Civil de 2002. Desta forma é determinado que a exclusividade não pode pertencer a duas ou mais pessoas, excluindo a hipótese de condomínio, na medida que os condôminos são titulares do direito na totalidade da coisa.³⁰ Conforme visto anteriormente, a multipropriedade encontra-se em contratos atípicos no ramo social, e o instituto de sua natureza jurídica (real ou privada) é motivo de conflitos.

A multipropriedade enquanto um direito real, demonstra benefícios aos investidores.³¹ Por caráter de um ato de natureza obrigacional, a multipropriedade não garantiria que os princípios de registro imobiliário, pudessem conceder-lhe. Não fica claro no Código Civil a questão de o rol de direitos reais fossem taxativo ou exemplificativo, agindo assim na permissão ou não, da criação de novos direitos reais. Entretanto, no Brasil foi compreendido que o rol fosse taxativo, ainda que sem análise da ausência de proibição de novos direitos reais.³²

²⁷GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. p.211.

²⁸TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019.p.119.

²⁹VIANA, Marco Aurélio. **Curso de direito civil: direito das coisas**. Belo Horizonte: Dey Rei, 1993,p.43.

³⁰DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. v. 4 p.136.

³¹MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária**. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais. p.140.

³²MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária**. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais. p.142.

De acordo com Loureiro³³, o acesso ao Registro de Imóveis de qualquer titularidade que possua relevância real em sua situação jurídica, é vedada com o princípio do *numerus clausus* (ou da taxatividade), mesmo que análogas a direitos reais previstos na legislação. O direito das obrigações abrange as relações jurídicas que caracterizam as principais projeções de autonomia privada, no âmbito patrimonial, na medida que o direito das coisas, mesmo os direitos reais, diminuem a um pequeno número de figuras, nitidamente claras conforme a lei.

Os direitos reais previstos no artigo 1.225 do Código Civil,³⁴ o grupo de normas que pavimentam as relações jurídicas, com ênfase no caráter econômico entre as partes e relativo as coisas corpóreas, com capacidade de suprir as necessidades, obtém se o reconhecimento da multipropriedade imobiliária como uma entidade própria da esfera do direito real, apesar da taxatividade *numerus clausus*. De acordo com Melo³⁵ são diversas as relações jurídicas entre indivíduo e coisa, que supostamente, são o oposto a *ratio dos numerus clausus*.

Como visto anteriormente, as características da propriedade comumente são o uso, gozo, disposição e a possibilidade de reavê-la quando restringida inapropriadamente, nestes mesmos aspectos e formas de propriedade, a multipropriedade possui caráter real, garantido no artigo 1.358-C do Código Civil. Como a multipropriedade é uma comunhão de pequenas propriedade, administradas pelos indivíduos em um mesmo bem, assim como o condomínio geral ou edilício, as diversas formas de condomínio podem ser vistas como variações e desdobramentos de tipos de propriedade.

Esta flexibilidade possibilita que tipos inovadores surjam, não alterando ou diluindo o que lhe é garantido legalmente. Logo percebe-se, que o caráter da multipropriedade deriva da propriedade, mesmo com alterações não perdendo sua estrutura prevista que caracterizam a propriedade, ampliando os direitos reais junto as propriedades e suas variantes.

³³LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos**: teoria e prática. 10. ed., rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2019. p. 989.

³⁴TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). *Direito Imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 8 de março. de 2021. p.70.

³⁵MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário**: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais. p.462.

Pode-se observar que a multipropriedade deriva dos direitos reais de propriedade fracionada temporalmente, que constitui o bem. Com este impasse e a necessidade de categorização da natureza jurídica do instituto, a multipropriedade passa a ser reconhecida como um direito real, no ano de 2016, através do julgamento de Recurso Especial nº 1.546.165-SP, através do Superior Tribunal de Justiça. Esta ação se vale mesmo que não prevista no rol taxativo de direitos reais, sendo justificada em razão de acobertar os princípios que eliminam os direitos reais, sendo não apropriado a penhora sobre integralidade do imóvel, sobre regime de multipropriedade.

A legalidade e a publicidade, são os dois princípios dos direitos reais, necessário para validação do direito como real.³⁶ O direito real tem como um dos resultados, a publicidade registral, o princípio legitima que os imóveis registrados ali, terão propriedade pública mediante terceiro. Chama-se de publicidade constitutiva, quando não há outro meio de tornar público o direito de propriedade, esvaindo-se diante da devida inscrição imobiliária.³⁷

Os títulos cabíveis de registro no fólio real imobiliário, e seus procedimentos e requisitos, são estipulados através do princípio da legalidade, sendo que, exclusivamente os direitos previstos na norma civil, poderão ter acesso ao ingresso de registro.³⁸ O advento da nova lei torna a multipropriedade legal, de forma normativa, tendo seus efeitos garantidos legalmente, tornando viável o registro do instituto no fólio real imobiliário.

1.2 CONDOMÍNIO NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO

O Código Civil referente ao direito das coisas, é incrementado com o advento da Lei nº 13.777/2018, tendo agora um capítulo próprio sobre a multipropriedade

³⁶MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário**: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais. p.144.

³⁷ SERRA, Márcio Guerra. **Registro de imóveis I**: parte geral / Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra. (Coleção Cartórios / coordenador Christiano Cassettari).3º Ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p.132.

³⁸SERRA, Márcio Guerra. **Registro de imóveis I**: parte geral / Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra. (Coleção Cartórios / coordenador Christiano Cassettari).3º Ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p.120.

imobiliária, sendo eles os artigos 1.358-B ao 1358-U.³⁹ O mecanismo apresentado pelo legislador foi de uma *time sharing* em regime de condomínio, onde os diversos proprietáriossm único objeto detém parcelas de tempo, direito de exercer atributos específicos da propriedade, alternadamente e com exclusividade no uso do imóvel. Caracteriza-se, pois, como multipropriedade o regime de condomínio que caso um dos diversos proprietários do mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, com exclusividade total do imóvel, utilizando de forma autônoma e alternada.

Para Pereira⁴⁰ a propriedade de forma mais tradicional, é exclusiva de um único sujeito, já a de condomínio é a propriedade em que o domínio é realizado de forma conjunta com demais indivíduos. Cada um destes indivíduos possui direitos e deveres sobre suas frações, sendo que para França⁴¹ o condomínio “é a espécie de propriedade em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (pro indiviso), atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal da mesma coisa”.

A multipropriedade continua caracterizada assim, mesmo que todas as frações de tempo forem de um único multiproprietário, conforme parágrafo único do art. 1.338-C.⁴² Sendo assim, a multiplicidade de condôminos não é a essencial primordial da multipropriedade imobiliária, diferenciando-a de demais formas de condomínio, sendo a variação de unidades periódicas que realmente valem sobre o imóvel neste quesito. Mesmo que contraditório, é de compreensão majoritária que o condomínio em seu aspecto edilício não possui personalidade jurídica, sendo um ente despersonalizado. A compreensão decorre por serem direitos referentes as unidades autônomas e partes comuns que pertencem aos proprietários, não sendo direitos que pertencem ao condomínio.

³⁹BRASIL. **Lei. Nº 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso: 9 de março. de 2021

⁴⁰PEREIRA, Caio. **Instituições de Direito Civil**. Volume IV, 25ed. Rio de Janeiro: Forense. 2017. p.174.

⁴¹FRANÇA, R. L. **Instituições de Direito Civil**: todo o Direito Civil num só volume. 4 ed. São Paulo, Saraiva, 1996. 1051 p.497.

⁴²BRASIL. **Lei. Nº 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso: 5 de março. de 2021.

Isto não significa que o condomínio possa ser parte em uma relação processual, de acordo com o art.75, XI, CPC/15⁴³, o condomínio pode ser judicialmente representado, de forma ativa ou passiva, pelo síndico ou administrador, sendo restrita a defesa dos interesses comuns dos condôminos. Essas regras se aplicam analogamente baseadas no art. 1.358-B do CC, pois a multipropriedade é instituída como forma de condomínio. O princípio da multipropriedade, juridicamente institui-se no cartório de registro de imóveis, direcionando a duração dos períodos referentes a cada fração de tempo, conforme art. 1.358-F. Ressaltado nos § 10 e § 11 do art. 176 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73)⁴⁴ haverá uma matrícula para o imóvel no registro de imóveis, quando este for de multipropriedade, estipulando cada fração de tempo, acordando os atos da respectiva unidade de tempo. Pode ainda cada unidade temporal ter uma inscrição imobiliária individualizada, conforme legislação tributária municipal.

1.3 DIFERENÇAS ENTRE CONDOMÍNIO E MULTIPROPRIEDADE

Apesar de ser muitas vezes confundido com o conceito de multipropriedade, o conceito de condomínio se diferencia desse logo que se refere a uma pluralidade de donos, compreendida como uma relação em que várias pessoas possuem propriedade sobre um mesmo bem, ou seja, compreende-se que todos são proprietários de uma parte de um único imóvel. No entanto, considerando o caráter indivisível do imóvel, afirma-se que os condôminos podem exercer de forma exclusiva seus poderes de propriedade, porém não de forma isolada, logo que os direitos jurídicos são repartidos entre os coproprietários através de quota-parte ou porcentagem.

Entre os condôminos há a divisão do imóvel no sentido de determinar o quantum de direito a cada um, sem, contudo, identificar especificamente o lugar no bem. Os condôminos podem ser considerados qualitativamente iguais na medida das frações ideias que incidem sobre o bem, e podem ser diferenciados

⁴³BRASIL. **Lei nº 13.105**, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso: 18 de março. de 2021.

⁴⁴BRASIL. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso: 18 de março. de 2021

quantitativamente falando, na medida em que possuem quotas diferenciadas do bem.⁴⁵ A propriedade do condomínio é exercida pelos proprietários na mesma coisa indivisível, ainda que mensurável percentualmente por quota ou fração ideal.⁴⁶ Exemplificando, temos o fato de que não se justifica uma divisão de um imóvel ao meio, traçando uma linha norte-sul, pelo fato de duas pessoas serem donas do imóvel, sendo 50% dos direitos bem atribuído a cada uma. Interpretando o exemplo de acordo com os autores citados, observamos que, apesar de cada pessoa possuir uma parte do imóvel, deverão exercer seu direito de posse sobre o todo, por serem coproprietários da totalidade de um bem indivisível.

É possível dizer que aconteceu uma significativa expansão do mercado imobiliário de condomínios em multipropriedade, devido a compra de imóveis como segunda residência, para fins de lazer em determinados períodos do ano. Investidores se associam a fim de tornarem-se proprietários de imóveis, acordando datas e períodos específicos para que usufruam deles em plenitude. Esta é uma forma econômica de aquisição de imóveis, e pela sua essência de segunda residência, são utilizados esporadicamente e evitam o acúmulo de custos com sua manutenção.

De acordo com Tepedino⁴⁷, a origem da aquisição de imóveis em multipropriedade remonta a França no período de 1960, estendendo-se a Europa até a chegada nos Estados Unidos. Foram nestes países que a multipropriedade franqueou as novas camadas sociais o acesso à segunda casa. Famílias que pretendem adquirir o imóvel apenas para o período de férias anual satisfazem suas necessidades a preços relativamente modestos.⁴⁸

⁴⁵SERRA, Márcio Guerra. **Registro de imóveis I: parte geral** / Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra. (Coleção Cartórios / coordenador Christiano Cassettari). 3^o Ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p.121.

⁴⁶TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 20 de março. de 2021.

⁴⁷TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 de março. de 2021.p.513.

⁴⁸TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 22 de março. de 2021.p.513.

Assim como nos demais países, foi o turismo a maneira que a multipropriedade ganhou relevância e força no Brasil, especificamente nas regiões turísticas onde os imóveis possuem maior demanda e sua comercialização os tornam mais caros. Data-se a década de 1980 no Brasil, como a data em que esta nova concepção sobre o mercado imobiliário de multipropriedade chega aqui, baseado nos modelos europeu e americano, esta forma de negócio reúne investidores que adquirem parte deste imóvel para utilizá-lo em algum momento do ano. Com até 52 coproprietários, cada imóvel era administrado por uma empresa responsável pela ocupação e arrecadação de taxas para manutenção, direcionando o uso em divisões semanais. Esta maneira de fazer negócio cresceu significativamente.

Muitos hoteleiros se beneficiaram pela chance de captar recursos para construir, ampliar e reformar suas instalações hoteleiras, porém a falta de um mecanismo na legislação que contemplasse a modalidade de negócio, fazia com que a relação contratual fosse fragilizada, por não prever regras de uso compartilhado e medidas de conservação do imóvel. Nestas relações contratuais, conforme o eminente Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, no julgamento do resp. nº 154.616⁴⁹, mesmo que proprietários do imóvel, estes direitos de quem adquiriu eram considerados pessoais, pelo fato que a propriedade é subjugada aos acordos obrigacionais previstos em convenção ou regulamento interno. Esta compreensão era insuficiente de acordo com a visão do ministro, pois não esclarece os atributos de direito real do instituto, pois a utilização e gozo sobre a parte ideal, relacionavam a multipropriedade as atribuições da propriedade, trazendo limitações. Como exemplo desta restrição, o período anual para fruição do bem, sua finalidade de uso anteriormente acordada e a impossibilidade dos coproprietários, sem anuência aos demais, de realizar quaisquer modificações no imóvel. Para suprir esta ausência na legislação, foi regulamentado que o imóvel em multipropriedade, suas instalações, equipamentos e móveis, são indivisíveis, de acordo com a Lei nº 13.777/18 (art. 1.358-D).⁵⁰

⁴⁹BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.546.165-SP**. Relator: Ministro Ricardo Villas Boas Cueva. 3ª Turma. Brasília/DF, 26 de abril de 2016. Data da publicação: 6 de setembro de 2016.

⁵⁰BRASIL. **Lei. Nº 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso: 6 de março. de 2021

2. A MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO

Desenvolver um conceito sobre a multipropriedade não é uma tarefa tão fácil assim, principalmente após as recentes alterações legais, visto que se faz necessário salientar que quando falamos em multipropriedade, trata-se de um regime jurídico com aplicabilidade em coisas móveis e imóveis, que não é algo necessariamente novo porque já existia no Direito brasileiro.

Historicamente falando, o nascimento da multipropriedade se deu em berço francês, após os legisladores da época tentarem alinhar aspectos societários e imobiliários. As intervenções legislativas, iniciadas em 1938, somente foram disciplinar efetivamente a multipropriedade aproximadamente na década de setenta. Posteriormente, o instituto avançou pela Europa, especialmente em Portugal e Itália, desenvolveu o modelo da Multipropriedade Hoteleira.⁵¹ Muitos iniciantes no Direito poderiam pensar que a Lei n.º 13.777/2018 instituiu a multipropriedade no Brasil, o que não é verdade, visto que, antes de ser editada, já havia a presença do instituto na realidade negocial pátria, passando, a partir daí, a ter bastante espaço no mercado imobiliário, o que pode ter influenciado a edição da referida lei.⁵²

A Lei n.º 13.777/2018, ao incluir o art. 1.358-C no Código Civil, trouxe o conceito legal de multipropriedade da seguinte maneira:⁵³

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

Na prática, a multipropriedade é uma maneira alternativa de se fazer uso de determinada coisa móvel ou imóvel, levando em consideração que os sujeitos acordem entre si frações ou unidades fixas de tempo.

⁵¹OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº 13.777/2018)**: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. Disponível em: <https://bit.ly/2UrtefC>. Acesso: 24 de maio de 2021. p.19.

⁵²BRASIL. **Lei n.º 13.777/2018**, art. 1.358-C, dezembro de 2018. Brasília, DF.

⁵³BRASIL. **Lei n.º 13.777/2018**, art. 1.358-C, dezembro de 2018. Brasília, DF.

Juridicamente falando, o intuito do instituto é que, durante esse intervalo de tempo que o multiproprietário possui, ele poderia exclusivamente usufruir de sua propriedade e do mobiliário que ela possui, no caso de imóveis. O motivo da sua existência é associar o econômico e o lazer, aspectos de extrema importância na vida humana.

A Lei da Multipropriedade Imobiliária traz consigo uma nova visão voltada para uma ruptura com a concepção tradicional de imóvel somente como algo físico, vinculado apenas ao espaço, gerando uma nova forma de associar o tempo com o espaço no que diz respeito à identificação do estado das coisas (espaço-tempo), ou seja, o conceito de imóvel passou a não ser mais somente uma coisa física (solo, construções e unidades de condomínios edilícios), e passou a abranger um período do ano sobre essa coisa (unidade periódica).⁵⁴

No tocante à natureza jurídica, pode-se afirmar que a multipropriedade tem como fundamento a economia compartilhada, embora hajam implicações jurídicas e de registro de imóveis que ainda não estão plenamente resolvidas no Brasil. Vale atentar para o fato de que o operador do Direito que busca lidar com o instituto da multipropriedade deve buscar visão ampla das disposições civilistas, não restringindo sua análise ao que foi adicionado pela lei n.º 13.777/2018, visto que a perspectiva ampla é fundamental para contextualizar o instituto de maneira correta, aplicando com sabedoria as disposições principais e subsidiárias da forma correta. Ou seja, depois de ser analisada a natureza jurídica do instituto, é se faz necessário dissecar quais os seus pontos mais importantes.

No que diz respeito à instituição da multipropriedade se tem duas formas, ambas trazidos pelo Código Civil em seu art. 1.358-F, que são: por ato entre vivos ou fruto de testamento. Independente da forma, este ato precisa ser registrado no cartório de Registro de Imóveis e deve conter algumas das características essenciais para a existência e funcionamento da multipropriedade, no caso, nos referimos à pormenorização de cada fração de tempo, com suas respectivas durações.

⁵⁴SANTOS, Aline Cecília Alexandrina Bezerra dos; OLIVEIRA, Catarina de Almeida de. **Multipropriedade Imobiliária e a Concretização da Função Social na Garantia do Acesso à Moradia de Lazer**. Revista SÍNTESE Direito Imobiliário, ano VIII, n.º 48, Nov-Dez de 2018.

Quanto aos direitos e obrigações do multiproprietário, vale salientar que os arts. 1.358-I e 1.358-J do CC trazem rol mínimo do referido tema, o que quer dizer que as partes possuem liberdade negocial para criar outros direitos e obrigações, sempre havendo respeito à harmonização com a legislação constitucional e civilista aplicável ao regime da multipropriedade. Dessa forma, as obrigações e direitos contidos nos artigos são objetos que precisam ser observados minuciosamente pelas partes, para que não haja nenhum prejuízo às demais que elas convencionarem.

Vale a pena também salientar que qualquer imóvel, seja rural ou urbano, está sujeito a ser objeto da multipropriedade, que por sua vez, poderá ser instituída, inclusive, em unidades que já estão sob regime de condomínio edilício.

A Lei n.º 13.777/2018 ressalta que somente tratou da multipropriedade em bens imóveis, sendo que ainda estão sem amparo legal a multipropriedade de bens móveis, cuja dinâmica cabe às construções jurisprudenciais e doutrinárias, visto que o regime jurídico aplicável aos imóveis, necessariamente não possui aproveitamento para os móveis.

No tocante à administração, a multipropriedade não é tão simples como parece, visto que se faz necessário alguém que esteja apto para tal função, principalmente no que diz respeito à mediar tantos interesses, geralmente exercidos por diversas pessoas.⁵⁵ Dessa forma, o instrumento de instituição ou a convenção do condomínio em multipropriedade precisa indicar um administrador, embora não haja impedimentos para que o condomínio em multipropriedade adote, juntamente com o administrador, um síndico, contudo suas funções devem ser repartidas.

O art. 1.358-M do Código Civil, trata das principais funções do administrador, que giram em torno da gestão e coordenação das unidades periódicas, de seus usuários e de seus mobiliários.

Se considerarmos que o tema da multipropriedade ainda é extremamente novo para o Direito, pode-se dizer que ainda se esta nas primeiras impressões, decisões e entendimentos jurisprudenciais sobre o tema, decisões essas, que

⁵⁵SANTOS, Aline Cecília Alexandrina Bezerra dos; OLIVEIRA, Catarina de Almeida de. **Multipropriedade Imobiliária e a Concretização da Função Social na Garantia do Acesso à Moradia de Lazer**. Revista SÍNTESE Direito Imobiliário, ano VIII, n.º 48, Nov-Dez de 2018.

serão de fundamental importância para que a doutrina e o próprio instituto do condomínio em multipropriedade possa encontrar sua melhor aplicação no seio social, visto que o regime do condomínio em multipropriedade possui algumas peculiaridades, em especial no que diz respeito à forma pela qual se exerce a propriedade, não sendo possível dissociar este regime da aplicação subsidiária e harmonização das normas civilistas.

Observa-se que, embora não houvesse uma norma regulatória para a multipropriedade no Brasil, a aplicação prática deste sistema já ocorria, muitas vezes por contratos atípicos, os quais não eram vedados pela lei, a despeito da ausência de normas jurídicas específicas⁵⁶. O exercício da multipropriedade ocorria por meio de contratos particulares aquisitivos, os quais se davam pela venda de frações ideais de prédios hoteleiros sobre o uso exclusivo dos apartamentos por um período determinado (7 dias, sendo 52 períodos por ano em cada unidade). Esses contratos constituíam um condomínio ordinário dentro do imóvel turístico, no qual havia um pacto, regulado por instrumento público, que determinava a divisão temporal do imóvel com efeito restrito aos cômodos. Dada a falta de regulação jurídica, a multipropriedade não possuía uma boa imagem perante os consumidores, por isso sendo pouco empregada entre os condôminos, de modo que a administração do condomínio, no caso dos hotéis, cabia às empresas que haviam realizado as vendas das frações temporais⁵⁷. Sintetizando, anteriormente a regulamentação jurídica da multipropriedade havia uma situação de condomínio geral, na qual era feita a divisão temporal de um imóvel entre os próprios condôminos, sem efeito para terceiros.

O objetivo do Direito é atuar por meio das normas jurídicas e integrar a ordem jurídica, na qual se encontra regulamentada a prescrição de condutas e os institutos pela legislação *latu sensu*. Contudo, é possível que o sistema legal não esteja completo em sua totalidade, exigindo assim uma complementação do ordenamento jurídico a partir de fontes do direito. Nesses casos, os Tribunais

⁵⁶MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário**: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais. p.410.

⁵⁷TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). *Direito Imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf). Acesso: 5 de março. de 2021.p.511.

Pátrios, que apresentam interpretações do Poder Judiciário às normas jurídicas, constituem uma fonte formal direito. Em relação a multipropriedade imobiliária, pudemos constatar que não havia suporte legal anteriormente à Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018, sendo atribuído aos Tribunais Regionais, à doutrina, e ao STJ determinar a aplicação do instituto em acordo com o sistema jurídico brasileiro, como consta no art. 4º 9 da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro.

Como exemplificação, pode-se observar o caso de conflito de competência nº 163.070 – GO (2018/0345884-2), que foi julgado em 2019 e relatado pelo Ministro do STJ Luis Felipe Salomão, acerca do tema multipropriedade, remetendo-se à Lei 13.777/2018 11. Outro exemplo é o recurso especial nº 1.681.874 - RS (2017/0154643-5), relatado pelo Ministro Paulo De Tarso Sanseverino e julgado em setembro de 2017, no qual se deu a reiteração da natureza jurídica da multipropriedade imobiliária, ressaltando o recurso especial nº. 1.546.165 – SP de abril de 2016. Portanto, a jurisprudência e a doutrina atuaram como fonte principal do delineamento jurídico do instituto da multipropriedade imobiliária, especialmente em relação a natureza jurídica e ao conceito desta modalidade, devido à necessidade de complementar a lacuna legislativa. Na prática, a multipropriedade operava através de contratos atípicos, os quais atuavam na regulamentação do compartilhamento durante os períodos do ano.

A multipropriedade operacionalizada por meio do contrato atípico contemplava a hospedagem por sistema de tempo de compartilhamento e foi regulada pelo art. 2812 do Decreto nº 7.381 de 2 de dezembro de 2010, que regulamentou a Lei nº 11.771 de 17 de setembro de 2008 (Lei Geral do Turismo).⁵⁸ Assim, foi possível concretizar os efeitos da multipropriedade entre os participantes do polo organizacional, com vínculo interpartes, pois anteriormente, o exercício da multipropriedade se dava pelos contratos particulares aquisitivos, que regulava a venda de frações ideais por instrumento público, elaborando assim um condomínio ordinário, como está delimitado no art. 1320 do Código Civil⁵⁹. Anteriormente a

⁵⁸OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado. 2019 (texto para Discussão nº255). Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/homeestudoslegislativos>. Acesso em: 7 de nov. 2020

⁵⁹TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015. Disponível em: <http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/>

regulamentação, havia dificuldades e impasses para o registro da multipropriedade em cartórios de registro de imóveis logo que a abertura de matrículas para unidades periódicas não era admitida por todas as corregedorias.

De acordo com Tepedino⁶⁰, a multipropriedade podia ser compreendida como um direito real e assim não deveria haver obstáculos para a instituição para fins de individualização de unidades autônomas por delimitação temporal e espacial no regime da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015 de dezembro de 1973). A Lei nº 13.777/2018 trouxe consolidação e segurança ao instituto da multipropriedade ao amenizar as incertezas acerca do tema, logo que essa passou a ser considerada um condomínio indivisível com base nos arts. 1.358-B ao 1.358-U do Código Civil e dos arts. 176, § 1º, II, “6”, e §§ 10 a 12 e art. 178, III, da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, os quais argumentam, em suma, que a multipropriedade deve ser considerada um regime de condomínio, instituído por ato entre vivos ou testamento, e com registro em cartório de registro de imóveis. Tepedino⁶¹ argumenta que, a despeito da natureza jurídica que fosse atribuída a multipropriedade, sua afirmação no país estava carente de uma construção que pudesse atribuir clareza os direitos e limites do adquirente.

2.1 A MULTIPROPRIEDADE POSTERIOR À LEI 13.777/2018

Como dispõe o art.1.358-C da Lei 13.777/2018, o conceito de multipropriedade significa um condomínio no qual os diversos proprietários de um mesmo imóvel possuem individualmente uma fração de tempo em que podem usufruir com exclusividade do imóvel, alternando assim o uso do imóvel entre os proprietários. A partir da leitura dos arts. 1.314 e seguintes do Código Civil é possível constatar que a multipropriedade passou a caracterizar uma espécie de

uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 de março. de 2021.p.417.

⁶⁰TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015 Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 de março. de 2021.p.510.

⁶¹TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015 Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 de março. de 2021.p.483.

condomínio, assim como outros tipos já existentes, a exemplo do condomínio tradicional, condomínio em lote, condomínio edilício; ressaltando que o condomínio em multipropriedade pode também se dar na forma de condomínio edilício, como consta no art.1.358-O e seguintes da Lei 13.777/2018.

É importante observar que a multiplicidade de proprietários não é um fator imprescindível para caracterizar a multipropriedade, pois a extinção da mesma não se dá de forma automática caso todas as frações de tempo sejam de um mesmo multiproprietário, assim como afirma o art. 1.358-C. Ainda sim, o conceito de multipropriedade compreende a possibilidade de um estabelecimento de um limite de aquisição de frações de tempo para um mesmo proprietário, seja pessoa natural ou jurídica, vide art. 1.358-H. A fração de tempo, característica marcante da multipropriedade, possui natureza indivisível, logo que, como indica o art. 1.358-E, o proprietário não tem o poder de subdividir uma fração já estabelecida segundo o registro em cartório competente. No que diz respeito à fração temporal, estabeleceu-se o tempo mínimo de 7 (sete) dias, os quais podem ser de forma seguida ou intercalada, como demonstra o art. 1.358-E, § 1º: I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante. Assim, como nos indica o art. 1.358-D, o imóvel em multipropriedade é indivisível, não estando sujeito a ação de divisão ou extinção de condomínio, o que também inclui suas instalações, como equipamentos ou mobiliários.

Como afirma Tepedino⁶², a multipropriedade imobiliária, de acordo com o art. 1.358-F, é um instituto estabelecido entre vivos ou por testamento que deve ser registrado em cartório competente, determinando a duração das frações temporais correspondentes a cada proprietário. Ainda que houvesse falta de legislação a respeito dessa instituição, a multipropriedade podia ser registrada baseando-se no art. 1.33213 do Código Civil e art. 7º14 da Lei nº 4.591/64. Portanto, o art. 1.358-F formatou a multipropriedade, definindo-a como um instituto jurídico formado por

⁶²TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). *Direito Imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015. Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 de março. de 2021.p.485.

unidades autônomas e periódicas, delimitadas em um espaço temporal e em regime de condomínio⁶³. Em outras palavras, a multipropriedade imobiliária se trata de um condomínio de natureza indivisível cujas unidades autônomas e periódicas são atreladas a um fracionamento ideal que determina um período no qual o proprietário poderá fazer uso do imóvel.⁶⁴

Como determina o artigo 1.358-S 16 da Lei 13.777/2018, em caso de inadimplência das taxas condominiais, tendo em vista preservar o empreendimento em sua totalidade, está prevista a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente. Essa medida de caráter temporário pode ser compreendida como uma anticrese legal, perdurando até o momento de quitação total da dívida, sendo proibido o uso do imóvel ao proprietário em inadimplência, devendo essa providência ser regulada no momento da convenção, podendo também o condomínio inserir a respectiva unidade no mercado hoteleiro, desde que nos termos da convenção estabelecida.⁶⁵

Quanto ao IPTU, a cobrança deverá ser feita de forma individual para cada multiproprietário de acordo com a proporcionalidade de sua fração temporal. Como determina o projeto original da lei 13.777/2018 cujo artigo 1.358-J, nos parágrafos 3º, 4º e 5º, determinava que: São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade: (...) § 3º Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel. § 4º A cobrança das obrigações de que trata o § 3º deste artigo será realizada mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário. § 5º Cada multiproprietário de uma

⁶³TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). *Direito Imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015. Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 de março. de 2021.p.485.

⁶⁴OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado. 2019 (texto para Discussão nº255). Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/homeestudoslegislativos>. Acesso em: 7 de nov. 2020

⁶⁵TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). *Direito Imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf). Acesso: 5 de março. de 2021.p.513.

fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários .

Compreende-se que a lei atribuía de forma expressa ao multiproprietário a obrigatoriedade de realizar o pagamento do IPTU de modo específico, individual e proporcional a sua fração de tempo adquirida. Observa-se também que o trecho referido afirmava que não deveria haver solidariedade entre os multiproprietários no que diz respeito ao cumprimento de tais obrigações, as quais encontram-se dispostas nos artigos 1.358-I, 1.358-J e 1.358-K da Lei 13.777/18.

Os direitos do multiproprietário incluem o uso e gozo do imóvel na devida fração de tempo correspondente, incluindo as instalações, mobiliário e equipamentos do mesmo.⁶⁶ Portanto, os mobiliário do imóvel não pode ser objeto de penhora, caso haja incidência de tal ônus sobre algum dos multiproprietários. De acordo com o estabelecido, os multiproprietário poderá realizar a locação ou comodato de sua fração de tempo, bem com aliená-la, seja por ato entre vivos ou testamento, seja por título gratuito ou oneroso, devendo estas ações serem relatadas ao administrador do condomínio.

As obrigações do multiproprietário estão dispostas no art. 1358-J, incisos I a IX, como segue:

I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário; II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas; III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização; IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel; V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção; VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza; VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo; VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente; IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes.⁶⁷

⁶⁶TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). *Direito Imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015 Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 de março. de 2021.p.513.

⁶⁷OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos. Brasília: Núcleo de Estudos e

Caso haja descumprimento das obrigações estabelecidas por lei ao multiproprietário, poderá ser aplicada multa, de valor estabelecido pela convenção do condomínio, como dispõe o art.1.358-J, § 1º, do CC, podendo a multa adquirir caráter progressivo em caso de reincidência, havendo inclusive amparo para a penalidade de perda temporária do direito de utilizar o imóvel na respectiva fração de tempo. Deve-se observar que a penalidade de perda de uso do imóvel, caso seja reincidente, possui a gravidade de violar os direitos do proprietário em gozar do imóvel em sua respectiva fração de tempo. Como afirma Tartuce, a multa é considerada uma medida mais coerente, sendo a sua progressão um meio incisivo para desestimular condutas inadequadas.⁶⁸ Enfim, ressaltamos que segundo o § 2º, incisos I e II do artigo já mencionado, aponta para a responsabilização de todos os multiproprietários das despesas decorrentes do uso normal e desgaste natural do imóvel; em caso de uso anormal, sendo de responsabilidade apenas do multiproprietário responsável pelo mesmo, sem prescrição de multa.

2.2 ESPÉCIES E CARACTERÍSTICAS DA MULTIPROPRIEDADE

O tema multipropriedade é muito vasto e alguns fatores devem ser observados com atenção, entre eles uma das principais vantagens desse negócio, que é compartilhar o tempo de uso com outros proprietários, sendo que o custo de investimento será consideravelmente menor comparado com o custo de aquisição de um imóvel, sendo que dessa forma, o multiproprietário poderá adquirir um imóvel considerado de alto padrão por um preço bastante acessível.

Entre os tipos de multipropriedade, pode-se destacar três tipos, imobiliária, acionária e hoteleira, o qual será explanada nos próximos subcapítulos atentando para as características de cada uma delas.

2.2.1. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA OU TIME SHARING

A Multipropriedade Imobiliária, também conhecida como Time Sharing, trata-se de um instituto pouco utilizado no Brasil, um dos países de maior exploração

Pesquisas/CONLEG/Senado. 2019 (texto para Discussão nº255). Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/homeestudoslegislativos>. Acesso em: 7 de nov. 2020

⁶⁸TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019.p.210.

turística no mundo. Tal instituto faz surgir uma nova espécie de condomínio, onde os adquirentes passam a ser titulares de um imóvel, assegurando-lhes o uso do bem imóvel em frações fixas de tempo, assegurando-se o uso exclusivo entre os coproprietários.⁶⁹

Esse sistema surgiu na França no ano de 1967, tendo se expandido por toda a Europa e Estados Unidos, por ação de empreendedores, sendo interessante destacar que não somente na Europa mas também nos Estados Unidos, o instituto alcançou além dos bens imobiliários, bens móveis, tais como aviões, helicópteros e barcos.⁷⁰

Dessa maneira, com a utilização do bem imóvel dividida por temporada, diversos proprietários fazem uso dos bens de forma alternada, cada qual no seu turno, abrindo assim, oportunidade para as pessoas que pretendiam, por exemplo, adquirir uma casa de veraneio somente em período de férias a preços bem acessíveis, com uma considerável diminuição nas despesas, o que não aconteceria com um imóvel adquirido de forma convencional.

A multipropriedade imobiliária apesar de já existir há algum tempo em diversos países, ainda não havia sido regulamentada no Brasil, contexto esse mudado em 2018, quando a Lei nº 13.777, conhecida como Lei da Multipropriedade foi publicada, lei essa que alterou o Código Civil e o modo de registros de imóveis, passando, a partir daí a permitir que diversas pessoas fossem proprietárias de um mesmo bem, com uso em períodos estipulados.⁷¹

Após a regularização da modalidade no Brasil, o modelo de negócios avançou. E a fomentação do crescimento tende a ser cada vez maior nos próximos anos. Embora este modelo passe uma sensação de segurança aos proprietários, ele também enfrentou problemas, pois em razão da ausência de legislação específica acerca da multipropriedade e a busca pela sua aproximação ao condomínio questionou-se a validade da cláusula que estipulava a indivisibilidade do condomínio ordinário instituído sobre cada unidade autônoma e a impossibilidade de uso da mesma em período diverso ao designado.

⁶⁹BLASKESI, Eliane. Multipropriedade ou *Time-Sharing*: Primeiras Impressões. **Revista SÍNTESE Direito Imobiliário**, ano IX, n.º 49, Jan-Fev de 2019, pp. 30-42.

⁷⁰BLASKESI, Eliane. Multipropriedade ou *Time-Sharing*: Primeiras Impressões. **Revista SÍNTESE Direito Imobiliário**, ano IX, n.º 49, Jan-Fev de 2019, pp. 30-42.

⁷¹CASTRO, Rodrigo de; MIRANDA, Gisela Alves de Melo; OLIVEIRA, Andreia Maria de. Multipropriedade. **Revista SÍNTESE Direito Imobiliário**, ano VIII, n.º 48, Nov-Dez de 2018, pp. 9-14

2.2.2. MULTIPROPRIEDADE ACIONÁRIA

Com origem na Itália, essa espécie cria uma sociedade anônima, a qual será a proprietária do imóvel, constituindo-se assim, uma sociedade onde quem aporta recursos se torna investidor, sendo que as ações podem ser comercializadas futuramente, ou seja, o modelo acionário ou societário visa constituir uma sociedade que será proprietária do bem, emitindo ações ordinárias para aqueles que ficarão no poder da gestão social, bem como ações preferenciais, que serão comercializadas com os futuros sócios-multiproprietários, dando a estes o direito ao uso do bem, cada qual no seu intervalo de tempo, de maneira exclusiva e perpétua.⁷²

No tocante à natureza jurídica pode-se dizer que ela é dependente da condução da empresa e do estatuto, fazendo com que os acionistas fiquem vinculados ao destino da sociedade, o que dificulta ainda mais a sua aplicação, ao passo que a sociedade pode sofrer alterações, dissoluções, fusões, cisões, tornando essa espécie de pouca utilização.⁷³ Tornando assim o multiproprietário somente um mero acionista que adquire um direito pessoal de uso do bem social em período fixo anual, fazendo com que o investidor adquira apenas um título mobiliário, o que não o tornará co-proprietário do bem, visto que, a multipropriedade acionária gera apenas o direito à participação social dos investidores, sendo o vínculo restrito ao âmbito da sociedade.

Diante do exposto, pode-se definir a multipropriedade acionária como uma forma pouco prática e permeada de problemas, indo na contramão do interesse do seus eventuais adquirentes, visto que estes o sistema de multipropriedade buscado por estes, procura evitar os encargos de administração e manutenção do bem, mostrando-se assim a multipropriedade acionária como um modelo fadado ao insucesso.

⁷²SANTOS, Aline Cecília Alexandrina Bezerra dos; OLIVEIRA, Catarina de Almeida de. Multipropriedade Imobiliária e a Concretização da Função Social na Garantia do Acesso à Moradia de Lazer. **Revista SÍNTESE Direito Imobiliário**, ano VIII, n.º 48, Nov-Dez de 2018, pp. 15-35.

⁷³ SANTOS, Aline Cecília Alexandrina Bezerra dos; OLIVEIRA, Catarina de Almeida de. Multipropriedade Imobiliária e a Concretização da Função Social na Garantia do Acesso à Moradia de Lazer. **Revista SÍNTESE Direito Imobiliário**, ano VIII, n.º 48, Nov-Dez de 2018, pp. 15-35.

2.2.3. MULTIPROPRIEDADE HOTELEIRA

Na multipropriedade hoteleira, o foco está no turismo, sendo interessante destacar que há a divisão de uso por tempo proporcional e possibilidade de locação por parte dos proprietários, podendo definir tal modalidade como uma fusão entre a multipropriedade imobiliária e societária, com a disponibilidade de prestação de serviços hoteleiros por parte das empresas turísticas. Ou seja, o modelo hoteleiro possui o objetivo de fomentar o setor de turismo, com destaque para hotéis e unidades turísticas em geral, comercializando o direito de uso habitacional em unidades de tempo, procurando assim, gerar maior investimento no setor e trazer uma maior rentabilidade, permitindo assim, que os apartamentos sejam utilizados o ano todo.⁷⁴

No que diz respeito à espécie hoteleira não se trata de multipropriedade propriamente dita, mas de uma fusão entre a multipropriedade imobiliária e societária, inclusa a disponibilidade de prestação de serviços hoteleiros pelas empresas turísticas, sempre sendo a gestão do complexo realizada por um operador hoteleiro, que faz o arrendamento do complexo e torna-se responsável pela gestão deste e em garantir a utilização por turnos das unidades, dando garantia aos co-proprietários ou acionistas dos seus direitos.⁷⁵

O complexo multiproprietário deverá ser organizado pelo operador hoteleiro, para que se possa fazer o melhor uso possível das unidades, tanto por parte do multiproprietário, como também que a unidade esteja à disposição de terceiros.

Tal modalidade oferece inúmeras vantagens, em virtude de ser uma forma de estimular o crescimento do setor hoteleiro, além de gerar a possibilidade de um “intercâmbio” entre os multiproprietários. Em suma, a multipropriedade hoteleira é tão popular não somente na Itália, mas em toda a Europa principalmente pela praticidade que esta modalidade oferece aos interessados.

⁷⁴WILTGEN, Julia. As vantagens e os riscos de investir em flats hoteleiros. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/as-vantagens-e-os-riscos-de-investir-em-flats-hoteleiros/>. Acesso em: 20 de maio de 2021.

⁷⁵SARAIVA, B. S. **A multipropriedade no direito brasileiro**: da experiência jurídica estrangeira à propriedade espaço-temporal. 2013. 105f. Monografia (Graduação em Direito) - Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2013. p.75.

3. ASPECTOS CONTROVERTIDOS DA LEI 13.777/18

Até 20 de dezembro de 2018, não havia regulamentação na lei para a multipropriedade imobiliária, o que objetiva a pesquisa a compreender seu instituto e marco regulatório, analisando a gênese da disposição e seu teor referente a legislação, tal qual a Lei nº13.777/18, com intuito de conceber as consequências desta regulamentação como uma entidade autônoma.

O conceito da multipropriedade imobiliária estabelece-se em um relacionamento jurídico de aproveitamento econômico, de determinado imóvel o qual dividido em unidades fixas de tempo, viabilizando que diversos titulares usufruam cada turno disponibilizado a ele, com exclusividade e de forma perpétua. Com origem por volta da década de 1960 em países como França e Suíça, ganhou adesão por demais países na Europa e nos Estados Unidos. Sua popularidade e crescimento se deu muito voltada ao público de classe média, interessados em adquirir uma segunda propriedade imóvel, a fim de férias ou lazer, conseguindo economizar os custos de aquisição.

Em virtude do falecimento de um titular de uma fração de tempo, oriundo do direito de uma multipropriedade, deve ser feita a transmissão aos herdeiros, a fim de que atuem na titularidade do bem, respondendo pelos direitos e obrigações do falecido.⁷⁶ Em hipótese de muitos herdeiros, a transmissão de fração objeto de multipropriedade incorpora condomínio necessário e comum. De acordo com o número de herdeiros, pode haver a indivisão da fração de tempo e disposições condominiais, podendo ter problemas ou até mesmo estar impossibilitado de exercer seu direito de multipropriedade, para todos herdeiros. Conforme artigo 1.357-D e seu inciso I e 1.358-E, §1 do Código Civil, o imóvel que exista a multipropriedade e sua fração de tempo, porventura seja indivisível, não havendo possibilidade de extinção e divisão do condomínio compartilhado mediante fração de tempo.⁷⁷

De acordo com essa linha de pensamento, vale a pena refletir como pode uma fração temporal ser partilhada, nestes casos de sucessão. É prevista que compete a convenção de condomínio determinar o número máximo de pessoas

⁷⁶TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019.p.211.

⁷⁷FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.322.

que podem utilizar o imóvel, em seu devido período, conforme o artigo 1.358-G, inciso II do Código Civil. Sendo o número de herdeiros, superior ao convencionado permitido, dentro desta quota temporal resguarda-se um condomínio geral (artigo 1.358-E, caput do Código Civil) em que todos os herdeiros valem-se do mesmo direito sobre a fração de tempo indivisível.

A renúncia translativa acontece através da renúncia do proprietário, através de documento hábil em que dispõe seu direito de propriedade a outrem, transmitindo o objeto de renúncia⁷⁸. De acordo com a lei de multipropriedade, a renúncia valida-se caso favoreça o condomínio edilício, ao passo que a renúncia abdicativa caracteriza-se por uma perda da propriedade, conforme artigo, 1.275 inciso II do Código Civil. O imóvel vago é consequência da renúncia abdicativa, ausente de proprietário, delegando a coisa a ninguém. O município tem o direito de aquisição do bem renunciado após três anos de sua reivindicação, conforme artigo 1.276 do Código Civil (BRASIL, 2002).

A renúncia, conforme Farias e Rosenvald⁷⁹, trata-se de um “negócio jurídico unilateral”, em que o proprietário declara de forma formal o interesse em desembarcar de seu direito de propriedade. Isto é reafirmado de modo que, no artigo 1.358-T do Código Civil, estão previstos em casos de multipropriedade em unidade, componentes de um condomínio edilício, só é permitido a renúncia em ato formal público (renúncia translativa), passando seu direito de propriedade necessariamente em favor do condomínio edilício, que mesmo não sendo uma pessoa jurídica, trata-se de um ente despersonalizado, podendo agir em juízo de representação sindical. Tendo que estar atualizado em dia com suas contribuições condominiais e encargos, tributos, criando um direito potestativo ao multiproprietário.⁸⁰ Esta obrigado a renunciar, a primeiro momento, seu direito a fração periódica somente ao condomínio edilício, aqueles que estiverem em situação de multipropriedade do imóvel pertencente de forma simultânea, ao regime do condomínio edilício, de acordo com artigo 1.358-T do Código Civil, lei

⁷⁸OLIVEIRA, Carlos Eduardo. Considerações Sobre a Recente Lei da Multipropriedade. **Revista Jusbrasil**, [s.l.], 26 de dezembro de 2018. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-damultipropriedade>. Acesso em: 25 maio de 2021.

⁷⁹FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.323.

⁸⁰FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.324.

nº13.777/18⁸¹ Com intuito de preservar a utilização econômica do instituto, da multipropriedade, evitando que a fração temporal encontre-se em situação de ausência de titular, ou evitando a aquisição do município, apropriando-se a ideia de que o dispositivo diverge da noção de renúncia abdicativa (SCHREIBER, 2019).

.É obrigatório em casos de multipropriedade instituída em imóvel constante de condomínio edilício, conforme redigido no artigo 1.358-R do Código Civil, através da Lei nº 13.777/18, a nomeação de um administrador profissional . A obrigatoriedade da nomeação de um profissional, ao invés da administração ser direcionada a um dos proprietários, é motivo de dúvidas e questionamentos. O condomínio edilício tem autonomia para decidir sobre quem será o responsável pela administração, mesmo que em alguns casos, estranho ou novo ao condomínio, conforme artigo 1.347 do Código Civil (BRASIL, 2002). Logo percebemos a necessidade razoável da nomeação de um administrador profissional, na medida em que o condomínio edilício não carece da mesma necessidade.

Como consta no Código Civil, caput do artigo 1.358-S, a inadimplência do multiproprietário sobre o pagamento das despesas condominiais pode sujeitar a fração temporária à adjudicação favorável ao condomínio edilício. Contudo, observa-se que tal medida é extrema e contraria o direito individual de propriedade, sendo, portanto, mais razoável a aplicação de medidas de caráter menos drástico, a exemplo do que ocorre no condomínio edilício em que estão previstos outros meios coercitivos, devidamente legítimos, à satisfação do crédito.⁸²

Ainda sobre ao parágrafo único do artigo mencionado acima, destaca-se a existência de uma anticrese legal em casos de regime de pool. Considera-se a anticrese legal como um direito real que confere garantia a coisa alheia, pelo qual o indivíduo inadimplente oferece ao detentor do crédito a posse direta do bem de sua propriedade para exploração econômica afim de sanar a dívida por meio dos frutos do imóvel.⁸³ Aquele proprietário que estiver em inadimplência poderá sofrer

⁸¹BRASIL. **Lei. Nº 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso: 9 de março. de 2021

⁸²FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.324.

⁸³FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019. p.325.

limitações em seu acesso a propriedade durante o período em que a administradora da multipropriedade não estiver explorando-a economicamente por meio da locação até a quitação da dívida com o condomínio.

3.1 A MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL

Compreendem-se como direitos reais aqueles cuja origem remonta ao direito positivo e a técnica de *numerus clausus*. A lei enumera os direitos reais de forma veemente, não permitindo aplicação analógica. Dessa forma, os direitos reais possuem números limitados e taxativos, devendo ser considerados apenas aqueles elencados em lei.⁸⁴

Deve-se considerar como direitos reais aqueles que foram configurados sob a ótica dos tipos rígidos e exaurientes presentes no texto positivo⁸⁵. Ou seja, desrespeitando o modelo jurídico legal, o negócio jurídico que vier a ser realizado terá como limite a produção da eficácia obrigacional. Portanto, considera-se como direitos reais os direitos que são dispostos de forma taxativa, em suma no artigo 1.225 do Código Civil:

Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; e XIII - a laje.⁸⁶

Como já foi tratado anteriormente, a existência da multipropriedade se dá no ramo social há tempos através de contratos atípicos, contudo, existiam pontos de conflito sobre a natureza jurídica do instituto, acerca da definição como real ou como privada.⁸⁷

O surgimento de tal dúvida remonta a origem da criação da multipropriedade, logo que essa teve sua existência condicionada ao contexto

⁸⁴GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. 5 v.p.112.

⁸⁵ALVIM, Arruda. Confronto entre situação de direito real e de direito obrigacional. **Revista de Direito Privado**, nº 1, São Paulo: Revista dos Tribunais, jan.mar. 2000.

⁸⁶BRASIL. **Código Civil**. Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 7 de junho de 2021.

⁸⁷MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário**: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011

mercantil, comercial ou empresarial, e apenas anos depois, passou a ser objeto de direito, respaldado por regulamentações e possuindo segurança jurídica.⁸⁸

Considerando a noção de que a multipropriedade se aplicava através de formas contratuais e obrigacionais entre particulares, conjecturava-se uma natureza obrigacional a partir de tal relação, devidamente regulada pelo direito das obrigações.⁸⁹ Todavia, os direitos de propriedade são, por tradição, formalizados no Brasil, de modo que somente a preservação do direito real por intermédio do registro imobiliário, pode garantir a segurança jurídica adequada para fomentar a movimentação da economia pelo comércio. Nesse sentido há vantagens para os investidores na caracterização da multipropriedade como direito real.⁹⁰

Ao ser um ato de natureza obrigacional, a multipropriedade não adquiriria as garantias oferecidas pelos princípios de registro imobiliário, como a publicidade e a segurança jurídica. De acordo com o Código Civil, nas versões de 2002 e 2016, não há compreensão explícita quanto aos fatos dos direitos reais serem taxativos ou exemplificativos, o que abre espaço para a criação de novos direitos reais. Contudo, adotou-se a compreensão de que o rol de direitos reais é taxativo, ainda que sem a análise da proibição de criação de direitos reais novos.⁹¹

O princípio da taxatividade, ou *numerus clausus*, atua na vedação ao acesso do Registro de Imóveis de títulos quaisquer que estabeleçam situações jurídicas de real relevância, mesmo que sejam análogas a direitos reais expressos e previstos em lei.⁹² O direito das obrigações se refere as relações jurídicas que compõe as diversas projeções da autonomia privada em relação à esfera patrimonial.⁹³ O direito das coisas, assim como os direitos reais, corresponde a um número de figuras descritas de forma rígida na lei e submetidas uniformemente a disciplina, como consta no artigo 1.225 do Código Civil (BRASIL, 2002) e, de acordo ao que

⁸⁸LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10. ed., rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.p.170.

⁸⁹TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). *Direito Imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 junho de 2021.p.965

⁹⁰MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária**. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p.78.

⁹¹MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária**. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.p.79.

⁹²LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10. ed., rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.

⁹³GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.p.78.

Azevedo⁹⁴ pontua ao afirmar que os direitos reais são as normas que regulam as relações jurídicas de natureza econômica entre os sujeitos, no que se refere a coisas corpóreas, que possam satisfazer necessidades e serem suscetíveis a apropriação.

Portanto, a multipropriedade imobiliária foi instituída como própria ao direito real, ainda que haja a questão taxativa de *numerus clausus*.

O condomínio é caracterizado por um modo de ser do direito real de propriedade, não o exercício de habilidades de domínio, mas concebendo a multipropriedade como um tipo de condomínio, sendo de tal modo de ser do direito real de propriedade, uma extensão protegida da propriedade através do direito real, não sendo especificamente taxado no rol dos direitos reais, mas uma consequência da flexibilidade do tipos de propriedade.⁹⁵ Os direitos da propriedade como uso, gozo e disposição, e reaver, também existem na multipropriedade. Nos mesmos padrões de outras formas de propriedade, exerce poder de caráter real a multipropriedade, conforme estipulado no artigo 1.358-C do Código Civil (BRASIL, 2018/A). Pode-se então conceber que a multipropriedade pode exercer a propriedade de diferentes formas, sem descaracterizar-se de sua essência, é notório os direitos reais estendidos de forma conjunta a propriedade e suas diferentes faces. Sendo assim, a multipropriedade não é um direito real propriamente mas uma consequência dos direitos reais de propriedade fracionadas temporalmente, que constituem a coisa.

3.2 O CONDÔMINO COMO PROPRIETÁRIO DA FRAÇÃO TEMPORAL

A multipropriedade neste quesito possibilita uma solução, na medida que a justificação do instituto e o valor da fração do tempo do imóvel é financeiramente inferior quando medido aquisição da propriedade.⁹⁶ Pode-se compreender este fato

⁹⁴AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das Coisas**. São Paulo: Atlas, 2014.p.115.

⁹⁵AMADEI, Vicende de Abreu. **A Lei nº 13.465/2017**: visão panorâmica e reflexão pontual no trato do loteamento fechado e do condomínio de lotes. TV Registradores, [s.l.], 6 de outubro de 2017. Disponível em: <http://iregistradores.org.br/a-lei-13-4652017-visao-panoramica-ereflexao-pontual-no-trato-do-loteamento-fechado-e-do-condominio-de-lotes>. Acesso em: 5 junho de 2021.

⁹⁶TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). **Direito Imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: <http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/>)

através do viés socioeconômico, visto que as férias possuem período mais curto, surge de forma interessante a possibilidade de garantir uma disponibilidade habitacional em lugares turísticos, cujo valor de aquisição destes imóveis seria extremamente alto, é uma opção que oferece vantagens devido agregar um grupo de pessoas que se responsabiliza por estas obrigações e despesas, tornando-as mais viáveis

Com origem na Itália, a propriedade temporária surge graças as diferenças entre multipropriedade e o condomínio ordinário. Segundo Tepedino⁹⁷, a temporariedade e o direito de propriedade possuem características em comum, havendo possibilidade de proteção civil da propriedade resolúvel. Logo ganhou significância esta tese, já que havia interesse de que a multipropriedade fosse vista como uma espécie de propriedade temporária.

Segundo Gomes⁹⁸ pode-se dividir esta modalidade em dois tipos, *ad tempus* (o direito pode extinguir-se por fatos não previstos no título constitutivo, porém desde que realizado o titular tem seu direito restrito, tornando sua eficácia posterior no futuro, não dependendo de termos e condições acordadas) e propriedade resolúvel (duração estipulada em contrato em termos ou condições assinadas, previsto no título constitutivo, possui exceção ao princípio de irrevogabilidade do domínio).

Algumas tentativas de inclusão da propriedade temporária no direito real foram realizadas, e de acordo com relato de Tepedino⁹⁹, ocasionalmente sem projeção de uma figura atípica de direito real, vai contra o princípio do *numerus clausus*, da mesma forma que o termo consiste como ferramenta capaz de delimitar o domínio de sua duração, mantém sua essência, teria então na multipropriedade um direito de propriedade limitado no tempo, não caracterizado como causa extintiva de direito, termo final, mas na razão de limitar as habilidades dominicais ao módulo temporal

uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 de Nov. de 2020.p.510.

⁹⁷TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 de Nov. de 2020.p.69.

⁹⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 265-266.

⁹⁹TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015 Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 de março. de 2021.p.63.

recorrente. Ao analisar a essência dos poderes do multiproprietário, a classificação deste respectivo direito subjetivo sendo um direito de propriedade pleno, perpétuo e absoluto, em que sua atividade ocorre em períodos anuais, limitados e regulares.

Uma barreira ao desenvolvimento deste mecanismo no Brasil foi a tênue diferença entre temporariedade e periodicidade. De forma antagônica a que ocorre na propriedade temporária, o termo na multipropriedade não se refere a vida do direito, mas sim do uso pleno, temporário quanto a atividade e de caráter perpétuo referente a duração.¹⁰⁰ Não obstante, no Brasil a modalidade não enquadrou-se apropriadamente, visto que é atribuído a perpetuidade como essência da propriedade no Código Civil, distanciando desta realidade somente a propriedade resolúvel. De acordo com Saraiva¹⁰¹ a temporariedade funciona como uma exceção, prevista por ordenamento jurídico. Seus defensores acreditavam que esta seria uma forma de conceber e explicar o fenômeno, com base na autonomia privada, não injuriando ao *numerus clausus*.

3.3 A LIMITAÇÃO DE USO DA FRAÇÃO DE TEMPO

Para evitar conflitos e estimular a fruição do bem, as divisões de tempo que também são indivisíveis, são previstas em períodos mínimos, de sete dias, seguidos ou intercalados (art. 1.358-E). Podendo ser realizada por ato entre vivos ou testamento, a instituição da multipropriedade deverá ter a duração dos períodos por cada fração de tempo registrada em cartório de registro de imóveis (art. 1.358-F). Não obstante, a convenção do condomínio e as cláusulas ordinárias previstas pelos multiproprietários, é que determinará os direitos e deveres de cada um, lotação máxima de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel, e a criação de uma reserva para realizar a manutenção de eventuais imprevistos na instalação (art. 1.258-G).

¹⁰⁰TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf. Acesso: 5 de março. de 2021.p.69.

¹⁰¹SARAIVA, B. S. **A multipropriedade no direito brasileiro: da experiência jurídica estrangeira à propriedade espaço-temporal**. 2013. 105f. Monografia (Graduação em Direito) - Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2013. p.75.

Os direitos e obrigações foram por fim prescritos no texto normativo, regras para transferência da multipropriedade trouxeram dispositivos específicos para os condomínios edilícios que optassem por aderir este modelo. Caracterizada por possibilitar aos adquirentes proprietários de fração de unidade habitacional de hotéis, a utilização da totalidade do imóvel de forma exclusiva, por período acordado previamente. Assim caracteriza-se como multipropriedade típica, visto que há o objetivo e finalidade efetiva de uso dos adquirentes, ao passo que se concede aos titulares o direito de dispor do imóvel a qualquer tempo, sem obrigatoriedade de anuência para os demais condôminos. Os proprietários possuem o direito de locar o imóvel da unidade operacional no período que lhes é garantido o uso deste, além do direito de uso próprio e disposição do imóvel.

A convenção de condomínio deve prever a transação, possibilitando a realização de contratos particulares de locação por prazo determinado, ou dispensar a ocupação com hóspedes por parte da administradora hoteleira, passando a comercializar o imóvel de maneira formal. Sabendo da gestão compartilhada do imóvel nos condomínios em multipropriedade, a responsabilidade solidária de conservação e manutenção do imóvel é mútua. Quando se trata de uma ação comercial hoteleira, estas obrigatoriedades são realçadas na compra e venda de qualquer unidade fracionada, em que uma minuta de conservação do condomínio estabelece deveres, obrigações, sanções e regras sobre este uso compartilhado do imóvel pelos coproprietários. Esta minuta pode constar no memorial de incorporação do imóvel³.

Sobre a lei da multipropriedade imobiliária no Código Civil, o artigo 1.358-E diz que a fração temporal é indivisível, sendo estabelecida com prazo mínimo de 7 (sete) dias. Logo, isto quer dizer que o imóvel objeto da multipropriedade tem limite anual de 52 (cinquenta e dois) frações temporais, inadmitindo quaisquer possibilidades de dividir em frações ainda menores, porém permitindo a aquisição de maiores frações, baseado no artigo 1.358-E, § 2º, da Lei de Multipropriedade Imobiliária introduzida no Código Civil.¹⁰² Ainda referente a estas frações, de acordo com artigo 1.358-E, § 1º, incisos I e II, de acordo com prévio acordo entre condôminos através de convenção, serão fixas, onde cada um saberá sua data do ano de utilização, flutuantes em determinado período, a reunião de condôminos decidirá quem e quando cada um dos

¹⁰²BRASIL. **Lei. Nº 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso: 12 de março de 2021.

multiproprietários poderá fazer a utilização do imóvel, baseando-se sempre no princípio da igualdade, combinando os sistemas necessários e pré-estabelecidos.¹⁰³

Ainda é ressaltado pelo Loureiro que nada impede que um ou mais proprietários adquiram mais de uma fração espaço-tempo, ou seja, a mesma pessoa pode ser titular de várias unidades de tempo que lhe garante, na prática, o direito de uso do imóvel por mais tempo a cada ano.¹⁰⁴

Existirá uma fração de acordo com os sistemas fixos e flutuantes destinadas as reparações essenciais ao exercício normal do direito dos multiproprietários, atribuindo ao administrador e/ou multiproprietários a proporcionalidade de seus direitos garantidos no artigo 1.258-N do Código Civil, baseado na Lei nº 13.777/18.¹⁰⁵ Logo a fração temporal definida por período anual será o alvo de fracionamento do direito de propriedade dos condôminos, como elemento primordial de divisão e identificação de cada proprietário.

A liberdade contratual decorrente da autonomia da vontade, é uma forte marca do Direito Privado, porém, em uma interpretação recente de constitucionalização do Direito Civil, este princípio da autonomia da vontade não é mais inquestionável. De acordo com Gagliano e Pamplona Filho¹⁰⁶, o consensualismo e a autonomia da vontade ainda constituem pilares do conceito de contrato, porém são restritos e delimitados por normas de ordem pública (dirigismo contratual), levando em consideração sempre o bem-estar comum. Conclui-se que esta restrição da autonomia da vontade só acontece para que a liberdade volitiva não se torne um abuso de direito. Referente a constitucionalização do Direito Privado, de Marques Júnior¹⁰⁷ observa-se que diante este panorama constitucionalista em sua nova abordagem, o universo do Direito Civil abandona as demandas sociais, trocando a

¹⁰³BRASIL. **Lei. Nº 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso: 13 de março. de 2021.

¹⁰⁴LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10. ed., rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2019. p. 989.

¹⁰⁵BRASIL. **Lei. Nº 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso: 8 de março. de 2021

¹⁰⁶GAGLIANO, Pablo. Stolze.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual De Direito Civil**. Volume Único. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva. 2019. p. 980.

¹⁰⁷MARQUES JÚNIOR, W. P. **Influxos do neoconstitucionalismo na descodificação**, micronormatização e humanização do Direito Civil. Revista Da Faculdade De Direito, v. 34, n. 2, p. 313-353, 2013.

codificação pela descodificação, resultando num aumento de microsistemas normativos decorrentes da constitucionalização das relações jurídico-privadas.

O caráter ideológico normativo que representa a decodificação, é o mecanismo de proteção das partes hipossuficientes das relações jurídico-privadas, como exemplo temos o consumidor, o menor, o empregado, o agricultor etc. Sendo assim, a multipropriedade imobiliária é composta por regime de condomínio conforme o art. 1.358-G, caput e incisos do Código Civil/2002¹⁰⁸, cláusulas obrigatórias que os titulares de unidades periódicas devem estabelecer em virtude da convenção de condomínio, sem levar em conta aquelas medidas que podem ser estabelecidas de forma simples e livre entre condôminos, levando em consideração as restrições a autonomia da vontade.

De todas estas obrigatoriedades estabelecidas, aquelas que resultam da singularidade do negócio são as que irão dispor os poderes e obrigações dos multiproprietários, referente aos equipamentos e instalações, bens móveis, manutenção e reparos, contribuição condominial. Deve existir uma delimitação máxima de pessoas que ocupem simultaneamente o imóvel na mesma fração de tempo, assim como a constituição de um fundo reserva para reparos e manutenção.

Para o consultor Legislativo do Senado Federal e para Oliveira o art. 1.358-G do Código Civil¹⁰⁹ é incompleto e precisa ser compreendido junto aos requisitos do condomínio edilício, seja por relação de proximidade entre condomínio e multipropriedade e o condomínio edilício (também por resultado da subsidiariedade indicada pelo art. 1.358-B). Há a possibilidade de que a instituição do *time sharing* ou a convenção do condomínio especifiquem o limite de unidades espaço-temporal que podem ser adquiridas pelos multiproprietários, seja pessoa natural ou jurídica, no mesmo imóvel. A multipropriedade pode ocorrer após alienação de suas unidades, sendo neste início, o instituidor da multipropriedade ser o proprietário das unidades todas, porém com esta lógica restrição na instituição do negócio posteriormente vir a ser obedecida, conforme art. 1.358-H em seu parágrafo único do Código Civil/2002.

¹⁰⁸BRASIL. **Código Civil**. Lei N° 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 7 de nov. 2020.

¹⁰⁹OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n° 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado. 2019 (texto para Discussão n°255). Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/homeestudoslegislativos>. Acesso em: 7 de nov. 2020.

Ocorrendo a violação deste limite, o excedente deverá ser declarado nulo por não cumprir o estipulado, permitindo a quebra do princípio da pacta sunt servanda (força obrigatória dos contratos).

3.4 A INFLUÊNCIA DA LEI 13.777/18 NO SETOR HOTELEIRO

A hotelaria surgiu para que os viajantes conseguissem tranquilidade e pudessem descansar após os deslocamentos realizados. As pessoas necessitam de locais para repouso após suas jornadas.¹¹⁰ Ao longo dos tempos, surgiram locais para descanso próximos às intersecções dos percursos de viagem. De maneira geral, os moradores próximos a esses percursos modificavam suas casas, transformando-as em hospedaria e/ou pensões. A hotelaria é a pessoa jurídica que explora ou administra meio de hospedagem, tendo como objetivos sociais os exercícios da atividade de hotelaria, onde o hotel é um sistema aberto que interage com o meio, influenciando-o e sendo por ele influenciado, o hotel é definido como uma edificação que, mediante o pagamento de diárias, oferece alojamento à clientela indiscriminada.¹¹¹

A hospedagem é todo estabelecimento de uso coletivo que fornece um conjunto de bens e serviços consistentes na cessão temporária e remunerada de aposentos mobiliados e na prestação de serviços complementares para o bem-estar dos hóspedes-clientes.¹¹² A hotelaria é vista como uma indústria de serviços com características próprias e que tem por finalidade oferecer hospedagem, alimentação e segurança aos clientes.¹¹³ Logo, pode-se afirmar que a hospedagem é um somatório de bens e serviços que possuem objetivos próprios, os de atender as necessidades dos hóspedes. Portanto, este setor busca satisfazer seus clientes e atender as expectativas dos seus hóspedes, um lugar que lhe traga bem-estar e comodidade.

Os empreendimentos hoteleiros possuem serviços completos, os quais são seis departamentos funcionais principais, que são: Hospedagem; Alimentos e bebidas;

¹¹⁰HAYES, David K. e NINEMEIER Jack D. **Gestão de operações hoteleiras**. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2016.p.123.

¹¹¹PETROCCHI, Mário. **Hotelaria. Planejamento e Gestão**. 1º ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2015.

¹¹²HAYES, David K. e NINEMEIER Jack D. **Gestão de operações hoteleiras**. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2016.p.125.

¹¹³CASTELLI, Geraldo. **Administração hotelaria**. 9. ed. Caxias do Sul: Educs, 2016. p. 55.

Controladoria; Recursos humanos; Manutenção; Vendas, marketing e eventos.¹¹⁴ E conforme os autores pesquisados, estes setores devem estar interligados para uma melhor comunicação de todas as áreas do hotel. O departamento de hospedagem é uma área operacional hoteleira que inclui a recepção, a portaria social, a auditoria noturna, o setor de reservas, a governança e o departamento de segurança.¹¹⁵ O tamanho e a área de atuação de cada setor podem variar de um hotel para outro, dependendo do porte e do tipo de produto hoteleiro.

¹¹⁴CASTELLI, Geraldo. **Administração hotelaria**. 9. ed. Caxias do Sul: Educs, 2016.p. 45.

¹¹⁵CASTELLI, Geraldo. **Administração hotelaria**. 9. ed. Caxias do Sul: Educs, 2016. p. 54.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A princípio, é importante destacar que esta monografia teve como objetivo descrever a multipropriedade imobiliária em aspecto nacional. Para cumprir tal tarefa foram abordados temas que dizem respeito à propriedade, suas características, formas e funções, assim como ao condomínio, seja geral ou edilício, dado que esses foram os institutos mais mencionados na Lei 13.777/18 ao regulamentar a multipropriedade imobiliária.

A multipropriedade imobiliária configura um novo instituto de compartilhamento de propriedade por meio de frações temporais que tem a capacidade de fomentar a atividade econômica imobiliária, dado que torna mais fácil com que diversas classes sociais, inclusive as menos abastadas, possam acessar a aquisição de imóveis que, por outro meio, seriam de difícil obtenção. Nessa modalidade, não há a aquisição do bem propriamente dito, mas somente ao acesso ao bem por tempo determinado, em regra o período correspondente às férias. Ademais, parte-se da noção de bom senso do uso da multipropriedade, de modo que o bem permanecerá em bom estado de conservação, logrando assim uma finalidade de caráter ecologicamente sustentável.

Destarte, a criação desta nova forma de regulação trouxe dúvidas acerca da natureza jurídica da multipropriedade, que foi definida como uma modalidade do direito real de propriedade. Observou-se que o fato da fração de tempo ser sucedida a uma quantidade de herdeiros muito superior ao período da fração pode tornar seu uso inviável, de forma que aconselha-se a alienação judicial da coisa para que seja promovida a divisão em pecúnia. Sobre a renúncia translativa apenas em favor do condomínio edilício, observou-se que, dado que o condomínio edilício é um ente despersonalizado, tal renúncia deverá ser de caráter jurídico, destinando a coisa em sequência, evitando que a fração conste como propriedade do condomínio. Constatou-se que a necessidade de que haja um juízo de valor sobre qual dos multiproprietários teve o maior aproveitamento econômico do imóvel, em consideração ao seu período correspondente de fração temporal, perante a falta de solidariedade entre os multiproprietários acerca dos tributos fiscais. Também foi abordada a existência de uma anticrese, cuja ação é a limitação do direito de propriedade, o que pode ser interpretado inconstitucional, a

dependem da forma como venha a ser aplicada. Por fim, observou-se a impossibilidade de usucapir o imóvel em multipropriedade ou uma fração temporal do mesmo.

Em suma, o aprofundamento no estudo do instituto da multipropriedade pode levar ao surgimento de novas controvérsias, demonstrando que novas modalidades de propriedade podem ser originadas de acordo com as necessidades de uma sociedade. Temos que a propriedade e seus desdobramentos não se limitam pelo que está positivado. Reconhece-se que os fatos jurídicos evoluem de forma mais célere do que a norma positivada, como demonstrado pela existência da multipropriedade no ordenamento social fático anteriormente a sua regulamentação, o que demandava o exercício de interpretações doutrinárias e jurisprudenciais para que fosse possível uma adequação enquanto não houvesse o estabelecimento da lei. Afirma-se que a nova Lei de Multipropriedade Imobiliária (Lei nº 13.777/18) trouxe uma nova abordagem ao direito das coisas, e, dado seu caráter recente, ainda há margem para muito debate em termos de doutrina e jurisprudência, havendo a possibilidade do surgimento de novas questões em âmbito dos direitos das coisas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVIM, Arruda. Confronto entre situação de direito real e de direito obrigacional. **Revista de Direito Privado**, n° 1, São Paulo: Revista dos Tribunais, jan.mar. 2000.

AMADEI, Vicende de Abreu. **A Lei nº 13.465/2017**: visão panorâmica e reflexão pontual no trato do loteamento fechado e do condomínio de lotes. TV Registradores, [s.l.], 6 de outubro de 2017. Disponível em: <http://iregistradores.org.br/a-lei-13-4652017-visao-panoramica-ereflexao-pontual-no-trato-do-loteamento-fechado-e-do-condominio-de-lotes>. Acesso em: 5 junho de 2021.

BLASKESI, Eliane. Multipropriedade ou *Time-Sharing*: Primeiras Impressões. **Revista SÍNTESE Direito Imobiliário**, ano IX, n.º 49, Jan-Fev de 2019, pp. 30-42.

BRASIL. **Código Civil**. Lei N° 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 7 de junho de 2021.

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

BRASIL. **Lei nº 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso: 18 de março de 2021.

BRASIL. **Lei. Nº 13.777**, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso: 7 de março de 2021

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.546.165-SP**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. 3ª Turma. Brasília/DF, 26 de abril de 2016. Data da publicação: 6 de setembro de 2016.

CASAGRANDE, Jacir Leonir, AMORIM, **Tade-Aen de. Sociologia**. Palhoça: Unisul Virtual, 2011.

CASTELLI, Geraldo. **Administração hotelaria**. 9. ed. Caxias do Sul: Educ, 2016.

CASTRO, Rodrigo de; MIRANDA, Gisela Alves de Melo; OLIVEIRA, Andreia Maria de. Multipropriedade. **Revista SÍNTESE Direito Imobiliário**, ano VIII, n.º 48, Nov-Dez de 2018, pp. 9-14.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. v. 4.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2019.

FRANÇA, R. L. **Instituições de Direito Civil**: todo o Direito Civil num só volume. 4 ed. São Paulo, Saraiva, 1996.

GAGLIANO, Pablo. Stolze.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual De Direito Civil**. Volume Único. 3ª Ed. São Paulo: Saraiva. 2019.

- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. 5 v.p.112.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.
- HAYES, David K. e NINEMEIER Jack D. **Gestão de operações hoteleiras**. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2016.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 10. ed., rev., atual. e ampl. Salvador: Editora Juspodivm, 2019.
- MARQUES JÚNIOR, W. P. **Influxos do neoconstitucionalismo na descodificação**, micronormatização e humanização do Direito Civil. Revista Da Faculdade De Direito, v. 34, n. 2, p. 313-353, 2013.
- MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Registro Imobiliário: aquisição da propriedade, multipropriedade imobiliária**. v. 3. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011
- OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº 13.777/2018)**: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. Disponível em: <https://bit.ly/2UrtefC>. Acesso: 24 de maio de 2021.
- PEREIRA, Caio. **Instituições de Direito Civil**. Volume IV, 25ed. Rio de Janeiro: Forense. 2017.
- PETROCCHI, Mário. Hotelaria. **Planejamento e Gestão**. 1º ed. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2015.
- RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- SANTOS, Aline Cecília Alexandrina Bezerra dos; OLIVEIRA, Catarina de Almeida de. Multipropriedade Imobiliária e a Concretização da Função Social na Garantia do Acesso à Moradia de Lazer. Revista SÍNTESE Direito Imobiliário, ano VIII, n.º 48, Nov-Dez de 2018.
- SANTOS, Aline Cecília Alexandrina Bezerra dos; OLIVEIRA, Catarina de Almeida de. Multipropriedade Imobiliária e a Concretização da Função Social na Garantia do Acesso à Moradia de Lazer. **Revista SÍNTESE Direito Imobiliário**, ano VIII, n.º 48, Nov-Dez de 2018, pp. 15-35.
- SARAIVA, B. S. **A multipropriedade no direito brasileiro: da experiência jurídica estrangeira à propriedade espaço-temporal**. 2013. 105f. Monografia (Graduação em Direito) - Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2013.
- SERRA, Márcio Guerra, Registro de imóveis I: parte geral / Márcio Guerra Serra e Monete Hipólito Serra. (Coleção Cartórios / coordenador Christiano Cassettari).3º Ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018.
- TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2019.

TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária.** In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015 (disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf). Acesso: 20 de março. de 2021.

VIANA, Marco Aurélio. **Curso de direito civil:** direito das coisas. Belo Horizonte: Dey Rei, 1993.

WILTGEN, Julia. **As vantagens e os riscos de investir em flats hoteleiros.** Disponível em: <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/as-vantagens-e-os-riscos-de-investir-em-flats-hoteleiros/>. Acesso em: 20 de maio de 2021.