

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA – CONSIDERAÇÕES SOBRE A LEI 13.777/2018

THE REAL ESTATE MULTI-PROPERTY – CONSIDERATIONS ABOUT THE LAW 13.777/2018

João Antônio Carneiro Caldeira¹

Resumo: O presente trabalho abordará o instituto da multipropriedade imobiliária recém incorporado ao Código Civil pátrio pela Lei 13.777/2018, que consagra um novo método de aquisição e exercício do direito fundamental de propriedade. A lei permite que seja adquirida uma fração temporal para o proprietário usufruir do bem com exclusividade. Para isso, a pesquisa visa demonstrar as principais características da multipropriedade imobiliária, passando por sua origem histórica, suas espécies, formas de criação e registro, administração e extinção. Assim, através da análise de doutrinas, jurisprudências e leis, será demonstrado os efeitos da multipropriedade imobiliária no Brasil.

Palavras-Chave: *Time-Sharing*. Direito Real. Unidade Periódica. Parcelamento Temporal. Código Civil.

Abstract: This article will address the institute of real estate timeshare newly incorporated into the Brazilian Civil Code by the law 13.777/2018, which enshrines a new method of acquisition and exercise of the fundamental right of property. The law allows a time fraction to be acquired for the owner to enjoy the property with exclusivity. For this, the research aims to demonstrate the main characteristics of real estate multi-property, passing through its historical origin, its species, forms of creation and registration, administration and extinction. Thus, through the analysis of doctrines, jurisprudence and laws, the effects of real estate multi-property in Brazil will be demonstrated.

Keywords: *Time-Sharing*. Real Right. Periodic Unit. Temporary Installment. Civil Code

Sumário: 1. Introdução; 2. Conceito de Multipropriedade; 3. Referência Histórica da Multipropriedade; 4. Natureza Jurídica e Espécies de Multipropriedade Imobiliária; 5. A Multipropriedade Imobiliária na Legislação Brasileira; 5.1 Da instituição da multipropriedade e principais características; 5.2 Direitos e Obrigações dos Multiproprietários; 5.3 Administração da Multipropriedade; 5.4 Extinção da Multipropriedade; 6. Conclusão; Referências Bibliográficas;

¹ Bacharel em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná – Campus Maringá; Advogado no Escritório Profissional Advocacia Luviseti Advogados Associados; Natural de Nova Andradina, Mato Grosso do Sul, Brasil; endereço eletrônico: joaoantonioalcaldeira96@gmail.com.

1. Introdução

O presente artigo tem a finalidade de apresentar o instituto da multipropriedade imobiliária e seus aspectos, já conhecidos e aplicados por ordenamentos jurídicos estrangeiros há anos, à luz da Lei 13.777/2018 que promoveu sua introdução definitiva no Código Civil brasileiro.

Desde a Constituição Federal de 1934 é garantido o direito à propriedade como direito fundamental de todo cidadão, sob a condição de que o bem seja destinado ao cumprimento de sua função social.

Ao passo que os interesses sociais vêm se alterando com o progresso da sociedade, novas formas de destinação e utilização do bem imóvel vão surgindo, sendo necessário o emprego de novos institutos para suprir a demanda e otimizar o mercado imobiliário.

Nesse cenário, surge a multipropriedade que trata de um instituto através do qual por meio de uma relação jurídica a propriedade de um bem móvel e imóvel é fracionada em unidades fixas de tempo, possibilitando que diversos proprietários utilizem do mesmo bem, em épocas pré-estabelecidas, de maneira exclusiva e perpétua.

O novo conceito de propriedade compartilhada se destaca principalmente nos ramos hoteleiros e em imóveis de veraneio, ampliando e otimizando a utilização do bem. Com efeito, bens imóveis de valores vultuosos também passam a ser mais acessíveis em razão do instituto se fundar em uma espécie de economia compartilhada.

Com a lei recém-publicada, doutrinadores e juristas brasileiros passam a levantar mais discussões acerca do referido tema. Ainda que haja certa insegurança e timidez no mercado imobiliário nacional, grandes empreendimentos imobiliários voltados para o turismo vão carregando o instituto da multipropriedade e desbravando este seguimento em nosso país.

Dessa forma, diante dessa inovação incorporada ao ordenamento jurídico nacional, trazendo uma forma de exercício do direito de propriedade, a fim de fomentar o mercado imobiliário e suprir as novas tendências e necessidades da sociedade que surgem com sua modernização e evolução, faz-se necessário o estudo sobre o tema, que será desenvolvido por exploração bibliográfica, doutrinária e jurisprudencial, levantando considerações de maneira breve e objetiva.

2. Conceito de multipropriedade

De acordo com o ensinamento de Pereira (2003, p.175), se estabelece um condomínio quando “a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito sobre o todo e cada uma de suas partes”.

Considerando o bem comum na ideia tradicional de condomínio, no direito brasileiro, é imperioso destacar os seguintes princípios: a indivisibilidade por período limitado por lei (pode ser objeto de *ação de divisão*) e, sua plena disponibilidade (como um todo e, a qualquer tempo) para os condôminos. Assim, os coproprietários possuem direitos equivalentes/idênticos quanto ao uso do bem comum, o que, sem restrições se torna um potencial gerador de conflitos nas relações interpessoais, além de que o bem pode ser dividido e o condomínio extinto, pois se trata de direito potestativo do condômino. Nesse sentido ensina Viana (2007, p.375), ao passo que “o poder é exercido em conjunto, tendo cada um deles o mesmo direito, idealmente, no todo e em cada uma de suas partes”.

Seguramente o grande diferencial com relação as formas tradicionais de propriedade e condomínio é o fracionamento temporal, isso porque o titular do direito usufruirá do bem em sua plenitude, com exclusividade, em tempo proporcional as quotas adquiridas, somente em época pré-estabelecida contratualmente de maneira continuada ano após ano (VIEGAS; PAMPLONA FILHO, 2019, p.94).

Ademais, outro grande diferencial que está presente na multipropriedade imobiliária é o estado de indivisibilidade do bem comum já que o bem não estará sujeito a *Ação de Divisão ou Extinção do condomínio*, conforme disciplina acertadamente o Art. 1.358-D, do Código Civil Brasileiro, sendo certo que este aspecto agrega maior segurança jurídica para as relações envolvendo essa forma de propriedade.

Em síntese, a multipropriedade traduz nova concepção de condomínio, assegurando ao proprietário o exercício exclusivo, periódico e cíclico, para usar, gozar e dispor de bem comum a inúmeros sujeitos. Com efeito, o exercício pleno e exclusivo do direito de propriedade se limita pela fração temporal.

3. Referência histórica da multipropriedade

A ideia da multipropriedade nasce como consequência das relações sociais e econômicas, que, desenvolveram com o passar dos anos uma nova forma otimizar a propriedade para atender sua função social, em razão da crescente busca por imóveis “de temporada”. Exigindo então

que legisladores, doutrinadores e juristas tratassem do novo instituto e o acrescentasse nos mais diferentes ordenamentos jurídicos (VIEGAS; PAMPLONA FILHO, 2019, p.98 e 99).

Em breve síntese, Tepedino (1993, p.1) define a multipropriedade como “relação jurídica de aproveitamento econômico de bem móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam cada qual, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”.

As primeiras experiências com a multipropriedade apareceram na França durante a década de 60, com o intuito de alavancar os setores da construção civil, turístico e hoteleiro, nominadas pelos franceses de *pluripropriété*, *propriété spatio-temporelle*, *copropriété saisonnière* e *droit de jouissance à temps partagé*. A inovação rapidamente se espalhou por toda a Europa chegando até os Estados Unidos (conhecida como *time-sharing*, em tradução livre seria tempo compartilhado), conquistando significativo espaço no mercado imobiliário. Na Itália o instituto ficou conhecido como *proprietàspazio-temporale*, em Portugal como *direito real de habitação periódica*, na Espanha como *multipropriedad* e nos Estados Unidos como *Time-Sharing* (TEPEDINO, 1993, p.1 e 2).

Relatos apontam que a primeira experiência brasileira com a propriedade compartilhada se deu em 1997, com a Deliberação Normativa nº 378, publicada pelo Ministério do Turismo do Brasil. O regramento buscava introduzir o sistema de compartilhamento no setor do turismo, através do compartilhamento no sistema de hospedagens, limitando sua aplicação à empreendedores, comerciantes e operadores do setor (Art. 2º). Contudo a tentativa foi frustrada pela inadequação dos meios jurídicos utilizados que levaram a confusão do direito real de propriedade com o direito de ocupação. Anos depois, em São Paulo, a corregedoria geral do estado, publicou o Provimento nº 37, que autorizava o exercício da multipropriedade, por meio da abertura de matrículas individualizadas de cada unidade autônoma discriminando a fração ideal de tempo de cada proprietário. Porém, o provimento tratava a multipropriedade como condomínio *pro indiviso* e não como direito real autônomo sob a justificativa de que o rol dos direitos reais era taxativo e imutável, causando certa insegurança jurídica ao negócio (MELO, p.4 e 5).

Do ponto de vista jurisprudencial, o Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Resp. 1.546.165-SP de 2016, de relatoria do Ministro João Otávio de Noronha, assentou 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”. Para o Tribunal Superior a multipropriedade se tratava de um direito real, que permitia ao proprietário utilizar da totalidade do bem dentro de sua fração de tempo (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça, 2016).

Com o propósito de melhor aproveitamento econômico do bem, a multipropriedade se tornou uma alternativa valiosa para o mercado imobiliário, especificamente ao ramo turístico e hoteleiro, atrelada ao crescimento da classe média da população brasileira que passou a buscarum segundo imóvel, especialmente para férias e lazer.

De modo geral, a multipropriedade surge baseada na economia compartilhada com a tendência de ampliar o acesso e a exploração a bens imóveis, fracionando sua utilização com parcelas de tempo. Assim, com o aumento da busca pelo segundo imóvel, como por exemplo, casas de veraneio, chácaras para lazer, casa na praia, e, o propósito de melhor aproveitamento econômico do bem, a multipropriedade se tornou uma alternativa valiosa para o mercado imobiliário, especificamente ao ramo turístico e hoteleiro (VENOSA, 2019).

Orienta Tepedino (2019) que a utilização do bem seja fracionada nos moldes do contrato pactuado, o proprietário está garantido por um direito real de propriedade, que, o permite usufruir da totalidade do bem com exclusividade, reduzindo o ônus do proprietário com manutenção e segurança do bem o que amplia a vantagem deste modelo sobre o meio tradicional de propriedade.

Isto posto, conclui-se, que a multipropriedade amplamente difundida no meio imobiliário, traduz os novos anseios sociais com relação a aquisição da “segunda casa” ou imóvel de férias, ampliando e otimizando o mercado ante a maior acessibilidade a novas propriedades.

4. Natureza jurídica e espécies de multipropriedade imobiliária

Desde as primeiras manifestações da multipropriedade em solo europeu até o momento contemporâneo é notória as diversas formas de tratamento que o presente instituto recebe nos variados ordenamentos jurídicos nos quais se inseriu.

Gustavo Tepedino, principal expositor do tema em solo brasileiro, elencou as principais experiências estrangeiras e as classificou como: multipropriedade societária/acionária na Itália e França; multipropriedade de direito real sobre coisa alheia em Portugal; multipropriedade hoteleira e; multipropriedade imobiliária/real adotada no Brasil.

A multipropriedade societária ou acionária tem como principal destaque a formação de uma sociedade anônima, proprietária e administradora do bem, que fomentará o mercado com

ações específicas para seu desfrute. Com efeito, o cotista ou acionista ao adquirir ações da sociedade não obterá para si o domínio da coisa, mas tão somente um momento temporal pré-fixado e renovável anualmente, inexistindo direito real de propriedade. Assim, se forma entre as figuras, da sociedade, proprietária de um móvel ou imóvel, e, do sócio acionista, um direito de natureza obrigacional (TEPEDINO, 1993, p. 9 e 10).

Apesar de se tratar de um título de fácil circulação, em que não se exige maiores formalidades para sua negociação, paira sobre esse sistema imensa insegurança jurídica, ao passo que o acionista pode ser facilmente castigado por um investimento fracassado, já que o infortúnio nas vendas de ações pode levar a sociedade administradora do bem à falência ou até mesmo de mudanças na destinação do bem, qual ele não pode interferir.

Assim destaca Tepedino (1993, p.12) que:

“O multiproprietário acionista sujeita-se, fundamentalmente, aos destinos da sociedade. O seu direito em última análise, torna-se vulnerável à eventual alteração da destinação do complexo imobiliário ou das regras originárias, por força de decisão administrativa, contra a qual só restaria aos acionistas multiproprietários o direito de recesso”

Portugal viu na multipropriedade imobiliária o surgimento de uma nova oportunidade demercado vez que aumentava a busca por uma segunda casa, que se caracterizavam como imóveis para temporada, qualificadas para férias e lazer. A experiência se inicia com os chamados “títulos de férias” comercializados por empresas que detinham o domínio dos imóveis. Os referidos títulos concediam aos compradores apenas o direito de utilização do imóvel sempre em locais turísticos por temporadas anuais preestabelecidas. Ocorre que, essa espécie de negócio possuía grandes riscos, assim como o modelo supracitado, não fornecendo segurança jurídica, não havendo respaldo do investidor em caso de uma má gestão da sociedade (TEPEDINO, 1993, p. 35).

Diante a inconsistência do sistema de títulos e da alta demanda de imóveis para temporada de férias, sobreveio do legislativo a esperança para alavancar o sistema de multipropriedade imobiliária com o Decreto Lei n; 355/81. O regramento deu vida ao direito real sobre coisa alheia ou também conhecido como direito de habitação periódica, que, se tratando de um direito real limitado, o consumidor exercerá seu direito de uso e gozo do bem em frações temporais, de maneira perpétua, contudo, sem seu domínio já que a propriedade ficará a encargo de uma única pessoa. Vale ressaltar que o possuidor do direito terá plenos direitos sobre sua fração do bem, podendo onerar, alienar e ceder seu direito de uso (VIEGAS; PAMPLONA FILHO, 2019, p.102).

Mesmo que a propriedade unilateral soe estranho o legislador garantiu maior segurança jurídica aos investidores, exigindo, por exemplo, a aprovação da maioria dos titulares para que ocorram obras consideráveis nas áreas privadas e comuns do imóvel. Além disso, o inadimplemento de suas obrigações de boa administração e conservação garante o direito de perdas e danos ao investidor. Portanto, vê-se uma gestão unilateral do imóvel, onde os detentores do direito real limitado se incumbem apenas de prestações pecuniárias periódicas, convencionadas na aquisição do título, para a manutenção do bem (TEPEDINO, 1993, p. 40).

Já a multipropriedade hoteleira, não se trata propriamente de uma espécie de multipropriedade, mas sim de uma forma de aproveitamento mútuo dos múltiplos proprietários do imóvel e da rede hoteleira a qual foi entregue o bem gerando um direito obrigacional entre as partes. Para Tepedino (1993, p.18) “trata-se da conjugação do sistema multiproprietário, concebido ora mediante a modalidade imobiliária, ora através da fórmula societária, com os serviços de hotelaria desenvolvidos por empresa do ramo hoteleiro”. Em síntese, o proprietário da unidade entrega seu imóvel a administração do hotel que o disponibiliza a outras pessoas, e, converte sua utilização por terceiros em rendimentos. Caso o imóvel esteja nas mãos de uma rede de hotelaria o possuidor do bem poderá se hospedar nas demais localidades, além de possuir preferência no sistema de hospedagem (TEPEDINO, 1993. p.19).

Em breve síntese, a multipropriedade imobiliária ou de direito real é o modelo adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro por meio da promulgação da Lei 13.777/18, regulamentando o instituto apenas para bens imóveis (OLIVEIRA, 2019). Com efeito, o comprador, possuidor de direito real *sui generis*, assumindo a posição de proprietário do imóvel. Nesse sistema, adquire-se uma fração ideal de tempo para uso, gozo e disposição do bem, de maneira exclusiva, cíclica e perpétua.

Desse modo, passando por diferentes espécies de multipropriedade é possível destacar dois pressupostos comuns entre elas, quais são: o fracionamento do tempo e o objeto com destinação específica (podendo ser um bem móvel ou imóvel).

5. A multipropriedade imobiliária na legislação brasileira

No Brasil as primeiras experiências com a multipropriedade se deram em razão da iniciativa de empreendedores do ramo turístico e hoteleiro, que, se anteciparam aos pareceres doutrinários e legislativos, trazendo para o país esta nova espécie de condomínio, no qual os múltiplos investidores se tornam proprietários de todo o bem imóvel, compartilhando seu domínio, por meio da aquisição de unidades de tempo.

Assim, por volta da década de 80, as inovações que há tempos já se via em países europeus e nos Estados Unidos timidamente começam aparecer em solo brasileiro, baseada nos modelos italiano e espanhol, surge nos seguintes formatos: *apart-hotéis* e a multipropriedade hoteleira, a ideia inicial foi fracionar os imóveis em períodos de uso exclusivo de sete dias, ou seja, 52 unidades, correspondente ao número de semanas em um ano (TEPEDINO, 1993, p. 43).

Aqui ainda se vê a ideia de condomínio ordinário, pois, os multiproprietários adquirem uma fração do todo ao passo que não se criam unidades autônomas, não formando, portanto, um condomínio especial. Os condôminos nesse caso pactuam apenas uma divisão de utilização do imóvel por tempo determinado. Sendo assim, o regramento desse sistema seguiu as normas e estipulações do condomínio ordinário, assim, era possível que o condômino insatisfeito reclamasse pela divisão do bem para que a relação condominial fosse desfeita (TEPEDINO, 1993, p. 44).

Contudo, a insegurança jurídica ante a falta de normas que regulamentasse essa nova espécie de copropriedade, dificultava até mesmo o serviço registral dos cartórios, pois, não se sabia ao certo a natureza jurídica do novo instituto, que, ora aparecia como direito real, ora como direito pessoal obrigacional (SCHREIBER, 2019).

Em 2016, com o julgamento do REsp 1.546.165/SP o tema é pacificado, consolidando a natureza de direito real à multipropriedade, contudo, as incertezas entre os investidores não cessaram, pois, o ordenamento jurídico pátrio não dispunha de regramento específico para o instituto.

Assim, é promulgada a Lei 13.777/2018, visando positivar a prática da nova modalidade de copropriedade e superar as incertezas que a falta de regulamentação ocasionava, criando um regime de condomínio especial inserido no Código Civil, o qual dispõe no Art. 1,358-C a seguinte definição “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”.

Nesse sentido, a recente promulgação da lei passou a regulamentar a prática da multipropriedade imobiliária, destacando, que, o texto legal regula somente a prática ligada a bens imóveis, estando carente de regras o fracionamento temporal para uso de bens móveis o que já é visto em outros países. Dessa forma, passa-se à análise das principais disposições

legais, como a forma de instituição, os direitos e obrigações, a administração e a extinção deste novo modelo de condomínio.

5.1 Da instituição da multipropriedade e principais características

A multipropriedade, estabelecida como parcelamento temporal do bem imóvel em unidades autônomas periódicas, será instituída por ato *inter vivos* ou testamento (*causa mortis*), com posterior registro no cartório de imóveis competente, assim dispõe o Art. 1.358-F, do Código Civil. Constará, obrigatoriamente, no instrumento instituidor, o período máximo de tempo de cada fração autônoma.

Cumprido destacar, a semelhança com a forma registral do tradicional condomínio edilício, o condomínio em multipropriedade possuirá uma matrícula mãe, e, cada unidade autônoma, representada pelas frações periódicas de tempo, se valerá de matrículas filhas, portanto registradas de maneira individualizadas, isso por que, a Lei 13.777/2018 acrescentou o § 10º, ao Art. 176, da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

Sendo assim, registrada a aquisição de uma unidade autônoma (fração temporal), que compõe um imóvel instituído na modalidade de multipropriedade, o proprietário passa a titularizar um direito real de propriedade, podendo utilizar, fruir e dispor do bem, dentro do período temporal adquirido, de maneira cíclica e vitalícia (VIEGAS; PAMPLONA FILHO, 2019, p.107).

Acerca das formas de instituição mencionadas cabe dizer, que, se feita por testamento, seguirá as normas do Arts. 1.358-F e 1.358-G e dos Arts 1.358-P e 1.358-Q, podendo o testador dispor apenas sobre a fração periódica deixada a cada legatário, ficando estes obrigados a confeccionar nova convenção para o preenchimento dos demais requisitos formais exigidos pela lei (OLIVEIRA, 2018, p.5). Assim, o testador, dispondo de um bem imóvel para dois filhos, pode, por exemplo, se limitar a estabelecer que deixa fração temporal de dezembro a fevereiro para o filho A, e, de maio a julho para o filho B, sendo estes períodos renovados a cada ano.

De outra forma, se constituída a multipropriedade por ato *inter vivos* – contrato de compra e venda, e, tendo o imóvel valor superior a 30 salários-mínimos, deverá ser observada a formalidade do Art. 108, do Código Civil, assim, se perfazendo por meio de escritura pública.

Ainda, a convenção instituidora do condomínio em multipropriedade será aprovada sob *quórum* de dois terços dos titulares das unidades periódicas (aplicação subsidiária do Art. 1.333,

do Código Civil), e, deverá dispor, conforme Art. 1.358-G, sobre: os direitos e deveres dos multiproprietários; a composição e os elementos que farão parte do imóvel; a quantidade máxima de pessoas que poderá ocupar o imóvel durante uma fração de tempo; a administração do imóvel, sua manutenção e limpeza; a criação de um fundo de reserva para manter conservação do imóvel e reposição dos utensílios que o compõe; definir regime aplicável em caso de perda ou destruição do bem e; estabelecer multas cabíveis aos multiproprietários em caso de descumprimento de seus deveres.

Sobre o instrumento de instituição, o legislador facultou aos multiproprietário, no ato da confecção da convenção do condomínio, a possibilidade de limitar o número de frações temporais que cada um poderá adquirir. Com efeito, a disposição do Art. 1.358-H assegura aos multiproprietários que as tomadas de decisão respeitem de fato a maioria absoluta, evitando dessa forma a concentração de maior parte das cotas temporais sejam adquiridas por pessoa demaior poder aquisitivo, impedindo que decisões unilaterais alterem a convenção que rege o condomínio (OLIVEIRA, 2019).

É imperioso destacar, ainda, que a multipropriedade possui em sua essência a indivisibilidade tanto do bem imóvel, objeto do regime ficcional de divisão em unidades temporais, quanto das próprias frações de tempo, conforme preceitua o Código Civil nos Arts. 1.358-D e 1.358-E.

Assim, de acordo com o Art. 1.358-D, incisos I, o bem imóvel – urbano ou rural, destinado ao regime de multipropriedade, será considerado em sua unidade, pois, o que se fraciona é apenas o tempo para uso e disposição deste. Portanto, ele não poderá ser submetido a ações de divisão ou extinção, como é o caso do regime de condomínio ordinário. Já o inciso II do dispositivo supra, trata da indisponibilidade de alterações ou retiradas da composição mobiliária do bem imóvel, além das instalações e benfeitorias, pois, tais itens compõe o todo do imóvel e devem estar sempre disponíveis para a utilização de todos os proprietários (TARTUCE, 2020, p. 463).

Considerando, então, que o princípio da indivisão também recai sobre cada fração de tempo individual, não podem os multiproprietários subdividirem suas unidades em parcelas menores de tempo para evitar a perda da função social da propriedade, assim preceitua o *caput* do Art. 1.358-E, do Código Civil. Assim sendo, o aproveitamento periódico das unidades temporais, serão de no mínimo sete dias, podendo, portanto, o imóvel ser dividido em no

máximo 52 frações individuais de tempo para uso e disposição, assim dispõe o Art. 1.358-E, parágrafo 1º, do Código Civil.

Sendo assim, os multiproprietários definirão no instrumento constitutivo, que será levado a registro, a quantidade de unidades fixas de tempo e o período que cada fração individualizada corresponderá, ficando impossível a subdivisão das unidades de outra forma.

Por fim, fica a critério de cada proprietário a forma de usar, fruir e dispor de sua cota de tempo, isso porque o ordenamento nacional prevê três formas de exercício do direito de propriedade dentro de cada período de uso exclusivo do bem. Pelo *sistema fixo*, o proprietário titular da fração do tempo exercerá seus direitos com exclusividade no mesmo período de cada ano. Já no *sistema flutuante*, a utilização do bem se fará de forma alternada a cada ano, com a referida alternância pautada na isonomia sendo previamente pactuada, sempre respeitando o direito dos demais proprietários. E por fim, o *sistema misto*, que é resultado da combinação dos métodos anteriores, assim, por exemplo, o proprietário de uma fração correspondente a quatorze dias utilizaria sete dias de forma fixa, todos os anos repetidamente, e, os demais dias de forma alternada durante os anos.

5.2 Direitos e obrigações dos multiproprietários

A lei 13.777/2018 também assentou os direitos e deveres dos multiproprietários, inserindo no Código Civil os Art. 1.358-I e Art. 1.358-J. Ambos os dispositivos trazem rolos exemplificativos, isso porque o legislador deixa claro que as partes poderão pactuar outros direitos e obrigações através do instrumento normativo ou convenção de condomínio da multipropriedade.

Quanto aos direitos (Art. 1.358-I) é de suma importância destacar o inciso I, que garante ao multiproprietário o uso e gozo de todo o bem imóvel, com plena disponibilidade de seus acessórios, somente durante o período de tempo adquirido por este, diferenciando-o da forma do condomínio ordinário que permite a utilização simultânea do bem entre os condôminos.

Em seguida os incisos II e III, tratam da possibilidade de cessão – na modalidade de locação ou comodato – e alienação sobre a fração de tempo titularizada pelo multiproprietário.

Com o intuito de preservar a harmonia na relação entre multiproprietários, deverá constar na convenção condominial um quadro informativo quanto ao uso do bem em determinada época, e, sendo disponibilizada uma fração de tempo por um dos condôminos, a título oneroso

(locação) ou de forma gratuita (comodato), a pessoa estranha, a administração do imóvel deverá ser cientificada sobre quem ocupará o imóvel naquela época (VENOSA, 2019).

A respeito da alienação não haverá maiores obstáculos, pois, cada fração de tempo carrega consigo uma matrícula própria, desvinculada da matrícula do imóvel principal, portanto, o proprietário poderá dispor de modo definitivo desta conforme sua vontade. Conforme, preceitua o Art. 1.358-L, o procedimento de alienação seguirá as normas gerais do diploma civil, sendo assim, a transferência da cota temporal deverá ser levada a registro no cartório competente, passando, a partir desse momento a produzir efeitos *erga omnes* (contra terceiros).

Imperioso destacar, ainda, que o §1º do mencionado artigo traz mais uma diferença com relação ao condomínio ordinário, já que, a venda da fração de tempo por um dos multiproprietários, via de regra, não importará a ciência prévia dos demais condôminos, bem como não existirá o direito de preferência com relação aos demais cotistas (NEVES, 2020, p. 60).

Sobre a alienação das frações ideais, Tepedino (2019) destaca:

“A rigor, por se tratar de unidade autônoma, o multiproprietário pode, como em qualquer condomínio edilício, dispor como bem entender de seu direito real de propriedade, de modo gratuito ou oneroso, desde que mantenha íntegro o liame visceral entre a propriedade individual (que lhe franqueia a utilização, com exclusividade, da fração semanal que lhe diz respeito) e a fração ideal a ela correspondente sobre as áreas comuns.”

Inteligentemente, o legislador afastou o Art. 504, do Código Civil ao regulamentar a multipropriedade, portanto, o cotista não tem obrigação de oferecer aos demais condôminos a sua fração de tempo.

Com efeito, o legislador sabiamente elaborou o Art. 1.358-K a fim de que equiparar compromissário comprador e o cessionário à figura de multiproprietário, para que estes gozem dos mesmos direitos e sobre eles recaiam as obrigações condominiais.

Seguindo a mesma lógica do condomínio ordinário, o regime de multipropriedade impõe deveres (Art. 1.358-J) aos condôminos a fim de garantir a boa convivência. Em síntese, são eles: (I) pagar contribuição condominial; (II) titular do direito responder por danos causados no imóvel, por si próprio ou por convidados; (III) comunicar imediatamente a administração do imóvel sobre avarias identificadas no imóvel; (IV) não alterar o mobiliário e instalações; (V) realizar a manutenção e limpeza do imóvel; (VI) usar e fruir do imóvel conforme sua natureza; (VII) usar o imóvel somente em sua fração de tempo correspondente; (VIII) desocupar

o imóvel dentro do limite temporal de sua fração de uso; (IX) autorizar obras urgentes para reparo do bem.

Merece destaque a obrigação do condômino em pagar contribuições ordinárias e extraordinárias, mesmo que este abra mão do seu período de uso ou disponha em locação ou comodato para terceiro, isso por que, essa obrigação está ligada ao simples fato dele titularizar uma fração de tempo daquele imóvel. Caso a multipropriedade se de em condomínio edilício, os condôminos multiproprietários serão igualmente responsáveis por esta contribuição, mesmo que o condômino dispense a utilização das áreas comuns, e, em caso de inadimplemento aplicar-se-á a multa do Art. 1.336, §1º, do Código Civil, tendo em vista a subsidiariedade normativa do regime de multipropriedade (Art. 1.358-B).

Quanto à responsabilização do titular por danos causados no imóvel e seus acessórios, por si ou por terceiros convidados ou autorizados a usufruírem de seu período temporal, primeiramente, compete reforçar que o mobiliário e as benfeitorias formam um complexo indivisível relacionado ao bem principal da multipropriedade, não sendo passível de modificação ou alienação (Art. 1.358-D). Posto isso, é necessária uma análise que identifique se as avarias decorreram do desgaste natural do produto ou pelo uso e destinação incorreta deste, estando, neste último caso autorizada a cobrança dos reparos do titular da fração de tempo que decorreu o prejuízo. Assim, considerando que os danos ou prejuízos sejam consequência da ação ou omissão do titular ou pessoa autorizada por este a ocupar o imóvel, poderá ser aplicado de maneira subsidiária os Arts. 186 e 927, do Código Civil, que determinam justa reparação a terceiros independentemente de culpa.

Considerando o direito do titular de usar e gozar da coisa, observam-se obrigações correspondentes, quais sejam, os deveres do uso adequado do bem e seus acessórios e do respeito ao limite temporal da fração titularizada, que, implicitamente são dirigidos pelo dever da boa convivência entre os condôminos. Assim, com relação ao dever de desocupação do imóvel ao final de cada período, em data e hora certa, Tartuce (2020, p. 468) entende que “É possível que caiba ação de reintegração de posse pelos demais condôminos nos casos que o multiproprietário não desocupe o imóvel”.

Por último, o legislador tratou da aplicação de multas pecuniárias em caso do descumprimento das respectivas obrigações (Art. 1.358-J, §1º), contudo, sem determinar seu valor, lacuna que nos remete novamente a aplicação subsidiária das regras do condomínio edilício.

Em casos de descumprimento reiterado das obrigações, a aplicação da multa será progressiva, e, em casos mais graves, a lei preceitua a perda temporária do direito de usar e gozar da coisa. Assim como a previsão da multa pecuniária, a norma possui uma lacuna quanto ao tempo a ser aplicado com relação a supressão temporária do direito de uso do bem pelo condômino desrespeitoso, desagradável e antissocial, o que nos leva certamente aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Entretanto, ao limitar a entrada do condômino ao imóvel sob o qual possui direito real de propriedade, impossibilitando também que este frequente áreas comuns do condomínio edilício, se for o caso, haverá flagrante violação dos direitos fundamentais da propriedade e da função social (TARTUCE, 2020, p.468 e 469).

Quanto a aplicação de punições ainda mais severas, como a expulsão do condômino antissocial, retirando deste os direitos de usar de fração temporal, excluindo-o do quadro condominial, não há previsão normativa, contudo, é possível que o tema seja objeto de debates jurisprudenciais nos próximos anos, assim como já foi tratado no campo do condomínio edilício pelo Superior Tribunal Federal através do AREsp 1.296.887-SP, desconsiderando a possibilidade de perda do domínio da propriedade (NEVES, 2020, p. 62).

Desse modo, o legislador, sabiamente, dispôs acerca dos direitos e deveres dos multiproprietários em rolos exemplificativos, permitindo ainda que seja convencionado outras regras entre os coproprietários, além de estender seus efeitos aos compromissários compradores e cessionários, com o objetivo de garantir uma relação harmônica e saudável entre os condôminos.

5.3 Administração da multipropriedade

A respeito dos condomínios, se trata de pessoa jurídica anômala, formado através do conjunto de pessoas físicas com interesses em comum em decorrência da aquisição de propriedade, com o fim de garantir o interesse geral dos condôminos (NEVES, 2020, p. 63).

Isso posto, emerge a figura do administrador condominial para assegurar os interesses coletivos e coordenar a utilização do bem fracionado em intervalos periódicos de tempo. Desse modo, fora inserido no Código Civil o Art. 1.358-M, que ordena a indicação de pessoa física ou jurídica, em convenção ou instrumento instituidor do condomínio, ou, na falta de indicação prévia, em assembleia geral dos condôminos.

Sendo indicado uma pessoa física ao cargo de administrador, poderá este exercer também a função de síndico, recaindo sobre este as atribuições do Art. 1.348, do Código Civil

(PEDROSO, 2020, p. 46).

Apesar da lei não especificar, a pessoa jurídica poderá ser administradora da multipropriedade, tendo em vista a profissionalização dos serviços, assim destaca Venosa (2019) “O administrador, na verdade uma empresa especializada, é pessoa fundamental para o sucesso do empreendimento, pois cuidará do dia-a-dia do prédio, das despesas, manutenção, contatos com proprietário e terceiros etc.”

Desse modo, cabe mencionar brevemente quais são as funções atribuídas ao administrador do condomínio em multipropriedade, dispostas no Art. 1.358-M, §1º, quais são: (I) coordenar a utilização do imóvel pelos titulares dentro dos respectivos períodos de tempo; (II) determinar anualmente os períodos de uso e gozo exclusivo de cada titular, nos sistemas fluante ou misto; (III) conservação e manutenção do bem; (IV) troca e substituição dos bens acessórios (móveis, instalações e equipamentos) vinculados ao bem imóvel, com comunicação prévia aos condôminos; (V) elaborar o orçamento anual; (VI) cobrança dos multiproprietários relativas as cotas e custeio do bem e; (VII) pagar as despesas do condomínio com o valor arrecadado pelas contribuições.

Ademais, via convenção, os multiproprietários podem estabelecer um período de tempo para que seja feita manutenções e reparos no bem principal e seus acessórios, assim dispõe o Art. 1.358-N. Apesar da previsão legal não fixar exato o período de tempo disposto para realização de tais serviços, subentendesse a utilização do período mínimo de tempo de constituição de cada fração, ou seja, sete dias.

5.4 Extinção da multipropriedade

Considerando que cada fração ideal de tempo é uma propriedade autônoma, vê-se a necessidade de abertura de matrículas individuais para cada unidade periódica, semelhante ao condomínio edilício e os imóveis que o compõe, e, fundamentada no princípio da unitariedade matricial (OLIVEIRA, 2018).

Com efeito, a lei garante a manutenção da multipropriedade até mesmo quando todas as frações de tempo estiverem sob domínio de uma única pessoa, não ocorrendo a extinção até que esta manifeste sua vontade nesse sentido, em razão de que cada fração tempo possui matrícula e registro individualizada, dessa forma preceitua o Art. 1.358-C, parágrafo único, Código Civil, “A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário”.

Bem como a indivisibilidade da coisa, a extinção da multipropriedade é mais uma das muitas particularidades dessa espécie de condomínio formado por frações ideias de tempo. Isso por que a lei veda expressamente no Art. 1.358-D, inciso I, Código Civil, que o condomínio formado por frações periódicas ideais sejam objeto de ação de divisão e extinção. Ou seja, o legislador tratou de fornecer maior garantia a integridade do empreendimento impossibilitando que o condômino insatisfeito ou arrependido desfaça o condomínio em razão de sua vontade unilateral de deixá-lo.

Entretanto, será possível a extinção do condomínio de maneira voluntária, mediante distrato, com a concordância de todos os condôminos, aplicando subsidiariamente os Art. 108 e Art. 1.647, inciso I, do Código Civil. Em outro caso, a comunhão de unidades periódicas também poderá ser extinta pelo perecimento ou destruição da coisa, por exemplo, incêndio ou alagamento definitivo do imóvel, caracterizando sua extinção por natureza. E, ainda, em razão de desapropriação do bem imóvel, com a devida indenização dos multiproprietários por suas frações individuais (PEDROSO, 2020, p. 25 e 26).

Destarte, qualquer das formas de extinção da multipropriedade provocará o cancelamento das matrículas individuais, emergindo a necessidade de reabertura da matrícula principal (NETO, 2020).

Pelo exposto, a norma não vinculará os multiproprietários *ad infinitum* a sua propriedade periódica, mas, cumpre indiscutivelmente importante papel de proteção, proibindo demandas voluntárias de quem não mais deseja compartilhar a propriedade espaço-temporal.

6. Conclusão

O presente trabalho teve como propósito apresentar, de maneira breve, a espécie *sui generis* de condomínio criada através de uma ficção espaço-temporal de um bem, e, a forma como esta nova instituição fora introduzida no Código Civil pátrio por meio da Lei 13.77/2018, considerando, também, as mudanças que devem ocorrer nos setores de registro imóveis e tributação, vez que as unidades temporais são autônomas.

Pelo exposto, fica evidente as peculiaridades deste formato de condomínio, principalmente por este se constituir em unidades autônomas de tempo para uso e fruição do bem de forma exclusiva, gerando ao adquirente um direito real sobre a fração titularizada por este.

Percebe-se que o sucesso dessa forma de empreendimento imobiliário está atrelado ao desenvolvimento socioeconômico do país, pois, como visto, a multipropriedade passou a ser encarada como uma oportunidade de aquisição da segunda casa, um imóvel para férias, tendo em vista os inúmeros benefícios, como, por exemplo, a distribuição dos gastos com manutenção e segurança do bem.

Esta nova tendência deve fomentar o mercado imobiliário nos grandes centros e polos turísticos do país pelos próximos anos, seguindo os exemplos estrangeiros tratados aqui. Ainda, o novo modelo de negócio permite a ocupação do imóvel em todos os períodos do ano, em especial aos que se localizam em regiões de veraneio e que são destinados ao lazer e férias, aquecendo o mercado em regiões litorâneas e grandes centros turísticos do país.

7. Referências

BRASIL. Código Civil (2002). Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 05 set.2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.546.165-SP. Relator Ministro João Otávio de Noronha, Brasília, DF, 26 abr. 2016. Disponível em <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=603123017num_registro=201403082061&data=20160906&tipo=5&formato=PDF>. Acesso em: 05 set. 2021.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves considerações sobre a multipropriedade imobiliária. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, vol. 15 e n. 1, jan./abr. 2021.

NETO, Alfredo de Assis Gonçalves. **A multipropriedade imobiliária**. 06 nov. 2020. Disponível em <<http://www.agkn.com.br/blog/a-multipropriedade-imobiliaria>>. Acesso em: 01 out. 2021.

NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. Notas sobre a multipropriedade imobiliária. **Rev. EMERJ**, Rio de Janeiro, v. 22 e n. 1, p. 46 - 70, Jan/Mar. 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**. 21 mar. 2019. Disponível em <<http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-deregistros-publicos/>>. Acesso em: 08 set. 2021.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº 13.777/2018): principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos.** 23 dez. 2018. Disponível em <<https://infographya.com/files/lei-multipropriedade-IRIB-artigo.pdf>>. Acesso em: 01 out. 2021.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida *et al.* **Comentários à Lei da Multipropriedade (Lei nº 13777/2018): artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro.** 1 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil.** 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações.** 4ª Ed. Rio de Janeiro/ São Paulo: Forense, 1981.

SCHREIBER, Anderson. **Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18.** 17 jan. 2019. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/664096447/multipropriedade-imobiliaria-e-alei-13777-18>>. Acesso em: 07 set. 2021.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, v.4: Direito das Coisas.** 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

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

TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário.** 30 jan 2019. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>>. Acesso em: 07 set. 2021.

VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Comentários ao novo código civil: dos direitos reais.** Arts. 1.225 a 1.510. v. XVI. Coordenador Sálvio Figueiredo Teixeira. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Multipropriedade (time sharing).** 11 fev. 2019. Disponível em <<https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade-timesharing>>. Acesso em: 07 set. 2021.



VIEGAS, Claudia Mara de Almeida Rabelo. FILHO, Rodolfo Pamplona. A multipropriedade imobiliária à luz da lei 13.777/2018. **Rev. Fac. Direito UFMG**, Belo Horizonte, n. 75, pp. 91-118, jul/dez. 2019.