



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – DCJ
CURSO BACHARELADO EM DIREITO**

VINICIUS NOGUEIRA DO VALLE SOBRINHO

**INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA
UM ESTUDO SOBRE O EDIFÍCIO GOLDEN BEACH HOME**

Orientadora: Prof.^a Dr^a. Ana Paula Correia de Albuquerque da Costa

Santa Rita – PB
Novembro/ 2020

**Catalogação na publicação
Seção de Catalogação e Classificação**

S677i Sobrinho, Vinicius Nogueira do Valle.

Instituição da multipropriedade imobiliária um estudo sobre o edifício golden beach home / Vinicius Nogueira do Valle Sobrinho. - João Pessoa, 2020.

045 f. : il.

Orientação: Ana Paula Correia de Albuquerque COSTA.
Monografia (Graduação) - UFPB/DCJ/SANTARITA.

1. Multipropriedade. 2. Direitos Reais. 3. Direito Civil. I. COSTA, Ana Paula Correia de Albuquerque. II. Título.

UFPB/CCJ

CDU 34

VINICIUS NOGUEIRA DO VALLE SOBRINHO

**INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA
UM ESTUDO SOBRE O EDIFÍCIO GOLDEN BEACH HOME**

Monografia apresentado a Coordenação do Curso de Direito da Universidade Federal da Paraíba, (Campus DCJ), como um dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de Concentração: Direito Civil.

Orientador:

Orientadora: Prof.^a Dr^a. Ana Paula Correia de Albuquerque da Costa

Santa Rita – PB

Novembro/ 2020
VINICIUS NOGUEIRA DO VALLE SOBRINHO

**INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA
UM ESTUDO SOBRE O EDIFÍCIO GOLDEN BEACH HOME**

Monografia aprovada em: ___/___/___

Banca examinadora

Prof.^a Dra^a. Ana Paula Correia de Albuquerque da Costa

Prof.^a

Prof.^a

Dedico este trabalho ao meu filho Marcelo que está para chegar neste Natal, ele sem dúvidas, foi meu combustível nestes momentos em que estamos vivendo.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço à Deus o dom da vida e, acima de tudo, está com saúde para poder cuidar da minha família.

Agradeço a minha querida esposa Mariana, quem se mostrou uma pessoa muito forte, suportando toda a gravidez, durante um período sombrio de pandemia mundial, sem fraquejar e sem temer nada.

A minha irmã Luciana, por ter me cedido seu computador emprestado, além de todo apoio nesta fase.

Por fim, aos meus amigos do peito que são verdadeiros irmãos-não sanguíneos, na jornada da vida.

RESUMO

O presente trabalho tem por finalidade discorrer acerca do instituto da multipropriedade imobiliária, a luz do caso sobre o Edifício Golden Beach Home, demonstrando a evolução social e jurídica deste instituto no país, uma vez que por anos o tema ficou sem regulamentação jurídica, sendo debatido na doutrina e jurisprudência, a falta de norma regulamentadora fez surgir um clamor social para criação de uma lei para regulamentar esse novo modelo jurídico, de modo que resultou na aprovação da lei 13.777/2018. Destarte, diante da regulamentação da multipropriedade no dia 20 de junho de 2020, fora requerido a instituição dessa modalidade em unidades do edifício golden beach home, sendo assim, busca-se apresentar um estudo sobre o caso. A natureza da vertente metodológica adotada nesta pesquisa foi a abordagem qualitativa, pois, assim, o pesquisador pode, segundo Oliveira (2002) apresentar-se de forma adequada para poder entender a relação da causa e efeito do fenômeno e consequentemente chegar à sua verdade e razão. Deste modo, o método de abordagem utilizado nesta pesquisa foi o dedutivo que, parte do geral e chega ao particular porque seu raciocínio parte de princípios considerados verdadeiros e indiscutíveis para chegar a conclusões de maneira puramente formal, conforme afirma Gil (1987). Como conclusão a pesquisa apontou a importância da multipropriedade no país, uma vez que a finalidade será promover o maior aproveitamento econômico do bem.

Palavras –chave: Direito Civil; Multipropriedade; Direitos Reais.

ABSTRACT

The purpose of this paper is to discuss the institute of multiproperty real estate, in the light of the case about the golden beach home building, showing the social and legal evolution of this institute in the country, since for years the theme was left without legal regulation, being debated in doctrine and jurisprudence, the lack of a regulatory norm gave rise to a social outcry for the creation of a law to regulate this new legal model, so that it resulted in the approval of law 13.777 / 2018. Thus, in view of the regulation of multiproperty on June 20, 2020, the institution of this modality in units of the golden beach home building had been required, therefore, we seek to present a study on the case. The nature of the methodological approach adopted in this research was the qualitative approach, because, thus, the researcher can, according to Oliveira (2002), present himself adequately in order to be able to understand the relationship of the cause and effect of the phenomenon and consequently arrive at its truth and reason. Thus, the approach method used in this research was the deductive one, which starts from the general and reaches the particular because its reasoning starts from principles considered true and indisputable to reach conclusions in a purely formal way, as stated by Gil (1987). As a conclusion, the research pointed out the importance of multiproperty in the country, since the purpose will be to promote greater economic use of the property.

Keywords: Civil Rights; Multiproperty; Real rights.

LISTA DE SIGLAS

| | |
|-------------|-------------------------------|
| EC | Emenda Constitucional |
| CC | Código Civil |
| CF | Constituição Federal |
| CPC | Código de Processo Civil |
| NCPC | Novo Código de Processo Civil |
| STJ | Superior Tribunal de Justiça |

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| INTRODUÇÃO | 10 |
| 1 MULTIPROPRIEDADE: ASPECTOS HISTÓRICOS, CONCEITO E CARACTERIZAÇÃO | 11 |
| 1.1 Propriedade e Multipropriedade..... | 14 |
| 1.2 Multipropriedade Imobiliária..... | 19 |
| 1.3 Multipropriedade e sua função social | 21 |
| 2 ANÁLISE LEGISLATIVA E JURISPRUDENCIAL | 24 |
| 2.1 Evolução jurisprudencial..... | 24 |
| 2.2 Marco legal: a gênese da lei nº 13.777/2018 | 30 |
| 3 MULTIPROPRIEDADE PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CABELO – CASO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOLDEN BEACH HOME | 35 |
| 3.1 Multipropriedade perante o Registro de Imóveis da Comarca de Cabedelo..... | 35 |
| 3.2 Cronograma de uso compartilhado..... | 36 |
| 3.3 Mudanças na Convenção do Condomínio do Edifício Golden Beach Home | 38 |
| 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS | 43 |
| REFERÊNCIAS | 44 |

INTRODUÇÃO

A ciência jurídica está em constante mutação para que possa ser adaptada às necessidades da sociedade moderna. Diante destas transformações, destaca-se o direito de propriedade, que representa a faculdade conferida ao seu titular de gozar e dispor do que pertence, o qual de certa forma, exclui o restante da coletividade do exercício deste direito.

Uma relevante mudança social pode ser observada a partir do estudo da multipropriedade, tendo em vista que, sua existência no ordenamento jurídico, faz com que, diminua o caráter de dominação sobre determinado bem, modificando a forma de utilização deste, permitindo que pessoas que possuem menos condições financeiras tenham acesso ao pleno exercício da propriedade, durante determinado período de tempo, fazendo com que tal tarefa seja exercida de maneira a cumprir sua função econômica e social.

Vale salientar que a evolução social norteia para uma maior conscientização sobre o espaço em que as pessoas habitam, sobretudo, no tocante à finitude dos recursos naturais, estes devendo ser aproveitados de maneira otimizada. Nesse sentido a multipropriedade incentiva a democratização do acesso à propriedade privada, promovendo um melhor aproveitamento dos imóveis urbanos.

Nesse contexto, o presente trabalho visa realizar um estudo sobre a multipropriedade, desde sua origem, na Europa, bem como sua evolução até chegar à criação da Lei Federal nº 13.777/2018, a qual dita as regras para este instituto. Para tanto será realizado o levantamento das características, bem como as diferenças do direito de propriedade e da multipropriedade, além da forma como a jurisprudência tratou este regramento. Após isto será mostrado um caso concreto ocorrido na Comarca de Cabedelo, no Estado da Paraíba, em que foi registrada a multipropriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis daquela cidade e que resultou em um melhor aproveitamento das unidades imobiliárias em quem foram instituídas este direito.

1 MULTIPROPRIEDADE: ASPECTOS HISTÓRICOS, CONCEITO E CARACTERIZAÇÃO

A multipropriedade emerge durante o século XX, tendo como berço para o seu nascedouro a França, inicialmente esse fenômeno era denominado de “multipropriété”, todavia, com o decorrer dos anos essa nomenclatura foi sendo substituída por outros termos, tais como “pluripropriété”, “propriété sapatio-temporelle”, “copropriété saisonnière”, “droit de joissance à temps partagé”. (ARAÚJO, 2019, p.19).

Durante o século XX, esse instituto surgiu como uma forma alternativa de ganhos econômicos de bens passíveis de ocupação para uso temporário, sendo considerada uma forma atrativa para o mercado de consumo e setor produtivo.

Sendo assim, no dia 20 de abril de 1967, o termo multipropriedade, fora utilizado pela primeira vez, através de uma empresa que buscava trazer uma marca comercial, bem como lançar um sistema jurídico conhecido a época como “Superdevoluy”. (ARAÚJO, 2019,10).

Pontua-se que, a criação desse mecanismo ganhou forças diante da crise econômica que a França, vivenciava, especialmente no setor hoteleiro e turístico.

Após ampla divulgação através de peças publicitárias, esse sistema se expandiu pelos continentes, sendo introduzido em diversos países, como Itália, Espanha, Portugal e EUA.

No Brasil, esse fenômeno remete sua aparição histórica aos anos 80, todavia, tão logo ao seu surgimento no sistema jurídico do país, era utilizada a nomenclatura norte-americana “time-sharing”. (BARRETO, 2017, p.10).

Ademais, nos primeiros passos desse instituto no País, se tornava difícil e complexa sua aplicabilidade, haja vista a ausência de acervo jurídico para embasar sua fundamentação, todavia, com o passar dos anos e a evolução jurídica, passa-se a adotar com mais frequência essa modalidade contratual. (BARRETO, 2017, p.10).

O processo de evolução da multipropriedade pode ser compreendido em quatro espécies, sendo estas: a societária, a imobiliária, a hoteleira e, por fim, como direito real limitado. (BARRETO, 2017, p.10).

A primeira, ocorre quando o multiproprietário possui uma cota parte de uma sociedade, sendo lhe conferido o direito de utilização do imóvel, todavia, a relação jurídica é obrigacional, não podendo ser confundida como um direito real.

Por outro lado, a segunda trata-se da imobiliária, sendo adotada nos seguintes países Espanha, Itália e Brasil, sendo caracterizada quando diversos indivíduos possuem a mesma propriedade do bem, utilizando e usufruindo dos resultados econômicos em turnos. (BARRETO, 2017, p.10).

Sendo assim, verifica-se que na segunda espécie a finalidade seria a busca de ganhos econômicos de forma coletiva, entretanto, deve ser observado a divisão de turnos para cada multiproprietário.

De outro bordo, a terceira modalidade não poderia ser considerada como uma multipropriedade, uma vez que se trata de uma forma societária destinada a serviço hoteleiro, utilizada para hospedar clientes e os próprios multproprietários. (BARRETO, 2017, p.11).

Por fim, a quarta espécie que é compreendida como sendo um direito real que possuí como alicerce em coisa alheia, ou seja, é assegurado o direito de utilização do bem, desde que fixado turnos de uma semana, ano após ano, essa modalidade foi adotada por países como Portugal. . (BARRETO, 2017, p.11).

Feitas essas considerações iniciais, vale pontuar que o precursor do tema no Brasil, é o Gustavo Tepedino (1993), o qual define a multipropriedade como sendo:

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 desde que se atinja a função social, qual seja, a utilização da propriedade de forma que não sirva apenas aos interesses individuais, mas que tenha como parâmetros também o interesse social. (TEPEDINO, 1993, p. 1)

Analizando a conceituação, verifica-se que a finalidade desse instituto é permitir que várias pessoas possam ser titulares de um bem, observado sempre a divisão em turnos, de modo que todos possam atingir interesses pessoais e sociais.

Na verdade, tal mecanismo trata-se de uma forma alternativa para pessoas em cenários de crise econômica, ou seja, o modelo representa uma das possibilidades a serem utilizadas no mercado de consumo.

Cumpre esclarecer que, a multipropriedade não pode ser confundida com a propriedade tradicional organizada na forma de condomínio, uma vez que, aquela diferencia-se pela fração temporal destinada para cada multiproprietário.

Sendo assim, na multipropriedade, o multiproprietário, é titular de uma fração de tempo, de modo que o seu titular utiliza do bem apenas durante o seu lapso temporal, previamente ajustado.

Esclareça-se que, a relação do condomínio é regulada no art. 1.314, e seguintes do Código Civil (2002).

Pontua-se as palavras do doutrinador Tartuce (2011), a respeito do condomínio:

a situação condoninal vários são os sujeitos ativos em relação ao direito de propriedade que é único, o que justifica a utilização dos termos copropriedade e compropriedade. Didaticamente, pode-se dizer que no condomínio duas ou mais pessoas têm os atributos da propriedade ao mesmo tempo, o GRUD. (TARTUCE, 2011, p.349).

Diante desse cenário, no condomínio tradicional a coisa possui diversos proprietários, todos eles tendo interesses igualitários, podendo exercer direito real sobre a integralidade do bem.

Entretanto, a regulamentação da multipropriedade, fora estabelecida através da elaboração do art. 1.358, C, do Código Civil (2002), mediante aprovação da Lei 13.777/2020, veja-se:

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência).

Analizando o dispositivo legal, não restam dúvidas que a chave para diferenciar a instituto ora discutido, será a palavra tempo.

Destaca-se que, Tepedino (2016 apud Francisco Loureiro 2019, p.1361), ressalta em sua definição que a multipropriedade tem como requisito unidades de tempo, observe-se:

O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. (LOUREIRO, 2019, p.1361).

Seguindo essa orientação, tem-se que a diferença primordial desse instituto será analisada sob a ótica da fração de tempo, que possui cada proprietário.

Registra-se que, além da fração de tempo, outra característica importante a respeito desse mecanismo refere-se ao custo de aquisição e manutenção de um bem, visando um maior retorno econômico.

Tal característica é assinalada por Almeida (2019), veja-se:

A propriedade compartilhada no tempo ou time-sharing ou multipropriedade, como tem sido consagrado, implica um condomínio geral onde, em que pese todos serem donos de uma mesma coisa, exercendo todos os direitos inerentes à propriedade sobre toda a coisa, não são donos ao mesmo tempo. Muito pelo contrário, todos são donos de uma mesma coisa, mas em tempos diferentes, como se verá a seguir. Cada multiproprietário terá direito de usar, gozar, fruir, dispor e reaver de quem injustificadamente detenha o imóvel, mas no limite de sua fração de tempo, conforme estabelecido na convenção. Implica otimização da propriedade imobiliária, reduzindo seu custo de aquisição e manutenção, dando maior aproveitamento econômico ao imóvel. (ALMEIDA, 2019, p.1.262).

Essa alternativa trouxe possibilidades de competição no mercado, acessibilidade para aquisição de imóveis, redução de gastos com manutenção, além de promover benefícios econômicos para o país e toda sociedade.

1.1 PROPRIEDADE E MULTIPROPRIEDADE

Inicialmente, cumpre esclarecer que o direito de propriedade trata-se de uma das principais garantias de um Estado Democrático de Direito, tal instituto possibilita o ser humano ser proprietário de algo, visando proporcionar a este indivíduo, lazer, segurança, ganhos econômicos entre outros benefícios.

Para garantir a efetivação desse direito, faz-se necessário que os Estados adotem meios de assegurar, proteger e promover, no Brasil esse fora tratado como uma norma fundamental com previsão no caput do art. 5º da Constituição Federal (1988):

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.

Destarte, seguindo os ditames constitucionais o direito passa a ser regulamentado pelo Código Civil, todavia, ao passo que a referida legislação regulamentou o tema no art. 1.228. Contudo, o Código foi omisso ao definir a

conceituação desse direito, de modo que o encargo da definição jurídica ficou a cargo da doutrina.

O doutrinador Venosa (2019), aponta que:

a propriedade deve ser entendida como um dos direitos basilares do ser humano. Basta lembrar que a expressão “é meu” constitui uma das primeiras locuções ditas pelo ser humano, nos seus primeiros anos de vida. (VENOSA, 2019, p. 127).

Deste modo, fazem-se necessárias normas que determinem o direito de aquisição, promoção e proteção da propriedade, a fim de garantir o exercício regular desse instituto.

Venosa (2019, p. 127), ressalta ainda concretamente, é por meio da propriedade que a pessoa se sente realizada, principalmente quando tem um bem próprio para a sua residência.

Pontua-se as lições de Barros (2015, p. 99) o direito de propriedade, o mais importante e o mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, é o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas.

Vale frisar que, a conceituação de propriedade, sofre variação em cada país, haja vista que a concretização desse direito depende de influências política e social, não existe uma conceituação única a respeito desse tema.

No cenário atual, é notório que paira dúvidas quanto à definição da propriedade, uma vez que, existe um debate legal, jurisprudencial e doutrinário, todavia, pode-se compreender esse direito como sendo uma garantia de comprovar que um determinado bem móvel ou imóvel, pertence a determinada pessoa, de modo que terceiros não devem se apropriar daquele objeto sem anuênciam do seu proprietário. (ROSA, 2019, p.16).

Argumenta-se que, a propriedade remete seus primeiros passos muito antes de uma regulamentação legal, de modo que esse instituto possibilitou aquisições, mesmo diante de uma norma jurídica, todavia, com a evolução das sociedades esse tema fora sendo moldado de acordo com especificidades políticas, religiosas e sociais de cada país. (ROSA, 2019, p.16).

Vale dizer que, o direito de propriedade sofre variações de acordo com a evolução social, de modo que sua definição não pode ser estacionada de forma perpétua.

Nessa linha, registra-se uma conceituação contemporânea sobre o tema, abordada por Gonçalves (2019):

o direito de propriedade como o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha. (Gonçalves, 2019, p.225).

Pontua-se que, a conceituação por parte do doutrinador ora citado, elabora com base nos elementos essenciais da propriedade, previstos no art. 1.228, Código Civil.

Feitas as considerações históricas e a definição a respeito do direito de propriedade, faz-se necessário discutir os elementos constitutivos da propriedade.

Frisa-se que, os elementos que constituem esse direito, são extraídos do art. 1.228, Código Civil (2002), que prevê:

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.

O primeiro elemento, refere-se ao direito de usar, de modo que cabe ao proprietário definir como irá utilizar o bem, observando sempre os ditames legais e a função social, de outro modo o segundo trata-se de gozar ou usufruir, sendo assim é garantido o direito de colher os frutos e utilizar o seu bem como um instrumento econômico. (GONÇALVES, 2019, p.225).

Outrossim, ainda existe o terceiro elemento que garante o direito de dispor da coisa, sendo assim, o proprietário tem o direito de transferir, gravar em ônus, alienar e etc.

Por fim, chega-se ao quarto elemento que possibilita o dono da coisa o poder de reaver a coisa, ou seja, é possível reivindicar de pessoas que se encontram injustamente em sua propriedade. (GONÇALVES, 2019, p.226).

No estudo da propriedade, é de suma importância pontuar as características desse instituto, as quais podem ser compreendidas como sendo exclusividade, elasticidade, perpetuidade e absolutismo.

A primeira característica, no caso a exclusividade diz que o proprietário possui um poder exclusivo sobre seu bem. Deste modo, não existirá outro proprietário no

mesmo lapso temporal, todavia, existem exceções em que pese a essa exclusividade, como no caso de condomínio. (ROSA, 2019, p.19).

A segunda seria a elasticidade a qual visa garantir que a propriedade pode sofrer modificações, sem, contudo, alterar a natureza, todavia, irá ainda diferenciar a propriedade plena da limitada. (ROSA, 2019, p.19).

Ainda na segunda característica cumpre diferenciar propriedade plena da limitada, a primeira garante ao proprietário todos os atributos em suas mãos, dizendo que esse pode usufruir de todos os direitos sem que terceiros possam interferir. Por outro lado, a propriedade limitada, seria aquela em que o proprietário não poderá exercer o livre exercício de seu direito, a partir do momento em que direitos alheios fossem recaídos sobre o bem. (ROSA, 2019, p.20).

A terceira característica, posta em questão diz respeito à perpetuidade, ao passo que não se pode dizer que o fato de não utilizar o direito de propriedade o proprietário, estaria extinguindo-o. Entretanto, vale dizer que não é possível argumentar que o proprietário permanecerá com o domínio por toda uma vida. (ROSA, 2019, p.20).

Em resumo, é possível falar que essa característica basicamente vai dizer que não se pode extinguir a propriedade, simplesmente, pelo não uso. Na verdade, ela não está extinta até que haja alienação ou não correção da perda por motivos legalmente previstos, como por exemplo, a usucapião.

Por fim, a quarta que seria o absolutismo que vai dizer que o direito de propriedade tem efeito erga omnes, ou seja, atinge a todas as pessoas, devendo estas respeitar direito alheio.

Sendo assim, o proprietário pode valer-se do absolutismo para utilizar do seu direito, devendo sempre observar essas prerrogativas devem ser utilizadas com a intenção de respeito à coletividade e cumprimento da função social.

Após o debate sobre propriedade, em que pese a sua conceituação, previsão legal, elementos e características, passa-se a discutir a multipropriedade, elemento inovador no direito das coisas.

Conforme já assinalado, anteriormente, a multipropriedade emerge após uma crise econômica nos 70, da França, de modo que visava promover ganhos econômicos no setor turístico, imobiliário e hoteleiro.

A ideia da multipropriedade surge de uma peça publicitária, a qual ganhou o mundo e pouco a pouco passou a ser utilizada e discutida nos Estados.

No Brasil, esse instituto começou a ser explorado a partir dos anos 80, conforme já apresentado em tópico anterior, todavia, apesar da evolução histórica da multipropriedade ao longo dos anos verifica-se que, sua regulamentação ocorreu apenas no ano de 2018, com a edição da Lei 13.777/2018.

Desta forma, após a inovação legislativa houve alteração no Código Civil, sendo incluído o art. 1.358- C, além do mais, o novo texto legal provocou mudanças na Lei de Registro Públicos Lei 6.015/73.

Observa-se que, a regulamentação legal desse instituto fez concretizou no campo jurídico, uma nova modalidade de condomínio especial, sendo assim, emerge a multipropriedade imobiliária, com uma base legislativa para regular as relações jurídicas. (ROSA, 2019, p.22).

Vale frisar que, existem diversos modelos de multipropriedade, tais como imobiliária, acionária e hoteleira, todavia, o legislador brasileiro regulamentou apenas a imobiliária a qual será tratada com mais especificidade em tópico próprio.

É importante assinalar que, antes da regulamentação da multipropriedade mediante a Lei 13.777/2018, esse instituto era utilizado no país através de contratos devidamente registrados, assegurando a cada multiproprietário sua fração de tempo, sendo assim, era mais utilizado no setor hoteleiro. (ROSA, 2019, p.23).

A ausência de norma tornava o instituto um negócio temeroso, tendo em vista que não se tinha uma delimitação sobre a matéria e seus efeitos no mundo jurídico, ou seja, não existia uma segurança jurídica.

Outrora, a regulamentação legal desse por instituto por intermédio da Lei 13.777/2018, fez com que houvesse uma delimitação legal, trouxe segurança jurídica, garantia de direitos, obrigações e deveres de cada multiproprietário.

Observa-se que, o marco legal apontou os elementos essenciais da multipropriedade sendo eles indivisibilidade, fração temporal e objeto desse instituto.

O primeiro elemento é extraído do inciso I, do art. 1.358-D, Código Civil, observe-se:

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade: (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018) (Vigência)
I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

Analisando o texto legal, verifica-se que os multiproprietários são proibidos de mover quaisquer ações, visando à divisão ou extinção do condomínio especial, de modo que a multipropriedade é indivisível.

O segundo elemento encontra-se amparado no art. 1.358-E, do Código Civil, quando esse dispõe cada fração de tempo é indivisível.

A observação feita a partir do texto legal é que, existe um limite anual de fração temporal, sendo elas de 52 (cinquenta e duas), de modo que não é possível uma divisão em frações a menor, todavia, o interessado poderá adquirir frações maiores.

Por fim, nos elementos constitutivos chega-se ao objeto da multipropriedade, sendo assim, verifica-se que o legislador regulamentou tão somente a multipropriedade imobiliária. Desta forma, apenas imóveis destinados a férias ou lazer podem ser utilizados com esse instituto. (ROSA, 2019, p. 24).

Traçando um paralelo entre propriedade e multipropriedade, é possível concluir que existem atributos da propriedade previstos no art. 1.228, Código Civil, relacionados à multipropriedade regulamentada pela Lei 13.777/2018.

Esses atributos correlacionados são usar, gozar, dispor e reaver a coisa, os quais já foram tratados quando se discutiu o tema da propriedade.

1.2 MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Conforme já observado, quando da regulamentação legal da multipropriedade através da Lei 13.777/2018, o legislador brasileiro optou por elaborar uma lei voltada apenas para regulamentar a multipropriedade imobiliária.

A multipropriedade imobiliária trata-se de um condomínio especial, de modo que várias pessoas são proprietárias, possuindo cada qual uma fração temporal, além do mais, através desse instituto é possível compartilhar os gastos para aquisição e manutenção da coisa.

Sendo assim, Venosa (2019, p.1187), aponta que nesse sistema, todos os multiproprietários são condôminos, mas esse condomínio somente será exclusivo em unidade autônoma no tempo estabelecido no pacto, que nossa lei estabelece como sete dias, prazo mínimo.

O doutrinador Venosa (2019) ainda leciona o seguinte:

A multipropriedade cria um direito real *sui generis* de usar, gozar e dispor da propriedade, cuja limitação não é apenas condonial, mas também temporal. O novo texto legal regula a possibilidade de registro dessa nova modalidade de propriedade em nome de cada condômino fracionário. (VENOSA, 2019, p. 1887).

Desta forma, através da Lei 13.777/2018, o sistema jurídico brasileiro vivenciou a criação de um novo direito real, especificamente tratado da multipropriedade imobiliária.

Na verdade, este instituto possibilitou um novo modelo para aquisição de imóveis, proporcionando uma maior observância no setor hoteleiro e turístico, uma vez que possibilita ganhos econômicos com redução de custos.

Entende-se que, esse mecanismo visa promover o maior aproveitamento econômico de determinados bens.

Conforme já assinalado, no Brasil o ordenamento jurídico cuidou tão somente de regulamentar a multipropriedade imobiliária, tendo essa modalidade tem como fundamento jurídico um direito real.

Veja-se as lições de Almeida, Pamplona (2018):

A multipropriedade real ou imobiliária apresenta natureza jurídica de direito real, sendo a aquisição do imóvel realizada por meio de escritura pública registrada em Cartório de Imóveis, correspondendo à quota-partes ideal da unidade autônoma, ao período de tempo anual de utilização do bem. (ALMEIDA, PAMPLONA, 2018, p.13).

Diante disso, essa modalidade confere segurança jurídica para o adquirente, além do mais, assegurando direitos, obrigações, dividir a fração de tempo para cada um dos multiproprietários, entre outras garantias.

Pontua-se que, a instituição da multipropriedade poderá ocorrer 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, conforme disciplina o art. 1.358, Código Civil.

Vale dizer que, o instrumento de instituição ou convenção desse instituto deverá observar e aplicar naquilo que for necessário, os ditames utilizados para os condomínios edilícios. (ALMEIDA, PAMPLONA, 2018, p.16).

De outra parte, a partir do momento em que se registra a fração temporal da coisa, como objeto de multipropriedade, o multiproprietário passa a ter um direito

real, que será utilizado de acordo com o seu lapso temporal, com renovação anual, com caráter perpetuo. (ALMEIDA, PAMPLONA, 2018, p.17).

Cumpre salientar que, o art. 1.358-O, CC prevê que o condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas.

1.3 MULTIPROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL

Sabe-se que, a Constituição Federal de (1988), no caput do art. 5º assegura o direito de propriedade como sendo um direito fundamental a todos os brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito de propriedade.

Entretanto, a mesma carta constitucional que assegura o direito de propriedade no caput do art. 5º e inciso XXII, determina também no inciso XXIII, que a propriedade deve cumprir sua função, observado o princípio da função social da propriedade:

XXII - é garantido o direito de propriedade;
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social

Vale pontuar ainda que, a Constituição Federal (1988), em seu art. 170, destaca que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios, função social da propriedade.

Seguindo ainda as determinações previstas no texto da Magna Carta, cumpre assinalar o art. 182, § 2º, determina o seguinte:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Ainda nos ditames constitucionais, vale frisar o disposto no art. 186, que ressalta a importância da função social, inclusive na propriedade rural:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

- I - aproveitamento racional e adequado;
- II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
- III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
- IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores

A importância do tema é inequívoca, uma vez que a norma fundamental do país ressalta em diversos dispositivos a necessidade do cumprimento da função social da propriedade.

Convém registrar que, a função social determinada pela constituição não quer dizer socialização da propriedade, na verdade a determinação é que o direito de propriedade seja exercido a fim de alcançar interesses, quer sejam econômicos, quer sejam sociais. (BARRETO, 2017, p. 19).

Partindo deste pressuposto, pode-se dizer que o proprietário dono de um imóvel que nele reside, cumpre a função social a ele atribuída, na mesma linha o proprietário de uma fazenda que mantém ela produtiva.

Segundo essa linha, verifica-se que a função social não é cumprida quando o proprietário é dono de imóvel fechado, sem utilização, bem como quando possui uma fazenda sem produtividade.

Vale trazer ao lume as lições de Monteiro, Maluf (2015):

Uma nova conceituação conferiu-lhe os atributos de função social. A propriedade de hoje — a serviço dessa função — tem de ser geradora de novas riquezas, de mais trabalho e emprego, tornando-se apta a concorrer para o bem geral do povo. (MONTEIRO, MALUF, 2015, p. 18).

Essa nova roupagem a respeito do direito de propriedade orienta no sentido de que o ordenamento jurídico, não admite mais o absolutismo exclusivo sobre a propriedade.

A determinação de função social da propriedade foi elaborada com a finalidade de limitar o direito de propriedade, ao passo que por essa razão o absolutismo foi abolido do ordenamento jurídico do país.

Ocorre que, o direito de propriedade, abrange não apenas interesses pessoais, mas de toda uma coletividade, razão pela qual o proprietário torna-se obrigado a cumprir com a finalidade social.

A função social, além de retirar o absolutismo do direito de propriedade, determina que se esse requisito deve ser cumprido para garantir até mesmo que o proprietário continue como dono da coisa, portanto, deve manter sua propriedade produtiva a fim de trazer retorno para toda sociedade. (ROSA, 2019, p.33).

Em que pese à multipropriedade, a função social apresenta inovações no setor imobiliário, turístico e social, na medida em movimenta o setor imobiliário, principalmente em épocas de férias, onde cada multiproprietário poderá utilizar o bem dentro da sua fração de tempo. (ROSA, 2019, p. 33).

Outrossim, a multipropriedade promove a utilização perpetua do bem, sendo assim, o imóvel não ficará fechado e sem utilização, conservação ou manutenção.

Outra mudança significativa, diz respeito ao valor para aquisição do imóvel, manutenção e conservação, tendo em vista a divisão de fração de tempo os gastos serão compartilhados com cada um dos proprietários.

Conforme já explanado em tópico anterior, a finalidade da multipropriedade, é a busca por um maior aproveitamento econômico do bem, através da divisão deste em fração de tempo, desta maneira, diversos titulares contribuem para função social da coisa. (ALMEIDA, PAMPLONA, 2018, p.3).

Vale assinalar que, esse instituto possibilita economia financeira na aquisição de imóveis, haja vista que o custo do bem será pago de acordo com a sua fração temporal.

Esclareça-se que, a multipropriedade facilita o cumprimento da função social, além do mais, traz diversos benefícios econômicos para o país, uma vez que ajuda aquecer o mercado devido à variedade de pessoas utilizando o mesmo bem.

Na verdade, tal mecanismo facilita que a economia local, onde o imóvel encontra-se situado permaneça-se em constante movimentação durante todo o ano, ajudando para manutenção do comércio local, além da geração de emprego e renda.

Possível observar que, possibilita uma maior participação da sociedade na compra de imóveis em locais que muitas vezes acabam sendo inalcançável por pessoas, devido ao alto custo no valor de aquisição e manutenção.

Em suma, a multipropriedade veio para trazer para o sistema jurídico mais uma opção para promover a função social da propriedade, trazendo consigo benefícios que garantem acessibilidade, ganhos econômicos, entre outros benefícios.

2 ANÁLISE LEGISLATIVA E JURISPRUDENCIAL

Este capítulo tem por finalidade discutir acerca do surgimento da legislação relativa à multipropriedade no Brasil, além de abordar a evolução jurisprudencial sobre esse tema.

Verifica-se que, por longos anos o tema ficou sem regulamentação legislativa, sendo o tema apenas debatido em no campo da doutrina e jurisprudência.

Contudo, no ano de 2018, fora aprovado a Lei 13.777/18, que passou a regulamentar a multipropriedade, apenas na modalidade imobiliária, todavia, durante o período de ausência legal, o Judiciário formou alguns entendimentos jurisprudenciais sobre o tema.

Feitos essas considerações, passa-se a discutir o tema posto em questão.

2.1 EVOLUÇÃO JURISPRUDENCIAL

Sabe-se que, o Código Civil (2002), normatiza o direito de propriedade em seu art.1.228, haja vista a orientação consagrada pela Constituição Federal de 1988, a disposição civilista é que o direito de propriedade é um direito real por exceléncia, de modo que é através dele que os demais direitos emanam.

Ocorre, porém, que com a evolução social os direitos tendem a ganhar novos contornos a fim de adaptabilidade à nova ordem social, sendo assim os direitos também devem acompanhar essa mudança.

Conforme analisando, o direito de propriedade passou por diversas mudanças ao longo dos anos, com a finalidade de buscar sempre o cumprimento da função social, para qual a coisa se destina.

Verificou-se que, o tema da multipropriedade chegou ao país timidamente na década de 80, todavia, devido ausência de regulamentação desse instituto, muitas pessoas não utilizavam devido à falta de segurança jurídica, delimitação de direitos, entre outros requisitos. (BARRETO, 2017, p.10).

Entretanto, apesar das dificuldades enfrentadas pela falta de uma regulamentação legislativa, esse instituto fora aos poucos sendo utilizado no setor imobiliário, como modalidade de condomínio.

Com ausência de regulamentação, as questões relativas à multipropriedade, traziam inseguranças jurídicas, além de problemas nas questões do exercício do direito de preferência, alienação do bem, bem como na via sucessória. (BARRETO, 2017, p. 21).

Sabe-se que, o entendimento jurisprudencial é criado a partir de discussões no âmbito do Poder Judiciário, ou seja, pessoas levam problemas às vias judiciais para o Estado Juiz, dizer o direito, ainda que esse tenha ou não uma regulamentação.

Sendo assim, ainda que diante de uma lacuna legal o Estado Juiz, não pode se abster de julgar o processo alegando ausência de legislação, devendo este se valer de outras fontes do direito para fundamentar sua decisão.

A propósito, vale dizer que o art. 4º, do Decreto Lei 4.657/1942, (Lei de Introdução as Normas do Direito Brasileiro), dispõe que quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

Desta forma, não poderia o julgador argumentar que não julgaria demandas com discussão sobre o tema da multipropriedade, por falta de uma norma regulamentadora, devendo, portanto, julgar o processo valendo-se de outras fontes jurídicas.

Ademais, tal normativa de impor ao juiz o dever de julgar, também foi regulamentada no âmbito do Processo Civil, no Código de (1973), existia a previsão no art. 126, que dizia o seguinte:

Art. 126. O juiz não se exime de sentenciar ou despachar alegando lacuna ou obscuridade da lei. No julgamento da lide caber-lhe-á aplicar as normas legais; não as havendo, recorrerá à analogia, aos costumes e aos princípios gerais de direito. (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.

Desta forma, essa obrigatoriedade também foi trazida à baila pelo atual Código de Processo Civil, Lei 13.105/2015, que dispõe que o juiz não se exime de decidir sob a alegação de lacuna ou obscuridade do ordenamento jurídico.

Tal poder emanado pelo Poder Judiciário, de dizer o direito deriva do poder jurisdicional, ou seja, a ele é conferido à obrigação de solucionar conflitos.

Montenegro, (2017), aponta o seguinte:

A jurisdição representa o poder conferido ao Estado de solucionar os conflitos de interesses, praticamente eliminando a chamada autotutela ou autodefesa, apenas admitida excepcionalmente, como na situação prevista no § 1º do art. 1.210 do CC, em que a vítima de uma turbação ou de um esbulho é autorizada pela lei a tentar recuperar a posse de um bem, desde que o faça imediatamente após a agressão e com moderação. (MONTENEGRO, 2017, p. 20).

Diante dessas determinações, não há como eximir o judiciário de julgar um processo ao passo que não existe norma.

Por outro lado, estas decisões proferidas pelo Poder Judiciário, vão tomando proporções e se tornando jurisprudência, que vão ser utilizadas como uma das fontes do sistema jurídico.

No caso da multipropriedade, foram anos sem regulamentação, de modo que coube ao judiciário em desenhar contornos sobre esse instituto. Desta forma, uma das primeiras decisões surge no ano de 1996, no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

Destaca-se a decisão:

Contrato de promessa unilateral de multipropriedade. Condição potestativa pura, sujeitando a aceitação ao arbítrio de uma das partes. Obrigação alternativa impõe maliciosamente em cláusula contratual, sem cumprimento, embora reiteradamente notificada a empresa. Rompimento contratual, com devolução das quantias pagas. Recurso improvido.

Essa decisão tratou de discutir nulidade de cláusula contratual, devido a vícios contratuais.

No ano de 1999, o Tribunal de Justiça do Paraná, reconheceu a validade do contrato de multipropriedade, baseando-se na doutrina ensinada pelo Gustavo Tepedino.

Observe-se a decisão:

Civil. Contrato de compra e venda pelo sistema denominado multipropriedade. Nulidade, em face da inserção de cláusula potestativa e lesiva ao princípio da boa-fé contratual. Devolução das quantias pagas pela compradora, inclusive do valor relativo à comissão de corretagem. Referência Legislativa: Código Civil, art. 115; Lei nº 8.078/90, arts. 2º, 3º, 4º, III, 6º, VIII, 51, II, IV e X.

Neste processo, não se buscava inicialmente o reconhecimento da validade do negócio jurídico, na verdade o pedido pretendido seria de garantir ao

empreendedor o direito de determinar cobranças de taxas para manutenção do imóvel.

O aumento de utilização dos contratos de multipropriedade, muitos deles eivados de vícios serviram de mola propulsora para o crescimento de ações judiciais, consequentemente, o fortalecimento da jurisprudência.

Uma decisão bastante esclarecedora sobre o tema partiu do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, no ano de 2006, em um processo que se discutia um contrato de multipropriedade de um imóvel situado no exterior, mas precisamente nos Estados Unidos. Desta forma, naquela demanda o Desembargador Waldir Leôncio Júnior, responsável pelo processo ressaltou que este contrato destinava-se a um imóvel compartilhado, envolvendo direito e obrigações de cada co-proprietário.

Veja-se a ementa:

Direito do Consumidor. Rescisão do contrato por onerosidade excessiva. Contrato de *timesharing* assinado no Brasil. Imóvel situado nos EUA. Competência internacional concorrente. Código de defesa do consumidor. Aplicação. É válida a contratação das prestações em moeda estrangeira cujos pagamentos são feitos mediante a conversão para a moeda nacional. Contrato redigido no vernáculo. Validade integral da avença, cuja rescisão, no entanto, se opera em razão da superveniente onerosidade excessiva admitida (agora) expressamente (CC/02: art. 478)

No ano de 2009, chegou ao Tribunal de Justiça Santa Catarina, um processo que se debatia a respeito de penhoras recaídas sobre um condomínio que fora convencionado como sendo imóvel de multipropriedade, a Desembargadora responsável fora a Maria do Rocio Luz Santa Rita, que reconheceu que a coisa quando destinada a esse instituto trata-se de um maior aproveitamento do imóvel, de forma fracionada.

Segue a ementa:

Embargos de terceiro. Multipropriedade imobiliária (*timesharing*). Penhora de áreas comuns de complexo turístico (garagens e quadras esportivas) por dívida da empresa incorporadora. Contrição insubstancial em face dos condôminos. Natureza jurídica do instituto. Caso particular. Apelação provida. 1. Penhoradas, em execução proposta em face de construtora/incorporadora por promitente comprador com contrato rescindido, áreas comuns de complexo turístico (vagas de garagem e quadras esportivas) a serem desmembradas do todo, procedem os embargos de terceiro propostos pelos condôminos em defesa da posse e da multipropriedade imobiliária (art. 1.046, caput, e § 1º, CPC). 2. Conclusão baseada, sobretudo, no caso particular. 3. Recurso provido.

Destarte, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por diversas vezes julgou demandas relacionadas ao contrato de multipropriedade, especialmente no que tange a cobranças condominiais, em um recurso de apelação movida por um condomínio edilício buscava-se a cobrança de cada multiproprietário, de modo que aquele tribunal fixou a jurisprudência no sentido de que as obrigações são rateadas entre cada proprietário na medida de sua fração.

Observe-se:

Civil. Cobrança de despesas condominiais. Multipropriedade. Time-sharing imobiliário. A responsabilidade de cada proprietário em relação às despesas da unidade é proporcional à sua fração – prescrição quinquenal. 1. O prazo prescricional para cobrança de despesas condominiais, segundo entendimento firmado no e. Superior Tribunal de Justiça, é regulado pelo art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil. 2. Como forma de garantir a permanência do vínculo jurídico tal como idealizado, a solução inexorável é a de responsabilizar pessoalmente cada proprietário tão somente pela quota proporcional das despesas condominiais, sendo certo que, na hipóteses de inadimplemento, apenas a sua fração ideal responderá pelo cumprimento da obrigação, pelo menos até que sobrevenha a extinção amigável ou judicial do condomínio, para aqueles que defendem a possibilidade. 3. Recurso conhecido para decretar a prescrição parcial da pretensão e, no mais, prover parcialmente o recurso do condomínio.

De outro bordo, a 32^a Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (2017), decidiu na sua jurisprudência no sentido apesar da existência do regime de multipropriedade, o bem seria indivisível, de modo que caberia a cobrança das dívidas no valor integral de qualquer dos proprietários, resguardando o direito de regresso.

Frisa-se a ementa do decisório:

Apelação. Condomínio. Ação de cobrança de despesas condominiais. Multipropriedade ou *time-sharing*. Obrigação indivisível. Tendo em vista o caráter *propter rem* da dívida condominial, é possível a cobrança do valor integral de qualquer coproprietário, ressalvado o direito de regresso (art. 259 do Código Civil). Legitimidade da parte reconhecida. Inépcia da inicial não verificada. Dos fatos narrados e fundamentos jurídicos decorre logicamente o pedido, sendo suficiente a prova carreada com a exordial em supedâneo do pedido deduzido. Análise que se confunde com o mérito. Cobrança excessiva não verificada. Valores devidamente justificados com a juntada das atas de assembleia, cujo excesso já foi devidamente afastado pelo D. Magistrado de primeiro grau. Valor da multa moratória previsto na convenção de condomínio e dentro dos limites impostos pelo art.1336, § 1º, do CC. Sentença Mantida. Recurso improvido.

Analizando as decisões proferidas pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, verifica-se que a conflito jurisprudencial, na medida em que reconheceu a divisibilidade das cobranças no que tange ao regime de multipropriedade, todavia, existem precedentes no sentido de permitir a cobrança integral de qualquer dos proprietários.

A jurisprudência evoluiu significativamente para tratar do tema posto em questão, ainda que existisse lacuna legal, anterior ao período de 2018, os Tribunais já reconheciam a validade deste negócio jurídico, conforme restou verificado através das diversas decisões apontadas.

Ocorre que, na medida em que essas decisões tomam proporções em diversos Tribunais, surge no ordenamento jurídico conflitos jurisprudências que devem ser levados para instância superior a fim de pacificar o tema.

Não foi diferente com o tema da multipropriedade, o aumento das decisões fez com que um caso fosse julgado no Superior Tribunal de Justiça no ano de 2016, Resp 154.616.5, sob a relatoria do Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, que reconheceu o caráter de direito real desse instituto, afastando o princípio da taxatividade, impedindo que a penhora seja destinada a imóvel submetido a esse regime. (BARRETO, 2017.p. 31):

Sendo assim, pontua-se o julgado:

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. INSUBSTÂNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

1. O sistema *time-sharing* ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte laime com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*.

3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225.

4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar

novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novo instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo.

5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (*time-sharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição.

6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária.

7. Recurso especial conhecido e provido.

Outrossim, no ano de 2017, o Superior Tribunal de Justiça, em um novo julgamento, pontua novamente que a multipropriedade trata-se de um direito real.

Consigna-se a ementa:

Recurso especial. 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. Parte ideal do multiproprietário. Penhora. Insubsistência. Precedente da terceira turma. Recurso especial provido.

Analizando os apontamentos jurisprudenciais, verifica-se que houve uma evolução jurisprudencial sobre o tema no sentido de garantir a utilização desse instituto no país, além do mais, tratou a jurisprudência de reconhecer esse instituto como um direito real, que tão logo fora reconhecido por lei no ano de 2018.

As decisões pacificadas trouxeram segurança jurídica para os multiproprietários, haja vista que foram emanadas pelo Superior Tribunal de Justiça, além do mais, foram motivadoras da regulamentação do tema no país.

2.2 MARCO LEGAL: A GÊNESE DA LEI Nº 13.777/2018

Conforme já fora relatado, doutrinadores apontam que no Brasil, a multipropriedade teve seus primeiros passos na década de 80, timidamente, essa modalidade contratual iniciou seus primeiros contornos, tomando por base procedimentos de outros países, tais como França, Portugal e Espanha.

No país, apesar de inserida no ordenamento jurídico, esse sistema permaneceu sem regulamentação legal até o ano de 2018, quando foi aprovado a Lei 13.777/2018.

Destarte, ao longo dos anos o tema era debatido apenas no campo da doutrina e jurisprudência, causando diversos conflitos, uma vez que a falta de norma regulamentadora, dava margem para explanação do tema de forma ampla.

Sendo assim, iniciou no país uma tentativa de buscar segurança jurídica dos contratos de multipropriedade no âmbito do Poder Judiciário, que passou a proferir diversas decisões, chegando a pacificar o tema no Superior Tribunal de Justiça, quando reconheceu essa modalidade como um direito real, conforme foi apontado.

Diante do cenário, diversas cobranças foram feitas ao Poder Legislativo para regulamentar o tema, ao passo que o clamor social aliado às decisões do Poder Judiciário, fizeram com que no surgesse a PL 54/2017.

O projeto de lei 54/2017, foi apresentado no dia 15 de março de 2017, pelo então Senador Wilder Morais, visando regulamentar o tema da multipropriedade. (BARRETO, 2017, p. 24).

O projeto foi apresentado, votado e aprovado no dia 21 de março de 2018, na forma da Lei 13.777/2018, surtindo seus jurídicos efeitos desde a data de 20 de dezembro de 2018.

A lei 13.777/2018, trouxe para ordenamento jurídico brasileiro a inclusão dos artigos 1.358 – B ao 1.358- U, no Código Civil, tratando do tema de forma apenas no que tange a multipropriedade imobiliária.

Outrossim, de imediato a lei cuidou de trazer um conceito legal do que seria a multipropriedade em seu art. 1.358-C, veja-se:

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

Ademais, conforme já assinalado o legislador optou por delimitar esse instituto, ao passo que regulamentou tão somente no setor imobiliário, não recepcionando os modelos adotados por outros países.

Apesar da restrição por parte do legislador sobre o tema, é possível observar que este cuidou em trazer diversos pontos que interessantes, tais como

reconhecimento como direito real, os elementos essenciais indivisibilidade, fração temporal e os atributos.

Em análise ao texto da lei, é perceptível que existem determinações de direitos e deveres, sendo garantida a faculdade de incluir outras obrigações em contrato ou convenção condominial.

Os atributos da propriedade foram acostados a multipropriedade, de modo que o multiproprietário passou a poder usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, conforme previsão do art. 1.358 – I, CC.

Registra-se que, o art.1.358 – J, pontuou as obrigações mínimas, veja:

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

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

Sendo assim, existe uma orientação acerca das obrigações a serem cumpridas por cada co-proprietário, todavia, o rol é meramente exemplificativo, haja vista que outras obrigações poderão ser estipuladas através instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, conforme se depreende da leitura do caput do artigo ora indicado.

A lei é clara ao determinar que a ocupação do imóvel por parte de cada coproprietário somente poderá ocorrer durante o período correspondente a sua fração, conforme disposto no art.1.358-J, VII.

De igual modo, cuidou o legislador em fixar que o multiproprietário deverá desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária.

Sendo assim, não prejudicará direito dos demais, bem como não haverá um locupletamento ilícito, além de promover um maior aproveitamento econômico do bem sobre todas as pessoas.

Ainda no que tange a fração de tempo, a lei tratou de dizer qual seria a fração de tempo para cada coproprietário, determinando que o período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, podendo ser fixo e determinado, no mesmo período de cada ano.

De outro bordo, o legislador trouxe determinação de quem seria a responsabilidade sobre a administração da coisa, deixando ela a cargo 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, conforme verifica-se no disposto do art. 1.358-M, caput.

Fora conferido quem será o administrador, este deverá cumprir as exigências mínimas previstas no §1º, art. 1.358 – M, que são as seguintes:

- I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;
- 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.

Vale registrar que, as atribuições trazidas a baila, são rol meramente exemplificativo, de modo que poderão ser definidas novas determinações de acordo com instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade.

Em arremante, a lei 13.777/2018, apesar de ser uma legislação resumida quando analisada sob a abrangência do tema, o legislador acabou por deixar algumas lacunas que poderão ser preenchidas através do instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade.

Pode-se concluir que, a lei trouxe segurança jurídica e diversos aspectos positivos, haja vista que regulamentar a multipropriedade é trazer socorro para o mercado imobiliário, os adquirentes e a própria economia do país.

Vale dizer que, as lacunas legislativas poderão ser reparadas através da jurisprudência que tem demonstrado avanço nesta seara, trazendo pacificação social e limites para o negócio jurídico.

Cumpre observar ainda que, a lei trouxe peculiaridades que já eram recepcionadas pelo Poder Judiciário, de modo que houve uma harmonia entre a jurisprudência e a legislação em alguns aspectos, principalmente, no que toca ao reconhecimento da multipropriedade como um direito real.

3 MULTRIPROPRIEDADE PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CABELO – CASO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOLDEN BEACH HOME

Com o advento da Lei 13.777/2018, a qual regulamentou instituto da multipropriedade no país, a qual fora abordada nos capítulos que antecedem este trabalho, o Condomínio do Edifício Golden Beach Home, localizado na Avenida Oceano Atlântico, nº 1998, Intermares, Cabedelo, o qual encontra-se devidamente registrado perante o Registro de Imóveis da Comarca de Cabedelo/PB, o Cartório Figueiredo Dornelas Notarial e Registral, objeto da matrícula nº 1.448, em data de 12/07/2016, resolveu instituir através de sua convenção de condomínio a multipropriedade em algumas unidades autônomas.

Deste modo, passa-se a estudar no presente capítulo um estudo do caso do Condomínio Edifício Golden Beach Home, propondo-se a apresentar a forma como ocorreu o registro cartorário, o cronograma de uso compartilhado e por fim, as mudanças ocorridas na convenção condoninal.

3.1 MULTRIPROPRIEDADE PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CABEDELO

Com a regulamentação do instituto da multipropriedade no país, através da Lei 13.777/2018, o legislador determinou no texto da lei, precisamente no art. 1.358-F, os requisitos de validade do negócio jurídico.

Sendo assim, a instituição da multipropriedade deve ser realizada perante o Cartório de Registro de Imóveis, da seguinte forma:

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.

O dispositivo legal trouxe uma limitação para utilização desse novo modelo, de modo que os interessados devem observar os ditames legais a fim de tornarem o negócio jurídico válido.

Ademais, nota-se que ao determinar a forma como deverá ocorrer a instituição dessa modalidade, o legislador pontua a importância do destaque da palavra fração de tempo.

Conforme já esclarecido no contexto da multipropriedade, sempre deverá ser observado a palavra-chave que configura esse instituto, ou seja, a fração de tempo é a base desse instituto.

Destarte, observando os ditames legais, no dia 29 de junho de 2020, foi realizado um requerimento perante o Cartório de Registro Imobiliário Figueiredo Dornelas, localizado na Cidade de Cabelo – PB, com finalidade de instituir a multipropriedade em unidades autônomas, do Condomínio do Edifício Golden Beach Home.

Sendo assim, o requerimento dos proprietários referia-se as unidades autônomas 207 (matrícula 31.875), 307 (matrícula 31.883) e unidade 407 (matrícula 31.891) do Condomínio do Edifício Golden Beach Home.

Ademais, os interessados protocolaram o requerimento para que fossem submetidas suas unidades ao regime de condomínio em multipropriedade.

No requerimento, os proprietários esclareceram que fosse registrado as divisões das respectivas unidades autônomas em matrículas tempo, de acordo com a lei que rege a multipropriedade, para que fossem produzidos seus efeitos jurídicos a partir de então.

Vale registrar que, o condomínio realizou um assembleia geral extraordinária no dia 09 de outubro de 2019, a fim de discutir a instituição desse tema, obtendo instituição deliberada pela maioria absoluta de seus condôminos.

Desta feita, perante o Registro Imobiliário Figueiredo Dornelas, cada unidade autônoma, destas em que foi instituída a multipropriedade, quais sejam, 207, 307 e 407, fora realizada a divisão em vinte e seis frações de tempo distintas, todas iguais para cada unidade, distribuídas através de um cronograma de uso compartilhado conforme será disposto a seguir.

3.2 CRONOGRAMA DE USO COMPARTILHADO

Quando se institui a multipropriedade, faz-se necessário elaborar um método para divisão da fração de tempo, ou seja, cria-se um cronograma de uso compartilhado.

Deste modo, o cronograma de uso compartilhado, descreve a divisão que foi estipulada para que pudesse ser organizada a forma como os adquirentes das cotas em multipropriedade, aqui chamadas de frações de tempo, as utilizarão.

Para tanto, quando se utiliza o termo “ALTA” significa dizer que aquela fração corresponde à alta estação do ano compreendida no mês de janeiro em que há uma maior concentração de turistas em virtude da estação de verão.

Por outro lado, quando se refere ao termo “MÓVEL”, quer-se demonstrar que aquele intervalo de tempo corresponde a algum feriado que durante o passar dos anos, acontece em datas distintas.

Por fim, o termo “NORMAL” foi utilizado para destacar que não se trata de fração de tempo que ocorrerá em feriados, mas sim em dias normais, descriminadas na forma descrita no quadro abaixo:

| Número da Fração | Seteira 1 | Mês / Tipo | | Mês / Tipo |
|------------------|---------------|-----------------------------|----|-------------------------------------|
| 1 | 22/12 a 30/12 | Natal / Alta | 19 | Maio / normal |
| 2 | 30/12 a 06/01 | Reveillon | 26 | Maio / Junho/corpus Christi (móvel) |
| 3 | 06/01 a 13/01 | Janeiro - alta | 09 | junho / corpus Christi / móvel |
| 4 | 13/01 a 20/01 | Janeiro - alta | 16 | junho / corpus Christi / móvel |
| 5 | 20/01 a 27/01 | Janeiro - alta | 28 | Agosto / normal |
| 6 | 27/01 a 03/02 | Janeiro - alta | 04 | Agosto / normal |
| 7 | 10/02 a 17/02 | Fevereiro -Carnaval - móvel | 08 | Setembro / Normal |
| 8 | 17/02 a 24/02 | Fevereiro -Carnaval - móvel | 15 | Setembro / Normal |
| 9 | 24/02 a 03/03 | Fevereiro -Carnaval - móvel | 11 | Agosto / normal |
| 10 | 03/03 a 10/03 | Fevereiro -Carnaval - móvel | 22 | Setembro / Normal |
| 11 | 21/04 a 28/04 | Abril /Tiradentes | 29 | Setembro / Normal |
| 12 | 28/04 a 05/05 | Abril / maio/Trabalho | 23 | Junho/ São João e São Pedro |
| 13 | 24/11 a 01/12 | Novembro/ Normal | 01 | Dezembro / Normal |
| 14 | 30/06 a 07/07 | Julho / alta | 08 | Dezembro / Normal |
| 15 | 07/07 a 14/07 | Julho / alta | 17 | Novembro /Normal |
| 16 | 14/07 a 21/07 | Julho / alta | 03 | Novembro /Normal |
| 17 | 21/07 a 28/07 | Julho / alta | 03 | fevereiro- Normal |
| 18 | 01/09 a 08/09 | Setembro / Independência | 17 | Março - normal |

| | | | | | |
|----|----|---------------|----------------------------|----|--------------------------------|
| 16 | 19 | 06/10 a 13/10 | Outubro - Dia das Crianças | 05 | Maio / normal |
| | 20 | 10/11 a 17/11 | Novembro / Proclamação | 12 | Maio / normal |
| | 21 | 27/10 a 03/11 | Outubro / Finados | 10 | Março - normal |
| | 22 | 24/03 a 31/03 | Março - páscoa - móvel | 13 | Outubro / Normal |
| | 23 | 15/12 a 22/12 | Dezembro / Alta | 02 | junho / corpus Christi / móvel |
| | 24 | 31/03 a 07/04 | Abri páscoa - móvel | 20 | Outubro / Normal |
| | 25 | 07/04 a 14/04 | Abri/ páscoa /móvel | 25 | Agosto / normal |
| | 26 | 14/04 a 21/04 | Abri /páscoa /móvel | 18 | Agosto / normal |

Observa-se que, o cronograma de uso compartilhado serve como um limitador de cada período de fração de tempo, de modo que, cada multiproprietário utilizará o bem, dentro do seu limite temporal.

3.3 MUDANÇAS NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO GOLDEN BEACH HOME

Diante da utilização do instituto da multipropriedade, mediante requerimento dos proprietários das unidades autônomas 207 (matrícula 31.875), 307 (matrícula 31.883) e unidade 407 (matrícula 31.891) do Condomínio do Edifício Golden Beach Home, a convenção condominial, passou por diversas mudanças a fim de adequar aos termos impostos pela lei, para fins de validação jurídica desse mecanismo.

Diante desse cenário, a convenção do condomínio foi retificada em alguns pontos para que fosse adequada às mudanças relativas ao instituto da multipropriedade.

Desta forma, passa-se a discutir as principais mudanças nos dispositivos da convenção condominial.

No art. 2º, vigorava o seguinte texto:

2º da Convenção onde ler-se: "O Edifício GOLDEN BEACH HOME destina-se a moradia multifamiliar de uso misto (residencial/comercial) e é constituído 06 (seis) pavimentos (Pav. Semi-Enterrado, 1º Pavimento, 2º pavimento, 3º Pavimento, 4º pavimento e 5º Pavimento) e coberta.

Contudo, fora realizado alteração do texto para explicitar que aquele edifício passou a ser objeto da multipropriedade, observe-se:

O Edifício GOLDEN BEACH HOME destina-se a moradia multifamiliar de uso misto (residencial/comercial e de Multipropriedade) e é constituído de 06 (seis) pavimentos (Pavimento Semienterrado, 1º Pavimento, 2º pavimento, 3º Pavimento, 4º pavimento e 5º Pavimento) e coberta.

Vale pontuar que, o art. 4º, fora destacado a palavra-chave que diferencia o instituto da multipropriedade, do regime de condomínio convencional, ou seja, o texto passou a contar com o termo fração de multipropriedade.

Sendo assim, antes da modificação vigorava da seguinte forma:

São partes de propriedade exclusiva de cada condômino a respectiva unidade autônoma, indicada pela numeração correspondente, constituída de números de peças com descrição, áreas de discriminação contidas na escritura de aquisição, bem como como as instalações internas, encanamentos e tubulações até a intersecção com o sistema tronco de linhas, encanamentos e tubulações das áreas comuns.

Todavia, diante da mudança passou a viger da seguinte maneira:

São partes de propriedade exclusiva de cada condômino a respectiva unidade autônoma e/ou fração de Multipropriedade, indicada pela numeração correspondente, constituída de números de peças com descrição, áreas de discriminação contidas na escritura de aquisição, bem como como as instalações internas, encanamentos e tubulações até a intersecção com o sistema tronco de linhas, encanamentos e tubulações das áreas comuns.

Frisa-se que, conforme estudado nos capítulos anteriores e ressaltado por diversas vezes, o termo fração de tempo é a base do instituto da multipropriedade, é característica primordial desse modelo jurídico, ou seja, se não existe a fração de tempo, o registro será considerado como condomínio convencional.

A propósito deste termo, o caput do art.1.358 – C, do Código Civil, é claro ao aludir que o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo.

Seguindo a linha de divisão das frações em períodos de tempo, o artigo 35º, acrescentou a alínea h, que assim dispõe sobre direito dos condôminos:

São direitos dos condôminos, h) constituir Multipropriedade da unidade autônoma, entendida a Multipropriedade para efeito desta Convenção como o sistema pelo qual a propriedade da unidade autônoma é fracionada em

partes ideais a critério do seu titular, correspondendo cada qual a um período de tempo na propriedade sobre a unidade imobiliária autônoma, formando-se, assim, um regime de condomínio em regime de Multipropriedade entre cada adquirente das ditas partes, aqui denominados de MULTIPROPRIETÁRIOS, nos termos da Lei Federal nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018

Ademais, a convenção condominial pontuou no art. 59, quais seriam as unidades dos apartamentos que foram objetos da multipropriedade, observe-se:

É permitida a instituição deste condomínio em multipropriedade, na forma da Lei Federal nº 13.777, de 2018, de forma parcial, englobando, em princípio, apenas as unidades autônomas 207, 307, 407 integrantes do CONDOMÍNIO, onde serão abertas as matrículas de cada uma das unidades autônomas aqui descritas, bem como matrículas para cada fração de tempo, na qual se registrão e averbarão os atos referentes à respectiva fração, sendo nelas lançados os nomes dos seus respectivos titulares de domínio, com a discriminação da respectiva fração de tempo.

Da analisa do dispositivo, verifica-se que a princípio apenas três unidades foram utilizadas para instituição dessa modalidade de condomínio especial, todavia, da leitura do disposto tem-se a conclusão que outros interessados poderão se valer desse instituto.

Seguindo essa linha, fora inserido o parágrafo primeiro no dispositivo descrito acima, com intuito de esclarecer que existe a faculdade para que os proprietários das outras unidades autônomas, possam aderir ao caráter multiproprietário, mesmo após as mudanças na convenção, desde que, preenchidos os requisitos ali contidos, como segue:

§1º. As demais unidades autônomas integrantes deste condomínio poderão posteriormente instituir o regime de multipropriedade através de requerimento do síndico ao Cartório de Imóveis Competente, abrindo suas respectivas matrículas e submetendo-se impreterivelmente as normas de multipropriedade estabelecidas nesta Convenção.

Vale frisar que, em observação ao dispositivo contido no art. 1.358 – P, III, a convenção no §3º deste mesmo artigo, abordou como seria realizada a divisão das despesas entre os multiproprietários, ou seja, deverá ocorrer o rateio na proporção de fração de tempo adquirido.

A lei determina o rateio da seguinte forma.

III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo

se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário.

Seguindo o modelo legal, ficou disposto na convenção o texto a seguir:

Todas as despesas, encargos e contribuições condominiais de cada unidade submetida ao regime da multipropriedade serão rateadas em proporção à(s) fração(ões) de tempo adquiridas por cada multiproprietário.

Registra-se que, a convenção do condomínio sofreu diversas alterações, uma vez que passou a existir a necessidade de adequação aos termos da lei, a fim de que fosse evitada nulidade jurídica do instituto posto em questão.

Deste modo, conforme já assinalado, foi necessário realizar adequações na convenção do Condomínio do Edifício Golden Beach Home, para que os condôminos que optaram por transformar aquelas citadas unidades, para serem regidas pela multipropriedade, fizessem parte daquele ordenamento, para tanto foram expostas as principais adaptações feitas no citado instrumento conforme demonstrado através deste capítulo.

Vale esclarecer que a Lei 13.777/2018, cuidou em trazer normas gerais para regulamentar o instituto da multipropriedade no país. Desta forma, em diversos pontos da referida lei, o legislador ressaltou que outros direitos e obrigações, além dos previstos na norma poderiam existir, desde que, previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade.

Verifica-se que, o rol trazido pela legislação é meramente exemplificativo, a fim de permitir que os interessados criem obrigações de acordo com a necessidade caso a caso.

Contudo, sabe-se que existe um limite legal para previsão de direitos e obrigações, de modo que estes devem respeitar direitos de terceiros, sob pena de serem declarados nulos.

Cumpre assinalar que a finalidade da multipropriedade e promover o máximo aproveitamento econômico do bem, sendo assim da análise do caso trazido a baila, verifica-se que esse fim fora atingido.

Outrossim, verifica-se que através desse negócio jurídico as unidades passaram a ter vários proprietários, todavia, a cada um foi destinado uma fração de

tempo a ser utilizada, destacando dia, horário e data para entrega para outro usuário.

Com esse mecanismo, fica possível reduzir a carga de débitos destinados a uma só pessoa, uma vez que as despesas passaram a ser rateadas com cada um dos multiproprietários.

Percebe-se que, a intenção do condomínio é incentivar que outros condôminos passem a aderir essa modalidade, haja vista os benefícios econômicos trazidos para todas as partes envolvidas.

Além do mais, tem finalidade de trazer benefícios não apenas para os multiproprietário, mas para toda coletividade, uma vez que a alternância faz com que haja movimentação no comércio local, aquecendo a economia local e criando postos de trabalho.

Pontua-se ainda que, esse instituto permite que o imóvel esteja sempre ocupado, de modo que sua função social encontra-se sendo exercida continuadamente.

Diante disso, a convenção condominal se adaptou as novas regras e fomentou a importância de aderir ao uso da multipropriedade, além de determinar direitos e obrigações, observando os ditames contidos na Lei 13.777/2018.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme exposto neste trabalho, a multipropriedade demonstra uma exponencial importância para a sociedade de um modo geral, uma vez que, ela faz com que haja um maior aquecimento da economia, durante todo o período do ano e não somente por um determinado período de tempo, facilitando inclusive o turismo e comércios locais, com maior fluxo de pessoas circulando.

Através da aquisição em regime de multipropriedade faz com que sejam gerados mais emprego e renda, além disto, possibilita aqueles que não possuem recursos financeiros suficientes para adquirir um imóvel que seria utilizado apenas para lazer, de assim fazê-lo e poder desfrutar de bons momentos de descanso com a família.

Vale salientar que, a multipropriedade incentiva a não ociosidade do imóvel, fazendo com que este cumpra a sua função social plenamente.

Dito isto, foi apresentado um caso de registro, perante o Cartório de Registro Imobiliário, na Comarca de Cabedelo, no Estado da Paraíba, em que o instituto da multipropriedade, utilizado pelo Condomínio do Edifício Golden Beach Home, possibilitou um melhor aproveitamento das unidades autônomas instituídas e, consequentemente, ampliou a renda advinda do turismo e economia, de toda região em que está localizado o empreendimento, além de possibilitar aos multiproprietários a reserva para si das quotas de utilização das unidades instituídas, no período que desejarem, podendo alienar as demais, contribuindo com esta movimentação financeira.

Pelas considerações colocadas, entende-se que a multipropriedade imobiliária traz novas possibilidades de reorganização e democratização do espaço urbano, sobretudo, no que se refere ao melhor aproveitamento dos bens imóveis sobre sua gerência, conforme demonstrado neste trabalho.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, MARIA CECÍLIA L. **Código Civil Interpretado**. 12 ed. São Paulo: Manole, 2019.

ALMEIDA, CLÁUDIA MARA RABELO VIEGAS, PAMPLONA, RODOLFO FILHO. **A multipropriedade imobiliária à luz da lei 13.777/2018**. Revista da Faculdade de Direito Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, n. 75, 2019, p. 1 ao 28. Disponível em <<https://www.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/view/2029/1895>> Acesso em 20 de Novembro de 2020

ARAÚJO, MARCELO CARVALHO JÚNIOR. **Multipropriedade imobiliária e coligação contratual**. 2019. 119. F Tese (Mestrado em Direito). Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2019, p. 1 ao 119. Disponível em <<https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/38038/1/DISSERTA%c3%87%c3%83O%20Marcelo%20Ara%c3%bajo%20Carvalho%20J%c3%banior.pdf>> Acesso em 20 de Novembro de 2020

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

BARRETO, LARISSA VANDJAL MORAES. **Principais Aspectos da Multipropriedade Imobiliária**. 2017. 38 f. Monografia (Bacharel em Direito) – Universidade Federal Fluminense, Niterói, 1 ao 38. Disponível em file:///C:/Users/55839/Downloads/TCC%20(Artigo)%20%20Larissa%20Barreto%20Vadnjal%20Moraes%20%20(1).pdf. Acesso em 20 de Novembro 2020

BRASIL. **Código de Processo Civil (2015)**. Lei nº 13.105, de 16 de março.2015. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/lei/l13105.htm>> Acesso em 21 de Novembro de 2020.

BRASIL. **Código de Processo Civil (1973)**. LEI N o 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869.htm>> Acesso em 21 de Novembro de 2020.

Cabedelo. Edifício Golden Beach Home. **Convenção Coletiva**, 2019.

Distrito Federal. Superior Tribunal de Justiça. Resp 1546165. Relator: RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, 2016. Disponível em https://processo.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201403082061&dt_publicacao=06/09/2016. Acesso em 21 de Novembro de 2020.

Distrito Federal. Superior Tribunal de Justiça. Resp 1681874. Relator: PAULO DE TARSO SANSEVERINO, 2017. Disponível <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/509632247/recurso-especial-resp-1681874-rs-2017-0154643-5>>. Acesso em 21 de Novembro de 2020.

GONÇALVES, CARLOS ROBERTO. **Direito Civil Brasileiro, vol 5: direito das coisas.** 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

LOUREIRO, FRANCISCO EDUARDO. **Código Civil Comentado.** 13 ed. São Paulo: Manole, 2019.

MONTEIRO, WASHINGTON BARROS, MALUF, CARLOS ALBERTO DABUS. **Direito Civil Brasileiro, vol 3: direito das coisas.** 44 ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

MONTENEGRO, MISael FILHO. **Novo Código de Processo Civil Comentado.** 3 ed. São Paulo: Atlas, 2018

PARANÁ. Tribunal de Justiça do Paraná. **AC n° 783697 PR 0078369-7.** Relator: Ulysses Lopes, 1999. Disponível em <<https://tj-pr.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6496481/apelacao-civel-ac-783697-pr-0078369-7?ref=serp>>> Acesso em 21 de Novembro de 2020

ROSA, MARCOS VINICIUS. **Multipropriedade imobiliária: aspectos controversos.** 2019.71 f. Monografia (Bacharel em Direito) - Universidade do Sul de Santa Catarina, Tubarão, p. 1 ao 71. Disponível em file:///C:/Users/55839/Downloads/TCC%20%20RIUNI%20(multipropriedade)%20(1).pdf Acesso em 22 de Novembro de 2020

RIO DE JANEIRO (Estado). Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. **Apelação n° 00052618319968190000.** Relator: Semy Glanzi, 1996. Disponível em <<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/426794379/apelacao-apl-52618319968190000-rio-de-janeiro-bangu-regional-2-vara-civel?ref=serp>>> Acesso em 21 de Novembro de 2020

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. **AC n° 192936 SC 2008.019293-6.** Relator: Maria do Rocio Luz Santa Ritta, 2009. Disponível em <<https://tj-sc.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6522950/apelacao-civel-ac-192936-sc-2008019293-6>>> Acesso em 21 de Novembro de 2020.

SÃO PAULO (Estado). Tribunal de Justiça de São Paulo. **APL n° 10092389020158260037.** Relator Luis Fernando Nishi, 2017. Disponível em <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/460554853/apelacao-apl-10092389020158260037-sp-1009238-9020158260037?ref=serp>. Acesso em 21 de Novembro de 2020.

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

TARTUCE, FLAVIO. **Direito Civil: direito das coisas – v. 4,** 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

VENOSA, SÍLVIO SALVO. **Código Civil Interpretado.** 4 ed. São Paulo: Atlas, 2019.