FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE

CURSO DE DIREITO

CAMILA BARBOSA DA SILVA ALMEIDA

A LEI Nº 13.777 DE 2018: A MULTIPROPRIEDADE E SUAS IMPLICAÇÕES NO DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Porto Alegre

2020

CAMILA BARBOSA DA SILVA ALMEIDA

A LEI Nº 13.777 DE 2018: A MULTIPROPRIEDADE E SUAS IMPLICAÇÕES NO DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito para obtenção do título de Graduação em Bacharel em Direito, sob a orientação da Professora Dr.ª Roberta Drehmer de Miranda.

Porto Alegre

2020

CAMILA BARBOSA DA SILVA ALMEIDA

A LEI Nº 13.777 DE 2018: A MULTIPROPRIEDADE E SUAS IMPLICAÇÕES NO DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Trabalho de conclusão de curso apresentado como requisito para obtenção do título de Graduação em Bacharel em Direito.

Examinado em ____ de _____ 2020.

BANCA EXAMINADORA:

_____

Professora Dr.ª Roberta Drehmer de Miranda.
(Orientadora Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre)

_____

Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre

_____

Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre

AGRADECIMENTOS

O Ano de 2020 tem sido um ano atípico, cheio de desafios. Fomos obrigados a nos isolar e nos manter distantes de amigos, colegas, familiares, das pessoas que consideramos e amamos. Tivemos que nos adaptar a novos hábitos visando o bem de todos.

Diante de todas as dificuldades, desafios enfrentados em todos as áreas, pensei que não conseguiria chegar até aqui, muitas foram as vezes que pensei em desistir, mas logo vinha aquela voz dizendo: não desista, eu sou contigo e te darei forças para que possas alcançar seu objetivo!

Acredito que essa voz veio de Deus e por isso, antes de tudo, agradeço a Ele por ter me sustentado e me dado forças, saúde e sabedoria para continuar firme no meu propósito, posso dizer que até aqui me ajudou o Senhor!

Agradeço a Deus por ter colocado minha querida orientadora, Professora Roberta Drehmer de Miranda na minha frente em um final de noite de sexta-feira que me instigou a tratar desse tema de extrema relevância. Meu muito obrigada a esse exemplo de mulher, mãe, esposa, advogada e professora que muito contribuiu para essa etapa importante da minha vida acadêmica.

Agradeço ao meu fiel companheiro, amigo, parceiro, meu esposo Anderson Almeida que vem sacrificando comigo durantes esses últimos 6 anos que irei completar cursando uma faculdade, até cozinhar ele aprendeu para conseguir me ajudar.

Agradeço ao meu pai José Miguel, motorista de aplicativo atualmente, mas durante toda minha infância e juventude, enfrentou o calor e frio em cima de uma moto para sustentar os cinco filhos. Não tivemos luxo, mas recebemos o exemplo de bom caráter, e de homem batalhador. A minha mãe Maria do Socorro, que foi dona do lar durante mais de 30 anos, e depois dos seus 50 anos de vida, enfrentou um curso técnico de enfermagem provando que não tem idade para voltar a estudar e correr atrás dos seus sonhos. Hoje com 60 anos é técnica em enfermagem.

Agradeço as minhas irmãs e irmão que ouviram muitos “não posso, tenho que estudar” ao longo desses anos, que se privaram da minha presença em encontros familiares.

“A jornada nem sempre será fácil, na verdade, quase nunca. Tudo tem um preço a ser pago. Qualquer um é capaz de sonhar, mas são poucos os que se dispõem a pagar o preço pelos seus sonhos. Quem não se dispõe a sacrificar o pouco, jamais conquistará o muito”.

Estevão Ferreira

RESUMO

O presente trabalho pretende contribuir com o estudo do instituto da Multipropriedade Imobiliária recentemente regulamentado no Brasil através da Lei nº 13.777/2020 e verificar quais suas implicações no Direito Imobiliário brasileiro. O instituto já foi alvo de muitas controvérsias na doutrina e jurisprudência brasileira desde sua introdução no país principalmente no que diz respeito a sua natureza jurídica, sendo de difícil aceitação considerá-lo com um direito real.

Para melhor compreensão, realiza-se primeiro um breve estudo sobre o direito de propriedade, identificando o conceito e atributos da propriedade visando identificar se estamos diante de um novo tipo de direito de propriedade ou se este deriva do mesmo regramento já existente na legislação civil. Realiza-se uma breve análise sobre a evolução histórica da multipropriedade em outros países até seu surgimento no Brasil. Por se tratar de uma regulamentação recente, não há entendimento jurisprudencial acerca dos pontos polêmicos que a lei apresenta, diante disso, utilizou-se o método dedutivo para se a alcançar o resultado da pesquisa.

A partir da Lei nº 13.777/2018, o instituto da multipropriedade passa ser tratado como uma nova modalidade de condomínio constituído por unidades periódicas. Um único imóvel é dividido em frações de tempo de uso de no mínimo sete dias por ano, sendo possível a existência de até 52 multoproprietários em um único imóvel. O titular dessa fração recebe o nome de multoproprietário que tem o direito real de propriedade sobre a fração de tempo de uso adquirida.

Palavras chaves: Multipropriedade. Unidade Periódica. Fração de Tempo. Condomínio. Regime de Condomínio. Time Shering. Direito Imobiliário. Cartório de Registros de Imóveis. Multiproprietário. Propriedade. Condomínio Edilício. Administrador. Divisão temporal. Direito Real.

ABSTRACT

The present work intends to contribute to the study of the Multipropriety Real Estate Institute recently regulated in Brazil through Law nº 13.777 / 2020 and to verify its implications in the Brazilian Real Estate Law. The institute has been the subject of many controversies in Brazilian doctrine and jurisprudence since its introduction in the country, mainly with regard to its legal nature, and it is difficult to accept it as a real right.

For a better understanding, a brief study on property law is first carried out, identifying the concept and attributes of property in order to identify whether we are facing a new type of property right or whether it derives from the same rule already existing in civil legislation. A brief analysis is carried out on the historical evolution of multiproperty in other countries until its appearance in Brazil. As it is a recent regulation, there is no jurisprudential understanding about the controversial points that the law presents, therefore, the deductive method was used to achieve the research result.

As of Law No. 13,777 / 2018, the multiproperty institute will be treated as a new type of condominium consisting of periodic units. A single property will be divided into fractions of time of use of at least seven days a year, with the possibility of up to 52 multi-owners in a single property. The owner of this fraction receives the name of multi-owner who has the real right of ownership over the fraction of time of use acquired.

Key words: Multiproperty. Periodic Unit. Fraction of Time. Condominium. Condominium regime. Time Shering. Real Estate Law. Property Registry Office. Multi-owner. Property. Edilício Condominium. Administrator. Temporal division. Real Law.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 9

2. DO DIREITO DE PROPRIEDADE A MULTIPROPRIEDADE.....11

2.1. Conceito de Propriedade.....11

2.1.1. Características do Direito de Propriedade.....14

2.1.2. Espécies de Propriedade 16

2.1.3. Aquisição da Propriedade Imóvel.....17

2.1.4. Perda da Propriedade Imóvel.....19

2.2. BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA MULTIPROPRIEDADE.....20

2.3. DENOMINAÇÃO DE MULTIPROPRIEDADE.....25

2.4. ESPÉCIES DE MULTIPROPRIEDADE 34

3. A MULTIPROPRIEDADE A LUZ DA LEI 13. 777/2018: ESTUDO DA LEI....37

3.1. TRANSFERÊNCIA DA MULTIPROPRIEDADE E O DIREITO DE PREFERÊNCIA.....48

3.2. INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE: ASPECTOS REGISTRAIS....50

3.3. INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....57

3.4. ADMINISTRAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE: LACUNAS DA LEI 65

3.5. A MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL E OS EFEITOS DA LEI 68

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS 76

5. REFERÊNCIAS.....79

6. ANEXOS 84

1. INTRODUÇÃO

Durante muitos anos o instituto da multipropriedade vinha sendo operacionalizado no Brasil sem regulamentação jurídica específica suscitando dúvidas acerca de seu regime jurídico e até mesmo quanto à sua própria denominação.

A Lei nº 13.777/2018 veio para regulamentar a multipropriedade imobiliária no Brasil, mas levanta alguns pontos polêmicos que geram muitas dúvidas técnicas, principalmente no que diz respeito aos condomínios edilícios, novidade que a lei nos traz. A partir da Lei 13.777/2018, a multipropriedade é denominada como um regime de condomínio em que o imóvel objeto da multipropriedade tem seu uso fracionado no tempo.

No entanto, por ser tratar de uma regulamentação recente, não se encontra na jurisprudência atual discussões decorrentes de litígio acerca do tema relacionado a outros possíveis conflitos que possam surgir partir da regulamentação do instituto, que não sejam apenas quebra de contrato de compra venda. O objetivo deste trabalho é contribuir para uma investigação jurídica minuciosa do instituto da multipropriedade imobiliária tratado pela Lei 13.777/2018 através do método dedutivo com base na doutrina e legislação, bem como verificar suas implicações no Direito Imobiliário brasileiro.

A dúvida que percorre é se a multipropriedade seria um novo tipo de propriedade ou se deriva do mesmo regramento imobiliário já existente na legislação civil brasileira, estabelecendo este questionamento como um problema a ser enfrentado nesta pesquisa.

A Lei realizou alterações no Código Civil brasileiro, incluindo os artigos 1.358-B até o artigo 1.358-U, que tratam do condomínio em multipropriedade; além de alterar a Lei nº 6015/1973 (Lei de Registros Públicos), na qual estabelece que haverá uma matrícula para cada fração de tempo de uso do imóvel base. Com esta alteração, o proprietário de cada fração de tempo sobre o mesmo imóvel base se torna titular do direito real de propriedade, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo do imóvel limitado a fração de tempo adquirida.

Partindo do princípio que só existe multipropriedade quando há propriedade, inicia-se este estudo primeiro buscando compreender o direito de propriedade, conceito, características da propriedade, seguindo para um breve estudo da

evolução histórica do instituto da multipropriedade, conhecendo como o instituto era tratado antes da Lei, se existe mais de uma espécie de multipropriedade e qual foi a espécie adotada no ordenamento jurídico brasileiro.

Nas seções seguintes apresenta-se um estudo da multipropriedade a luz da Lei nº 13.777/2018, realizando uma análise doutrinária de seus dispositivos buscando identificar se existem controvérsias acerca da prática de sua operação.

A multipropriedade também pode ser instituída no condomínio edilício e com esta possibilidade, a Lei levanta algumas questões polêmicas que serão abordadas neste trabalho. Uma das grandes controvérsias que existiu foi ao estabelecer a natureza jurídica do instituto da multipropriedade; parte da doutrina defendia ser um direito real, enquanto que outra parte entendia não ser possível atribuir a natureza jurídica de direito real em razão do princípio do *numerus clausus* (ou seja, a multipropriedade é uma variação da propriedade, e não um tipo de direito real específico). A Lei, no entanto, reconhece a natureza de direito real da multipropriedade, mas não altera o rol do artigo 1.225 do Código Civil.

A multipropriedade imobiliária trata-se de um assunto que está em voga no ramo do direito imobiliário, possibilitando uma nova área de atuação jurídica que ainda é desconhecida por muitos profissionais; por exemplo, para cada condomínio de multipropriedade, é necessária a figura de um administrador, para realizar toda a gestão do condomínio e intermediar a relação entre os condôminos. Assim, o presente trabalho é relevante, pois tem como objetivo contribuir com a doutrina, levantando novas discussões e novos elementos para uma completa compreensão do instituto através de uma visão mais prática decorrente das negociações imobiliárias.

A metodologia utilizada neste trabalho é a dedutiva, partindo-se de uma análise teórica do instituto, procurando estudar sua aplicação empírica. A presente monografia está dividida em duas partes: na primeira parte, será estudada a teoria geral da propriedade, para que se possa compreender o conceito de multipropriedade trazido pela Lei nº 13.777/2018; na segunda parte, será feita uma análise mais apurada e específica da regulamentação da multipropriedade prevista na referida lei, trabalhando cenários possíveis de aplicação do instituto no direito imobiliário e registral.

2. DO DIREITO DE PROPRIEDADE A MULTIPROPRIEDADE

2.1. CONCEITO DE PROPRIEDADE

Para compreender o instituto da multipropriedade imobiliária, se faz necessário realizar um estudo sobre o que é propriedade, conhecendo seus atributos e características. A multipropriedade deriva dos elementos que compõem a propriedade, sendo possível afirmar que este instituto somente existe quando há propriedade.

Conceituar a propriedade sempre foi alvo de estudo de muitos civilistas que se dedicaram ao Direito Privado nas mais diferentes gerações[1]. O conceito de propriedade foi evoluindo ao longo da história romana, recebendo influências durante a trajetória da história de muitos povos, seguindo as linhas do direito arcaico, clássico e pós-clássico[2]. Nesse processo de evolução, as principais influências decorrem do direito romano, a propriedade que antes tinha um cunho coletivo deu lugar a propriedade privada não permanecendo limitada aos bens móveis, mas abrangendo também os bens imóveis.

Buscando compreender o sentido etimológico da palavra “propriedade”, a esse respeito, a lição de Maria Helena Diniz:

> Para uns o vocábulo vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria, numa acepção ampla, toda a relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo. Outros entendem que o termo “propriedade” é oriundo de *domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondente à ideia de *domus*, casa em que o senhor da casa denomina *dominus*. Logo, “dominio” seria o poder que se exerce sobre as coisas que lhe estiverem sujeitas. [...] Apesar da distinção que há entre esses dois termos, emprega-se, comumente, tanto o vocábulo “propriedade” como “domínio” para designar a mesma coisa, uma vez que entre eles não há diferença de conteúdo. Outrossim, o nosso Código Civil de 1016, em vários casos empregou diferentemente essas palavras, o mesmo não fazendo o Código Civil vigente, que preferiu o termo *propriedade.*[3]

---

[1]TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p.131.
[2]LAURINHA. **Propriedade no Direito Romano – Parte Geral.** Disponível em: < https://medium.com/anotações-de-direito/propriedade-no-direito-romano-parte-geral-461e6b1d7893> Acesso em: 04/10/2020.
[3] DINIZ, Maria Helena. **Direito civil**: Direito das Coisas. 28ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013.p.133. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/47686106/maria-helena-diniz-curso-de-direito-civil-brasileiro-volume-4-direito-das-coisas> Acesso em: 04/10/2020.

Para Paulo Lôbo, ainda existe na doutrina a distinção entre propriedade e domínio. O domínio seria um elemento interno do direito de propriedade, composto pelo direito de gozo, uso e disposição da coisa; o regime de titularidade seria o elemento externo, que é composto “pelos deveres do sujeito passivo universal e pelos deveres funcionais do titular em relação à sociedade como um todo e, em especial, a certos particulares”. [4]

Seguindo outra perspectiva, de acordo com Luciano Penteado o domínio é compreendido como a “submissão da coisa ao sujeito (usar, gozar, dispor), enquanto a propriedade remete à titularidade, isto é, vinculação entre a coisa e o sujeito[5].Cumpre destacar, a esse respeito, que no Código Civil de 2002 propriedade e domínio são tratados como sendo equivalentes, a exemplo do artigo 481 do Código Civil.[6]

Quanto ao uso linguístico do termo propriedade, Paulo Lôbo também leciona que serve tanto para significar direito à propriedade quanto para significar direito de propriedade como a coisa objeto deste direito. No sentido subjetivo, significa o poder jurídico de titularidade do indivíduo sobre a coisa; e, no sentido objetivo, significa a coisa que este indivíduo se apropriou.

Tanto na linguagem comum, como na linguagem jurídica, o termo “propriedade” pode ser entendido como gênero, no qual inclui todas as maneiras de pertencimento da coisa. Para Lobo: “a expressão direito de propriedade deve ser restrito a quem detenha a titulação formal reconhecida pelo direito para aquisição da coisa”.[7]

O conceito de propriedade pode ser definido, de forma mais analítica, através de seus atributos que diz respeito ao direito de uso, gozo, de reivindicar e de dispor

---

[4]LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: coisas. 4ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2019.p.96. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553617197/cfi/96!/4/4@0.00:16.9. Acesso em: 04/10/2020.

[5]PENTEADO, Luciano de Carmargo. **Apud** LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p.96. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553617197/cfi/96!/4/4@0.00:16.9> Acesso em: 04/10/2020.

[6]Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro. BRASIL**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 04/10/2020.

[7]LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.p.96. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553617197/cfi/96!/4/4@0.00:16.9 Acesso em: 04/10/2020.

de um bem corpóreo ou incorpóreo, atribuídos a uma pessoa física ou jurídica dentro dos limites da lei[8].

Ainda, tratando da conceituação da propriedade, também é possível defini-la através de seus “elementos intrínsecos e extrínsecos, como sendo o poder de senhoria exercido sobre a coisa por uma pessoa, sendo excluída qualquer interferência de terceiros”.[9]

Na dicção de Carlos Roberto Gonçalves, a propriedade “trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas”[10]. Para Orlando Gomes, a propriedade pode ser conceituada seguindo a luz de três critérios: o critério sintético, o analítico e o descritivo.[11]

Sinteticamente, a propriedade se define como sendo “a submissão de uma coisa em todas as suas relações jurídicas, a uma pessoa”.[12] Analiticamente, pelo direito de dispor de um bem, de frui-lo, usá-lo, e de reavê-lo de quem injustamente o possua. Descritivamente, por ser um direito absoluto, complexo, exclusivo e perpetuo, ficando a coisa sujeita à vontade de uma pessoa, respeitando as limitações da lei.

A complexidade desse direito analisado sob o critério descritivo se fundamenta pelo conjunto de direitos constituídos nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto. Quanto a ser um direito absoluto, consiste no poder de decisão atribuído ao titular desse direito, sobre o dever de usar, abandonar, alienar, destruir ou, ainda, limitar a coisa, sendo possível constituir através do desmembramento, outros direitos reais em favor de terceiros.

Nesse diapasão, conclui-se que o direito de propriedade é um direito fundamental protegido pela Constituição da República Federativa do Brasil em seu

---

[8]DINIZ, Maria Helena. **Direito civil**: direito das coisas. 28ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013.p.133. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/47686106/maria-helena-diniz-curso-de-direito-civil-brasileiro-volume-4-direito-das-coisas> Acesso em: 04/10/2020.

[9]MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Curso de Direito Civil**: Direito das Coisas. 5ª Ed. São Paulo: Atlas,2015. p. 99. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/27501797/direito-civil-v-livro-marco- aurelio-bezerra-de-melo>. Acesso em: 04 out. 2020.

[10]GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 14ª. Ed. São Paulo: Saraiva,2019. p.223. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553608782/cfi/223!/4/4@0.00:45.1 Acesso em: 04/10/2020.

[11]GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 103 Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/cfi/6!/4/4@0.00:67.7 Acesso em: 04/10/2020.

[12] **Ibidem**. p.103

artigo 5º, inciso XXII[13] que deve sempre atender uma função social em prol da coletividade. O titular desse direito é denominado “proprietário”, que possui o direito de propriedade sobre bens que podem ser materiais, corpóreos e os imateriais, incorpóreos, no qual, pelos termos do artigo 1.228 do Código Civil brasileiro, tem “a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.[14]

Observa-se que o Código Civil brasileiro não apresenta um conceito explícito do que é propriedade, mas compreende-se sua definição através de seus atributos ao proprietário que adquire o exercício de um direito sobre a propriedade. Cumpre mencionar, contudo, que quem tem a propriedade em regra, tem a posse também, porém, nem sempre quem tem a posse do bem é proprietário.[15]

2.1.1. CARACTERÍSTICAS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Sendo um direito real por excelência, a propriedade tem suas características elencadas pela doutrina como um direito perpétuo, absoluto, complexo, exclusivo, elástico e fundamental. Existindo mais de uma espécie de propriedade, ela pode ser plena, limitada ou restrita, perpétua ou resolúvel.[16]

A propriedade é um direito perpétuo: não se extingue pelo não uso, esse direito permanece enquanto não houver causa legal ou convencional extintiva ou modificativa, a propriedade existe independentemente do seu exercício de quem de direito o tem. Ressalta-se, porém, que a propriedade mem sempre é perpétua, pode ser resolúvel, a exemplo dos casos de alienação fiduciária de bem imóvel, regulada pela Lei 9.514/1997, que torna a propriedade do credor resolúvel, ou seja, o credor é proprietário até que o devedor pague a dívida. Com o pagamento, a propriedade do

---

[13]Art. 5º (...) XXII- é garantido o direito de propriedade; XXIII- a propriedade atenderá a sua função social; BRASIL. **Constituição Da República Federativa Do Brasil De 1988**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 05/10/2020.

[14]BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm > Acesso em: 05/10/2020.

[15]A exemplo do locatário que tem a posse física do imóvel, mas não é dono da propriedade e tem a obrigação de pagar pelo uso do bem locado. Outro exemplo é o contrato de comodato, o proprietário que nessa relação é chamado de comodante cede a posse do bem ao comodatário por um determinado período sem custo de aluguel.

[16]TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 12ª.Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p. 161.

credor se resolve.[17]

Igualmente, é um direito absoluto, devido ao seu caráter *erga omnes* (efeitos e defesa contra todos). Esse direito absoluto também decorre do mais amplo poder jurídico que o titular tem sobre a coisa que é sua no qual tem o poder de decidir se deve usar, gozar, abandonar, alienar, dispor da coisa etc. Ocorre que, em algumas situações, esse direito absoluto deve ser relativizado quando se deparar com um direito de personalidade ou um direito fundamental protegido pela Constituição da República Federativa do Brasil, bem como nas situações de reforma agrária e desapropriação, igualmente disciplinados no Estatuto Constitucional.[18]

A propriedade é um direito complexo**.** A complexidade, aqui, diz respeito as relações jurídicas que formam e permitem as faculdades de gozar, reivindicar e dispor a coisa. Também é a propriedade um direito exclusivo. O caráter exclusivo da propriedade se extrai do artigo 1.231 do Código Civil Brasileiro[19] no qual estabelece que até que se prove ao contrário, a propriedade é exclusiva. É exclusiva porque uma mesma coisa não pode pertencer concomitantemente com exclusividade para duas ou mais pessoas e pelo poder de proibir que terceiros exerçam o domínio sobre seu bem. Como pondera Flávio Tartuce “apesar de ser um direito exclusivo, a propriedade envolve interesses indiretos de outras pessoas, e até de toda a sociedade, que almeja o atendimento à sua função social”.[20]

A propriedade é um direito elástico**.** Orlando Gomes foi quem imputou esta característica na doutrina nacional, pela possibilidade de a propriedade ser distendida ou contraída no que diz respeito ao seu exercício, na medida que sejam adicionados ou retirados os atributos que são destacáveis[21]. O direito se encontra no grau máximo da elasticidade na propriedade plena, ocorrendo uma redução nos direitos reais de gozo ou de fruição e nos direitos reais de garantia.[22]

---

[17] SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Características da propriedade: a função social e a propriedade plena e limitada**. 2019. Disponível em: http://genjuridico.com.br/2019/12/16/caracteristicas-da-propriedade/. Acesso em: 03 outubro 2020

[18] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 12ª.Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p. 161.

[19] BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 20/10/2020.

[20] **Ibidem**, p. 162

[21]GOMES, Orlado. **Direitos Reais**. 21ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p.105. Disponível em:<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/cfi/6!/4/4@0.00:67.7> Acesso em: 04/10/2020.

[22]TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 12ª.Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p. 162.

Finalmente, a propriedade é um direito fundamental. O caráter fundamental da propriedade está fundamentado na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, mais precisamente eu seu artigo 5º, incisos XXII. Por força desse caráter fundamental, o direito de propriedade e a correspondente função social são protegidos e aplicados imediatamente conforme parágrafo 1º do mesmo dispositivo legal.[23]

2.1.2. ESPÉCIES DE PROPRIEDADE

A propriedade é o direito real mais completo que existe, no qual concede ao titular desse direito o poder de agir de forma diferente em relação a determinado bem, que pode ser através do uso, gozo ou dispondo do bem seja ele corpóreo ou incorpóreo, assim como o direito de reivindicá-la de quem o detenha injustamente, não se constituindo, portanto, na soma desses atributos. Se certa pessoa reunir todos estes atributos, terá então a propriedade plena. Tem a possibilidade de estes atributos serem distribuídos entre pessoas distintas, dando existência a propriedade restrita.[24]

Partindo desta breve explanação, verifica-se que há modalidades diferentes de propriedade, podendo ela ser plena, restrita ou limitada, perpétua e resolúvel.

A propriedade é plena quando a pessoa do proprietário reúne todos os elementos constitutivos que formam a propriedade, podendo usar, gozar e dispor do bem ou coisa de modo absoluto, exclusivo e perpétuo. A propriedade é limitada ou restrita quando há o desmembramento dos elementos constitutivos da propriedade ou quando estes passam a ser de outrem como nos casos de usufruto e hipoteca, ou então, como refere Flávio Tartuce: “quando a propriedade for resolúvel, dependente de condição ou termo, nos termos dos artigos 1.359 e 1.360 do C/C 2002”.[25] O Titular não tem todos os poderes que são pertinentes a propriedade,

---

[23] Art. 5º (...) XXII - é garantido o direito de propriedade; § 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata. **Constituição Da República Federativa Do Brasil De 1988**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 05/10/2020.

[24] DINIZ, Maria Helena. **Direito civil**: Direito das Coisas. 28ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013. 4 v. p. 134. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/47686106/maria-helena-diniz-curso-de-direito- civil-brasileiro-volume-4-direito-das-coisas> Acesso em: 09/10/2020.

[25] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p.146.

pesando sobre ela um ônus real.

A perpetuidade da propriedade significa que tem duração ilimitada, é irrevogável, não se extingue com a morte, sendo transmitida integralmente aos herdeiros, havendo neste caso a mudança do titular. Ou seja: a propriedade permanece como direito, alterando-se apenas a pessoa do seu titular.

A propriedade pode ser resolúvel, por vontade das partes (negócio jurídico). É a propriedade que pode ser extinta por uma condição ou termo, o próprio título da propriedade apresenta uma condição de resolução como se fosse uma cláusula extintiva.[26]

2.1.3. AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

A aquisição da propriedade no Brasil segue o sistema romano no qual se adquire a propriedade pelo modo não bastando o título. Ou seja: o direito à propriedade é transmitido pelo título, no entanto, para ser considerado titular do direito, é necessário realizar o modo de aquisição.

Sabendo-se que a propriedade pode ser móvel ou imóvel, a forma de aquisição é diferente para cada uma, apesar de apresentarem alguns institutos em comum e outros completamente distintos, principalmente no que diz respeito aos seus efeitos.[27] Como o objetivo deste trabalho é falar sobre a multipropriedade imobiliária, é de suma importância focar o estudo na forma de aquisição da propriedade imóvel.

As formas de aquisição da propriedade imóvel estão regulamentadas nos artigos 1.227, 1.228 e seguintes do Código Civil Brasileiro de 2002, havendo um capítulo específico para tratar deste assunto.

---

[26]Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha. Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 05/10/2020

[27]TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p. 192.

A aquisição da propriedade pode ser originária e derivada.[28]Para Silvio de Salvo Venosa, “a aquisição da propriedade é originária quando desvinculada de qualquer relação com titular anterior. Nela não existe relação jurídica de transmissão. Inexiste ou não há relevância jurídica na figura do antecessor”, ou seja, o bem passa ser de outrem sem existir qualquer relação entre o domínio atual e o domínio anterior. “Sustenta-se ser apenas a ocupação verdadeiramente modo originário de aquisição”.[29]

Na forma derivada, existe uma relação jurídica com o proprietário anterior, há um sentido de continuidade da propriedade anterior a exemplo da transmissão entre vivos e sucessão hereditária.[30]

Maria Helena Diniz leciona que essa transmissão pode ocorrer a título singular ou universal:

> Será a título singular quando o novo titular assume a condição jurídica do antecessor, sem, contudo, se sub-rogar na totalidade dos seus direitos, pois a aquisição tem por objeto coisas individualizadas. Ocorre, em regra nos negócios jurídicos *inter vivos*, se bem que, como no caso dos legados, pode originar-se de ato *mortis causa*.
> Na sucessão universal, o novo proprietário sucede o anterior em todos os seus direitos e obrigações; essa transmissão se dá por meio de atos *causa mortis*, em que o herdeiro (legítimo ou testamentário) ocupa o lugar do *de cujus*.[31]

Ou seja, na aquisição da propriedade de forma derivada, a transmissão da propriedade de um titular a outro é realizada seguindo determinadas formalidades e solenidades advindas da legislação.

---

[28]Exemplos de formas originárias de aquisição:
a) Acessões (ilhas, aluvião, avulsão, álveo abandonado, plantações e construções);
b) Usucapião – O artigo 1.238 do Código Civil estabelece que “aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.” BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil**.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 05 out. 2020.

[29] VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito civil**: Reais. 19ª. Ed. São Paulo: Atlas, 2019.p. 200.

[30] Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247) salvo os casos expressos neste Código). BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 05/10/2020.

[31]DINIZ, Maria Helena. **Direito civil**: Direito das Coisas. 28ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013. 4 v. p. 134. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/47686106/maria-helena-diniz-curso-de-direito- civil-brasileiro-volume-4-direito-das-coisas> Acesso em: 09/11/2020.

2.1.4. PERDA DA PROPRIEDADE IMÓVEL

O Código Civil brasileiro estabelece no artigo 1.275[32] algumas causas de perda da propriedade que pode ocorrer pela alienação, renúncia, abandono, pelo perecimento da coisa ou pela desapropriação.

A perda da propriedade pela alienação ocorre quando há transmissão do direito de propriedade de um patrimônio a outro, a exemplo dos contratos de compra e venda, doação ou permuta, havendo a necessidade de se registrar no Cartório de Registo Imobiliário quando se tratar de propriedade imóvel, e se for propriedade móvel, ocorre pela tradição, conforme artigo 1.267 do Código Civil Brasileiro.

Quanto à perda da propriedade pela renúncia, essa ocorre quando o proprietário desiste de seu direito sobre determinado bem se manifestando expressamente a respeito de sua vontade. A renúncia é um ato unilateral não se confundindo, portanto, com a remissão que é ato bilateral. Conforme Flávio Tartuce, outro ponto que distingue a renúncia da remissão é "que a renúncia não necessariamente está relacionada com o Direito das Obrigações, podendo estar situada dentro do Direito das Coisas".[33]

A perda da propriedade pelo perecimento da coisa pode ocorrer por ato involuntário como, por exemplo, os acontecimentos naturais (terremoto, incêndio, raio etc.) ou por ato voluntário que diz respeito à destruição do imóvel.[34]

Se tratando da perda da propriedade pelo abandono, esta ocorre quando o proprietário não quer mais a coisa e a deixa abandonada podendo esta ser adquirida por qualquer pessoa, que se tratando do abando de imóvel, esta aquisição pode se dar por meio da usucapião. O Código Civil complementa o rol das situações que podem levar a perda da propriedade em seus artigos 1.228[35], parágrafos 3º, 4º e 5º

---

[32]Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a ropriedade: I- por alienação; II- pela renúncia; III- por abandono; IV- por perecimento da coisa; V- por desapropriação. Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 20/10/2020.

[33]TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p. 286.

[34]DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro:** Direito das Coisas. 26ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2011.p. 200.

[35]Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. (...) § 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.§ 4º O proprietário também pode ser

e artigo 1.276[36] que tratam da desapropriação administrativa por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, do direito de requisição da propriedade particular e da desapropriação judicial baseada na posse pro labore ou posse-trabalho. Nota-se, portanto, que o simples fato de o imóvel estar sem uso, se não houver as características de abandono, não implica na sua perda, se não foi usucapido por outra pessoa.

Nos últimos anos, o direito de propriedade vem passando por transformações sociais, ocorrendo alterações na legislação visando regular o direito de propriedade. Em 2017 foi publicada a Lei 13.465 que regulamentou o Direito Real de laje, sendo inserido o Condomínio de Lotes na categoria dos Condomínios Edilícios.

A mais recente alteração veio com a Lei 13.777/2018 que reconheceu o instituto da multipropriedade, inserindo o capítulo VII-A intitulando de **CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE**, trazendo alterações no Artigo 1.358 do Código Civil.

A partir da compreensão do direito de propriedade, inicia-se agora um estudo do instituto da multipropriedade imobiliária a luz da Lei 13.777/2018.

2.2. BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA MULTIPROPRIEDADE

O objetivo deste tópico é realizar uma breve passagem pela evolução histórica do instituto da multipropriedade para compreender sua origem e surgimento no Brasil. Para tanto, utilizar-se-á de ferramentas de pesquisa do direito comparado, de modo a verificar possíveis influências do direito estrangeiro no que tange a essa

---

privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 20/10/2020.

[36]Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições. § 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize. § 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 20/10/2020.

matéria.[37]

Embora pareça recente, o instituto da multipropriedade surgiu pela primeira vez na França por volta do ano 1960 como uma forma de incentivar o turismo europeu logo após a guerra, expressando a criatividade da autonomia privada em um momento de crise no setor imobiliário enfrentado pela Europa na época. Recebeu inicialmente a denominação de *multipropriété* (timeshare) e logo após, como *pluripropriété* (propriedade múltipla)*, propriété spatio-temporelle* (propriedade espaço temporal)*, copropriété saisonnière* (copropriedade sazonal) *e droit de jouissance à temps partagé* (direito de uso de time share), porém foi introduzida fora do âmbito dos direitos reais inclinando-se para um esquema societário e obrigacional.[38]Se expandiu para vários países, a exemplo da Itália no qual foi inserido como *multiproprietà* (timeshare) *e proprietè spazio-temporale* (propriedade espaço tempo), instalando-se inicialmente na esfera do direito societário sob a forma acionária.[39] Em Portugal como direito real de habitação periódica e não como um condomínio, sendo um direito sobre coisa alheia.[40] Na Espanha recebeu a denominação de *multipropriedad* (multipropriedade), apresentando-se essencialmente como modalidade imobiliária sendo instituída em termos econômicos sob domínio de co-titularidade.[41]

Em 1980 esse novo instituto chega aos Estados Unidos que usa a expressão *time share*, introduzindo o compartilhamento de tempo não só em bens imóveis, mas também em bens móveis, como em aviões e barcos, não havendo distinção sobre a natureza jurídica, mas ampla proteção dos adquirentes.[42]

Essas denominações demonstram, de acordo com Gustavo Tepedino, “a

---

[37]Cumpre frisar, aqui, que a metodologia de pesquisa adotada nesta monografia não é direito comparado, mas teórico-dedutiva, como consta expressamente na Introdução. O direito comparado aqui é utilizado apenas como ferramenta de pesquisa.

[38]TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. Revista dos Tribunais. São Paulo: Saraiva, 1993.p.1.

[39] **Ibidem**, p.09.

[40]LOBÃO, Amanda. **Condomínio em multipropriedade**: Vantagens e desvantagens da propriedade compartilhada. 2019. Disponível em: <https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/amanda-lobao/item/3834-condominio-em-multipropriedade-vantagens-e-desvantagens-da-propriedade-compartilhada.html#:~:text=O%20condomínio%20em%20multipropriedade%20é,direito%20real%20de%20habitação%20periódico> Acesso em: 23/10/2020.

[41] TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.p. 32.

[42]INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (ed.). **Multipropriedade imobiliária e o registro de imóveis**. Disponível em: <https://www.irib.org.br/boletins/detalhes/660> Acesso em: 23/10/ 2020.

percepção visual de uma pluralidade de direitos individuais sobre a mesma base material, dividida em frações de tempo provocando uma impressão imediata, antecedente a qualquer possível conclusão cientifica, de múltiplos domínios", que são encadeados e decorrentes da divisão modular, por isso a atribuição da nomenclatura a esse fenômeno.[43]

No ano de 1985 o Italiano Rivaldo Câmara, incorporador de cassinos e shoppings, tendo já a experiência da multipropriedade nos Estados Unidos, inaugurou o primeiro empreendimento de multipropriedade no Brasil, chamado de Condomínio Paúba Canto Sul[44] localizado na Praia do Paúba em São Paulo que em 2017 tinha em torno de 2 mil multiproprietários.[45]

Antes da Lei 13.777/2018, não existia no Brasil uma norma especifica que regulamentasse a multipropriedade imobiliária tratando dos aspectos relevantes das transações de aquisição de multipropriedade, da proteção dos direitos e deveres dos multiproprietários o que gerava muitas dúvidas e inseguranças até mesmo pela ausência de definição do regime jurídico deste instituto. O assunto era tratado no âmbito do turismo de forma superficial.

A primeira regulamentação jurídica tratando sobre o sistema de compartilhamento de tempo no Brasil, ocorreu através da Deliberação Normativa n° 378/97 do antigo Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR)[46] hoje também conhecido como Agência Brasileira de Promoção Internacional de Turismo, que

---

[43] TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.p. 2.

[44]Clausula que consta na convenção condominial do Condomínio Paúba-Canto Sul: "Fica instituído para o Condomínio Paúba-Canto Sul o regime de uso temporário compartilhado, pelo qual o uso das unidades residenciais autônomas, referidas na cláusula quarta desta Convenção, é fracionado em períodos de 7 (sete) dias corridos, denominados períodos ou módulos semanais, de tal forma que cada adquirente será titular da fração equivalente a 1/52 de cada unidade, por período semanal cujo direito de uso tenha adquirido. De acordo com informações retiradas do site do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, o empreendimento foi registrado em 4 de dezembro de 1985 e encontra-se vigente. Também foi constatado que até o ano de 2007 (ano da publicação do boletim eletrônico) existia a renúncia de direito de preferência nas aquisições das partes ideais das unidades autônomas. Fonte: INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (ed.). **Multipropriedade imobiliária e o registro de imóveis**. Disponível em: <https://www.irib.org.br/boletins/detalhes/660> Acesso em: 23/10/2020.

[45]CÂMERA, Dra. Maya Garcia. **Multipropriedade Imobiliária**: Conceitos Básicos, Negócios Imobiliários e Diferenciais. 2017. Disponível em: <https://civileimobiliario.com.br/multipropriedade-imobiliaria-conceitos-basicos-negocios-imobiliarios-e-diferenciais/> Acesso em: 23/10/2020.

[46]ALCÂNTARA, Francisco Jorge Costa de. **O reconhecimento da multipropriedade como direito real**. 2019. 58 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Universidade Federal do Ceará Faculdade de Direito Curso de Graduação em Direito, Fortaleza, 2019. Disponível em: http://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/44363/1/2019_tcc_fjcalcântara.pdf. Acesso em: 24/10/2020.

tratava do compartilhamento de tempo em seu artigo 1º estabelecendo o seguinte:

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

A Deliberação Normativa também estabelece em seu artigo 2º quem são os integrantes desse Sistema de Compartilhamento de Tempo[47]:

> Art. 2º - Fazem parte integrante do Sistema de Tempo Compartilhado:
> I - O empreendedor: como tal entendido o titular do domínio e posse do Melo de Hospedagem de Turismo implantado ou em implantação, no qual, integral ou parcialmente, o sistema funcione;
> II - O comercializador: como tal entendido o contratado pelo empreendedor, para promover e comercializar o direito de ocupação em unidades habitacionais do Meio de Hospedagem de Turismo que tenha aderido ao sistema e nele funcione regularmente;
> III - O operador: como tal entendido o responsável pela prestação dos serviços ajustados entre o empreendedor e o cessionário, na forma e qualidade por ele contratada, atendendo os pedidos de reservas efetuadas e zelando pela manutenção de regime de utilização dos espaços, bens e serviços, em conformidade com sua destinação;
> IV - O administrador de intercâmbio: como tal entendido 0 responsável pela promoção e organização de permuta de períodos de ocupaca0 entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem de turismo, que funcionem, no País ou no Exterior, no Sistema de Tempo Compartilhado;
> V - O cessionário do direito de ocupação: como tal entendido o detentor do uso e ocupação, por determinado período de tempo, de unidade habitacional de determinado meio de hospedagem de turismo participante do sistema.

Para que esse sistema funcionasse no país, era necessário realizar o cadastramento na EMBRATUR comprovando a capacidade técnica, jurídica e econômico-financeira de acordo com as devidas responsabilidades dos envolvidos, conforme preconiza o artigo 10 da Deliberação Normativa[48]:

---

[47]BRASIL. **Deliberação Normativa nº 378**, de 12 de agosto de 1997. Brasília, Instituto Brasileiro de Turismo. Disponível em: <http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm> Acesso em: 24/10/2020.

[48]BRASIL. **Deliberação Normativa nº 378**, de 12 de agosto de 1997. Brasília, Instituto Brasileiro de Turismo. Disponível em: <http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm> Acesso em: 24/10/2020.

> Art. 10. Os empreendedores, operadores, comercializadores e administradores de intercâmbio de sistemas de tempo compartilhado só poderão funcionar no País após cadastramento na EMBRATUR, mediante comprovação de capacidade jurídica, técnica e econômico-financeira compatível com suas respectivas responsabilidades; na forma por ela estabelecida e verificada.
> Parágrafo 1º - 0 cadastramento previsto neste artigo é igualmente obrigatório para comercializadores de empreendimentos localizados no exterior.
> Parágrafo 2º - cadastramento de empreendedores estará sujeito, ainda, a comprovação de:
> a) titularidade de domínio ou posse das unidades habitacionais destinadas ao sistema, por força de instrumento próprio, devidamente registrado, e, no caso do meio de hospedagem, ter ônus real, averbação da anuência do credor à cessão do direito de ocupação das unidades habitacionais no sistema de tempo compartilhado;
> b) registro do sistema na matrícula do imóvel, com as características de funcionamento e o prazo para a implantação e duração, durante o qual a alteração de destinação implicará anuência de todos os cessionários de direito de ocupação.
> Parágrafo 3º - cadastro de que trata este artigo poderá, a critério da EMBRATUR, ser renovado, periodicamente, mediante exigência das atualizações comprobatórias previstas.

No ano de 2008 entrou em vigor a Lei de Turismo, Lei 11.771 que revogou a Deliberação Normativa passando a tratar o sistema de compartilhamento de tempo considerando os empreendimentos e estabelecimentos como meio de hospedagem, independentemente do modo que foram instituídos, mas destinados a prestação de serviços de alojamento temporário, conforme dispõe o artigo 23 da Lei.[49] A definição da prestação de serviços de hospedagem em compartilhamento de tempo está fundamentada no parágrafo 2º do artigo 23, mesmo dispositivo legal que preceitua:

> Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de freqüência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.
> [...]
> § 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.[50]

---

[49]ALCÂNTARA, Francisco Jorge Costa de. **O reconhecimento da multipropriedade como direito real**. 2019. 58 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Universidade Federal do Ceará Faculdade de Direito Curso de Graduação em Direito, Fortaleza, 2019. Disponível em: http://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/44363/1/2019_tcc_fjcalcântara.pdf. Acesso em: 24/10/2020.

[50] BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Lei de Turismo. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm > Acesso em: 24/10/2020.

Com a promulgação do Decreto 7.381/2010[51], o sistema de compartilhamento de tempo passou a ser tratado com mais detalhes, sendo estabelecido que a cessão do direito de uso cedido a terceiros pelo prestador de serviços, neste caso os hotéis, que permite o uso de unidades habitacionais por períodos determinados de ocupação, de acordo com o intervalo de tempo ajustado em contrato, é considerado hospedagem por sistema compartilhado (artigo 28). Por este decreto, o cessionário pode indicar terceiros para ocupar a unidade habitacional no seu período de ocupação, de acordo com o que for estabelecido em contrato.

O parágrafo quarto do mesmo dispositivo legal também estabelece que a utilização das unidades habitacionais pode se dar por períodos fixos, sendo estipulado data específica no contrato de aquisição ou flutuante, no qual "não se estipula previamente o período específico de utilização da unidade habitacional".[52]

Observa-se que até então a multipropriedade era tratada com um sistema de compartilhamento de tempo, voltado para a área do turismo, do lazer, sendo aplicado em unidades hoteleiras no qual a administração da multipropriedade era realizada pelo próprio hotel. A tentativa de disciplinar esse sistema de compartilhamento de tempo acabou gerando certa confusão, principalmente pela utilização de institutos jurídicos impróprios como "o mero direito de ocupação, que não configura direito real tampouco confere maiores segurança e certeza do objeto dos contratos", comforme nos ensina Marcelo Augusto Santana de Melo.[53]

2.3. DENOMINAÇÃO DE MULTIPROPRIDADE IMOBILIÁRIA

Entender o conceito da mulitipropriedade é um desafio que começa já a partir da interpretação da própria denominação da palavra que é composta pelo elemento

---

[51]BRASIL. **Decreto nº 7.381**, de 02 de dezembro de 2010. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm >Acesso em: 24/10/2020.

[52] Art. 28 (...) §4º O período de utilização das unidades habitacionais poderá ser:- fixo, quando stipulada data específica para a sua utilização; e - flutuante, em que não se estipula previamente o período para utilização das unidades habitacionais dentro do intervalo de tempo ajustado contratualmente. BRASIL. **Decreto nº 7.381**, de 02 de dezembro de 2010. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm >Acesso em: 24/10/2020.

[53] MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade Imobiliária**. Disponível em: https://www.anoreg.org.br/site/2016/09/26/multipropriedade-imobiliaria-por-marcelo-augusto-santana-de-melo/ > Acesso em: 24/10/2020.

multi[54]*,* indicando *muito* ou *múltiplas vezes,* do latim *multu, "vários*" e propriedade, se origina do latim *proprietas* que diz respeito ao que é *proprius*, ou seja*,* próprio, peculiar, particular, que é exclusivo a determinada pessoa. Embora o significado da composição da palavra possa confundir o consumidor de que a multipropriedade trata-se de um instituto correspondente a várias propriedades, na verdade é um instituto que permite uma mesma propriedade, seja ela móvel ou imóvel, ter mais de um proprietário compartilhando o uso dessa determinada propriedade, em frações de tempo diferente, existindo então a figura de multiproprietários.

Um dos maiores civilistas brasileiros, o advogado e professor de Direito Civil Gustavo Tepedino em sua obra "Multipropriedade Imobiliária" de 1993, citada em praticamente todas as pesquisas realizadas a respeito do tema (sendo, portanto, um referencial teórico importante na temática), no qual serviu como referência jurisprudencial e doutrinária em discussões acerca do instituto muito antes da Lei 13.777/2018 ser sancionada, faz a seguinte definição para a multipropriedade:

> Com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade de maneira perpétua.[55]

Nota-se com a expressão "repartida em unidades fixas no tempo" que não se trata de uma divisão de espaço físico da propriedade, mas sim do espaço temporal, ou seja, cada co-proprietário (multiproprietário) adquire uma fração de tempo de uso de determinado imóvel, no qual exerce nesse período de fruição o direito exclusivo de uso do imóvel.

Gustavo Tepedino ainda define a multipropriedade como sendo "direito que pode ser perpétuo quanto à duração, embora temporário quanto ao seu exercício". Direito perpétuo quanto a duração porque em regra, o direito de propriedade não se extingue pela não fruição do bem, dessa forma entende-se que mesmo o multiproprietário não usufruindo do imóvel na fração de tempo adquirida, esse direito não pode ser extinto, pois a este lhe é atribuído os mesmos direitos inerentes a propriedade. Porém, compreende-se que esse direito é temporário quanto ao seu

---

[54]MULTI. In: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2020. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/trabalho/> Acesso em: 24/10/2020.
[55] TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.p.1

exercício porque só pode ser praticado durante a fração de tempo adquirida para uso do bem.

Maria Helena Diniz, seguindo a lição de Gustavo Tepedino, associa a multipropriedade imobiliária como “uma espécie de condomínio referente a locais de lazer, aonde existe um aproveitamento econômico do bem imóvel a exemplo do chalé, casa, apartamento”, no qual é repartido em unidades fixas de tempo, possibilitando o uso do imóvel em determinado período ou temporada, podendo haver uma variação de valor de acordo com a duração de tempo de utilização e a temporada. Para autora “trata-se de uma multipropriedade periódica, muito útil para o desenvolvimento do turismo e, hotéis, clubes e em navios”.[56]

Villaça Azevedo conceitua a multipropriedade como “uma espécie de condomínio no tempo, mas não ao mesmo tempo, sobre a mesma coisa”, constituído com fim de estimular o turismo em clubes e navios, havendo dificuldade porém de instituir um regime jurídico para essas espécies condominiais pela mera existência de uma propriedade em local fechado, devido a forma como se estruturam que pode ocorrer como condomínio ou como associações.[57]

Nesse mesmo diapasão, Scavone Junior leciona que a multipropriedade trata-se “de condomínio especial, estabelecido pelo tempo de uso compartilhado de cada condômino”.[58]

Conforme se verifica, a compressão doutrinária mais recente a respeito do conceito da multipropriedade imobiliária é que se trata de uma nova modalidade de condomínio, mas nem sempre foi assim, as primeiras doutrinas que surgiram a respeito desse instituto, divergiam sobre o caráter condominial atribuído a multipropriedade, a exemplo de Orlando Gomes que em um artigo publicado na Revista do Advogado no ano 1985, tratava do tema como:

---

[56] DINIZ, Maria Helena. **Direito civil**: Direito das Coisas. 28ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013. 4 v. p. 282. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/47686106/maria-helena-diniz-curso-de-direito- civil-brasileiro-volume-4-direito-das-coisas/36> Acesso em: 24/10/2020.

[57]AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. 2ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2019.p.105. Disponível em:< https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553610525/cfi/4!/4/4@0.00:0.00> Acesso em: 25/10/2020.

[58] SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário teoria e prática**. 15ª. Ed. Rio de Janeiro Forense 2019. p. 976.

> [...] De resto, a se admitir que a multipropriedade é uma forma de condomínio se chegaria ao absurdo de se aceitar a tese de que o bem adquirido pelo multiproprietário, longe de ser o imóvel, seria, como adverte *Silvestro,* "o tempo durante o qual este poderia ser utilizado"![59]

O mesmo autor complementa que na multipropriedada não há várias propriedades individuais e propriedade coletiva das partes comuns, portanto não poderia sequer se resumir a um modelo de condomínio dos edifícios.

Para Simone Rodrigues a multipropriedade não poderia ser admitida como um condomínio ordinário ou a qualquer outra figura típica presente no ordenamento jurídico brasileiro, conforme suas palavras:

> Dúvidas não há de que a multipropriedade, da forma como vem sendo praticada no Brasil, na maioria dos casos, multipropriedade imobiliária, não pode ser concebida ou regulada como um condomínio ordinário, cujas normas estão previstas no CC. Difícil aceitar a possibilidade do enquadramento do instituto nos moldes do condomínio horizontal, ou condomínio em edifícios. Se a multipropriedade não pode ser reconhecida nas figuras típicas dos direitos reais limitados de gozo, também não pode ser entendida na categoria dos direitos pessoais (obrigacionais), como a locação, pois nestes últimos, a relação como bem é instrumental e não há incidência sobre o direito de propriedade do bem. Forçoso concluir ser multipropriedade imobiliária um fenômeno que não pode ser identificado com nenhuma figura típica.[60]

João Batista Lopes por sua vez, enumera as razões de divergência para a multipropriedade ser tratada como uma espécie de condomínio:

> Na multipropriedade não há uso e gozo continuado das unidades;
> A multipropriedade tem caráter predominantemente contratual X o condomínio em edifícios tem caráter institucional ou estatutário;
> A administração do condomínio é confiada ao síndico, eleito pelos condôminos X a da multipropriedade, ao complexo turístico, sem interferência dos condôminos;
> A unidade, no condomínio, pode ser modificada internamente, o que não é admitido na multipropriedade;
> O caráter propter rem das despesas de condomínio é incompatível com o fracionamento da dívida, próprio do regime da multipropriedade.[61]

---

[59] GOMES, Orlando. A Multipropriedade. **Revista do Advogado**: Direito Imobiliário Urbano, São Paulo, n. 18, p. 1-58, jul. 1985. Disponível em: https://aplicacao.aasp.org.br/aasp/servicos/revista_advogado/paginaveis/18/3/index.html#zoom=z Acesso em: 25/10/2020.

[60] CASORETTI, Simone Gomes Rodrigues**. Multipropriedade Imobiliária.** 1999. 137 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 1999. Disponível em: https://leto.pucsp.br/handle/handle/8326?mode=full#preview-link0 Acesso em: 25/10/2020**.**

[61] LOPES, João Batista. **Apud** CÂMERA, Maya Garcia. **Multipropriedade Imobiliária**: conceitos básicos, negócios imobiliários e diferenciais. Conceitos Básicos, Negócios Imobiliários e Diferenciais. 2017. Disponível em: <https://civileimobiliario.com.br/multipropriedade-imobiliaria-conceitos-basicos-negocios-imobiliarios-e-diferenciais/> Acesso em: 23/10/2020.

A falta de legislação específica e o pouco entendimento que se tinha acerca das questões práticas do instituto da multipropriedade somada à realidade social do Brasil na época contribuíram fortemente para que a doutrina afastasse o caráter condominial desse fenômeno.

Alguns casos relacionados à cobrança de taxa de condomínio, dentro dos condomínios instituídos sob esse regime, chegaram aos tribunais muito antes do instituto da multipropriedade ser regulamentado no Brasil. Parte da jurisprudência entendia ser possível aplicar os dispositivos da Lei 4.591/1964[62] (Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias) no condomínio em multipropriedade, mesmo não havendo claro entendimento sobre o instituto.

Nesse sentido, a 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, decidiu por unanimidade julgar procedente o recurso de apelação onde se reconheceu a multipropriedade como uma "variação do condomínio tradicional" havendo a possibilidade da aplicabilidade da Lei 4591/1964 nas cobranças de despesas de manutenção do condomínio, dando procedência para ação e afastando a extinção do processo. O caso tratava de ação de cobrança por dívida de condomínio, no qual a sentença julgou extinto o processo, sem apreciação do mérito condenando o autor ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários de advogado de 10% do valor da causa atualizado.[63]

A partir da análise da forma que a multipropriedade foi introduzida no Brasil, obtém-se uma melhor compreensão acerca da analogia que se faz entre este

---

[62] BRASIL. **Lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964**. Lei do Condimínio em edificações e incorporações imobiliárias. Brasília. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> Acesso em: 05/11/2020.

[63]CONDOMÍNIO. MULTIPROPRIEDADE OU TIME SHARING. INSTITUTO QUE NÃO AFASTA A POSSIBILIDADE DE COBRANÇA DAS DESPESAS DE MANUTENÇÃO. RECURSO PROVIDO PARA AFASTAR A EXTINÇÃO DO PROCESSO E JULGAR A AÇÃO PROCEDENTE. A multipropriedade, ou condomínio de tempo, ou ainda time-sharing, nada mais é do que uma variação do condomínio tradicional, caracterizada peta divisão do uso do imóvel em períodos que, normalmente, correspondem a frações de ano, como meses, quinzenas ou semanas. Não existe assim, em princípio, incompatibilidade entre as disposições da Lei n." 4.591/64 e a multipropriedade de unidades condominiais, visto que, conforme estabelece o art. 6o desse diploma, "Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma. TJ/SP. **Apelação Sem Revisão 9161621-82.2002.8.26.0000;** Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2° TAC); Foro de São Sebastião - 1ª V. CÍVEL; Data do Julgamento: 20/10/2003; Data de Registro: 22/10/2003.

instituo a um modelo de condomínio. A esse respeito, Gustavo Tepedino leciona que essa introdução basicamente ocorreu por meio de duas fórmulas, a que chamamos de multipropriedade imobiliária relacionada à ideia do conhecido apart-hotel, e a multipropriedade hoteleira no qual também é estabelecida sob a forma imobiliária.

Prosseguindo com essa análise, o mesmo autor complementa que a prática comercial brasileira da multipropriedade, seguiu em grande parte as experiências jurídicas italianas e espanholas, e cita dois modelos de contrato que servem como referência para esse entendimento, no qual dispõe:

> Dois contratos de aquisição servem de paradigma: pelo primeiro deles, promove-se a venda de frações ideais do imóvel aonde funciona um hotel, constituindo uma compropriedade em relação a todo o imóvel, dividido "em frações ideais, associados indissoluvelmente ao uso exclusivo dos apartamentos do hotel durante determinados períodos de 7 (sete) dias em cada ano, para o que atribui a cada apartamento 52 (cinquenta e dois) daqueles períodos, a que denominou 'semanas' ", tudo conforme pacto adjeto denominado escritura de convenção e regulamento, devidamente lavrada em instrumento público.[64]

Neste modelo, os multiproprietários tornam-se condôminos do edifício e seus acessórios, o imóvel não é dividido em unidades autônomas e a cada multiproprietário cabe-lhe uma fração ideal do todo. O multiproprietário é titular de uma fração de 1/3.120 do edifício e ao seu respectivo terreno, "tendo o direito real sobre o todo, embora se submeta ao regulamento com eficácia real, uma vez registrado, cuja validade está condicionada à existência da comunhão indivisa".[65]

Embora tenha aparência de um condomínio especial, esse modelo refere-se a um condomínio ordinário regido pelo Código Civil[66] pois, não se trata da constituição de unidades autônomas, mas sim abrange a totalidade do edifício, seus utensílios e móveis. Quem administra o condomínio é a empresa vendedora que por sinal, é a mesma empresa que administra o hotel. Existe uma convenção que regulamenta e estabelece os direitos e deveres de cada multiproprietário.

O segundo modelo de contrato pesquisado por Gustavo Tepedino, diz respeito a "empreendimento que reproduz o sistema italiano e espanhol: uma

---

[64] TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.p. 43.
[65] **Ibidem,** p. 44.
[66] O Código Civil vigente na época em que a multipropriedade foi introduzida no Brasil era o Código Civil de 1916 que tratava do condomínio ordinário. A partir do Código Civil de 2002 o condomínio ordinário é conhecido como condomínio voluntário conforme artigo 1.314 e seguintes.

comunhão de comunhões". Os apartamentos são vendidos em compropriedades, instituídas por 52 multiproprietários, que correspondem a 52 semanas do ano, sendo cada coproprietário titular de uma fração ideal de 1/52 do apartamento. Todos estes são signatários de um pacto de utilização do bem comum, no qual é parte integrante do contrato de compra e venda. Cada multipropritário tem direito ao uso de uma determinada semana apenas da unidade adquirida. Neste modelo também existe um regulamento interno referente a cada apartamento e uma convenção de condomínio aderida por todos.[67]

Diferentemente do primeiro modelo de contrato mencionado pelo qual institui um condomínio ordinário, neste último modelo, trata-se de um condomínio especial sendo formado pela totalidade dos apartamentos, "inserido em um complexo turístico-imobiliário com serviços de apart-hotel, administrado pela própria empresa vendedora".[68]

Com base nessa análise, compreende-se que a multopropriedade é instituída sob a forma de um condomínio, existindo um pacto de convenção que estabelece os direito e deveres de cada condômino (multiproprietário). Tal entendimento corrobora com a corrente doutrinária atual de que se está diante de uma nova modalidade de condomínio, recentemente regulamentado pela Lei 13.777/2018 no qual preconiza em seu artigo 1.358C[69]:

> 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.

Não se trata, porém, de um condomínio comum, pois neste "todos titulam propriedade ao mesmo tempo, mas limitado no aspecto quantitativo"[70]. No condomínio em multipropriedade, ocorre a divisão temporal de uma única propriedade entre até 52 multiproprietários (condôminos) no qual são investidos da faculdade de uso, gozo e fruição de uma fração mínima de 7 dias no ano sobre

---

[67] TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva,1993. P. 47.
[68] **Ibidem**, p.48.
[69] BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.** Lei da Multipropriedade. Brasilia. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm> Acesso em: 05/11/2020.
[70]PAIVA, João Pedro Lamana. **Multipropriedade no Brasil e seus Procedimentos Registrais**. 2019. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=2773> Acesso em: 05/11/2020.

determinado imóvel, assim, “cada titular tem a propriedade do todo, mas apenas no período de tempo determinado”, conforme lição de Lamana Paiva. O traço característico da multipropriedade é a “delimitação temporal do exercício da fruição, pois, embora confira aos multiproprietários o feixe de direitos subjetivos inerentes à propriedade condominial”, é limitado a uma fração de tempo determinda, o que torna o direito de propriedade limitado quanto ao seu exercício neste modelo de condomínio.[71]

Importante destacar que não se pode confundir, portanto, a multipropriedade com o compartilhamento de tempo entre membros da mesma família (pai, mãe, filhos, avós, tios, etc) que residem no mesmo imóvel ou que compartilham determinado período de férias em casas ou apartamentos localizados em áreas de veraneio por exemplo. Na multipropriedade ocorre o compartilhamento de tempo entre pessoas distintas, não existindo na maioria dos casos qualquer relação pessoal ou familiar entre elas, mas que se tornam proprietárias de uma fração de tempo de uso de determinado imóvel, havendo entre essas pessoas uma relação jurídica de aproveitamento econômico.[72]

Analisando o aspecto econômico, se verifica que a multipropriedade constitui em um sistema de aproveitamento do bem, neste caso fazendo referência ao bem imóvel, pelo qual tem sido visto no direito imobiliário como uma oportunidade de segunda propriedade para ser usufruída em períodos de férias, aonde ao invés de ter a totalidade do bem e deixá-lo desocupado, sem uso durante a maior parte do ano, gerando custos de manutenção, além de outras despesas inerentes ao imóvel, adquire-se uma cota de fração de tempo de uso do imóvel, que tem um custo bem menor em comparação com o valor da totalidade da propriedade. Dessa forma cada multiproprietário paga uma fração das despesas referente ao imóvel, o que torna a multipropriedade uma excelente alternativa para quem deseja ter uma segunda propriedade para passar as férias, mas que talvez não disponha de recursos financeiros suficientes para adquirir um novo imóvel e arcar com suas despesas sozinha.

---

[71]CHALUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.p.53. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987053/cfi/6/2!/4/2/2@0:16.6> Acesso em: 02/11/2020.

[72] Nada obsta que um grupo de amigos ou membros da mesma família venham adquirir um imóvel sob o regime de multipropriedade, porém, cada um será proprietário de uma fração.

Na dicção de Dário da Silva Oliveira Júnior e Victor Emanuel Christofari, a multipropriedade imobiliária pode ser classificada sobre dois aspectos: “quanto ao período de tempo de fruição do bem (repartição temporal) e quanto à unidade-apartamento que será desfrutada em determinado período de tempo (repartição espacial)”.[73]

Sobre o aspecto temporal, a multipropriedade pode ser dividida em período flutuante, fixo, semanas partidas, rotativo e período fixo flutuante. No período fixo, se adquire períodos semanais anuais, ficando acordado previamente o dia e hora de entrada e saída por ano. Em relação ao período flutuante, se escolhe as semanas do ano que deseja usufruir do imóvel, podendo ser em meses diferentes ou dentro do mesmo mês. No período fixo flutuante acumulam-se os regimes temporais anteriores podendo alterná-los ano a ano.[74]

Quanto ao período rotativo, Bruno Saraiva explica que o calendário das semanas de cada multiproprietário é alterado, ou seja, se for adquirido para usar o imóvel na 1ª semana de janeiro de um ano, por exemplo, no próximo ano, usufruirá do imóvel na 2ª semana do mesmo mês.

Na multipropriedade de semanas partidas, o multiproprietário tem direito de usar o bem em qualquer semana durante sete dias do ano. Sobre o aspecto da repartição espacial que diz respeito à unidade- apartamento, as multipropriedades são agrupadas em alojamento que pode ser fixo, flutuante ou fixo-flutuante. A diferença entre o alojamento fixo e flutuante é que no fixo, fica determinado qual unidade será desfrutada pelo adquirente e na flutuante não, o tempo de fruição adquirido pode ser usado em apartamento variado dentro do mesmo edifício. Quanto ao alojamento fixo-flutuante, utiliza-se esses dois regimes.[75]

Cumpre destacar que para Bruno Saraiva, essas modalidades mencionadas originam-se da autonomia privada, não sendo possível a aplicação de todas elas,

---

[73]JUNIOR, Dário da Silva Oliveira, CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Apud** SARAIVA, Bruno de Sousa. **Teoria Geral a Multipropriedade Imobiliária no Direito Civil Brasileiro**. Fortaleza: Din.Ce, 2017. p. 26. ttps://www.academia.edu/35856899/TEORIA_GERAL_DA_MULTIPROPRIEDADE_IMOBILIÁRIA_NO_DIREITO_CIVIL_BRASILEIRO. Acesso em: 05 nov. 2020

[74] SARAIVA, Bruno de Sousa. **Teoria Geral a Multipropriedade Imobiliária no Direito Civil Brasileiro**. Fortaleza: Din.Ce, 2017. p. 27. Disponível em: https://www.academia.edu/35856899/TEORIA_GERAL_DA_MULTIPROPRIEDADE_IMOBILIÁRIA_NO_DIREITO_CIVIL_BRASILEIRO. Acesso em: 05 nov. 2020

[75] **Ibidem**, p. 27-28.

“isso porque a possiblidade irá variar conforme a natureza jurídica atribuída ao fenômeno por cada ordenamento jurídico”.

Uma questão que merece destaque acerca da denominação da multipropriedade é a associação que se faz deste instituto como time-sharing (compartilhamento de tempo). Embora pareça se tratar da mesma coisa, a multipropriedade pode-se dizer que é um modo de aquisição da propriedade estabelecida sobre a forma de um condomínio devido a existência de mais de um proprietário sobre um mesmo bem imóvel (podendo ser móvel também), que possuem um conjunto de direitos, diferenciando-se de uma modalidade comum de condomínio pelo fato de na multipropriedade ocorrer a divisão do tempo de fruição do imóvel, enquanto que no condomínio comum, a divisão ocorre no espalho físico do imóvel.[76]

Para Maya Garcia Câmera, advogada especialista em direito imobiliário e co-autora do projeto de lei da multipropriedade no Brasil, “a multipropriedade é uma espécie do gênero time-sharing e não um sinônimo”, pois no Brasil houve a separação desses institutos. Na multipropriedade se tem a propriedade instituída com matrícula, escritura, convenção de condomínio etc. O time-sharing é o nome que se dá aos contratos de uso rotativo, estando relacionado mais a prestação de serviços de hotelaria que pode ser contratada pelo consumidor.[77]

2.4. ESPÉCIES DE MULTIPROPRIEDADE

O instituto da multipropriedade, como já mencionado, permite o compartilhamento de tempo de uso de um único bem em períodos específicos por mais de uma pessoa, havendo uma divisão temporal de uso sobre determinado bem, não estando limitada, porém, a uma única espécie, existe outras espécies que são denominadas como: multipropriedade acionária, multipropriedade imobiliária ou real, multipropriedade obrigacional e multipropriedade hoteleira.

---

[76] Canal Brain. **Qual é a diferença entre timeshare e multipropriedade?** 2020. Disponível em: <https://brain.srv.br/qual-e-a-diferenca-entre-timeshare-e-multipropriedade-conheca-os-diferentes-tipos-de-imoveis-para-as-suas- ferias/#:~:text=Enquanto%20na%20Multipropriedade%20todos%20os, que%20o%20consumidor%20p ode%20contratar> Acesso em: 03/11/2020.

[77]CÂMERA, Maya Garcia. **Multipropriedade Imobiliária**: conceitos básicos, negócios imobiliários e diferenciais. Conceitos Básicos, Negócios Imobiliários e Diferenciais. 2017. Disponível em: https://civileimobiliario.com.br/multipropriedade-imobiliaria-conceitos-basicos-negocios-imobiliarios-e-diferenciais/ Acesso em: 02/11/2020.

a) Multipropriedade acionária ou societária: Nesta espécie se constituí uma sociedade anônima que será a proprietária do imóvel sendo a utilização dívida. Criam-se ações específicas que representam a fração de tempo que cada detentor poderá usufruir no imóvel, algumas são preferenciais e outras ordinárias, sendo que apenas as preferenciais têm direito à tomada de decisões em relação ao gerenciamento da multipropriedade.

Não existe direito real nesta espécie e a natureza jurídica provém da dependência do multiproprietário a direção social da empresa e a seu estatuto. O acionista está sujeito aos destinos da sociedade, tendo seu direito vulnerável as possíveis alterações que podem ocorrer no objeto social principalmente no que diz respeito a dissolução da sociedade, a fusão ou incorporação, que são fatores que influenciam no uso e gozo da propriedade no período estabelecido para cada acionista. Essa espécie de multipropriedade é utilizada na Itália.[78]

b) Multipropriedade hoteleira: Gustavo Tepedino leciona que esta modalidade "não constitui sobre o aspecto formal, outra espécie de multipropriedade". Refere-se a união do sistema multiproprietário, criado através da modalidade imobiliária ou da societária "com os serviços de hotelaria desenvolvidos por empresas do ramo hoteleiro.[79]

O imóvel pode ser usufruído em período determinado, pelos multiproprietários que são titulares de uma quota ideal do imóvel ou da ação, sendo agregado ao aproveitamento econômico os serviços hoteleiros.

c) Multipropriedade obrigacional: A doutrina não faz referência a essa espécie de multipropriedade, mas de acordo com Marcelo Melo, parte da jurisprudência nacional mais conservadora, classifica "os contratos de aproveitamento por tempo como mero direito obrigacional, alguns definindo o instituto como arrendamento". [80]

d) Multipropriedade imobiliária ou real: Na multipropriedade imobiliária um único imóvel pode ter até 52 (cinquenta e dois) proprietários que adquirem uma

---

[78]MELO, Marcelo Augusto Santana de; PASSARELLI, Luciano Lopes (ed.). Direito de Propriedade: multipripriedade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 70, n. 34, p. 23.
[79] TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.p.18.
[80]MELO, Marcelo Augusto Santana de; PASSARELLI, Luciano Lopes (ed.). Direito de Propriedade: multipripriedade. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 70, n. 34, p. 25.

fração de tempo de uso deste imóvel. São titulares que dividem o aproveitamento deste imóvel em período pré-fixado de no mínimo de 7 (sete) dias no ano podendo ser dias seguidos ou intercalados. A respeito dessa espécie, Marcelo Melo leciona:

> [...] baseia-se na possibilidade de outorga de direito real pleno ou limitado ao titular ou coproprietário. Basicamente, destacamos duas espécies: a primeira consiste em outorgar um direito real limitado a título de habitação, usufruto ou criação própria de um instituto que permita o compartilhamento da propriedade. A segunda figura na possibilidade de outorgar direito real de propriedade, mas condicionando-se à utilização ou, ainda, prevendo a representatividade dos direitos como condomínio civil ou ordinário de fração de tempo.[81]

Dentre as espécies mencionadas, a que foi introduzida no Brasil é a multipropriedade imobiliária, recentemente regulamentada pela Lei 13.777/2018.

[81] **Ibidem,** p.23.

3. A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA A LUZ DA LEI 13.777/2018: ESTUDO DA LEI

Conforme aludido anteriormente, a multipropriedade imobiliária foi introduzida no Brasil no ano 1985 sendo devidamente regulamentada somente no ano de 2018 através da Lei 13.777 – Lei da Multipropriedade[82], ou seja, 33 anos após sua inserção no país. O instituto vinha sendo praticado e tratado de uma forma superficial e tímida no âmbito do turismo, mas no que diz respeitos às questões jurídicas, era carregado de incertezas e mal compreendido por boa parte da doutrina e da própria jurisprudência. Busca-se neste capítulo compreender como o instituto foi recepcionado pelo legislador através do estudo da lei.

A Lei 13.777/2018 veio trazer segurança jurídica para as relações que surgem com a instituição da multipropriedade, não abrangendo, portanto, a multipropriedade sobre o bem móvel, mas apenas sobre bem imóvel[83]. Ao que tudo indica, a regulamentação da multipropriedade ocorreu com desígnio de aquecer o setor de turismo no Brasil, visando atrair mais investimentos para os empreendimentos de multipropriedade localizados em regiões com forte vocação turística.

Com a Lei 13.777/2018, a multipropriedade passa a ser regida pelo disposto no Capítulo VII-A do Título III – Livro III da Parte Especial do Código Civil Brasileiro e, naquilo que houver omissão, será regida pelas disposições das Leis 4.591/1964 (Lei de Condomínio e Incorporações Imobiliárias) e 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), conforme se verifica[84]:

---

[82]BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20** de dezembro de 2018. Lei da Multipropriedade. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 10/11/2020.

[83]Conforme Carlos Elias, uma proposta de ementa ao Projeto de Lei do Senado nº 54/2017 (do qual decorreu a Lei nº 13.777/2017) foi apresentada pelo senador Airton Sandoval para regulamentação da multipropriedade mobiliária também, porém foi vencido. “Ademais, o Senado preferiu levar em frente o PLS nº 54/2017, que tratava apenas de multipropriedade sobre imóveis, do que um outro projeto de lei mais amplo que disciplinava multipropriedade sobre móveis e imóveis por meio de condomínio e também por meio de contrato de locação por turno de aproveitamento: o PLS nº 463/2016. A intenção do Parlamento foi apressar a disciplina da multipropriedade imobiliária diante da maior necessidade social e econômica”. OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p. 4. Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 14/11/2020.

[84] BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20** de dezembro de 2018. Lei da Multipropriedade. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 10/11/2020.

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

Compreende-se que a possibilidade da incidência do Código de Defesa do Consumidor pode ocorrer subsidiariamente, quando se referir a negócio jurídico celebrado com consumidor, a exemplo do pool hoteleiro no qual se comercializa as unidades sob o regime de multipropriedade, "devendo o adquirente ser tratado como consumidor, notadamente diante da existência de um prestador de serviços profissional no outro lado da relação contratual". Quanto à aplicação da Lei 4.591/1964, Flávio Tartuce entende que a possibilidade se daria nos casos de instituição da multipropriedade dentro de uma incorporação, em que os direitos e obrigações do incorporador estabelecidos nos artigos 32 a 47 da Lei devem ser observados. [85]

Para Carlos Eduardo Elias Oliveira, a multipropriedade é regida primariamente pelos artigos 1358-B ao 1358-U assim como pela Lei 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos, e de modo subsidiário, pelas regras do condomínio edilício estabelecidas nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil bem como pela Lei 4.591/1964, conforme complementa[86]:

> Isso porque o condomínio edilício é o irmão mais velho do condomínio em multipropriedade: este foi desenhado inspirando-se naquele. Aliás, diante dessa semelhança, eventuais omissões legislativas deverão ser preenchidas pela aplicação, por analogia, das regras do condomínio edilício, em atenção ao comando do art. 4º da LINDB.

Percebe-se que há uma divergência doutrinária acerca da aplicação dos dispositivos da Lei 4.591/1964 que se se referem ao condomínio edilício, onde para Tartuce estes dispositivos foram revogados, mas Carlos Eduardo Elias de Oliveira defende sua aplicação.

Seguindo o conceito muito próximo com que já estava sendo adotado pela

---

[85] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: Direito das Coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p. 462.

[86] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p. 6. Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 15/11/2020.

doutrina, o legislador definiu no artigo 1.358-C a multipropriedade como sendo “o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde à faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel” na qual é exercida de modo alternado pelos proprietários. Trata-se, portanto, de unidade autônoma dividida no tempo e no espaço estabelecido sob o regime de condomínio.

Pode-se dizer também, como bem elucida Carlo Oliveira, que “com a regulamentação da multipropriedade imobiliária no Brasil, nasceu o ‘parcelamento temporal’ do imóvel”, sendo possível criar até 52 (que corresponde ao número de semanas existente em um ano) unidades periódicas em um mesmo imóvel-base, recaindo essa divisão temporal sobre os apartamentos localizados em condomínios edilícios e não somente sobre o solo. O mesmo autor resume a definição atribuída ao instituto da seguinte forma:

> Portanto, a multipropriedade pode ser definida como um parcelamento temporal do bem em unidades autônomas periódicas. É pulverizar um bem físico no tempo por meio de uma ficção jurídica. Enxergar a multipropriedade como um condomínio fruto de um parcelamento temporal - e ficto! - do bem elucida bem o instituto.[87]

Com essa definição, Carlos Oliveira defende que não houve técnica em assegurar que a multipropriedade é um direito real. Para Flávio Tartuce, não houve técnica do legislador ao definir a multipropriedade, sobretudo no que diz respeito a atribuição da titularidade sobre a fração de tempo que cada multiproprietário possui. No entendimento do autor, existe a titularidade da propriedade em condomínio, “que corresponde ao uso fracionado de tempo, definição que está mais bem sintonizada com a conceituação antes exposta, do Professor Gustavo Tepedino”, discordando de Carlos Oliveira compreendendo que existe sim um direito real, mas preferindo utilizar o termo “domínio multiproprietário”.[88]

O parágrafo único do mesmo dispositivo legal (Artigo 1.358-C da Lei

---

[87] **Idem**. **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. principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. 2018. Disponível em: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade. Acesso em: 15/11/2020

[88] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 463.

13.777/2018) estabelece que se todas as frações de tempo pertencer a único multiproprietário, não haverá a extinção automática da multipropriedade. Com a leitura deste parágrafo se verifica que para o condomínio de mutlipropriedade existir, não necessariamente precisa existir a pluralidade de pessoas, mas sim, requer a existência da pluralidade de unidades periódicas. O fato de haver apenas uma titularidade sobre todas as frações, não implica na extinção do condomínio, da mesma forma como ocorre no condomínio edilício, no qual as unidades autônomas podem ser de titularidade de um único proprietário, sem que isso venha extinguir o condomínio.[89]

Presume-se que o objetivo do legislador com esse dispositivo, é assegurar a continuidade do regime da multipropriedade, atendendo assim a função social da propriedade "no sentido de sua manutenção".[90]

O imóvel objeto da multipropriedade tem como característica a indivisibilidade, não estando sujeito a ações de divisão ou extinção, fazendo parte do imóvel todo o mobiliário, equipamentos, instalações, destinados ao seu uso e gozo, conforme preconiza o Artigo 1.358-D da referida Lei. Todo o mobiliário, acessórios móveis tem natureza acessória e fazem parte da multipropriedade imobiliária.

A Lei não restringe o tipo de imóveis que podem ser instituído o condomínio em multipropriedade, subentende-se dessa forma, que tanto o imóvel rural quanto o imóvel urbano podem ser parcelados temporalmente. No entanto, caso o imóvel seja um apartamento localizado em condomínio edilício, requer que sejam observadas algumas regras que serão abordadas em tópico separado.

A Lei 13.777/2018 também estabelece no artigo 1.358-E a invisibilidade de cada fração de tempo, fixando o período mínimo de sete dias seguindo ou intercalados para cada fração, podendo este ser fixo e determinado, flutuante ou misto[91]:

---

[89] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos> Acesso em: 15/11/2020.
[90] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 463.
[91] BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Lei da Multipropriedade. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 10/11/2020.

> Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.
> § 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:
> I- fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; II- flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.
> § 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

No período fixo e determinado, como a própria expressão já diz, fica determinado o mesmo período de uso da unidade periódica em cada ano. Já no modo flutuante, ocorre uma variação do uso do imóvel, o multiproprietário terá o direito de usar entre os meses de junho a setembro de um ano, e no ano seguinte, poderá ser entre os meses de setembro a dezembro por exemplo. Esse modo é o mais atrativo, pois é o "que melhor atende aos interesses dos multiproprietários e concretiza a função social da propriedade"[92]. Quanto ao modo misto, é possível combinar o modo fixo com o flutuante, dessa forma um multiproprietário poderá ter um período fixo de um uso em um ano, e no próximo ano, o período pode ser flutuante, ocorrendo assim uma espécie de rodízio entre os multiproprietários.

O parágrafo 2º no mesmo artigo disciplina que todos os multiproprietários terão direito a uma mesma fração mínima de tempo durante ano, mas não limita a possibilidade de aquisição de frações maiores, consequentemente, o multiproprietário que adquirir frações de tempo maiores terá o direito de usar o imóvel por períodos maiores também.

Uma questão que merece destaque no artigo 1.358-E, exposto acima, é em relação à indivisibilidade de cada fração de tempo, no qual é vedado ao multiproprietário realizar o desdobro temporal da sua unidade periódica, ou seja, se um multiproprietário adquire a unidade periódica correspondente ao mês de julho de cada ano, e tenha o objetivo de subdividi-la criando uma unidade periódica do dia 1º ao dia 15 e outra do dia 16 ao dia 31 do mês, devido ao caráter indivisível atribuído a fração de tempo de cada unidade periódica, não será possível, pois teria que

---

[92] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 464.

extinguir a unidade periódica adquirida para criar outras duas, não sendo tal ato permitido pela Lei.[93]

O legislador não trata explicitamente sobre a possibilidade de um único imóvel ser dividido em até 52 multiproprietários, ou seja, 52 pessoas diferentes sendo proprietárias de uma unidade periódica correspondente a fração de uso de 7 dias no ano sobre determinado apartamento por exemplo. Realizando um breve cálculo matemático, obtém-se o resultado de 52 pela divisão do número de dias que tem um ano pelo número da fração mínima de 7 dias que corresponde ao período de uma semana, entendendo desta forma que o legislador deixou implícita a possibilidade de divisão temporal do imóvel por até 52 pessoas.

Tal possibilidade é passível de problemas práticos, indo muito além daqueles decorrentes de conflitos que surgem da relação entre um multiproprietário e outro, começando pelo registro dessas frações conforme será estudado em outro tópico. Seguindo a opinião de Flávio Tartuce, penso também que houve um exagero do legislador ao disciplinar essa possibilidade.

Para Carlos Oliveira, a determinação do período mínimo de 7 dias da unidade periódica tem por objetivo garantir ao multiproprietário que usufrua dignamente do direito real que lhe é atribuído sobre a propriedade periódica adquirida, conforme leciona:

> A finalidade do período mínimo de 7 dias para a unidade periódica é, em nome da função social e da dignidade da pessoa humana, garantir ao multiproprietário uma utilização minimamente digna de seu direito real de propriedade periódico. Não está na finalidade do dispositivo considerar que 7 dias é o tempo mínimo para reparação do bem. Entender diferente é entregar o imóvel a um tempo de detestável ociosidade nos anos.[94]

O condomínio multiproprietário tem autonomia para determinar no ato de instituição do condomínio a unidade periódica que será destinada a realização das manutenções necessárias no imóvel, conforme preceitua o Artigo 1.358-N da Lei 13.777/2018[95]:

---

[93]OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p.17. Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos> Acesso em: 16/11/2020.

[94] **Ibidem**, p.18.

[95]BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Lei da Multipropriedade**. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 10/11/2020.

> Art. 1.358-N. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.
> § 1º A fração de tempo de que trata o caput deste artigo poderá ser atribuída: – ao instituidor da multipropriedade; ou – aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.
> § 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o caput deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

Ainda segundo o entendimento de Carlos Oliveira, a Lei não obriga que o período destinado a realização da manutenção/conservação seja correspondente a fração mínima de 7 dias para cada unidade periódica. Conforme estabelece o parágrafo 1º do Artigo 1.358-E, é possível que esse período seja fragmentado entre as unidades periódicas podendo ser de algumas horas. Assim, sempre que um imóvel for desocupado, inicia-se "um fragmento do período da unidade periódica de conservação para a realização de vistorias e de pequenos reparos". Na prática, ocorre da mesma forma que os hotéis, onde entre uma ocupação e outra, o imóvel é vistoriado e organizado para que possa receber o próximo hospede.

A Lei em estudo também estabelece os direitos (Artigo 1.358-I) e obrigações (Artigo 1.358-J) dos multiproprietários. Quanto aos direitos, estes referem-se ao direito de uso e gozo (atributos do direto de propriedade) do imóvel, suas instalações, equipamentos e mobiliários, durante o período da fração de tempo adquirida (inciso I); direito de ceder ou transferir a fração de tempo em comodato ou locação (inciso II); direito de alienar a fração de tempo, podendo ocorrer por ato entre vivos ou por causa mortis (inciso III). A alienação pode se dar a título oneroso ou gratuito, ou seja, o multiproprietário, titular do direito de propriedade que recai sobre a fração de tempo adquirida, pode doar, vender, transferir por alienação fiduciária em garantia ou testamento sua fração, devendo, no entanto, comunicar o administrador em qualquer uma das possibilidades previstas na lei. O inciso IV do mesmo dispositivo legal, dispõe sobre o direito a participação e ao voto nas assembleias de condomínio em multipropriedade sendo que seu voto será correspondente a fração de tempo adquirida (inciso IV, 'a'). Quando se tratar de assembleia geral do condomínio edilício (novidade que a lei apresenta no qual será estudada em capítulo à parte), o voto será correspondente "à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na

respectiva convenção de condomínio edilício" (inciso IV, 'b').[96]

Destacam-se sobre os direitos dos multiproprietários que além destes estabelecidos pela Lei, é possível que na instituição ou convenção do condomínio seja determinado outros direitos. Para que o multiproprietário possa participar e votar nas assembleias, deverá estar em dia com as obrigações condominiais[93], sendo permitido sua participação através de representante ou procurador quando não for possível estar presente pessoalmente.[97]

Sobre as obrigações/deveres, o legislador enumerou muito mais incisos no Artigo 1.3580-J tratando sobre os deveres de cada multiproprietário do que propriamente sobre os direitos, na qual se destaca o inciso I que trata sobre dever de pagar a contribuição condominial tanto do condomínio em multipropriedade quanto do condomínio edilício se for o caso, mesmo renunciando o direito ao uso e gozo, total ou parcial do imóvel e seus acessórios bem como das áreas comuns. Para o civilista Flávio Tartuce, ao disciplinar que mesmo o multiproprietário renunciando seu direito de uso e gozo do imóvel, é obrigado a permanecer pagando a taxa condominial, há uma violação ao direito de propriedade podendo até mesmo falar da inconstitucionalidade desse dispositivo diante do direito fundamental à propriedade e sua função social preconizados no Artigo 5º, incisos XXII e XXIII da Constituição Federal, pois o legislador não apresentou uma "justificativa plausível" para essa persistência de pagamento.[98]

Caio Mário Pereira da Silva, por sua vez, entende que mesmo renunciando as faculdades de uso e gozo, continua sendo proprietário (multiproprietário), devendo arcar com as despesas condominiais, pois "tem obrigação com à coisa que lhe pertence".[99]

---

[96] BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.** Lei da Multipropriedade. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 10/11/2020.

[97] Art. 1.335. São direitos do condômino: (...)- votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite." BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 21/11/2020.

[98]TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 468.

[99]PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil:** direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Revista, atualizada e ampliada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. p.176. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/cfi/6/10!/4/26@0:41.6 Acesso em: 23/11/2020.

Considerando assim que a renúncia é uma das formas de perda da propriedade conforme artigo 1.275, inciso II do Código Civil[100], e que esta é ato jurídico personalíssimo, unilateral, que independe de aceitação, na qual uma vez formalizada no registro imobiliário, passa a ter efeitos perante os credores imediatamente; Considerando também que o direito de propriedade na multipropriedade é um direito limitado a fração de tempo adquirida pelo multiproprietário que tem a faculdade de uso e gozo (atributos do direito de propriedade) do imóvel apenas no período de tempo determinado, no caso de renúncia total, entende-se que ele está renunciando seu direito de propriedade, devendo ser extinta essa obrigação condominial que têm natureza *propter rem* da mesma forma como no condomínio edilício.

Neste caso, em concordância com Flávio Tartuce, defendo a possível inconstitucionalidade no mencionado dispositivo no que tange a permanência da obrigação do pagamento em caso de renúncia total. Como renúncia parcial entendo ser aquela que ocorre apenas sobre determinado período de uso, ou seja, o multiproprietário pode renunciar seu direito de uso e gozo do imóvel correspondente sua fração de tempo do mês de dezembro de 2020, mas não do mês de dezembro de 2021, a exemplo de uma aquisição de modo fixo. Assim ele continua tendo o direito de propriedade sobre a fração de tempo adquirida, apenas não irá usufrui-la em determinado período, devendo continuar pagando a taxa condominial.

Dando continuidade aos deveres dos multiproprietários estabelecidos no artigo 1.358-J, destacam-se mais alguns incisos, a citar o inciso II no qual preceitua que o multiproprietário responderá também pelos danos causados ao imóvel e seus acessórios (equipamentos, instalações etc.) independentemente se foram causados por si mesmo, por convidados, preposto, acompanhantes ou pessoas autorizadas. A natureza da responsabilidade no caso de dano causado por convidado ou preposto é objetiva ou independe de culpa, sendo possível, para Flávio Tartuce, seu enquadramento “nas previsões dos artigos 932, III e 933 do Código Civil”[101], ou seja, aplica-se a disciplina do inciso II quando houver culpa por parte do multiproprietário ou de algumas das pessoas mencionadas no dispositivo. Ocorrendo, porém, a

---

[100]Art. 1.275 (...) II - pela renúncia; BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002.** Código Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 23/11/2020.
[101] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 468.

deterioração natural do imóvel, instalações, mobiliário, a responsabilidade pelos custos de reparo recairá sobre todos os multiproprietários (§ 2º, inciso I), ou será exclusivamente do multiproprietário responsável pelo mau uso (§ 2º, inciso II).

O inciso VII do referido artigo trata do dever de uso do imóvel durante a fração de tempo adquirida e no inciso VIII trata do dever de desocupar o imóvel impreterivelmente na data e hora estabelecida no ato de instituição ou na convenção. A penalidade para o descumprimento de qualquer um dos deveres implicará no pagamento de multa (§1º, inciso I) que no caso da não desocupação no prazo fixado, a multa poderá ser diária, conforme previsão que deverá constar na convenção. Havendo repetidos descumprimentos quanto aos deveres fixados, a Lei preceitua no parágrafo 1ª, inciso II do mesmo dispositivo a possibilidade de multa progressiva ou "perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração".

Como se pode perceber, a Lei 13.777/2018 apresenta mais uma questão que suscita discussão ao determinar a possibilidade de perda temporária do direito de uso do imóvel, atributo este do direito de propriedade. Seguindo o entendimento de Flávio Tartuce, tal previsão contraria mais uma vez o direito fundamental de propriedade preconizados no artigo 5º, XIII da Constituição Federal, "o que ainda merecerá maiores aprofundamentos".

Carlos Oliveira entende ser constitucional a suspensão temporária do direito ao uso do imóvel-base como pena pelo descumprimento dos deveres, complementando:

> Ao nosso sentir, temos por razoável apenas suspensões por, no máximo, um mês em um único ano, sem possibilidade de estender- se para o ano seguinte. Não há nenhum parâmetro para esse prazo; trata-se de mero senso de proporcionalidade nosso. É que a proibição de entrada no imóvel durante esse período serve como um "castigo" didático para aquele condômino multiproprietário que é indiferente às punições pecuniárias.[102]

Percebe-se haver certa confusão entre suspensão temporária do direito de propriedade do multiproprietário com a suspensão temporária de uso das áreas

---

[102] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 23/11/2020.

comuns do condomínio, a exemplo da piscina, academia etc. O Código Civil só disciplina penalidades pecuniárias ao que se parece, sendo discutível se o condomínio pode estabelecer em seu regimento interno ou na convenção esse tipo de penalidade. A questão apresentada ainda é uma controvérsia não solucionada.

Quanto à multa pecuniária, a Lei da Multipropriedade não estabelece valor compreendendo assim pela possibilidade de aplicação subsidiária, conforme previsão do Artigo 1.358-B da Lei, dos limites fixados nos artigos 1.336, § 2º e 1.337, ambos do Código Civil.

Além dos deveres acima destacados, o multiproprietário deverá comunicar ao administrador imediatamente toda e qualquer avaria, defeito, vícios no imóvel que tiver conhecimento durante o uso do imóvel do imóvel (inciso III). Esse dever decorre da boa-fé objetiva, havendo omissão por parte do multiproprietário quanto ao dever de informar poderá responder civilmente.[103] Também não é permitido ao multiproprietário realizar qualquer alteração ou substituição de mobiliário, equipamentos e instalações do imóvel (inciso IV); deverá também manter o imóvel em estado de conservação e limpeza (inciso V); dever de usar o imóvel e seus acessórios, instalações e equipamentos de acordo com seu destino e natureza (inciso VI).

Finalizando sobre os direitos e deveres dos multiproprietários, o artigo 1.358-K preceitua que para efeitos do disposto sobre o tema em questão, os promitentes compradores e os cessionários de direitos concernentes a cada fração de tempo se equiparam aos multiproprietários, dessa forma, tudo que foi estabelecido anteriormente na convenção ou no ato de instituição da multipropriedade, alcança também os cessionários e compradores.[104] Não muito diferente do que se tem observado até o momento, o dispositivo mencionado segue o mesmo exemplo praticado no condomínio edilício, compreendendo também ser possível a aplicação da regra do artigo 1.345 do Código Civil. [105]

---

[103] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 468.
[104] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p. 470.
[105] Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm > Acesso em: 23/11/2020.

3.1. TRANSFERÊNCIA DA MULTIPROPRIEDADE E O DIREITO DE PREFERÊNCIA

A Lei 13.777/2018 também estatui sobre a transferência do direito de multipropriedade que será realizada na forma da lei civil, sem depender de autorização ou cientificação dos demais multiproprietários, produzindo efeitos em face de terceiros quando do registro da transmissão no Cartório de Registros de Imóveis, conforme se extrai do caput do artigo 1.358-L. Compreendendo que o multiproprietário é titular do direito de propriedade sobre a unidade periódica adquirida, ele tem a propriedade exclusiva embora limitada a determinado período tempo de uso, mesmo assim, não está subordinado aos demais multiproprietários quando da transferência de seu direito.

No caso de alienação da fração de tempo, não há direito de preferência na multipropriedade, no entanto, é possível estabelecer esse direito em benefício dos demais multiproprietários ou do próprio instituidor do condomínio, no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade, de acordo com o § 1º do mesmo dispositivo legal.

Há uma dúvida doutrinária quanto a aplicação do artigo 504 do Código Civil[106] que trata sobre o direito de preempção ou prelação devido a lacuna deixada pela Lei 13.777/2018 no caso do direito de preferência na multipropriedade. Para Flávio Tartuce, “a preempção na multipropriedade é exceção e não regra, devendo estar convencionada diante do atendimento de sua função social econômica”.[107] Na dicção do Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, sendo o direito de preferência estabelecido em favor dos multiproprietários ou instituidor, também devem ser convencionadas as regras em relação ao modo e tempo de preferência. Havendo, porém, omissão na instituição ou convenção do condomínio, “aplica-se por

---

[106] Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência. Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.” BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Código Civil**.** Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 23/11/2020.

[107]TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. p.470.

analogia o disposto no artigo 504 do Código Civil”.[108]

Forçoso é entender pela obrigatoriedade do direito de preferência aos demais condôminos no condomínio em multipropriedade. Tratando essa nova modalidade de condomínio por analogia com o condomínio edilício, compreende-se pela não obrigatoriedade do direito de preferência aos demais condôminos, exceto se for estipulado expressamente na convenção ou instituição do condomínio conforme já mencionado anteriormente. Caso seja convencionada tal previsão, Carlos Oliveira entende pela necessidade de ser exigido pelos Cartórios de Registros de Imóveis, prova de que todos os multiproprietários foram comunicados antecipadamente sobre a venda da unidade periódica, respeitando assim o direito de preferência.[109]

Com certeza não será uma tarefa fácil para os Cartórios, principalmente pensando em uma multipripriedade com até 52 multiproprietários que podem residir em lugares bem distantes, como até mesmo em outros países. Cuida-se para que no ato de instituição ou convenção do condomínio conste a determinação da forma de comunicação que deverá ser adotada para notificar a venda da unidade periódica, para que no caso de exigência dessa prova, apenas apresentando a notificação seja suficiente para atender as exigências do cartório provando que foi respeitado o direito de preferência dos demais multiproprietários.

O parágrafo segundo do Artigo 1.358-L apresenta um erro técnico pois, o legislador dispõe que o adquirente “será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do artigo 1.358-J deste Código se não obtver a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição”. Ocorre que o aludido parágrafo foi vetado pelo Poder Executivo, se tornando ineficaz, tinha como previsão que não existe solidariedade entre os multiproprietários no que diz respeito as obrigações, cada um responde individualmente por suas obrigações.

---

[108]LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al*. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência - lei n. 10.406, de 10.01.2002. 13. ed. Barueri: Manoele, 2019. p. 1.371. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520460184/cfi/1313!/4/2@100:0.00. Acesso em: 24/11/2020.

[109]OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p.32-33. Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos> Acesso em: 25/11/2020.

As obrigações decorrentes de despesas condominiais tanto dos condomínios de multipropriedade quanto dos condomínios edilícios, são estabelecidas pela Lei como obrigações *propter rem*, assim, mesmo entendendo que o parágrafo segundo do dispositivo supracitado foi tacitamente vetado, conforme nos ensina a doutrina, é possível a aplicação de seu comando com base no Artigo 1.358-B da Lei 13.777/2018 e do Artigo 4º, parágrafo único da Lei 4.591/1964, bem como é possível aplicar por analogia o Artigo 1.345 do Código Civil no qual dispõe que " o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". [110]

Para Carlos Oliveira, se as partes dispensarem a prova de quitação dos débitos condomíniais, o adquirente será solidariamente responsavél pelas dividas condominiais existentes. O Cartório de Registro de Imóvel precisa ter bastante atenção quanto a existência de obrigatoriedade "da prova de quitação de contribuições condominiais ao qualificar um título de alienação da unidade periódica", pois caso exista, ou se o titulo for omisso quanto a dispensa dessa prova de quitação entre as partes, deverá condiciona o registro a correção desse vicio da mesma forma como ocorre "em relação aos títulos de alienação de unidades autônomas de condomínio edilícios".[111]

3.2. INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE: ASPECTOS REGISTRAIS

Conforme determina o Artigo 1.358-F da Lei 13.777/2018, a multipropriedade poder ser instituída por ato entre vivos (registro de incorporação imobiliária, convenção de condomínio, escritura de instituição) ou por testamento[112], sendo

---

[110] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p.13. Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 25 nov. 2020.

[111] **Ibidem,** p. 14

[112]A multipropriedade imobiliária também pode ser um instrumento muito útil para o planejamento sucessório do(s) imóveis de lazer, principalmente para aquelas famílias "problemáticas", que já prevendo os problemas que podem surgir na sucessão, o testador pode instituir no testamento que a cobertura localizada em frente à praia de Copacabana no Rio de Janeiro por exemplo será dividida em frações de tempo entre os herdeiros, evitando assim possíveis conflitos de interesses que normalmente surgem na sucessão, trazendo igualmente de condições no que diz respeito ao uso do imóvel. Fonte: II CONGRESSO IBRADIM DE DIREITO IMOBILIÁRIO, 2., 2019, São Paulo. **Multipropriedade como planejamento sucessório.** São Paulo: Ibradim, 2019. Disponível em: https://ibradim.org.br/videos/#II-congresso Acesso em: 17/11/2020.

registrado no competente cartório de registro de imóveis, constando na matrícula do imóvel o período correspondente a cada fração de tempo. [113]

Partindo do pressuposto que a criação do condomínio em multipropriedade recebeu forte influência do modelo do condomínio edilício, verifica-se que o legislador foi conciso em listar no Artigo 1.358-F quais informações devem constar no ato de instituição da multipropriedade, havendo a necessidade, portanto, de complementá-lo no competir, pelo art. 1.332, I, do CC e pelo art. 1º, § 2º, da Lei nº 4.591/64 que são dispositivos que disciplinam os requisitos formais que devem constar no ato de instituição do condomínio edílico, conforme ensinamento de Carlos Oliveira.[114]

Na instituição da multipropriedade, além das regras que os multiproprietários podem fixar, haverá uma convenção do condomínio em multipropriedade que deverá também observar as regras do condomínio edilício na qual determinará, de acordo com o que preconiza o Artigo 1.358-G[115]:

> Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:
> I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;
> II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;
> III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;
> IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;
> V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;
> VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

---

[113]Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo. **BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.** Lei da Multipropriedade. Brasília. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm.>Acesso em: 17/11/2020.

[114]OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p.23. Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos> Acesso em: 25/11/2020.

[115]BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. **Lei da Multipropriedade**. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 10/11/2020.

Observa-se que o rol do Artigo 1.358-G é meramente exemplificativo, pois no próprio caput estabelece que os multiproprietários podem estipular regras na convenção que não estão expressas no dispositivo, compreendendo-se por tanto, pela necessidade de apreciação conjunta com os Artigos 1.334 do Código Civil e Artigo 9, § 3º da Lei 4.591/1964 que tratam da convenção do condomínio edilício, em razão da semelhança entre os dois modelos de condomínio e da "subsidiariedade determinada no Artigo 1.358-B" da Lei 13.777/218, conforme nos ensina Carlos Oliveira que complementa:

> [..] Assim, por exemplo, a competência das assembleias, com sua forma de convocação e com o quórum, deve estar prevista na convenção, pois, apesar do silêncio do art. 1.358-G do CC, deve-se aplicar o inciso III do art. 1.334 do CC de modo subsidiário diante da relevância desse conteúdo.[116]

No ato de instituição ou convenção do condomínio em multipropriedade, por força da determinação expressa no Artigo 1.358-H, é possível estabelecer o limite máximo de frações de tempo que poderão ser detidas pela mesma pessoa jurídica ou natural. A compreensão que se tem com essa limitação imposta pelo legislador, é que tem como objetivo não concentrar o poder de decisões nas mãos de um único multiproprietário, prezando pela democracia nas assembleias de condomínio. O parágrafo único do mesmo dispositivo legal estabelece uma exceção a essa regra, que no caso de instituição da multipropriedade para venda posterior das frações de tempo para terceiros, esse "limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição, será obrigatório somente após a venda das frações",, pretendendo dessa forma, evitar possíveis obstáculos econômicos decorrentes dessa clausula que limita a quantidade de frações que podem ser retidas por uma mesma pessoa. [117]

A Lei da Multirpropriedade também alterou a Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos, incluindo no Artigo 176[118], § 1º, inciso II, o número "6" e os

---

[116] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p.24 Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos> Acesso em: 25/11/2020.

[117]TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: **direito das coisas.** 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p. 467.

[118] Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3 (...)

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

parágrafos 10, 11 e 12, que fazem referência sobre o registro e averbação da instituição da multipropriedade na matrícula do imóvel. De acordo com a Lei de Registros Públicos, além da matrícula “mãe” que é a matricula do imóvel base onde será registrado a instituição do condomínio multiproprietário, haverá uma matricula para cada fração de tempo, ou seja, haverá as matriculas “filhas”, que são matriculas correspondente a cada unidade periódica na qual deverão ser registrados todos os atos referente a respectiva fração de tempo, conforme texto do referido artigo. Uma outra inovação apresentada pela Lei da Multiropropriedade, incluída também na Lei 6.015/1973, é a possibilidade de cada fração de tempo ser objeto de inscrição imobiliária individualizada, em função da legislação tributária, nos termos do parágrafo 11 do Artigo 176 da Lei de Registros Públicos.

Essa é uma das principais alterações realizadas pela Lei 13.777/2018 que trouxe a segurança jurídica que faltava nas transações da multipropriedade imobiliária no Brasil. Para os serviços registrais será um grande desafio, principalmente no que tange a prática da operacionalização da instituição da multipropriedade. Imagina-se o processo de instituição de uma multipropriedade correspondente a 52 unidades periódicas em um condomínio composto por 3 torres contendo 100 apartamentos em cada torre, estamos falando da existência de 15.600 matrículas assim como 15.600 certidões por exemplo. Além da grande possibilidade de o processo de forma geral não ser célere, controlar a disponibilidade destas unidades periódicas será um grande desafio, conforme destaca Daniela Rosário Rodrigues, registradora imobiliária de Monter Mor (SP) e

---

II - são requisitos da matrícula: 6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo; (...) § 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo. § 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada; § 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica. **BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Lei de Registros Públicos. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 19/11/2020.

Diretora da Escola Nacional de Registradores.[119]

João Pedro Lamana Paiva, registrador titular do Registro de Imóveis da 1º Zona de Porto Alegre/RS, faz uma pequena crítica ao legislado por não ter incluído no rol do Artigo 167, inciso I da Lei 6.015/1973 que trata dos atos sujeitos a registros, o ato específico do registro da multipropriedade"[120], porém não vê obstáculo para que o registrador efetue a devida averbação, devendo este contribuir para a efetivação dos negócios. Por outro lado, mesmo que algum registrador tente se valer dessa falta de previsão expressa da instituição da multipropriedade no artigo 167 da Lei 6.015/1973, por força do artigo 246 do mesmo diploma legal, entende-se que o instituo pode e deve ser averbado na matrícula, conforme se extrai da leitura do mencionado artigo:[121]

> Art. 246 - Além dos casos expressamente indicados no item II do artigo 167, serão averbados na matrícula as subrogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro. (Renumerado do art. 247 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975.

Existe um entendimento divergente entre alguns cartórios quanto à forma do instrumento do ato de instituição entre vivos ser obrigatoriamente realizado por escritura pública, há quem defenda a aplicação ou não do Artigo 108 do Código Civil[122]na instituição do condomínio em multipropriedade. O entendimento minoritário, de acordo com Carlo Oliveira, é que há necessidade de escritura pública quando o valor do imóvel base for acima de trinta salários mínimos nos termos do Artigo 108 do Código Civil, acrescentando que " o ato de instituição é uma mutação jurídico-real do imóvel e, portanto, por modificar o direito real sobre o

---

[119]**Aspectos Registrários da Multipropriedade: uma realidade e um desafio para os cartórios.** Santa Catarina, 2019. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2019/07/19/anoreg-sc-aspectos-registrarios-da-multipropriedade-uma-realidade-e-um-desafio-para-os-cartorios/> Acesso em: 17/11/2020. A

[120] PAIVA, João Pedro Lamana. **Multipropriedade no Brasil e seus Procedimentos Registrais**. 2019. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=2773. > Acesso em: 17/11/2020.

[121] BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Lei de Registros Públicos. Brasília. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm.> Acesso em: 19/11/2020.

[122]Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País. **BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. > Acesso em: 19/11/2020.

imóvel-base, atrairia escritura pública”.[123]

Para Lamana Paiva, “salvo melhor juízo”, assim como em qualquer instituição de condomínio edilício, é possível sua instituição através de instrumento particular, fundamentando sua posição conforme citação abaixo:

> 1º. A origem do instituto não exigia muitas formalidades, decorrendo do arquivamento do memorial no Registro de Imóveis (parágrafo único do art. 1º do Decreto nº 5.481/28;
> 2º. A constituição do instituto “condomínio edilício” altera o regime jurídico que trata da propriedade, mas não a natureza do direito em si, não atraindo a incidência do art. 108 do CC; e, por fim,
> 3º. Há autorização da forma privada na lei (art. 31 F, §1º da Lei nº 4.591/64). Ver, ainda, parágrafo único do art.1.358 Q do Código Civil (Regimento Interno).[124]

A instituição do condomínio é ato jurídico voluntário do proprietário do terreno e é através de seu registro que se cria as unidades autônomas. No caso do condomínio em multipropriedade, para ser instituído é necessário aexistência de um imóvel-base que será dividido em frações de tempo com matrícula própria para cada unidade periódica criada, passando a existir um direito real sobre essa fração, corroborando desta forma com o entendimento de Oliveira que devido a essa mutação jurídico-real que ocorre, o ato obrigatoriamente deveria ser público. No entanto, como a Lei 13.777/2018 não disciplina essa obrigatoriedade, sendo o condomínio em multipropriedade instituído por instrumento particular, para que tenha efeito *“erga omnes”*, deverá ser levado a registro.

Quanto à nomenclatura/numeração que deverá ser adotada para o registro das unidades periódicas, a Lei da Multipropriedade não incluiu nenhuma alteração com essa definição. Lamana Paiva disciplina a possibilidade de existir uma numeração nova para cada matrícula de fração de tampo, ou então de seguir a numeração da matrícula mãe “acrescida de uma nova partícula para individualizar cada fração de tempo”, conforme modelos anexados apresentados pelo

---

[123]OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p.24. Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos > Acesso em: 25/11/2020.

[124] PAIVA, João Pedro Lamana. **Multipropriedade no Brasil e seus Procedimentos Registrais**. 2019. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=2773> Acesso em: 17/11/2020.

registrador.[125]

Outra novidade apresentada pela Lei se trata da possibilidade da instituição da multipropriedade ser realizada já no registro de incorporações imobiliárias, no entanto, se tratando dos requisitos necessários para esse registro, parece-nos que poderá ser enfrentado algum obstáculo nos serviços registrais, pois se tratando de instituição de multipropriedade necessário é a existência de imóvel.

Corroborando com esse entendimento, a Registradora Pública da comarca de Porto Belo em Santa Catarina, Sra. Franciny Beatriz Abreu, defende que não é possível instituir multipropriedade na fase do registro de incorporação imobiliária, somente após a instituição do condomínio, quando for criada a matrícula das unidades que estarão sujeitas a esse regime futuramente. É necessário o "nascimento" das matrículas de cada unidade "na forma que preveem o Artigo 1.331 e seguintes do Código Civil e na Lei 4591/64 e o princípio da continuidade registral (arts. 195 e 237 da Lei 6.015/73)".[126]

Se tratando de instituição em condomínio edilício, a registradora acrescenta:

> Está claro, portanto, que havendo a intenção de se colocar à venda no mercado uma expectativa de direito: as cotas ou frações de tempo relativas a unidades em construção são necessárias efetuar o registro da incorporação imobiliária do Condomínio Edilício, constando na minuta da futura convenção tal possibilidade e inclusive determinando se o Condomínio Edilício como um todo sujeitar-se-á ao regime da Multipropriedade, ou se o empreendimento será misto, como autoriza a novel legislação, bem como prevendo a quantidade de cotas ou frações de tempo que serão criadas futuramente para cada unidade condominial.
>
> Outrossim, considerando que no Estado de Santa Catarina, a abertura de matrículas para as futuras unidades condominiais será realizada tão somente no ato e da instituição do condomínio, como prevê o Código de Normas (art. 662), as eventuais promessas de compra e vendas realizadas durante a fase da incorporação imobiliária, serão registradas na matrícula mãe do empreendimento, devendo cada Ofício de Registro de Imóveis efetuar rigoroso controle das alienações, a fim de assegurar a segurança jurídica necessária, evitando a duplicidade de registros para a mesma fração de tempo de determinada unidade.[127]

---

[125] Vide modelos nos ANEXOS I, II, III, IV e V.

[126] ABREU, Franciny Beatriz. **Multipropriedade**: o regime da multipropriedade nos condomínios edilícios e o registro de imóveis. O regime da Multipropriedade nos Condomínios Edilícios e o Registro de Imóveis. Disponível em: <https://www.riportobelo.com.br/artigo/multipropriedade/>. Acesso em: 26/11/2020.

[127] ABREU, Franciny Beatriz. **Multipropriedade**: o regime da multipropriedade nos condomínios edilícios e o registro de imóveis. O regime da Multipropriedade nos Condomínios Edilícios e o Registro de Imóveis. Disponível em: <https://www.riportobelo.com.br/artigo/multipropriedade/>. Acesso em: 26/11/2020.

.

Lamana Paiva por sua vez, entende ser “essencial o processo de incorporação por ocasião da instituição da multipropriedade”, mas destaca que quando envolver regime de multipropriedade na incorporação imobiliária “ensejará, obrigatoriamente, a abertura das matrículas para cada fração de tempo”. O registrador salienta que em regra, não se abre matrícula na fase de construção das unidades, salvo quando requerido, todavia, tal procedimento carece de alteração quando envolver instituição de multipropriedade simultaneamente com o registro de incorporação imobiliária.[128]

Ao que se parece, pode existir entendimento divergente entre os Cartórios de Registros de Imóveis em relação a prática da instituição da multipropriedade no registro de incorporação imobiliária, necessitando talvez de uma regulamentação especifica quanto a este assunto.

Cumpre destacar a importância do registro imobiliário que tem função fundamental, pois garante a titularidade do imóvel ao seu dono. Somente terá a propriedade, ou o direito real sobre o imóvel aquele que tiver seu nome registrado na matrícula como proprietário.

3.3. INTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Condomínio edilício existe quando se tem partes que são propriedades comuns e partes que são propriedades exclusivas (unidades autônomas) em edificações, diferenciando do condomínio comum pois neste último todos detêm a propriedade num todo, sem individualização.

A partir da Lei nº 13.777/2018 é possível ao condomínio edilício aderir ao regime de multipropriedade na totalidade de suas unidades autônomas ou em parte delas, desde que conste previsão no ato de instituição do condomínio ou se for acolhido por deliberação da maioria absoluta dos condôminos, conforme aduz o artigo 1.358-O da Lei em estudo.

Constando previsão no ato de instituição do condomínio edilício sobre autorização para instituição do regime de multipropriedade, caberá ao proprietário da

[128] PAIVA, João Pedro Lamana. **Multipropriedade Imobiliária**. [mensagem pessoal] Mensagem recebida por: <cartorio@lamanapaiva.com.br>. em: 27/11/2020.

unidade autônoma a iniciativa e responsabilidade para tal ato, seguindo o disposto no Artigo 31 da Lei nº 4.591/1964 que estabelece quais pessoas e requisitos da instituição da incorporação imobiliária (§ único do artigo 1.358-O). Para Carlos Oliveira, a previsão do parágrafo único desse dispositivo não impõe um dever, mas sim uma faculdade pois, além de não se autorizar outra interpretação para esse parágrafo, "inexistem motivos para desconsiderar a liberdade de agir do proprietário em instituir ou não um condomínio multiproprietário vinculado em sua unidade autônoma".[129]

Existe um possível conflito de interpretação quanto a expressão "maioria absoluta dos condôminos" do inciso I do artigo 1.358-O, gerando dúvidas práticas em que se questiona qual seria o quórum de maioria absoluta dos condôminos? "Equivale à metade dos votos mais um, como é comum nas decisões relativas às pessoas jurídicas? Ou maioria absoluta representa 2/3 dos votos como é comum para alteração da convenção, como consta no artigo 1.351 do Código Civil?". Para Flávio Tartuce, com base na prática condominial e pelos usos comuns, de acordo com o artigo 113 do Código Civil, não havendo previsão de qual seria esse quórum, aplica-se o quórum de 2/3. [130]

Rogério Camello, advogado e membro da Comissão de Direito Imobiliário e da Comissão de Direito Notarial e Registral da OAB/PE, também questiona essa ausência de previsão entendendo ser pertinente abordar este assunto, pois atualmente o Código Civil já prevê diversos quóruns em relação ao condomínio edilício que motivam o surgimento de dúvidas na doutrina e na jurisprudência. [131] Acredita-se na necessidade de uma alteração nesse dispositivo a fim de evitar maiores entraves nas deliberações condominiais acerca da instituição da multipropriedade imobiliária nos condomínios edilícios.

Havendo instituição de condomínio de multipropriedade dentro do

---

[129]OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p.29. Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos> Acesso em: 25/11/2020.

[130]TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p. 473.

[131]CAMELLO, Rogério. **A multipropriedade e seu impacto nos condomínios edilícios**. 2020. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-edilicias/321505/a-multipropriedade-e-seu-impacto-nos-condominios-edilicios> Acesso em: 28/11/2020.

condomínio edilício, o Artigo 1.358-P[132] estabelece as previsões que devem ser elencadas na convenção do condomínio, além daquelas já determinadas nos artigos 1.332 e 1.334 e do artigo 1.358-G se for o caso, nas quais se destacam a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade (inciso I); a indicação da duração das frações de cada unidade autônoma sujeita ao regimento da multipropriedade (inciso II); o modo que será realizado o rateio das contribuições condominiais correspondente à unidade entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, que se houver silêncio no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, deverá ser proporcional à fração de tempo de cada um dos multiproprietparios (inciso III).

Segundo ensinamento de Loureiro, a regra aqui estabelecida é dispositiva, sendo possível adotar critério diverso no instrumento de instituição ou convenção, devendo-se se atentar para que os critérios estabelecidos não causem prejuízo para alguns e beneficie a outros, complementando que “a isonomia e a razoabilidade dos critérios de rateio são de ordem pública, especialmente em empreendimentos que constituem relações de consumo”.[133]

O inciso IV ainda do mesmo artigo, dispõe sobre as especificações das despesas ordinárias que independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns, o custeio é obrigatório diferentemente das despesas extraordinárias que são de obrigatoriedade apenas dos condôminos que usufruírem de determinados benefícios ou serviços, como por exemplo serviço de concierge, fornecimento de alimentação, etc.

Na convenção do condomínio também deverá constar, de acordo com o

---

[132] Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código: (...) VII- a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos; VIII- o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário; IX- o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário. BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Lei da Multipropriedade**. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 10/11/2020.

[133] LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al*. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência - lei n. 10.406, de 10.01.2002. 13. ed. Barueri: Manoele, 2019. p.1387

disposto no inciso VI do artigo 1.358-P:[134]

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

Surge um questionamento se no caso de não constar a devida indicação na convenção do condomínio edilício, poderia um condômino multiproprietário contratar diretamente uma companhia de intercâmbio para sua unidade sem que conste essa previsão na convenção do condomínio?

Pela lição dada por Carlos Oliveira, realizando uma leitura fria e literal do inciso VI, a resposta que se obtém inicialmente é que sem autorização prévia expressa na convenção, não seria possível contratar empresa de intercâmbio. Contudo, essa não seria a melhor interpretação do dispositivo, pois fere o direito constitucional de propriedade, sobretudo pela inexistência de justo motivo para impor essa condição na convenção se o multiproprietário permanecer pessoalmente obrigado "por seus deveres enquanto condômino multiproprietário".[135]

Havendo contratação de empresa de intercâmbio após autorização prévia na convenção do condomínio edilício, sua eficácia será contra os dois condomínios (contra o condomínio edilício e contra o condomínio multiproprietário). Dessa forma, as cobranças referentes as contribuições condominiais serão feitas da empresa de intercâmbio, e não do multiproprietário. Em caso de necessidade de negativação do nome do multiproprietário devido a existência de débito, não poderia ser feito pelo condomínio por exemplo. No entanto, se tratando de ação de cobrança, esta poderá envolver o multiproprietário no polo passivo, com a finalidade de "viabilizar a penhora e a consequente adjudicação de sua unidade periódica na forma dos incisos VIII e IX do art. 1.358-P do CC e, por analogia, do

---

[134] BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.** Lei da Multipropriedade. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 10/11/2020.

[135] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p.31. Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos> Acesso em: 25/11/2020.

art. 1.358-S do CC".[136]

Se o condomínio edilício aderir ao regime de multipropriedade, no regimento interno também deverá constar cláusulas obrigatórias, de acordo com a determinação do Artigo 1.358-Q da Lei 13.777/2018. O legislador preocupou-se em detalhar assuntos que deveriam ser tratadas na convenção, tais como utilização das áreas comuns (inciso III), direitos e obrigações do administrador (inciso II) que ficarão à mercê de decisão da maioria simples em assembleia, que podem criar ou alterar o regimento. Para Francisco Loureiro, o legislador buscou flexibilizar a regulação da multipropriedade, mas não pesou os possíveis riscos e danos que podem ser causados aos condôminos, principalmente "em empreendimentos de natureza empresarial, que tem por objeto relação de consumo". [137]

Como já estudado, o multiproprietário é detentor do direito de propriedade sobre uma fração de tempo de uso e gozo do imóvel, sendo esse uso limitado a determinado período. Fazendo referência a um condomínio de multripropriedade instituído em condomínio edilício, poderá o multiproprietário utilizar-se das áreas comuns do condomínio a exemplo da piscina, academia, salão de festas, fora do período de uso e gozo da sua unidade periódica?

A Lei não estabelece nenhuma determinação especificas quanto a este assunto, todavia, o inciso III do dispositivo supracitado dispõe que as condições e regras para uso das áreas comuns devem estar previstas no regimento interno do condomínio, desta forma permanece a dúvida se pode ser estabelecido limitações de uso das áreas comuns para os multiproprietários.

Ao nosso sentir, mesmo havendo limitação quando ao uso do imóvel, o multiproprietário não deixa de ser condômino, pois deve manter pagando a contribuição condominial independentemente de estar em seu período de uso e gozo sobre do bem, conforme previsão expressa no inciso I do Artigo 1.358-J. Assim, compreende-se que tem direito de usufruir das áreas comuns do condomínio, respeitando as normas de boa convivência e vizinhança.

---

[136] **Ibidem.** p. 31-32

[137]LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al*. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência -lei n. 10.406, de 10.01.2002. 13ª. Ed. Barueri: Manoele, 2019. p. 1387.

O Artigo 1.358-R da Lei em estudo trata da cobrança de despesas condominiais ordinárias e extraordinárias do condomínio em multipropriedade instituídos dentro do condomínio edilício. O caput do artigo dispõe que na hipótese de inadimplemento dessas despesas por parte do multiproprietário, é possível “a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente”, ou seja, o condomínio só poderá adjudicar a unidade periódica do devedor e não a unidade autônoma no todo. A demanda tem que seguir o devido processo legal, respeitando todas as etapas (citação, penhora, intimação e prazo para oferecimento de embargos).[138]

O parágrafo único do mesmo dispositivo legal traz uma novidade e uma possível inconstitucionalidade, conforme se verifica:

> Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício regrar que em caso de inadimplência:
>
> I - o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;II - a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o pool da administradora;III - a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

A medida temporária denota uma “anticrese legal” em favor da administradora do condomínio que perdurará até a quitação integral da dívida, conforme inciso I do aludido parágrafo, sendo possível que o condomínio disponibilize a unidade periódica no *pool* hoteleiro se valendo do valor da locação para abater a dívida. Salienta-se que deverá constar regulamentação na convenção do condomínio para essa destinação econômica.

---

[138]LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al*. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência -lei n. 10.406, de 10.01.2002. 13ª. ed. Barueri: Manoele, 2019. p. 1389.

Flávio Tartuce defende que se está diante de mais uma inconstitucionalidade que fere o direito fundamental de propriedade preceituado no Artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal de 1988, “pois restringe automaticamente o atributo de uso e gozo sem ação judicial”. Examina-se também uma afronta ao princípio da ampla defesa e ao contraditório conforme inciso LV do mesmo dispositivo constitucional.[139]

Nesse diapasão, Marcos Aurélio Bezerra de Melo leciona:[140]

> [...] essa cláusula, em qualquer outra situação de condomínio edilício, não resiste a uma análise séria frente à Constituição Federal, conforme já assinalamos por ocasião da análise dos limites normativos da convenção de condomínio (item 6.1 deste capítulo). Assim, de ordinário, a inadimplência, ainda que reiterada, não pode possibilitar a privação do uso da unidade autônoma em atenção à proteção constitucional da propriedade privada (arts. 5.º, XXII, e 170, II) e, não raro, do próprio direito fundamental social da moradia (art.6º).

Resta evidente que a Lei nº 13.777/2018 estabeleceu determinações conflitantes com a Carta Magna brasileira, considerando que dívida condominial seja motivo para privação do exercício do direito de propriedade do multiproprietário sobre sua unidade periódica.

Quanto a renúncia do direito de multipropriedade no condomínio edilício, de acordo com o Artigo 1.358-T, esta só poderá ser realizada de forma translativa em favor do condomínio edilício e desde que o multiproprietário esteja adimplente com suas obrigações condominiais e tributárias “e, se houver, com o foro ou taxa de ocupação”, conforme preceitua o parágrafo único do supracitado dispositivo.

Pois bem, se verifica mais uma vez que a legislação impõe restrições ao exercício do direito de propriedade do multiproprietário, neste caso, ele não pode renunciar pura e simplesmente seu direito de propriedade em favor de terceiros. A renúncia só pode ser realizada em benefício do condomínio edilício e de forma gratuita, como uma espécie de doação. No entendimento de Flávio Tartuce, o objetivo do legislador foi de “propiciar uma melhor efetivação econômica da multipropriedade, retirando a possibilidade de intervenção do Estado, caso a

---

[139] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p. 477.
[140] MELO, Marco Aurélio Bezerra. *et al.* **Código Civil Comentado:** doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 988.

multipropriedade fique sem dono. Porém, esbarrou-se no texto constitucional".[141]

Esse também é o entendimento do Desembargador Eduardo Francisco Loureio:

> O parágrafo único contém regra polêmica, que condiciona a renúncia – ou doação – ao prévio pagamento de todas as despesas, tributos, foros e taxas de ocupação inadimplidas. Tem a norma o escopo de evitar que o multiproprietário se exo-nere de suas obrigações, renunciando à titularidade da unidade. Não faz sentido a condição, bas-tando regra que dispusesse que a renúncia opera efeitos *ex nunc*. Na realidade, enxerga-se uma segunda finalidade da norma, de manter adquirentes vinculados a empreendimentos inviáveis economicamente, em proveito exclusivo do empreendedor ou administrador, o que pode ser considerado abusivo nas relações de consumo.[142]

A compreensão que se tem é que ficou vedada a renúncia adjudicativa, por força do que foi estabelecido no caput do mencionado artigo, além disso, se o multiproprietário estiver com dificuldades de custear as despesas *propter rem* advindas da sua unidade periódica (IPTU e taxa condominial), não pode evitar maior endividamento renunciando sua propriedade. Seria mais uma medida restritiva imposta pelo legislador que contraria o direito de propriedade.

Por fim, a Lei da Multipropriedade também estabelece que pode haver limitação ou impedimento para a instituição do condomínio em multipropriedade dentro do condomínio edilício, nos termos do artigo 1.358-U. Essa limitação ou impedimento pode ser determinado na convenção do condomínio edilício, nos memorias de loteamentos e nos instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos, sendo possível que essa vedação seja alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos. Havendo omissão na convenção, entende-se pela aplicação do artigo 1.358-O anteriormente comentado no qual prevê a instituição da multipropriedade no condomínio edilício pelo voto da maioria absoluta em assembleia.

Algumas questões polêmicas são levantadas com a determinação deste artigo, uma já comentada anteriormente sobre o quórum da maioria absoluta em que a Lei não deixa claro, entendo desta forma que deve ser como 2/3 a exemplo do que é praticado no condomínio edilício, sendo possível que essas limitações e

---

[141] TARTUCE, **Op. Cit.** p. 478.
[142] LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al*. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência -lei n. 10.406, de 10.01.2002. 13ª. Ed. Barueri: Manoele, 2019. p.1389.

vedações sejam resolvidas em assembleia de condomínio. O Desembargador Francisco Loureiro entende que esse “preceito visa facilitar a conversão, privilegiando os interesses dos empreendedores e dos administradores profissionais, sem levar em conta, porém, os interes-ses dos adquirentes”.[143]

A outra questão polêmica é sobre os loteamentos e compromissos de compra e venda. Não existe convenção e nem assembleia em loteamento, portanto, a regra não seria aplicável nestes casos. Sobre a previsão de vedação ou limitação nos contratos de venda de lotes, se fosse possível alterá-la por decisão em assembleia, estaria infringindo o “ato jurídico perfeito”, contrariando princípio constitucional, conforme lição do aludido Desembargador.

3.4. ADMINISTRAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE: LACUNAS DA LEI

Conforme artigo 1.358-M[144] da Lei 13.777/2018, o imóvel submetido ao regime de multipropriedade será administrado por pessoa indicada no ato de instituição ou na convenção do condomínio. Não havendo indicação nestes instrumentos, será a pessoa escolhida em assembleia de condomínio.

O administrador será responsável pelo imóvel, suas instalações, equipamentos e mobiliários, e de acordo com o parágrafo primeiro do mesmo dispositivo legal, terá como atribuição, além das previstas no ato de instituição ou convenção do condomínio:

> Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.
> § 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:
> I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;

---

[143] LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al*. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência -lei n. 10.406, de 10.01.2002. 13ª. Ed. Barueri: Manoele, 2019. p.1390.
[144] BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.** Lei da Multipropriedade. Brasília. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm.>Acesso em: 10/11/2020.

> II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;
> III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;
> IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:
> a) determinar a necessidade da troca ou substituição;
> b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;
> c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;
> V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;
> VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;
> VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

Conforme se verifica, o legislador tratou de estabelecer as atribuições do administrador, mas não faz menção a forma de destituição e não deixa claro quem é legitimado para exercer essa função, se pode ser pessoa física ou jurídica, embora, pela forma apresentada inclina-se para uma administração realizada por empresa. Esse administrador fará o papel de síndico da multipropriedade, porém, entende-se também que é possível ao condomínio de multipropriedade ter um administrador e um síndico. Se assim ocorrer, deverão ser delimitadas as atribuições de cada um.

Dentre as atribuições apresentadas, duas delas merecem uma atenção maior, a exemplo do inciso II que atribui ao administrador o critério de determinação dos períodos de uso e gozo de cada multiproprietário quando envolver o sistema misto ou flutuante. Para o Desembargador Francisco Loureiro, “os critérios devem ser claros e públicos, sem violar a isonomia dos multiproprietários, pena de se converterem em abuso de direito e violação dos direitos do consumidor”. Se houver omissão quanto aos critérios, deve ser resolvido em assembleia e não pela decisão exclusiva do administrador.[145]

A outra atribuição que merece atenção, seguindo o mesmo entendimento do Desembargador Francisco Loureiro, refere-se ao disposto no inciso IV do dispositivo supracitado, na qual quem entenderá pela necessidade de substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário do imóvel, será o administrador, exceto se for convencionada atribuição diferente na convenção do condomínio conforme previsão do parágrafo 2º do mesmo dispositivo. O administrador poderá determinar alguma troca sem haver concordância por parte dos condôminos, mas estes

---

[145]LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al*. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência -lei n. 10.406, de 10.01.2002. 13ª. Ed. Barueri: Manoele, 2019. p. 1385.

deverão arcar com os custos. Contudo, quem tem que determinar tais substituições é os condôminos em assembleia, não se pode concentrar esse “poder” de decisão em uma única pessoa.

Sendo instituído condomínio de multipropriedade em unidade autônoma de condomínio edilício, mesmo que em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, deverá obrigatoriamente ter um administrador profissional, nos termos do artigo do Artigo 1.358-R:[146]

> Art. 1.358-R. O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional.
> § 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.
> § 2º O administrador do condomínio referido no caput deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.
> § 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

Diferentemente dos preceitos estabelecidos no Artigo 1.358-M da Lei objeto deste estudo, o legislador deixa claro quem pode ser o administrador do condomínio de multipropriedade no caso de instituição em condomínio edilício, que neste caso, deve ser um administrador profissional, além de assetar que o administrador será único tanto para o condomínio edilício quanto para os condomínios de multipropriedades. Mais uma vez faço referência a lição do civilista Flávio Tartuce que acredita na inconstitucionalidade deste dispositivo por ferir a livre iniciativa preceituada no Artigo 170 da Constituição Federal ao determinar que a administração do condomínio deve ser realizada por um profissional, suscitando dúvidas práticas em relação aos requisitos necessários para ser síndico nessa modalidade de condomínio.[147]

---

[146] BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018.** Lei da Multipropriedade. Brasília. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm.>Acesso em: 10/11/2020.

[147] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p. 476.

O parágrafo quinto do mencionado artigo diz apenas que o administrador pode ser ou não prestador de serviços de hospedagem, mas não faz referência sobre a necessidade de alguma certificação especifica para exercer tal função em caso de pessoa física.

O parágrafo quarto do mesmo dispositivo também merece atenção, pois, mais uma vez o legislador atribui ao administrador o poder de alterar o regimento interno em relação "aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício". Compreende-se que as decisões que influenciam nos direitos e deveres dos condôminos devem ser deliberadas em assembleia geral, não sendo permitido ao mandatário (o administrador é mandatário legal de todos os multiproprietários conforme § 5º) tomar decisões que contrariem os interesses de seus mandantes.

3.5. A MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL E OS EFEITOS DA LEI

Uma das maiores controvérsias existentes antes da promulgação da Lei 13.777/2018 foi reconhecer a multipropriedade como um direito real.

Cumpre mencionar inicialmente, como direito real compreende ser "as relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis, tendo como fundamento principal o conceito de propriedade, seja ela plena ou restrita".[148]

As primeiras doutrinas que surgiram a respeito do tratamento do instituto da multipropriedade como direito real, a exemplo de Orlando Gomes, entendia não ser possível a criação de um novo direito real por impedimento do princípio do *numerus claus,* pois *"s*eria um direito real atípico e, portanto, uma espécie que não pode existir em face do princípio numerus clausus dos direitos reais".[149]

Silvio Venosa por sua vez acreditava que futuramente poderia ocorrer uma ampliação no *numerus clausus* dos direitos reais por força do surgimento de novas

---

[148] **Ibidem,** p.5.

[149]GOMES, Orlando**. A Multipropriedade**. Revista do Advogado: Direito Imobiliário Urbano, São Paulo, n. 18, p. 1-58, jul. 1985. Disponível em: https://aplicacao.aasp.org.br/aasp/servicos/revista_advogado/paginaveis/18/3/index.html#zoom=z Acesso em: 26/11/2020.

expressões do direito de propriedade, tais como os clubes de campo, os shoppings centers e a multipropriedade. Como sugestão para a multiproriedade, lecionava que o empreendimento deveria ser registrado em nome da pessoa jurídica, que é quem deveria ter o controle dos contratos e assim oncederia e organizaria a utilização periódica dos imóveis e com quem os usuários teriam relação meramente obrigacional.[150]

Para outros doutrinadores, a multipropredade era vista apenas como um direito de uso sobre uma unidade autônoma, sendo o multiproprietário titular desse direito de sobre determinado período, conforme o que for determinado em convenção de condomínio, porém não é proprietário. [151]

Gustavo Tepedino, no entanto, já defendia a multipropriedade como um instituto de direito real, podendo ser instituída com base na Lei 4.591/1964, entendo ser "uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer, no qual se divide o aproveitamento econômico do bem imóvel", a divisão ocorre entre os multiproprietários que são cotitulares de unidades fixas de tempo, sendo garantido a cada um o uso exclusivo e perpétuo do imóvel durante o período fixado do ano.[152]

Na dicção do autor, pode-se afastar a natureza meramente obrigacional da multipropriedade distinguindo os direitos reais dos direitos pessoais:

> Os direitos reais têm por objeto imediato uma coisa, com a qual se estabelece seu titular um liame estreito, direto, sem intermediário. A situação jurídica assim constituída tem caráter absoluto, criando um dever jurídico negativo, prevalecente contra todos – erga omnes –, que deverão respeitar o exercício do direito, abstendo-se de qualquer ingerência. O vínculo jurídico, portanto, adere à coisa sobre a qual incide e tem eficácia generalizada, já que todas as pessoas devem respeito às situações jurídicas de direito real (por isso mesmo chamada de direito absoluto).[153]

---

[150]VENOSA, Silvio. **Apud** CÂMERA, Maya Garcia. **Multipropriedade Imobiliária**: conceitos básicos, negócios imobiliários e diferenciais. 2017. Disponível em: https://civileimobiliario.com.br/multipropriedade-imobiliaria-conceitos-basicos-negocios-imobiliarios-e-diferenciais/ Acesso em: 26/11/2020.

[151]OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade - Timesharing: aspectos cíveis e tributários**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000. Disponível em: <https://nathanmartinez.jusbrasil.com.br/artigos/699465777/novos-aspectos-da-multipropriedade-imobiliaria-no-brasil-apos-a-promulgacao-da-lei-n-13777-2018> Acesso em: 26/11/2020.

[152] TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado- imobiliario> Acesso em: 26/11/2020.

[153] **Idem**. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p.58.

Diferentemente dos direitos reais, no direito pessoal existe um vínculo entre partes determinadas, credor e devedor que se unem no polo ativo (credor) e passivo (devedor), tendo como objeto de direito nessa relação uma prestação. O credor depende do devedor para satisfação de seu direito, que ao contrário do direito real, essa satisfação ocorre de forma mediata, “intermediada pela atividade do devedor”.

> De tais considerações decorre o caráter real da multipropriedade imobiliária. O vínculo jurídico que se instaura adere imediatamente ao bem imóvel sobre o qual incide, servindo o contrato, embora imprescindível, unicamente para definir o objeto do direito e disciplinar a relação entre os multiproprietários, e entre estes e a empresa promotora, à qual é delegada a função de gerir o imóvel. Entretanto, a recíproca limitação (espaço-temporal) de poderes não é fator de intermediação, senão de mera coordenação e demarcação de esferas jurídicas, não retirando, pois, a natureza real do direito do multiproprietário, com prevalência erga omnes.[154]

As lições doutrinárias de Gustavo Tepedino foram referências de fundamento em um caso muito comentando na doutrina atual que chegou aos tribunais no ano de 2016. A 3º Turma Superior Tribunal de Justiça, em julgamento do Recurso Especial 1.546.165/SP[155], reformou a decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo que havia reconhecido a penhora de um imóvel localizado no município de Búzios/RJ, registrado em nome de uma incorporadora, mas dividido entre 52 quotas de fração de tempo sob o sistema de multipropriedade. O caso tratava-se de uma ação de cobrança por dívida condominial no qual foi decretado a penhora da totalidade do imóvel. Foi interposto embargos de terceiro por parte da detentora de 2/52 avos da propriedade (casa de nº 34), aduzindo que o imóvel está registrado "na modalidade de time-sharing, tendo sido subdividido, antes da comercialização, em 52 frações ideais, pertencendo, portanto a titulares diversos", o que, segundo afirma, evidencia a impossibilidade de ser mantida a constrição sobre a totalidade da casa

---

[154]TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado- imobiliario> Acesso em: 26/11/2020.

[155]PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (**STJ – Resp: 1546165 SP 2014/0308206-1**, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/04/2016, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/09/2016 RB vol. 636 p. 36).

nº 34”.

Em decisão de primeiro grau, o magistrado entendeu que "a relação jurídica ofertada à embargante por conta da cessão de direitos na qual figurou como cessionária se revestia de natureza obrigacional e não de direito real”, jugando improcedente o pedido.

No julgamento do Recurso Especial, houve controvérsia sobre a origem do contrato de multipropriedade ser de direito real ou pessoal, o voto controverso foi do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva que fundamentou com base na doutrina e na forma que o instituto é tratado em outros países, reconhecendo inicialmente a forte inclinação para que a multipropriedade fosse reconhecido como direito real, porém destacou as diferenças que afasta o instituto desse âmbito do direito. Em destaque faz referência ao fato de que “as faculdades de uso, fruição e disposição, atribuídas à propriedade, na multipropriedade, são limitadas ao período de tempo anual preestabelecido, ainda que se tratasse de direito perpétuo” e que no ordenamento jurídico brasileiro, não se admite criação de um novo direito real por força do princípio do *numerus claus*.

Em discordância com o Ministro Ministro Villas Bôas Cueva que teve o voto vencido por maioria, o Ministro Relator do acórdão, João Otávio de Noronha, reconheceu a natureza de direito real da multipropriedade seguindo a lição doutrinária de Gustavo Tepedino, conforme parte do texto da ementa:

> 1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo à local de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.
> 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de numerus clausus.

Em matéria de ordenamento jurídico brasileiro, o Ministro João Otávio de Noronha defendeu que “no contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a

ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225”. A decisão, portanto, rejeitou a penhora do imóvel por dívida de um dos condôminos resguardando assim as frações ideais dos demais multiproprietários.

A citação do referido recurso é relevante para o estudo do tema em questão, pois mesmo existindo decisão jurisprudencial antes mesmo de legislação específica, como se observa, não houve unanimidade no entendimento mantendo as controvérsias sobre o reconhecimento da natureza jurídica da multipropriedade como direito real.

Essas controvérsias repercutiram em dificuldades práticas de se conseguir realizar as averbações do instituto nos registros de imóveis, consequentemente, contribuiu também para a redução do surgimento de novos empreendimentos com proposta de multipropriedade imobiliária no Brasil e, aos que surgiam se utilizavam de instrumentos de natureza contratual ou societária que não ofereciam a garantia e segurança necessária aos interessados, conforme nos ensina Anderson Schreiber.[156]

Para Carlos Oliveira, o Superior Tribunal de Justiça, com essa decisão, visou romper apenas a proteção dos contratos de multipropriedade em face dos credores do empreendedor, “o que deveria ter sido feito por meio da doutrina do terceiro cúmplice, à semelhança do caso da Súmula nº 84/STJ”, complementando que “se o STJ tivesse analisado um conflito entre dois indivíduos que, de boa-fé, tivessem firmado contrato de *time sharing* sobre o mesmo período do ano sem registro no Cartório de Imóveis, dificilmente ele teria invocado uma suposta natureza de direito real”.[157]

Entende-se que um dos grandes conflitos de se reconhecer a natureza jurídica da multipropriedade como direito real começa pela divisão temporal que ocorre no imóvel entre várias pessoas que realizam uma espécie de rodízio de uso sobre mesmo. A propriedade no regime de multipropriedade tem uma concepção de imóvel vinculado ao espaço de tempo e não ao espaço físico. O multiproprietário ou

---

[156]SCHREIBER., Anderson. **Multipropriedade Imobiliária e Lei 13.777/18. 2018**. Disponível em: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/664096447/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18 Acesso em: 27/11/2020.

[157] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p.11. Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos> Acesso em: 25/11/2020.

condômino adquire uma fração de tempo por meio de instrumento particular ou escritura pública de venda e compra[158] e encontra dificuldade de conseguir registrar a averbação dessa aquisição na matrícula do imóvel. Em relação aos contratos, desde o início das operações, houve dúvidas quanto sua natureza jurídica e quanto ao enquadramento do instituto dentro do direito de propriedade. As regras do sistema da multipropriedade eram determinadas na escritura e na convenção do condomínio, estabelecendo uma relação de direito obrigacional entre condômino para condômino, e uma relação de direito real do condômino para com o condomínio.

O legislador brasileiro, ao reconhecer a multipropriedade como direito real a partir da Lei 13.777/2018, superou os conflitos existentes. A multipropriedade imobiliária é regulamentada como um regime de condomínio formado por unidades periódicas, passando a ser tratada como direito real sobre coisa própria e não sobre coisa alheia. Se admite desde então a autonomia de cada unidade individualizada no espaço, como por exemplo apartamento 603, e no tempo, como segunda semana de dezembro de cada ano por exemplo, com sua devida matrícula registrada no cartório de registros de imóveis. [159]

O multiproprietário passa a ter o direito de propriedade sobre a totalidade do imóvel, com exclusividade, mas limitado a sua fração de tempo. Como titular desse direito, exerce de forma plena seu direito de propriedade de uso e gozo sobre o imóvel durante determinado período, podendo alienar de forma onerosa ou gratuita sua unidade periódica assim como disponibilizá-la para locação.

O Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, aduz que no direito brasileiro, a multipropriedade imobiliária:

> [...] trata-se de nova modalidade de propriedade, direito real sobre coisa própria e de natureza perpétua. Somente a posse direta e exclusiva sobre a coisa comum é temporária, sucessiva e alternada entre os diversos condôminos, sem alterar, no entanto, a cotitularidade dominial.[160]

---

[158] Vide ANEXO V com modelo de uma escritura pública de venda e compra de quota de fração de tempo realizada no ano de 1990.

[159]TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado- imobiliario> Acesso em: 27/11/2020.

[160] LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al*. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência -lei n. 10.406, de 10.01.2002. 13. ed. Barueri: Manoele, 2019.p.1.362.

Ou seja, os multiproprietários têm a posse e fruição exclusiva, mas de modo temporário. Ao multiproprietário também lhe é concedido o direito de reivindicar a coisa em face de terceiro ou outro multiproprietário que a possua ou detenha de forma injusta, podendo mover ação de imissão de posse, ação petitória ou reivindicatória para garantir o uso e gozo exclusivo da "coisa comum durante o período de tempo que integra o direito real"[161].

O reconhecimento pelo legislador da unidade periódica ser considerada um imóvel autônomo objeto de direito real sobre coisa própria, em termos práticos, repercute não só no direito imobiliário, mas também no tributário. A partir do momento em que cada unidade periódica recebe uma matrícula específica, com a previsão do parágrafo 11º do Artigo 176 da Lei de Registros Públicos, poderá cada unidade periódica ter sua inscrição imobiliária individualizada, sendo desta forma um fato gerador próprio do IPTU[162], devendo o multiproprietário pagar o tributo correspondente apenas a sua unidade periódica, sem responder solidariamente pelo pagamento do tributo das demais unidades periódicas.

Essa é a mesma interpretação do professor e advogado Gustavo Tepedino, conforme se expressa:

> [...] por se tratar de unidade autônoma, o IPTU há de ser individualizado e cobrado de cada multiproprietário, assim como as despesas de luz, gás e água próprias da respectiva unidade, sendo repartidas por cada multiproprietário as taxas condominiais que, como obrigações propter rem, oneram o patrimônio pessoal de cada titular.[163]

Da mesma forma como ocorre nas unidades autônomas do condomínio edilício, a unidade periódica também está sujeita a penhor, hipoteca, usufruto e a "todos os demais direitos reais sobre coisa alheia, além da alienação fiduciária em

---

[161] **Ibidem**, p. 1363

[162]Existe um Projeto de Lei (150/19) tramitando na Câmara dos Deputados para que seja substituída a solidariedade pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento de tributos e encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade. O projeto visa recuperar os dispositivos vetados na Lei 13.777/2018, a exemplo do § 5º do artigo 1.358-J. Se aprovado, cada multiproprietário passará a pagar os encargos (água, luz, IPTU e condomínio) de acordo com o tempo de uso do imóvel. Fonte: https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/camara-dos-deputados-proposta-institui-proporcionalidade-tributaria-em-imovel-com-multipropriedade. Acesso em: 30/11/2020.

[163] TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado- imobiliario> Acesso em: 27/11/2020.

garantia", diferenciando-se do condomínio edilício apenas pelo dever que o multiproprietário tem de comunicar o administrador do condomínio para que atualize os dados cadastrais de cobrança quando recair qualquer ônus sobre sua unidade periódica, conforme Artigo 1.358-I, inciso III da Lei.[164]

[164] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). p.11. Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos> Acesso em: 25/11/2020.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base em todo estudo realizado em que se buscou compreender qual o real conceito de multipropriedade imobiliária adotado pela doutrina e legislação brasileira, como o instituto funciona na prática, e qual seu impacto no Direito Imobiliário, conclui-se que se trata de uma nova modalidade de condomínio constituído por unidades periódicas. Pode-se dizer que a multipropriedade cria um modelo de propriedade periódica, pois o imóvel-base assume a forma de condomínio, e cada fração de tempo de uso é uma unidade periódica autônoma que assegura ao seu titular, neste caso o multiproprietário, o direito real de propriedade sobre essa unidade.

Não tem como afastar o caráter condominial desse instituto, contudo, ouso dizer que poderíamos nos referir como uma nova modalidade de aquisição de imóvel instituído sob o regime de condomínio de compartilhamento de tempo.

Acredito que a grande dificuldade encontrada pela doutrina em reconhecer a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária foi por associar o instituto como sinônimo de *time-sharing* o que acaba nos remetendo a unidades hoteleiras, porém, a multipropriedade pode ser instituída em qualquer imóvel, não necessariamente localizado em empreendimento hoteleiro. Time-sharing é o nome que se dá ao sistema de compartilhamento de imóvel geralmente utilizado no setor hoteleiro. Quem tem um contrato de time-sharing de um imóvel, não tem o direito de propriedade sobre esse imóvel.

A partir da Lei da multipropriedade imobiliária se alcançou a segurança jurídica necessária para os negócios como um todo. O instituto foi regulamentado como regime de condomínio reconhecendo-se como um direito real. O traço característico da multipropriedade é a divisão temporal da propriedade imóvel, onde ocorre o uso rotativo do imóvel sem afetar o direito de propriedade de cada multiproprietário.

O legislador regulamentou o instituto sem esgotar, contudo, o assunto, deixando algumas lacunas que talvez possam ser resolvidas pela jurisprudência na medida em que forem surgindo litígios, ou necessitará de revisão em algumas previsões estabelecidas a exemplo da restrição ao direito de renúncia, que no caso de condomínio edilício só pode ser realizada em beneficio deste. A lei também fere

princípios constitucionais e nessa questão, entendo que houve certa confusão em tratar o instituto como direito real ou meramente um direito de uso ou obrigacional, como exemplo a suspensão temporária do direito de propriedade do multipropriedade. Essa confusão ocorre, como mencionado anteriormente, por associar a multipropriedade apenas a empreendimento hoteleiro. Embora o direito real de propriedade na multipropriedade existe sobre uma fração de tempo que dá ao multiproprietário a faculdade de uso e gozo do imóvel, o direito de propriedade é fundamental e garantido pela Carta Magna brasileira independentemente se é sobre a totalidade do bem ou não, devendo, portanto, ser respeitado.

A regulamentação do instituto contribuiu e contribui ainda para que muitas pessoas possam realizar o sonho de ter um imóvel de férias, sem se preocupar em arcar com os custos exorbitantes que recaem sobre o imóvel dependendo do tipo de propriedade que se adquire, sendo possível ainda ganhar alguma rentabilidade se disponibilizar no *poll* de locação. Contribui também para que o proprietário de um imóvel localizado na praia, por exemplo, que talvez esteja com dificuldades financeiras em arcar com os custos de manutenção do imóvel, no qual está tentando vende-lo há muito tempo e não consegue devido ao seu valor atingir determina classe social, nada impede que esse proprietário instituía um condomínio de multipropriedade nesse imóvel e venda frações de tempo de uso sobre o mesmo como valor significativamente menor.

Em nível de informação da evolução desse instituto para o setor imobiliário brasileiro, a empresa Caio Calfat Real Estate Consulting, atuante na área de planejamento e desenvolvimento imobiliário, urbano e hoteleiro, realizou uma pesquisa no ano 2018 antes ainda da promulgação da Lei, e constatou um crescimento de 48% de ofertas de empreendimentos com essa proposta de multipropriedade em comparação ao ano de 2017.[165]

Acredita-se desta forma que com a regulamentação do instituto, esse número deve aumentar, contribuindo não só para a economia do setor imobiliário brasileiro, como também criando uma nova área de atuação para os profissionais da área

---

[165]**Cenário de Desenvolvimento da Multipropriedade no Brasil**. Disponível em: <http://www.caiocalfat.com.br/wp-content/uploads/2018/06/Cenário-do-Desenvolvimento-de-Multipropriedades-no-Brasil-2018-Caio-Calfat-Real-Estate-Consulting-5.pdf> Acesso em: 02 nov. 2020

jurídica, pois há necessidade da gestão da multipropriedade ser realizada por um administrador.

Sobre a questão registral, questiono se realmente haveria necessidade de criar "matrículas filhas" correspondente a cada fração de tempo, pois acredito que poderia ser criado um registro com discriminações específicas na própria matrícula do imóvel-base quando se tratar de multipropriedade. Esse registro daria todos os direitos já atribuídos aos multiproprietário sobre a fração que lhe corresponde, podendo realizar todos os atos apenas sobre a unidade periódica que lhe compete sem a necessidade de autorização dos demais multiproprietários.

Penso que desta forma, o processo para registro da multipropriedade se tornaria mais ágil (principalmente quando se tratar de 52 unidades periódicas em um único imóvel, pensando em um condomínio composto por 3 torres com 100 apartamentos em cada torre por exemplo), contribuindo também para o meio ambiente evitando a impressão e circulação de papel.

5. REFERÊNCIAS

ABREU, Franciny Beatriz. **Multipropriedade: o regime da multipropriedade nos condomínios edilícios e o registro de imóveis.** Disponível em: <https://www.riportobelo.com.br/artigo/multipropriedade/>. Acesso em: 26/11/2020.

ALCÂNTARA, Francisco Jorge Costa de. **O RECONHECIMENTO DA MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL**. 2019. 58 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Universidade Federal do Ceará Faculdade de Direito Curso de Graduação em Direito, Fortaleza, 2019. Disponível em: http://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/44363/1/2019_tcc_fjcalcântara.pdf. Acesso em: 24 out. 2020.

Aspectos Registrários da Multipropriedade: uma realidade e um desafio para os cartórios. Santa Catarina, 2019. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2019/07/19/anoreg-sc-aspectos-registrarios-da-multipropriedade-uma-realidade-e-um-desafio-para-os-cartorios/> Acesso em: 17/11/2020.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de Direito Civil**: Direito das Coisas. 2ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2019.p.105. Disponível em:< https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553610525/cfi/4!/4/4@0.00:0.00> Acesso em: 25/10/2020.

BRASIL. **Deliberação Normativa nº 378**, de 12 de agosto de 1997. Brasília, Instituto Brasileiro de Turismo. Disponível em: http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm. Acesso em: 24/10/2020.

BRASIL. **Lei nº 4591/1964. Lei do Condomínio em edificações e incorporações imobiliárias.** Brasília. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> Acesso em: 05/11/2020.

BRASIL. **Constituição Da República Federativa Do Brasil De 1988**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 05/10/2020.

BRASIL. **Lei nº 6.015/1973**. **Lei de Registros Públicos**. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 19/11/2020.

BRASIL. **Decreto nº 7.381/2010**. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm >Acesso em: 24/10/2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406/2002. Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 04/10/2020.

BRASIL. **Lei nº 11.771/2008**. **Lei de Turismo**. Brasília, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm. Acesso em: 24 out. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.777/2018. Lei da Multipropriedade**. Brasília. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 10/11/2020.

CAMELLO, Rogério. **A multipropriedade e seu impacto nos condomínios edilícios**. 2020. Disponível em: https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-edilicias/321505/a-multipropriedade-e- seu-impacto-nos-condominios-edilicios. Acesso em: 28/11/2020

CÂMERA, Dra. Maya Garcia. **Multipropriedade Imobiliária**: Conceitos Básicos, Negócios Imobiliários e Diferenciais. 2017. Disponível em: <https://civileimobiliario.com.br/multipropriedade- imobiliaria-conceitos-basicos-negocios-imobiliarios-e-diferenciais/> Acesso em: 23/10/2020.

Canal Brain. **Qual é a diferença entre timeshare e multipropriedade?** 2020. Disponível em: <https://brain.srv.br/qual-e-a-diferenca-entre-timeshare-e-multipropriedade-conheca-os-diferentes- tipos-de-imoveis-para-as-suas-ferias/#:~:text=Enquanto%20na%20Multipropriedade%20todos%20os,que%20o%20consumidor%20p ode%20contratar> Acesso em: 03/11/2020.

CASORETTI, Simone Gomes Rodrigues**. Multipropriedade Imobiliária.** 1999. 137 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 1999. Disponível em: https://leto.pucsp.br/handle/handle/8326?mode=full#preview-link0 Acesso em: 25/102020**.**

Cenário de Desenvolvimento da Multipropriedade no Brasil. Disponível em: <http://www.caiocalfat.com.br/wp-content/uploads/2018/06/Cenário-do-Desenvolvimento-de- Multipropriedades-no-Brasil-2018-Caio-Calfat-Real-Estate-Consulting-5.pdf> Acesso em 22/11/2020.

CHALUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.p.53. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987053/cfi/6/2!/4/2/2@0:16.6 >Acesso em: 02/11/2020.

CONGRESSO IBRADIM DE DIREITO IMOBILIÁRIO, 2., 2019, São Paulo. **Multipropriedade como planejamento sucessório.** São Paulo: Ibradim, 2019. Disponível em: https://ibradim.org.br/videos/#II-congresso Acesso em: 17/11/2020.

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. 2018. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da- multipropriedade> Acesso em: 15/11/2020.

DINIZ, Maria Helena. **Direito civil**: Direito das Coisas. 28ª. Ed. São Paulo: Saraiva, 2013. 4 v. p. 134. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/47686106/maria-helena-diniz-curso-de-direito- civil-brasileiro-volume-4-direito-das-coisas> Acesso em: 09/11/2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 14ª. Ed. São Paulo: Saraiva,2019. p.223. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553608782/cfi/223!/4/4@0.00:45.1 > Acesso em: 04/10/ 2020.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 103 Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/cfi/6!/4/4@0.00:67.7> Acesso em: 04/10/2020.

GOMES, Orlando. **A Multipropriedade**. **Revista do Advogado**: Direito Imobiliário Urbano, São Paulo, n. 18, p. 1-58, jul. 1985. Disponível em: <https://aplicacao.aasp.org.br/aasp/servicos/revista_advogado/paginaveis/18/3/index.html#zoom=z> Acesso em: 25/10/2020.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (ed.). **Multipropriedade imobiliária e o registro de imóveis**. Disponível em: <https://www.irib.org.br/boletins/detalhes/660> Acesso em: 23/10/ 2020.

JUNIOR, Dário da Silva Oliveira, CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Apud** SARAIVA, Bruno de Sousa. **Teoria Geral a Multipropriedade Imobiliária no Direito Civil Brasileiro**. Fortaleza: Din.Ce, 2017. p. 26.

LAURINHA. **Propriedade no Direito Romano – Parte Geral.** Disponível em: < https://medium.com/anotações-de-direito/propriedade-no-direito-romano-parte-geral-461e6b1d7893> Acesso em: 04/10/2020.

LOBÃO, Amanda. **Condomínio em multipropriedade**: Vantagens e desvantagens da propriedade compartilhada. 2019. Disponível em: <https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/amanda- lobao/item/3834-condominio-em-multipropriedade-vantagens-e-desvantagens-da-propriedade-compartilhada.html#:~:text=O%20condomínio%20em%20multipropriedade%20é,direito%20real%20d e%20habitação%20periódico.. Acesso em: 23 out. 2020.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: coisas. 4ª Ed. São Paulo: Saraiva, 2019.p.96. Disponível em: < https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553617197/cfi/96!/4/4@0.00:16.9.> Acesso em: 04/10/2020.

LOPES, João Batista. **Apud** CÂMERA, Maya Garcia. **Multipropriedade Imobiliária**: conceitos básicos, negócios imobiliários e diferenciais. Conceitos Básicos, Negócios Imobiliários e Diferenciais. 2017. Disponível em: <https://civileimobiliario.com.br/multipropriedade-imobiliaria-conceitos-basicos-negocios-imobiliarios-e-diferenciais/> Acesso em: 23 out. 2020.

LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al*. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência -lei n. 10.406, de 10.01.2002. 13ª. Ed. Barueri: Manoele, 2019. p. 1387.

LOUREIRO, Francisco Eduardo *et al*. **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência - lei n. 10.406, de 10.01.2002. 13. ed. Barueri: Manoele, 2019. p. 1.371. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520460184/cfi/1313!/4/2@100:0.00. Acesso em: 24/11/2020.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade Imobiliária**. Disponível em: https://www.anoreg.org.br/site/2016/09/26/multipropriedade-imobiliaria-por-marcelo-augusto-santana-de-melo/ > Acesso em: 24/10/2020.

MELO, Marcelo Augusto Santana de; PASSARELLI, Luciano Lopes (ed.). **Direito de Propriedade: multipripriedade**. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 70, n. 34, p.

MELO, Marco Aurélio Bezerra. **Código Civil Comentado:** doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 988.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Curso de Direito Civil**: Direito das Coisas. 5ª Ed. São Paulo: Atlas,2015. p. 99. Disponível em: <https://www.passeidireto.com/arquivo/27501797/direito-civil-v-livro-marco- aurelio-bezerra-de-melo>. Acesso em: 04 out. 2020.

MULTI. In: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7Graus, 2020. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/trabalho/> Acesso em: 24/10/2020.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **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/COLEG/Senado. Março/2019 (Texto para Discussão nº 255). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 14/11/2020

OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade - Timesharing: aspectos cíveis e tributários**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000. Disponível em: <https://nathanmartinez.jusbrasil.com.br/artigos/699465777/novos-aspectos-da-multipropriedade- imobiliaria-no-brasil-apos-a-promulgacao-da-lei-n-13777-2018> Acesso em: 26/11/2020.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Multipropriedade no Brasil e seus Procedimentos Registrais**. 2019. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/?p=2773. > Acesso em: 17/11/2020.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Multipropriedade Imobiliária**. [mensagem pessoal] Mensagem recebida por: <cartorio@lamanapaiva.com.br>. em: 27/11/2020.

PENTEADO, Luciano de Carmargo. LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p. 96. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553617197/cfi/96!/4/4@0.00:16.9> Acesso em: 04/10/2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil:** direitos reais. 27. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. Revista, atualizada e ampliada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. p.176. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985424/cfi/6/10!/4/26@0:41.6 Acesso em: 23/11/2020.

Registro Civil e Tabelionatos de Notas podem atuar como postos de emissão de Certificados Digitais. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/camara-dos-deputados-proposta-institui-proporcionalidade- tributaria-em-imovel-com-multipropriedade>. Acesso em: 30/11/2020.

REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (ed.). Multipropriedade imobiliária e o registro de imóveis. Disponível em: <https://www.irib.org.br/boletins/detalhes/660> Acesso em: 23/10/2020.

SARAIVA, Bruno de Sousa. **Teoria Geral a Multipropriedade Imobiliária no Direito Civil Brasileiro**. 1ª Ed. Fortaleza: Din.Ce, 2017. p. 27-28.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário teoria e prática**. 15ª. Ed. Rio de Janeiro Forense 2019. p. 976

SCHREIBER., Anderson. **Multipropriedade Imobiliária e Lei 13.777/18. 2018**. Disponível em: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/664096447/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18. Acesso em: 27 nov. 2020.

Superior Tribunal de Justiça – **Resp: 1546165 SP 2014/0308206-1**, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/04/2016, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/09/2016 RB vol. 636 p. 36).

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 12ª. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p.131.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. Revista dos Tribunais. São Paulo: Saraiva, 1993.p.1.

Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Sem Revisão 9161621-82.2002.8.26.0000**; Relator (a): Gilberto dos Santos; Órgão Julgador: 2a. Câmara do Primeiro Grupo (Extinto 2° TAC); Foro de São Sebastião - 1ª V. CÍVEL; Data do Julgamento: 20/10/2003; Data de Registro: 22/10/2003.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito civil**: Reais. 19ª. Ed. São Paulo: Atlas, 2019.p. 200.

ANEXO I - MODELO NOMENCLATURA MATRÍCULA DE UNIDADE PERIÓDICA

Matricula do IMOVEL (Apartamento nº 101) – **M-100.000 (opção MENSAL)**

[abertura de 12 matrículas para cada fração de tempo (UNIDADE PERIÓDICA) e encerramento desta]

Matrículas das FRAÇÕES DE TEMPO (opção MENSAL com numeração nova)
M-100.001 – JANEIRO (JOÃO)
M-100.002 – FEVEREIRO (JOSÉ)
M-100.003 – MARÇO (PEDRO)
[até completar as 12 matrículas (12 frações de tempo)]

OU Matrículas das FRAÇÕES DE TEMPO (opção MENSAL com numeração acessória)
M-100.000/1 – JANEIRO (JOÃO)
M-100.000/2 – FEVEREIRO (JOSÉ)
M-100.000/3 – MARÇO (PEDRO)

Matrícula do IMÓVEL (Apartamento nº 101) – M-200.000 **(opção SEMANAL)**
[abertura de 52 matrículas para cada fração de tempo (UNIDADE PERIÓDICA) e encerramento desta]

Matrículas das FRAÇÕES DE TEMPO (opção SEMANAL com numeração nova)
M-200.001 – 1ª SEMANA DE JANEIRO (JOÃO)
M-200.002 – 2ª SEMANA DE JANEIRO (JOSÉ)
M-200.003 – 3ª SEMANA DE JANEIRO (PEDRO)
M-200.004 – 4ª SEMANA DE JANEIRO (LUCAS)
[até completar as 52 matrículas (52 frações de tempo)]

OU Matrículas das FRAÇÕES DE TEMPO (opção SEMANAL com numeração acessória)
M-200.000/1 – 1ª SEMANA DE JANEIRO (JOÃO)
M-200.000/2 – 2ª SEMANA DE JANEIRO (JOSÉ)
M-200.000/3 – 3ª SEMANA DE JANEIRO (PEDRO)
M-200.000/4 – 4ª SEMANA DE JANEIRO (LUCAS)

ANEXO II - MODELO NOMENCLATURA MATRÍCULA DE UNIDADE PERIÓDICA

MODELO DE REGIME ANUAL

MATRÍCULA DO IMÓVEL (ONDE NÃO HÁ CONDOMÍNIO EDILÍCIO):
UMA CASA DE ALVENARIA sob o nº 55 da Avenida Beira Mar, com a área construída de 800m², edificada sobre o LOTE URBANO número 10 da quadra número 10 do Loteamento Bela Vista, no Balneário de Capão Novo, Município de Capão da Canoa, ... (descrição do imóvel e demais elementos da matrícula)
R-1/1.000 - PARTILHA (MEAÇÃO de 50% do imóvel)
R-2/1.000 - PARTILHA (LEGÍTIMA de 12,5% do imóvel)
R-3/1.000 - PARTILHA (LEGÍTIMA de 12,5% do imóvel)
R-4/1.000 - PARTILHA (LEGÍTIMA de 12,5% do imóvel)
R-5/1.000 - PARTILHA (LEGÍTIMA de 12,5% do imóvel)
OBSERVAÇÃO: CUIDAR REGRAMENTO ESTADUAL. Poderá ensejar registro pela natureza do direito (ex.: legítimas, legado ou cessão). **CONTINUA...**

R-6/1.000 - INSTITUIÇÃO DE MULTIPROPRIEDADE (ANUAL)
Nos termos do (instrumento particular/ escritura pública / título judicial) de ..., instruído com ..., procedo este registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi submetido ao **regime da multipropriedade**, passando a constituir frações de tempo com as seguintes características: Nos anos de **final 0 e 5**, caberá ao(à) titular da fração ideal decorrente do **R-1** desta matrícula a propriedade exclusiva do imóvel; Nos anos de **final 1 e 6**, caberá ao(à) titular da fração ideal decorrente do **R-2** desta matrícula a propriedade exclusiva do imóvel; Nos anos de **final 2 e 7**, caberá ao(à) titular da fração ideal decorrente do **R-3** desta matrícula a propriedade exclusiva do imóvel; Nos anos de **final 3 e 8**, caberá ao(à) titular da fração ideal decorrente do **R-4** desta matrícula a propriedade exclusiva do imóvel; Nos anos de **final 4 e 9**, caberá ao(à) titular da fração ideal decorrente do **R-5** desta matrícula a propriedade exclusiva do imóvel. **Modalidade: O período de gozo e fruição correrá de forma "fixa". As demais características constam do citado instrumento, o qual é parte integrante deste registro para todos os efeitos jurídicos.**
...

AV-7/1.000 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
Procede-se a esta averbação para ficar constando que a Convenção de Condomínio relativa à instituição do regime de Multipropriedade objeto do **R-6** desta matrícula foi registrada sob o número **...** no Livro 3 – Registro Auxiliar deste Serviço Registral.
...

AV-8/1.000 – ABERTURAS DE MATRÍCULAS DAS FRAÇÕES DE TEMPO COM ENCERRAMENTO
Nos termos do requerimento de ..., fica constando que as frações de tempo decorrentes da instituição do Regime de Multipropriedade do R-6 foram matriculadas neste Ofício em ..., sob os números M-... a M-..., Livro 2-Registro Geral, com o quê se ENCERRA a presente escrituração.
...

ANEXO III – MODELO NOMENCLATURA MATRÍCULA DE UNIDADE PERIÓDICA

MATRÍCULA DA FRAÇÃO DE TEMPO:

MATRÍCULA 5.000 (ou como numeração acessória, MATRÍCULA 1.000/1) - A FRAÇÃO DE TEMPO CORRESPONDENTE AO ANO DE FINAL 0 (ZERO) DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DE UMA CASA DE ALVENARIA sob o nº 55 da Avenida Beira Mar, com a área construída de 200m², edificada sobre o LOTE URBANO número 10 da quadra número 10 do Loteamento Bela Vista, no Balneário de Capão Novo, Município de Capão da Canoa, ... (descrição do imóvel).

PROPRIETÁRIO: Incluir a qualificação de quem **titula o R-1** da matrícula da CASA (MEAÇÃO).

ORIGEM: M-1.000 ...

MATRÍCULA DA FRAÇÃO DE TEMPO:

MATRÍCULA 5.001 (ou como numeração acessória, MATRÍCULA 1.000/2) - A FRAÇÃO DE TEMPO CORRESPONDENTE AO ANO DE FINAL 1 (UM) DO IMÓVEL CONSTITUÍDO DE UMA CASA DE ALVENARIA sob o nº 55 da Avenida Beira Mar, com a área construída de 200m², edificada sobre o LOTE URBANO número 10 da quadra número 10 do Loteamento Bela Vista, no Balneário de Capão Novo, Município de Capão da Canoa ... (descrição do imóvel).

PROPRIETÁRIO: Incluir a qualificação de quem **titula o R-2** da matrícula da CASA (LEGÍTIMA).

ORIGEM: M-1.000 ... **E assim sucessivamente.**

ANEXO IV - MODELO MATRÍCULA

MODELO DE REGIME TRIMESTRAL

MATRÍCULA DO TERRENO SOBRE O QUAL SE INSTITUIRÁ UM CONDOMÍNIO EDILÍCIO:

MATRÍCULA 100.000: LOTE URBANO número 10 da quadra número 10 do Loteamento Bela Vista, no Balneário de Capão Novo, Município de Capão da Canoa, ... (descrição do imóvel e demais elementos da matrícula)
R-1/100.000 REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
AV-2/100.000 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO
R-3/100.000 INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO
AV-4/100.000 AVERBAÇÃO DE ENCERRAMENTO DA ESCRITURAÇÃO TENDO EM VISTA A ABERTURA DE MATRÍCULAS PARA AS UNIDADES AUTÔNOMAS DECORRENTES DO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

MATRÍCULA DA UNIDADE AUTÔNOMA DECORRENTE DO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO:

MATRÍCULA 150.000: UM IMÓVEL constituído do APARTAMENTO NÚMERO 1, localizado no primeiro andar ou segundo pavimento, o primeiro à esquerda de quem sai do elevador social, com a área privativa de ..., com a área comum de ..., correspondendo-lhe a fração ideal de ... no imóvel constituído do LOTE URBANO número 10 da quadra número 10 do Loteamento Bela Vista, no Balneário de Capão Novo, Município de Capão da Canoa, ... (descrição do imóvel)
PROPRIETÁRIOS: Fulana, proprietária da área ideal de 1/2 do imóvel; Beltrano, proprietário da área ideal de 1/6 do imóvel; Cicrano, proprietário da área ideal de 1/6 do imóvel; e, João, proprietário da área ideal de 1/6 do imóvel.
ORIGEM: M-100.000

ANEXO V.I - ESCRITURA PÚBLICA VENDA DE FRAÇÃO DE TEMPO EM EMPREENDIMENTO DE MULTIPROPRIEDADE DO ANO DE 1990

CARTÓRIO ANTONIO A. FIRMO DA SILVA
4.º CARTÓRIO DE NOTAS
C.E.P. 01427 - RUA ESTADOS UNIDOS, 737
SÃO PAULO

Folhas 143
Nota 125.58
MARTUCELLI
Renato

BEL. MARIA LUIZA FIRMO DA SILVA PONTES
ESCRIVÃ INTERINA

BEL. JOSÉ HELIO MONACO
OFICIAL MAIOR

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

S-A-I-B-A-M quantos esta virem que, aos vinte e nove (29) dias do mês de junho do ano de mil novecentos e noventa (1990), nesta cidade de São Paulo, em meu Cartório, perante mim Escrivã Interina, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedora: **TOQUE-TOQUE EMPREENDIMENTOS LTDA**, sociedade comercial brasileira, de direito privado, por quotas de responsabilidade limitada, com sede social no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, à rua Henrique Martins, nº 611, inscrita no CGC/MF sob nº 51.932.812/0001-06, com seu contrato social registrado em microfilme no 3º Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas desta Capital, sob nº 37.443, em 13.10.82, e posteriores alterações, a última delas arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 112.639/83, por despacho exarado em sessão de 25 de outubro de 1983, os quais ficam arquivados nestas Notas, na pasta 08, fls. 57, neste ato representada na forma de seu contrato social vigente, por seus sócios quotistas gerentes CLEVELAND ABREU PERRONE, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital na rua Oscar Freire, nº 1.221, aptº 121, 12º andar, portador da cédula de identidade RG.nº 6.013.206-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 047.350.217/87 e ANGELO VIEIRA MARTINS NETO, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG.nº 4.533.847-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 045.578.088/91; e, como outorgado(a) comprador(a), adiante simplesmente designado(a) comprador(a), **CARLOS ALBERTO DE FIGUEIREDO CÔRTES** brasileiro, médico, portador da cédula de identidade RG.nº 8.050.294-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 117.741.936/04, residente e domiciliado na rua Santa Cruz, nº 159, aptº 162 - Campinas, neste Estado, casado com Marcia Fraga Côrtes, brasileira, professora, RG.nº 1.045.404-8-SP, CPF/MF 117.741.936/04, sob o regime da comunhão universal anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, neste ato representado por seu procurador, RIVALDO CAMARA, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG.nº 3.448.979-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 047.077.968/34, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Carlos Steinen, nº 522, nos termos da procuração lavrada em 18 de junho de 1990, devidamente registrada sob nº 82517 no 7º Cartório de Títulos e Documentos desta Capital, a qual fica arquivada nestas Notas (pasta 21, fls. 89). Os presentes reconhecidos como os próprios, através dos documentos acima citados, ora a mim exibidos, do que dou fé. Pelas partes contratantes me foi dito que: **PRIMEIRO:** A vendedora é senhora e legítima possuidora, completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou responsabilidades, inclusive hipotécas mesmo que legais, impostos ou taxas, estaduais, federais e municipais, de uma fração ideal correspondente a 1/52 (UM CINQUENTA E DOIS AVOS) da **UNIDADE RESIDENCIAL AUTÔNOMA EQUIPADA Nº 28 (VINTE E OITO)** do Bloco Tipo "I", do Condomínio PAÚBA-CANTO SUL RESIDENCIAIS DE LAZER, situado à rua Bragança Paulista, nº 140, Bairro de Paúba, Distrito de Maresias, Município e Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, totalmente descrita e caracterizada na MATRÍCULA Nº 21.717 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião. Dito imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município de São Sebastião, como contribuinte nº 3133.241.5138.0289.0000 (área maior) e foi havido pela vendedora por compra feita a R. Camara Venda Direta Ltda., ante escritura de 29.10.85 destas Notas, lv. 1874, fls. 205,

5.000 - 04/90

ANEXO V.II

re-ratificada por escritura de 08.11.85, do 1º Cartório de Notas de São Sebastião-SP, Lv. 141, fls. 38/42, devidamente registradas sob nº 3 na aludida matrícula. **SEGUNDO:** Mediante a quantia de **Cr$ 4.000,00 (QUATRO MIL CRUZEIROS),** preço certo e ajustado que a vendedora confessa e declara haver recebido do(a) comprador(a) nesta data, dando-lhe ampla, geral e irrevogável quitação, de pagos e satisfeitos, pela presente escritura e na melhor forma de direito, vende, como de fato e efetivamente vendido têm, a fração ideal acima citada, para que da mesma use, goze e livremente disponha, como sua que fica sendo, de hoje em diante, transmitindo-lhe, em consequência, toda a posse, jús, dominio e ação que tinha e vinha exercendo, obrigando-se ainda, ela vendedora, por si, seus bens ou sucessóres à, em todo o tempo em que dúvida haja, fazer esta venda, sempre bôa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da Lei. **TERCEIRO-** Declara a vendedora expressamente e sob as penas da Lei que: a) não existe sobre sua pessoa, quaisquer ações fundadas em direito real ou pessoal, relativas ao imóvel aqui objetivado, de acordo com o parecer normativo da E. Corregedoria Geral da Justiça, publicado no D.O.J. em 17.01.86, no que diz respeito ao parágrafo 2º do artigo 1º da Lei 7.433/85, regulamentada pelo decreto 93.240/86; b) encontra-se quites com suas obrigações condominiais até a presente data; c) deixa de apresentar a CND/IAPAS, uma vez que o imóvel objeto da presente, não faz parte de seu ativo imobilizado, respondendo civil e criminalmente por tais declarações, com as quais o(a) comprador(a) expressamente concorda. **QUARTO:** As partes contratantes autorizam o senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, à proceder todos os registros e averbações que se façam necessários à perfeita formalização da presente escritura, responsabilizando-se expressa e solidariamente por eventuais débitos fiscais, impostos ou taxas, estaduais e municipais até a presente data, para os efeitos do artigo 36 da Lei 4.476/84. **QUINTO:** Pelas partes me foi dito ainda que, através do Instrumento Particular de Convenção do Condomínio Paúba Canto Sul, datado de 21 de fevereiro de 1984, devidamente registrado no livro nº 03, sob número de ordem 198, em 04.12.85, no Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião, foi instituído para o referido Condomínio, o regime de uso temporário compartilhado, pelo qual o uso da unidade residencial autônoma objeto da presente escritura, é fracionado em períodos de sete (7) dias corridos, de tal forma que cada adquirente da fração ideal correspondente a 1/52 (um cinquenta e dois avos) da referida unidade residencial autônoma, terá direito ao uso de sete (7) dias corridos por ano, e o período semanal de ocupação inicia-se às 18:00 horas de uma sexta feira, encerrando-se às 12:00 horas da sexta feira seguinte, ocasião em que a unidade residencial autônoma deverá ser liberada mediante a entrega das chaves à administração do Condomínio PAÚBA-CANTO SUL, sendo que o uso de cada unidade residencial autônoma é fracionado em cinquenta e dois (52) módulos semanais por ano, adotando-se para o contrôle de ocupação da unidade residencial autônoma objeto da presente o prefixo de número de ordem de módulos semanais, do 1º ao 52º (primeiro a quinquagésimo segundo) módulo semanal do ano, e ficou estabelecido o calendário civil de 1985 (mil novecentos e oitenta e cinco) como base inicial para a fixação dos módulos semanais de utilização das unidades residenciais autônomas, sendo que o primeiro módulo semanal, correspondente ao módulo semanal nº 1 (um) iniciou-se em 04 de Janeiro de 1985, obedecendo os demais módulos semanais à ordem sucessiva, ficando estabelecido por esta

ANEXO V.III

"CARTÓRIO ANTONIO A. FIRMO DA SILVA"
4.º CARTÓRIO DE NOTAS
C.E.P. 01427 - RUA ESTADOS UNIDOS, 737
SÃO PAULO

BEL. MARIA LUIZA FIRMO DA SILVA PONTES
ESCRIVÃ INTERINA

BEL. JOSÉ HELIO MONACO
OFICIAL MAIOR

escritura que o(a) comprador(a) terá o direito de utilização exclusiva e permanente da unidade residencial autônoma da presente no período do **41º (QUADRAGéSIMO PRIMEIRO) MóDULO SEMANAL DE CADA ANO.** Finalmente, pelo(a) comprador(a) me foi dito que aceitava a presente escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me a guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, autenticada mecanicamente sob nº .050 no valor de Cr$ 120,00. Exibiram-me a certidão de propriedade do imóvel aqui objéto que neste ato é entregue ao comprador(a). Será emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme IN-SRF nº 06 de 19 de janeiro de 1.990. De como assim o disseram e outorgaram, dou fé, me pediram e eu lhes lavrei esta escritura, que feita e lhes sendo lida, acharam conforme, aceitaram e assinam. Eu, João Bosco Carneiro, escrevente habilitado, a lavrei. Eu, Maria Luiza Firmo da Silva Pontes, Escrivã Interina, a subscreví. (aa) **CLEVELAND ABREU PERRONE ** ANGELO VIEIRA MARTINS NETO ** RIVALDO CAMARA.** (Devidamente selada na forma da Lei). Data retro. Nada mais e dou fé. Eu, ..., a conferí, subscrevo e assino em público e raso

EM TEST... DA VERDADE

Escrivã Interina

FACULDADE DOM BOSCO DE PORTO ALEGRE

CURSO DE DIREITO

CAMILA BARBOSA DA SILVA ALMEIDA

A LEI nº 13.777 DE 2018: A MULTIPROPRIEDADE E SUAS IMPLICAÇÕES NO DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Porto Alegre

2020

CAMILA BARBOSA DA SILVA ALMEIDA

A LEI 13.777 DE 2018 - A MULTIPROPRIEDADE E SUAS IMPLICAÇÕES NO DIREITO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

Projeto de pesquisa apresentado como requisito para aprovação na disciplina de Trabalho de Conclusão I do Curso de Direito da Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre.

Orientadora: Prof.ª Dra. Roberta Drehmer de Miranda

Porto Alegre

2020

SUMÁRIO

1 DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO 4
1.1 Título provisório do TCC 4
1.2 Autor 4
1.3 Orientador 4
1.4 Local e curso 4
1.5 Ano 4
2 TEMA 4
3 DELIMITAÇÃO DO TEMA 4
4 FORMULAÇÃO DO PROBLEMA 4
5 JUSTIFICATIVA 5
6 OBJETIVOS 5
6.1 Objetivo geral 5
6.2 Objetivos específicos 5
7. HISPÓTESES DE PESQUISA 6
8. EMBASAMENTO TEÓRICO 6
8.1. CONCEITO DE PROPRIEDADE 6
8.1.1. Características do Direito de Propriedade 9
8.1.2. Espécies de propriedade 11
8.1.3. Aquisição da propriedade imóvel 12
8.1.4. Perda da propriedade imóvel 13
8.2. MULTIPROPRIEDAD IMOBILIÁRIA 13
8.2.1. Conceito e surgimento da multipropriedade no Brasil 13
8.2.2 Espécies de multipropriedade 15
8.2.3. Como a multipropriedade era tratada no Brasil antes da Lei 13.777/2018 16
8.2.4. A multipripriedade imobiliária a Luz da Lei 13.777/2018 19
9 METODOLOGIA 21
9.1 Método de abordagem 21
9.2 Técnicas de pesquisa 21
10 CRONOGRAMA 21
11 PROPOSTA DE SUMÁRIO PARA TCC 2 22
12 REFERÊNCIAS 23

1. DADOS DE IDENTIFICAÇÃO DO PROJETO

1.1 Título provisório do TCC

A Lei 13.777 de 2018: A multipropriedade e suas implicações no Direito Imobiliário Brasileiro.

1.2 Autor

Camila Barbosa da Silva Almeida

1.3 Orientador

Profª. Dra. Roberta Drehmer de Miranda

1.4 Local e curso

Faculdade Dom Bosco de Porto Alegre

1.5 Ano

Início da pesquisa em março de 2020 com previsão de término em dezembro de 2020.

2. TEMA

A multipropriedade e sua definição jurídica.

3. DELIMITAÇÃO DO TEMA

A multipropriedade regulada na Lei nº 13.777 de 2018 e suas implicações no Direito Imobiliário Brasileiro.

4. PROBLEMA DE PESQUISA.

Se a multipropriedade regulamentada na Lei nº 13.777 de 2018 institui um novo tipo de direito de propriedade no Brasil ou se este tipo deriva do mesmo regramento imobiliário já existente na legislação civil.

5. JUSTIFICATIVA

A multipropriedade imobiliária, embora seja um instituto que vem sendo aplicado no Brasil desde 1982, existe ainda pouco entendimento acerca da prática de sua funcionalidade. A Lei 13.777/2018 veio para regulamentar esse instituto e levanta alguns pontos polêmicos que geram muitas dúvidas técnicas, principalmente no que diz respeito aos condomínios edilícios, novidade que a lei nos traz.

Trata-se de um assunto que está em voga no ramo do direito imobiliário, porém, sendo desconhecido por muitos profissionais da área jurídica.

Em busca jurisprudencial recente[166], a maioria das discussões decorrem de litígio por quebra de contrato de compra e venda, havendo a necessidade de uma extensa pesquisa doutrinária e legislativa acerca do tema relacionado a outros possíveis conflitos que possam surgir, visando contribuir para uma investigação jurídica minuciosa do instituto da multipropriedade imobiliária tratado pela lei 13.777/2018.

Diante do exposto, a presente pesquisa é relevante, pois tem como objetivo contribuir com a doutrina, levantando novas discussões e novos elementos para uma completa compreensão do instituto através de uma visão mais prática decorrente das negociações imobiliárias.

6. OBJETIVOS

6.1 Objetivo Geral

Realizar um estudo do instituto da multipropriedade no Brasil, recentemente regulamentado pela Lei 13.777 de 2018 – Lei da Multipropriedade e verificar suas implicações no Direito Imobiliário brasileiro.

6.2 Objetivos Específicos

1. Verificar se existe espécies diferentes de multipropriedade e qual tem sido utilizada no Brasil;

[166] Fonte de pesquisa jurisprudencial: site https://www.jusbrasil.com.br/topicos/3119384/multipropriedade/jurisprudencia

2. Verificar quais seriam de fato os objetivos da Lei da Muiltipropriedade e se teria algum intento de benefício para economia imobiliária;

3. Verificar a aplicação prática dos dispositivos da Lei da Multipropriedade Imobiliária e se suscitam pontos polêmicos;

4. Coletar informações na legislação vigente e na doutrina acerca da nova lei, Lei 13.777/2018 e verificar se existe algum conflito com a Constituição Federal;

5. Apresentar uma sugestão doutrinária de proposição de regulamentos notariais e registrais acerca da multipropriedade;

7. HIPÓTESE DE PESQUISA

Hipótese 1: a multipropriedade seria um modelo de propriedade inédita;

Hipótese 2: a natureza jurídica e função da multipropriedade aplicada ao condomínio edilício e se este pode restringir essa modalidade de propriedade nas suas unidades condominiais e impedir o regime de multipropriedade dentro do condomínio;

Hipótese 3: se o proprietário de uma multipropriedade, titular do direito de propriedade, pode ser impedido de utilizar as áreas comuns do condomínio edilício, fora do seu período de uso do imóvel;

Hipótese 4: verificar se a Lei 13.777 de 2018 teria algum objetivo de benefício na economia imobiliária;

Hipótese 5: verificar como a multipropriedade está sendo tratada no Direito Registral;

8. EMBASAMENTO TEÓRICO

8.1. CONCEITO DE PROPRIEDADE

Antes de iniciar o estudo sobre o instituto chamado multipropriedade, se faz necessário entender inicialmente o que é propriedade, pois só se pode falar de multipropriedade quando há propriedade.

A evolução do conceito de propriedade se deu ao longo da história romana, seguindo as linhas do direito arcaico, clássico e pós-clássico[167]. Conceituar a propriedade sempre foi alvo de estudo de muitos civilistas que se dedicaram ao Direito Privado nas mais diversas gerações.[168]

Álvaro Villaça Azevedo leciona que “a propriedade é, assim, o estado da coisa, que pertence, em caráter próprio e exclusivo, a determinada pessoa, encontrando-se em seu patrimônio e à sua disposição”.[169]

Para Washington de Barros Medeiros, seguindo a teoria da natureza humana “a propriedade é inerente à própria natureza humana; ela representa condição de existência e de liberdade de todo homem”.[170]

Na dicção de Carlos Roberto Gonçalves, a propriedade “trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas”.[171]

Orlando Gomes, conceitua a propriedade seguindo a luz de três critérios:

O critério sintético, o analítico e o descritivo. Sinteticamente se define como a submissão de uma coisa em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, pelo direito de dispor de um bem, de frui-lo, usá-lo, e de reavê-lo de quem injustamente o possua. Descritivamente, pelo direito absoluto, complexo, exclusivo e perpetuo, no qual uma coisa fica sujeita à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.[172]

---

[167] LAURINHA. **Propriedade no Direito Romano** — Parte Geral. Disponível em: https://medium.com/anotações-de-direito/propriedade-no-direito-romano-parte-geral-461e6b1d7893. Acesso em: 20 maio 2020.

[168] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.p.125

[169] AZEVEDO, Alvaro Villaça. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p.49.

[170] MONTEIRO, Washington de Barros. **Direito civil**: direito das coisas. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. p.95.

[171] GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. vl.5. 14.ed. São Paulo: Saraiva, 2018. p. 223.

[172] GOMES, Orlado. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.p. 103.

Para Caio Mário da Silva Pereira, “a propriedade é direito de usar, gozar, e dispor da coisa, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha”.[173]

Maria Helena Diniz também utiliza os atributos da propriedade para conceituá-la no qual diz que a propriedade é “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como reivindicá-lo de quem injustamente a detenha”.[174]

A definição para propriedade pode se dar também através de seus elementos intrínsecos e extrínsecos, como sendo o poder de senhoria exercido sobre a coisa por uma pessoa, sendo excluído qualquer interferência de terceiros.[175]

A propriedade é, portanto, um direito complexo que consiste em um conjunto de direitos constituídos nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto. Também é um direito absoluto porque confere ao titular o poder de decisão sobre o dever de usar, abandonar, alienar, destruir ou, ainda, limitar a coisa, sendo possível constituir através do desmembramento, outros direitos reais em favor de terceiros. “Em outro sentido, diz-se, igualmente, que é absoluto, porque oponível a todos. Mas a oponibilidade erga omnes não é peculiar ao direito de propriedade”.[176]

Paulo Lôbo (2015) disciplina que, quanto ao uso linguístico do termo propriedade, serve tanto para significar direito de propriedade quanto para significar direito de propriedade como a coisa objeto deste direito. No sentido subjetivo significa o poder jurídico do indivíduo sobre a coisa e no sentido subjetivo, significa a coisa que este indivíduo se apropriou. Tanto na linguagem comum como na linguagem utilizada pelo legislador ocorre desta forma, que por vez utiliza-se o termo propriedade como gênero no qual inclui todas as maneiras de pertencimento da coisa. O mesmo autor também disciplina que a “expressão

---

[173] PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: direitos reais. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. 4 v. p.90

[174] DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p.114

[175] MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. São Paulo: Atlas, 2015. p. 99.

[176] GOMES, Orlado. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p.104

‘direito de propriedade’ deve ser restrita a quem detenha a titulação formal reconhecida pelo direito para aquisição da coisa” (LÔBO, Paulo. Direito..., 2015, p. 85).[177]

Gustavo Tepedino propõe que o conceito de propriedade seja construído a partir de múltiplos fatores ao reconhecer que a propriedade está associada a relações jurídicas complexas.

> A construção, fundamental para a compreensão das inúmeras modalidades contemporâneas de propriedade, serve de moldura para a uma posterior elaboração doutrinária, que entrevê a propriedade não mais uma situação de poder, por si só e abstratamente considerada, o direito subjetivo por excelência, mas “uma situazione soggettiva típica e complessa”, necessariamente em conflito ou coligada com outras, que encontra a sua legitimidade na concreta relação jurídica na qual se insere.
> Cuida-se da tese que altera, radicalmente, o entendimento tradicional que identifica na propriedade uma relação entre sujeito e objeto, característica típica da noção de direito absoluto (ou pleno), expressão da “massima signoria sulla cosa” – formulação incompatível com a ideia de relação intersubjetiva.
> A propriedade, portanto, não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em caráter predominantemente negativo, de tal modo que, até uma certa demarcação, o proprietário tenha espaço livre paras suas atividades e para emanação de sua senhoria sobre o bem. A determinação do conteúdo da propriedade, ao contrário, dependerá de certos interesses extrapatrimoniais, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica de propriedade.[178]

Conclui-se que a propriedade é um direito que alguém possui sobre determinado bem, direito este que é estabelecido como fundamental sendo protegido pela Constituição da República Federativa do Brasil em seu artigo 5º, inciso XXII[179] que deve sempre atender uma função social em prol da coletividade. O titular desse direito é denominado proprietário que nos termos do artigo 1.228 do Código Civil brasileiro, tem “a faculdade de usar, gozar e dispor

---

[177] LÔBO, Paulo. **Direito civil**: coisas. São Paulo: Saraiva, 2015.

[178] TEPEDINO, Gustavo. **Contornos constitucionais da propriedade privada**: temas de direito civil. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.p.279.

[179] Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
XXII - é garantido o direito de propriedade;

da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.[180]

8.1.1. Características do Direito de Propriedade

A propriedade é um direito real por excelência e tem suas características elencadas pela doutrina como sendo um direito perpétuo, absoluto, complexo, exclusivo e elástico.

Direito perpétuo - A propriedade não se extingue pelo não uso, esse direito permanece enquanto não houver causa legal ou convencional extintiva ou modificativa. A propriedade existe independentemente do seu exercício de quem de direito o tem.[181]

Direito absoluto - É comum afirmar que a propriedade é um direito absoluto devido ao seu caráter erga omnes. Esse direito absoluto também decorre do mais amplo poder jurídico que o titular tem sobre a coisa que é sua no qual tem o poder de decidir se deve usar, gozar, abandonar, alienar, dispor da coisa, etc. Ocorre, que em algumas situações, esse direito absoluto deve ser relativizado quando se deparar com um direito de personalidade ou um direito fundamental protegido pela Constituição da República Federativa do Brasil.[182]

Direito complexo - A complexidade aqui diz respeito as relações jurídicas que formam e permitem as faculdades de gozar, reivindicar e dispor a coisa.

Direito exclusivo - O caráter exclusivo da propriedade se extrai do artigo 1.231 do Código Civil Brasileiro que estabelece que até que se prove ao contrário, a propriedade é exclusiva. É exclusiva porque uma mesma coisa não

---

[180] BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 24 maio 2020.

[181] Nem sempre a propriedade é perpétua, pode ser resolúvel, a exemplo dos casos de alienação fiduciária de bem imóvel, regulada pela Lei 9.514/1997, que torna a propriedade do credor resolúvel, ou seja, o credor é proprietário até que o devedor pague a dívida. Com o pagamento, a propriedade do credor se resolve. Fonte: SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Características da propriedade: a função social e a propriedade plena e limitada**. 2019. Disponível em: http://genjuridico.com.br/2019/12/16/caracteristicas-da-propriedade/. Acesso em: 25 maio 2020.

[182] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p.161

pode pertencer simultaneamente com exclusividade para duas ou mais pessoas e pelo poder de proibir que terceiros exerçam o domínio sobre seu bem.

Direito elástico - Orlando Gomes foi quem imputou esta característica na doutrina nacional, pela possibilidade da propriedade ser distendida ou contraída no que diz respeito ao seu exercício, na medida que sejam adicionados ou retirados os atributos que são destacáveis.[183] O direito se encontra no grau máximo da elasticidade na propriedade plena, ocorrendo uma redução nos direitos reais de gozo ou de fruição e nos direitos reais de garantia.[184]

8.1.2. Espécies de propriedade

Sendo a propriedade o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites da lei, de usar, gozar, dispor de um bem seja ele corpóreo ou incorpóreo, assim como reivindicá-la de quem a detenha injustamente, se uma certa pessoa reunir todos estes atributos, terá então a propriedade plena. Tem a possibilidade destes atributos serem distribuídos entre pessoas distintas, dando existência a propriedade restrita.[185]

Partindo desta breve explanação, verifica-se que há modalidades diferentes de propriedade, podendo ela ser plena, restrita ou limitada, perpétua e resolúvel.

Propriedade plena - Quando a pessoa do proprietário reúne todos os elementos constitutivos que formam a propriedade, quando pode usar, gozar e dispor do bem de modo absoluto, exclusivo e perpétuo, a propriedade é plena.

Propriedade limitada ou restrita - Quando há o desmembramento dos elementos constitutivos da propriedade ou quando estes passam a ser de outrem como nos casos de usufruto e hipoteca, ou então, de acordo com Flávio Tartuce, “quando a propriedade for resolúvel, dependente de condição ou termo,

---

[183] GOMES, Orlado. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p.105

[184] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p.162

[185] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.p.139

nos termos dos artigos 1.359 e 1.360 do C/C 2002”.[186] O Titular não tem todos os poderes que são pertinentes a propriedade, pesando sobre ela um ônus real.

Propriedade perpétua - Tem duração ilimitada, é irrevogável, não se extingue com a morte, sendo transmitida integralmente aos herdeiros, havendo neste caso a mudança do titula.

Propriedade resolúvel – É a propriedade que pode ser extinta por uma condição ou termo, o próprio título da propriedade apresenta uma condição de resolução como se fosse uma cláusula extintiva.[187]

8.1.3. Aquisição da propriedade imóvel

A aquisição da propriedade no Brasil segue o sistema romano no qual se adquire a propriedade pelo modo não bastando o título.

Sabendo-se que a propriedade pode ser móvel ou imóvel, a forma de aquisição é diferente para cada uma, apesar de apresentarem alguns institutos em comum e outros completamente distintos, principalmente no que diz respeito aos seus efeitos.[188] Como o objetivo deste trabalho e falar sobre a multipropriedade imobiliária, é de suma importância focar o estudo na forma de aquisição da propriedade imóvel.

As formas de aquisição da propriedade imóvel estão regulamentadas nos artigos 1.227, 1.228 e seguintes do Código Civil Brasileiro de 2002, havendo um capítulo específico para tratar deste assunto.

A aquisição da propriedade pode ser originária e derivada. Para Silvio de Salvo Venosa, “a aquisição da propriedade é *originária* quando desvinculada de

---

[186] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.p.139

[187] O Código Civil de 2002 trata da propriedade resolúvel nos artigos 1.359 e 1.360:

“Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha”.

“Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor”.

[188] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p.192

qualquer relação com titular anterior. Nela não existe relação jurídica de transmissão. Inexiste ou não há relevância jurídica na figura do antecessor. Sustenta-se ser apenas a ocupação verdadeiramente modo originário de aquisição”.[189]

Exemplos de formas originárias de aquisição:

a) Acessões (ilhas, aluvião, avulsão, álveo abandonado, plantações e construções);
b) Usucapião.[190]

Na forma derivada, existe uma relação jurídica com o proprietário anterior, há um sentido de continuidade da propriedade anterior a exemplo da transmissão entre vivos e sucessão hereditária.

Exemplos de formas derivadas de aquisição:

a) Registro do título;[191]
b) Sucessão hereditária.

8.1.4. Perda da propriedade imóvel

O Código Civil brasileiro estabelece no artigo 1.275 algumas causas de perda da propriedade que pode ocorrer pela alienação, renúncia, abandono, pelo perecimento da coisa ou pela desapropriação.[192]

Esse mesmo diploma legal complementa o rol das situações que podem levar a perda da propriedade em seus artigos 1.228, parágrafos 3º, 4º e 5º e artigo 1.276 que tratam da desapropriação administrativa por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, do direito de requisição da propriedade particular e da desapropriação judicial baseada na posse pro labore ou posse-trabalho.

---

[189] VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019.p. 200

[190] Código Civil Brasileiro: “Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

[191] Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

[192] BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 31 maio 2020.

Nota-se, portanto, que o simples fato de o imóvel estar sem uso, sem não houver as características de abandono, não implica na sua perda, se não foi usucapido por outra pessoa.

8.2. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

8.2.1. Conceito e surgimento da multipropriedade no Brasil

O primeiro autor a realizar um estudo sobre o instituto da multipropriedade imobiliária no Brasil foi Gustavo Tepedino que faz a seguinte definição sobre este instituto:

> Com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.[193]

O mesmo autor ainda define a multipropriedade como sendo “direito que pode ser perpétuo quanto à duração, embora temporário quanto ao seu exercício”.

Para o autor Melhim Namem (2019, p.51), denomina multipropriedade como sendo o compartilhamento da propriedade e da fruição de determinados bens.[194]

Sílvio Salvo Venosa disciplina que a “multipropriedade imobiliária é uma forma de co-propriedade que amplia o potencial de uso de bens imóveis, especialmente em áreas de veraneio e outros recantos de repouso e férias”.[195]

Maria Helena Diniz (DINIZ,2013), entende o sistema de multipropriedade imobiliária, como uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer, aonde há um aproveitamento econômico do bem imóvel como por exemplo, chalé, casa, apartamento, no qual é repartido, como leciona Gustavo Tepedino, em unidades

---

[193] TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.p.1

[194] CHALUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.p.51

[195] VENOSA, Sílvio Salvo. **Multipropriedade**: time sharing. Time Sharing. 2019. Disponível em: http://genjuridico.com.br/2019/08/08/silvio-venosa-multipropriedade/. Acesso em: 02 jun. 2020.

fixas de tempo, sendo assegurado a cada cotitular o uso exclusivo e perpétuo de determinado imóvel, durante o período fixado.

Também conhecida pela expressão inglesa chamada de *time share (compartilhamento de tempo)*, a multipropriedade apareceu pela primeira vez na França na década de 1960 como uma forma de incentivar o turismo europeu logo após a guerra, sendo conhecida inicialmente por *multipropriété*. Se difundiu em diversos países como Itália no qual é chamado de *multiprietà e proprietà spazio-temporale*, em Portugal sendo reconhecido como direito real de habitação periódica e na Espanha como *multipropriedad.*[196] Em 1980 esse novo instituto chega aos Estados Unidos que usa a expressão *time share*, introduzindo o compartilhamento de tempo não só em bens imóveis mas também em bens móveis, como em aviões e barcos.

No ano de 1985 o Italiano Rivaldo Câmara, incorporador de cassinos e shoppings inaugurou o primeiro empreendimento de multipropriedade no Brasil, chamado de Condomínio Porto Paúba localizado na Praia do Paúba em São Paulo que em 2017 tinha em torno de 2 mil multiproprietários.[197]

A multipropriedade atualmente tem sido vista como uma oportunidade de segunda propriedade para ser usufruída no período de férias.

8.2.2. Espécies de multipropriedade

O instituto da multipropriedade permite o compartilhamento de tempo de uso de um único imóvel em períodos específicos, existindo outras espécies de multipropriedade que são: multipropriedade acionária, multipropriedade imobiliária ou real e multipropriedade hoteleira.

a) **Multiprorpiedade acionária ou societária:** Espécie utilizada na Itália, aqui é constituído uma sociedade anônima que será a proprietária do imóvel. Existe ações específicas sendo umas preferenciais e outras ordinárias, sendo que apenas as preferenciais têm direito à tomada de decisões em relação ao

---

[196] TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.p.2

[197] CÂMERA, Dra. Maya Garcia. **Multipropriedade Imobiliária**: Conceitos Básicos, Negócios Imobiliários e Diferenciais. 2017. Disponível em: https://civileimobiliario.com.br/multipropriedade-imobiliaria-conceitos-basicos-negocios-imobiliarios-e-diferenciais/. Acesso em: 01 jun. 2020.

gerenciamento da multipropriedade. Não existe direito real nesta espécie e a natureza jurídica é resultante da dependência do multiproprieário à direção social da empresa e a seu estatuto. O acionista está sujeito aos destinos da sociedade, tendo seu direito vulnerável as possível alterações que podem ocorrer no objeto social principalmente no que diz respeito a dissolução da sociedade, a fusão ou incorporação, que são fatores que influenciam no uso e gozo da propriedade no período estabelecido para cada acionista.

b) **Multipropriedade hoteleira:** De acordo com Gustavo Tepedino, esta modalidade "não constitui sobre o aspecto formal, uma outra espécie de multipropriedade".[198] Trata-se da junção do sistema multiproprietário, criado através da modalidade imobiliária ou da societária com o serviço de hotelaria desenvolvidos por empresas do ramo hoteleiro. O imóvel pode ser usufruído em período determinado, pelos multiproprietários que são titulares de uma quota ideal do imóvel ou da ação, sendo agregado ao aproveitamento econômico os serviços hoteleiros.

c) **Multipropriedade imobiliária:** Como já mencionado anteriormente, esta espécie de multipropriedade surgiu na França e se irradiou pelos demais países chegando também no Brasil. Na multipropriedade imobiliária um único imóvel pode ter até 52 proprietários que adquirem uma fração de tempo de uso deste imóvel. São titulares que dividem o aproveitamento deste imóvel em período pré-fixado de no mínimo de 7 dias no ano podendo ser dias seguidos ou intercalados.

Segundo a Dra. Maya Garcia Câmara, advogada especialista em Direito Imobiliário, presidente da comissão de hotelaria e multipropriedade do IBRADIM, pode-se dizer que a multipropriedade é uma espécie de *time share* e não sinônimo, sendo que este último, é como tem sido chamado os contratos de uso de direito rotativo.

---

[198] TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.p.18

8.2.3. Como a multipropriedade era tratada no Brasil antes da Lei 13.777/2018

Antes da Lei 13.777/2018, não existia uma norma especifica que regulamentasse a multipropriedade imobiliária tratando dos aspectos relevantes das transações de aquisição de multipropriedadeda, da proteção dos direitos e deveres dos multiproprietários o que gerava muitas dúvidas até mesmo pela ausência de definição do regime jurídico deste instituto. O assunto era tratado no âmbito do turismo de forma superficial.

A primeira regulamentação jurídica tratando sobre o sistema de compartilhamento de tempo no Brasil, ocorreu através da Deliberação Normativa n° 378/97 do antigo Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR)[199], hoje também conhecido como Agência Brasileira de Promoção Internacional de Turismo, que tratava do compartilhamento de tempo em seu artigo 1º estabelecendo o seguinte[200]:

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

A Deliberação Nortamativa também estabelece em seu artigo 2º quem são os integrantes desse Sistema de Compartilhamento de Tempo:

> Art. 2º - Fazem parte integrante do Sistema de Tempo Compartilhado:
>
> I - O empreendedor: como tal entendido o titular do domínio e posse do Melo de Hospedagem de Turismo implantado ou em implantação, no qual, integral ou parcialmente, o sistema funcione;

---

[199] ALCÂNTARA, Francisco Jorge Costa de. **O RECONHECIMENTO DA MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL**. 2019. 58 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Universidade Federal do Ceará, Ceará, 2019. Disponível em: http://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/44363/1/2019_tcc_fjcalcântara.pdf. Acesso em: 02 jun. 2020.

[200] BRASIL. Deliberação Normativa nº 378, de 12 de agosto de 1997. Brasília, Instituto Brasileiro de Turismo. Disponível em: http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm. Acesso em: 02 jun. 2020

> II - O comercializador: como tal entendido o contratado pelo empreendedor, para promover e comercializar o direito de ocupação em unidades habitacionais do Meio de Hospedagem de Turismo que tenha aderido ao sistema e nele funcione regularmente;
> III - O operador: como tal entendido o responsável pela prestação dos serviços ajustados entre o empreendedor e o cessionário, na forma e qualidade por ele contratada, atendendo os pedidos de reservas efetuadas e zelando pela manutenção de regime de utilização dos espaços, bens e serviços, em conformidade com sua destinação;
> IV - O administrador de intercâmbio: como tal entendido 0 responsável pela promoção e organização de permuta de períodos de ocupaca0 entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem de turismo, que funcionem, no País ou no Exterior, no Sistema de Tempo Compartilhado;
> V - O cessionário do direito de ocupação: como tal entendido o detentor do uso e ocupação, por determinado período de tempo, de unidade habitacional de determinado meio de hospedagem de turismo participante do sistema.

Para que esse sistema funcionasse no país, era necessário realizar o cadastramento na EMBRATUR comprovando a capacidade técnica, jurídica e econômico-financeira compatível com as respectivas responsabilidades dos envolvidos, conforme preconiza o artigo 10 da Deliberação Normativa.

No ano de 2008 entrou em vigor a Lei de Turismo, Lei 11.771 que revogou a Deliberação Normativa passando a tratar o sistema de compartilhamento de tempo considerando os empreendimentos e estabelecimentos como meio de hospedagem, independente da forma que foram constituídos, mas destinados a prestação de serviços de alojamento temporário, conforme dispõe o artigo 23 da Lei. A definição da prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado está fundamentada no parágrafo 2º do mesmo dispositivo legal que preceitua:

> § 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.[201]

---

[201] BRASIL. Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. **Lei de Turismo**. Brasília, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm. Acesso em: 02 jun. 2020. Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de freqüência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem

Com a promulgação do Decreto 7.381/2010[202], o sistema de compartilhamento de tempo passou a ser tratado com mais detalhes, sendo estabelecido que a cessão do direito de uso cedido a terceiros pelo prestador de serviços, neste caso os hotéis, que permite o uso de unidades habitacionais por períodos determinados de ocupação, de acordo com o intervalo de tempo ajustado em contrato, é considerado hospedagem por sistema compartilhado (artigo 28). Por este decreto, o cessionário pode indicar terceiros para ocupar a unidade habitacional no seu período de ocupação, de acordo com o que for estabelecido em contrato.

O parágrafo quarto do mesmo dispositivo legal também estabelece que a utilização das unidades habitacionais pode se dar por períodos fixos, sendo estipulado data específica no contrato de aquisição ou flutuante, no qual não se estipula previamente o período específico de utilização da unidade habitacional.

Observa-se que até então a multipropriedade era tratada com um sistema de compartilhamento de tempo, voltado para a área do turismo, do lazer, sendo aplicado em unidades hoteleiras no qual a administração da multipropriedade era realizada pelo próprio hotel. A tentativa de disciplinar esse sistema de compartilhamento de tempo acabou gerando uma certa confusão, principalmente pela utilização de institutos jurídicos impróprios como “o mero direito de ocupação, que não configura direito real tampouco confere maiores segurança e certeza do objeto dos contratos”, comforme leciona Marcelo Augusto Santana de Melo.[203]

8.2.4. A multipropriedade imobiliária a luz da Lei 13.777/2018

Em dezembro de 2018 foi publicada a Lei 13.777 que regulamenta definitivamente a multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro,

---

como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

[202] BRASIL. **Decreto nº 7.381**, de 02 de dezembro de 2010. Brasília, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm. Acesso em: 02 jun. 2020.

[203] MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade Imobiliária**. 2016. Disponível em: https://www.anoregsp.org.br/noticias/6249/artigo-multipropriedade-imobiliaria-por-marcelo-augusto-santana-de-melo. Acesso em: 03 jun. 2020.

reconhecendo este instituto como sendo “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 excluisividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”(art. 1.358-C).[204]

De acordo com a lei, o instituto da multipropriedade é aplicável somente nos imóveis em que há uma divisão temporal no aproveitamento exclusivo da titularidade do bem. A lei disciplina sobre a fração de tempo de uso do imóvel no qual deve ser de no mínimo 7 dias, seguidos ou intercalados, sendo que esta fração de tempo é indivisível conforme dispõe o artigo 1.358-E, havendo a possibilidade neste caso de um único imóvel ter até 52 multiproprietários.

Não muito diferente do que previa o parágrafo quarto do artigo 28 do Decreto 7.381/2010, a lei também disciplina que o período de uso de cada fração pode ser fixo e determinado, misto ou flutuante, sendo respeitado neste caso o princípio da isonomia em relação a todos os multiproprietários.

A instituição da multipropriedade imobiliária, de acordo com a lei, pode se dar através de ato entre vivos ou testamento, devendo ser devidamente registrado no cartório de registro de imóveis, constando no ato a fração de tempo de cada multiproprietário. Aqui surge um ponto de atenção pois, a lei 13.777 alterou também a Lei 6015/73, Lei dos Registros Públicos no qual cabe um estudo minucioso de como o assunto tem sido tratado no direito registral.

O legislador também se preocupou em tratar dos direitos e obrigações dos multoproprietários (art.1.358-I) e da administração da multipropriedade que será realizada por “pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos”, conforme enuncia o artigo 1.358-M da lei.

Uma grande novidade trazida pela lei é a possibilidade de um condomínio edilício adotar o regimente de multipropriedade que poderá, de acordo com o artigo 1.358-O, ser em parte ou na totalidade das suas unidades

---

[204] BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Brasilia, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 07 jun. 2020.

autônomas, podendo ocorrer através de previsão no instrumento de instituição do condomínio edilício, ou pela deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

A possibilidade do regime de multipropriedade ser instituído no condomínio edílico pela deliberação da maioria abosoluta dos condôminos gera, muitas dúvidas prárticas de acordo com Flávio Tartuce que faz os seguintes questionamentos:

> A expressão “maioria absoluta” gera dúidas práticas. Equivale ela à metade dos votos mais um, como é comum nas decisões relativas às pessoas jurídicas? Ou mairia absoluta representa 2/3 dos votos, que é comum para alteração da convenção, como consta no art. 1.351 do CC? Entendo que o legislador deveria ter deixado clara tal previsão, o que pode gerar dúvidas.[205]

Na opinião doutrinária do mesmo autor, é no tratamento deste assunto que a lei apresenta os maiores problemas técnicos.

Diante de todo o exposto, observa-se que o instituto da multipropriedade imobiliária já existe no Brasil muito antes da lei, no entanto, a lei instituiu o regime jurídico de multipropriedade como sendo condominial, cujo a natureza jurídica como propriedade é discutível, o que trás larga discussão entre os juristas e também uma certa insegurança em termos de negociação imobiliária e direito registral. Observa-se também, que a lei veio trazer segurança jurídica nas transações de multipropriedade imobiliária, mas ao que tudo indica, tem como objetivo atrair investimentos para o setor de turismo brasileiro.

9. METODOLOGIA

9.1. Método de abordagem

A metodologia utilizada para abordagem do presente projeto será a dedutiva, tendo em vista o fato de tratar-se de uma lei recente no qual não se encontra, até o momento, grandes discussões a respeito do tema, partindo-se então de uma hipótese teórica para chegar ao resultado investigativo.

---

[205] TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das coisas. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.p.473.

9.2. Técnicas de pesquisa

Como fonte de investigação para a presente pesquisa, será utilizado pesquisa bibliográfica legislativa e doutrinárias.

10. CRONOGRAMA

ATIVIDADES	MAR	ABR	MAI	JUN	AGO	SET	OUT	NOV	
Escolha do tema e do orientador									
Encontros com o orientador									
Pesquisa bibliográfica preliminar									
Leituras e elaboração de resumos									
Elaboração do projeto									
Entrega do projeto de pesquisa									
Revisão bibliográfica complementar									
Coleta de dados complementares									
Redação da monografia									
Revisão e entrega oficial do trabalho									

Apresentação do trabalho em banca									

11. PROPOSTA DE SUMÁRIO PARA TCC2

1. INTRODUÇÃO

2. A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL

2.1 BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA

2.2 DENOMINAÇÃO DE MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

2.3. ESPÉCIES DE MULTIPROPRIEDADE

3. **A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA A LUZ DA LEI 13.777/2018**

3.1 A MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL E OS EFEITOS DA LEI

3.2 INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

3.3 ADMINISTRAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO: LACUNAS DA LEI

4. CONCLUSÃO

REFERÊNCIAS

ALCÂNTARA, Francisco Jorge Costa de. **O reconhecimento da multipropriedade como direito real**. 2019. 58 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Universidade Federal do Ceará, Ceará, 2019. Disponível em: http://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/44363/1/2019_tcc_fjcalcântara.pdf. Acesso em: 02 jun. 2020.

AZEVEDO, Alvaro Villaça. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 31 maio 2020.

BRASIL. **Deliberação Normativa nº 378**, de 12 de agosto de 1997. Brasília, Instituto Brasileiro de Turismo. Disponível em: http://www.informarejuridico.com.br/Prodinfo/Juridico/consumidor/turismo/delib378.htm. Acesso em: 02 jun. 2020

BRASIL. Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. **Lei de Turismo**. Brasília, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm. Acesso em: 02 jun. 2020.

BRASIL. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. **Lei da Multipropriedade**. Brasilia. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 07 jun. 2020.

CHALUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Direito civil**: direito das coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. 4 v.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v.

GOMES, Orlado. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: direito das coisas. vl.5. 14.ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

LAURINHA. **Propriedade no Direito Romano** — Parte Geral. Disponível em: https://medium.com/anotações-de-direito/propriedade-no-direito-romano-parte-geral-461e6b1d7893. Acesso em: 20 maio 2020.

LÔBO, Paulo. **Direito civil**: coisas. São Paulo: Saraiva, 2015.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade Imobiliária**. 2016. Disponível em: https://www.anoregsp.org.br/noticias/6249/artigo-multipropriedade-imobiliaria-por-marcelo-augusto-santana-de-melo. Acesso em: 03 jun. 2020.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Curso de Direito Civil**: direito das coisas. São Paulo: Atlas, 2015.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Direito civil**: direito das coisas. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**: direitos reais. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

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

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

TEPEDINO, Gustavo. **Contornos constitucionais da propriedade privada**: temas de direito civil. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Multipropriedade**: time sharing. Time Sharing. 2019. Disponível em: http://genjuridico.com.br/2019/08/08/silvio-venosa-multipropriedade/. Acesso em: 02 jun. 2020