



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

JÚLIA LEITE MESQUITA

**A COMPATIBILIDADE DA MULTIPROPRIEDADE DE
IMÓVEIS COM OS INSTITUTOS JURÍDICOS BRASILEIROS**

Salvador
2016

JÚLIA LEITE MESQUITA

**A COMPATIBILIDADE DA MULTIPROPRIEDADE DE
IMÓVEIS COM OS INSTITUTOS JURÍDICOS BRASILEIROS**

Monografia apresentada ao curso de graduação em Direito, Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito.

Salvador
2016

TERMO DE APROVAÇÃO

JÚLIA LEITE MESQUITA

A COMPATIBILIDADE DA MULTIPROPRIEDADE DE IMÓVEIS COM OS INSTITUOS JURÍDICOS BRASILEIROS

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em
Direito, Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____ / ____ / 2016

À minha família, especialmente aos meus pais, Cristiane e Sérgio.

AGRADECIMENTOS

A Deus e a Santa Bárbara, por terem me dado forças para superar as dificuldades.

Aos meus pais, por todo o amor, carinho e suporte e ao meu irmão, por ser um exemplo de foco e força de vontade. Obrigada por sempre acreditarem na minha capacidade e competência.

À minha vó, que está sempre torcendo pelo meu sucesso e comemorando as minhas vitórias.

Agradeço ainda a minha madrinha, Luciane, que mesmo longe sempre se fez presente, com conselhos e palavras de força.

À Vitor, por todo o carinho, apoio e compreensão.

Aos meus amigos, que me apoiaram durante toda esta trajetória.

Agradeço imensamente ao professor Abelardo Sampaio, sem o qual eu teria desistido do tema. Obrigada pela orientação e conselhos acadêmicos.

E por fim, agradeço à todos que, mesmo não citados aqui, direta ou indiretamente fizeram parte de minha formação.

Meu muito obrigada.

“No Brasil, tudo que foge da rotina
acaba em tropeços.”

Dom Pedro II

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo verificar a compatibilidade do instituto da multipropriedade de imóveis, não regulamentado pelo direito brasileiro, com institutos do direito civil já existentes. Tendo em vista que até o presente momento existe forte embate doutrinário acerca da natureza jurídica do instituto, que por vezes é concebido como instituto do direito real e oras como de direito obrigacional, vem sendo desenvolvido das mais variadas formas, o que vem causando forte insegurança aos seus adquirentes e empreendedores. Portanto, tal estudo se faz necessário em razão do recente crescimento da adesão a empreendimentos multiproprietários por parte da população brasileira que, em momentos de crise, busca obter maior proveito com investimento reduzido, com custos de aquisição e manutenção menores, possibilitando o acesso a uma segunda residência voltada para o lazer, bem como trazendo uma maior otimização do uso de tais imóveis. O recente crescimento da multipropriedade no mercado imobiliário brasileiro, que faz necessária a evolução do direito de forma a acompanhar as inovações sociais e econômicas do momento, para trazer maior proteção e segurança aos multiproprietários. Para a realização do presente trabalho se fez necessário analisar as mais diferentes formas de configuração da multipropriedade existentes, verificando as suas semelhanças e discrepâncias face à institutos brasileiros de direito real e obrigacional, de forma a verificar a melhor forma para a sua configuração no Brasil. O que se pode observar é que a doutrina e a jurisprudência vêm se atendo à taxatividade dos direitos reais, mantendo discussões ideológicas, o que acaba por postergar a efetiva discussão do instituto e a elaboração da melhor forma prática para a sua configuração no país. De mais em mais, percebe-se que o fato de inexistir regulação específica para o instituto da acaba por engessar operações imobiliárias, gerando entrave ao desenvolvimento social e o exercício do direito constitucional ao lazer.

Palavras-chave: Multipropriedade imobiliária; direitos reais; tipicidade; taxatividade; autonomia privada.

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| 1 INTRODUÇÃO | 10 |
| 2 CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS SOBRE O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE | 13 |
| 2.1 DIREITOS REAIS: CONCEITO E LIMITES | 13 |
| 2.1.1 O <i>numerus clausus</i> do art. 1.225, a tipicidade e a autonomia privada | 17 |
| 2.2 DIREITOS REAIS X DIREITOS OBRIGACIONAIS | 20 |
| 2.3 DIREITO REAL DE PROPRIEDADE | 24 |
| 2.3.1 Elementos caracterizadores da propriedade | 25 |
| 3 MULTIPROPRIEDADE | 27 |
| 3.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS | 28 |
| 3.2 ORIGENS DA MULTIPROPRIEDADE | 29 |
| 3.3 A MULTIPROPRIEDADE NA EUROPA | 31 |
| 3.3.1 Itália | 35 |
| 3.3.1.1 Multipropriedade acionária | 35 |
| 3.3.1.2 Multipropriedade hoteleira | 37 |
| 3.3.1.3 Multipropriedade imobiliária | 39 |
| 3.3.2 França | 41 |
| 3.3.2.1 Consolidação da multipropriedade societária | 43 |
| 3.3.3 Portugal | 44 |
| 3.3.3.1 Direito real de habitação periódica | 46 |
| 3.3.4 Espanha | 48 |
| 3.3.4.1 Regime de aproveitamento por turno de bens imóveis turísticos | 50 |
| 3.4 A MULTIPROPRIEDADE NOS ESTADOS UNIDOS | 51 |
| 3.4.1 <i>Fee Ownership Timesharing</i> | 54 |
| 3.4.2 <i>Non-Fee Ownership Timesharing</i> | 55 |
| 3.5 A MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL | 56 |
| 4 A COMPATIBILIDADE DA MULTIPROPRIEDADE DE IMÓVEIS COM OS INSTITUTOS JURÍDICOS BRASILEIROS | 60 |
| 4.1 MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO OBRIGACIONAL | 63 |
| 4.1.1 Multipropriedade x contrato de arrendamento | 63 |

| | |
|--|-----|
| 4.1.2 Multipropriedade x sociedade | 66 |
| 4.2 MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL | 68 |
| 4.2.1 Multipropriedade x direito real sobre coisa alheia | 69 |
| 4.2.1.1 Como usufruto | 70 |
| 4.2.1.2 Como direito de uso e habitação | 74 |
| 4.2.2 Multipropriedade x condomínio | 75 |
| 4.2.2.1 Como condomínio ordinário | 77 |
| 4.2.2.1.1 <i>Condomínio pro-diviso</i> | 79 |
| 4.2.2.1.2 <i>Condomínio pro-indiviso</i> | 81 |
| 4.2.2.2 Condomínio edilício | 83 |
| 4.2.2.3 Conciliação entre condomínio indivisível e o condomínio edilício | 86 |
| 4.2.2.4 As tentativas de enquadramento da multipropriedade no sistema brasileiro | 88 |
| 4.3 O NOVO PRECEDENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA | 89 |
| 4.4 A MULTIPROPRIEDADE COMO UMA NOVA FORMA DE PROPRIEDADE | 92 |
| 5 CONCLUSÃO | 98 |
| REFERÊNCIAS | 101 |

1 INTRODUÇÃO

Cada vez mais é preciso ter em mente o fato de que o direito deve acompanhar as transformações e perceber os anseios da sociedade, vez que o direito é fruto desta.

Portanto, o jurista é constantemente desafiado a olhar o novo com novos olhos e perceber que não cabe ao direito fixar bases fixas e imutáveis e, tampouco, se estabelecer como algo inquestionável, pois as relações jurídicas demandam uma constante evolução dos institutos jurídicos já existentes.

É em tal contexto que se insere a multipropriedade, situação jurídica extremamente peculiar, na qual existem múltiplos proprietários de um mesmo bem, cada qual com direito de uso e gozo por tempo específico e pré-estabelecido, sendo muito comum em instâncias turísticas ao redor do mundo.

Entretanto, a multipropriedade vem sendo alvo que grandes embates jurídicos acerca da sua natureza jurídica, sendo por vezes concebida como um instituto de natureza real e por vezes como instituto de natureza obrigacional. A justificativa para tal embate se dá em razão do fechamento dos direitos reais à novidades sociais, em razão da adoção do *numerus clausus* e da tipicidade estrita.

O fato é que a multipropriedade (ou *time-share*) se apresenta como um instituto exótico e que busca otimizar a utilização de bens móveis e imóveis, diminuindo os seus custos de aquisição e manutenção, promovendo a sua constante utilização e repartição de custos entre os multiproprietários.

No que remete especificamente à multipropriedade de bens imóveis, esta se apresenta como instituto voltado para o lazer em locais turísticos e como uma nova alternativa jurídica que possibilita ao multiproprietário o acesso a um imóvel em local privilegiado e voltado para o lazer, o que outrora não seria possível em razão do elevado custo de aquisição e manutenção de tais imóveis.

Neste sentido, a multipropriedade de imóveis possibilitaria não apenas um maior acesso a um segundo imóvel voltado para o lazer, mas também promove a melhor utilização do imóvel, que nunca estaria vazio e seria constantemente utilizado em razão da rotatividade de titulares, o que acaba por exaltar a própria função social do imóvel, e a garantir o direito constitucional ao lazer com a democratização da aquisição de segundo imóvel.

Percebe-se que, diferentemente de outros locais, o Brasil é um país com dimensões continentais e com clima majoritariamente tropical, de forma que apresenta ambiente bastante propício para o desenvolvimento de empreendimentos multiproprietários.

Em que pese a multipropriedade venha se tornando cada vez mais comum no Brasil, ainda se trata de instituto bastante controverso face a ausência consenso acerca da sua natureza e face a ausência de legislação específica que se preste a regulamentá-la, o que acaba por causar grande insegurança aos adquirentes, vez que investidor brasileiro possui caráter conservador e na ausência de direitos, deveres e limites fixados acaba por desestimular a aderência ao instituto.

Por tal razão, faz-se necessário colocar a multipropriedade em pauta, pois se apresenta como instituto extremamente inovador e que vem passando por expressivo crescimento no mercado imobiliário, de forma que o seu entendimento e regulamentação se faz essencial.

A origem da multipropriedade está ligada a fatores de ordem econômica, trazendo a possibilidade de que uma única unidade imobiliária venha a ser usufruída por diversos sujeitos por meio de uma rotatividade do direito de gozo do bem.

Entretanto, existe grande controvérsia acerca de sua natureza jurídica, não havendo consenso se a multipropriedade seria uma relação de direito pessoal ou direito real.

Depara-se de logo com a inexistência, na legislação brasileira, de figura de direito real para a aproveitamento de imóveis por turnos ou frações de tempo, tendo em mente ainda que o rol de direitos reais constantes no art. 1.225 do Código Civil se trata de rol taxativo e, por tal razão, não seria possível a criação de novo tipo de direito real por disposição privada.

Portanto, poderia se dizer então que face a ausência da presença de tal instituto no rol taxativo faria com ele que ele automaticamente se enquadrasse em um direito de ordem pessoal, com uma relação obrigacional entre os titulares do direito ao imóvel regulado por meio de contrato particular e atípico.

Poucos são os autores que buscaram se aprofundar no tema, bem como por se tratar de instituto recente no Brasil, bem como existem poucas ações judiciais envolvendo-o, sendo as existentes, em sua maioria, voltadas para o âmbito consumerista.

Por tal razão, inicia-se o presente trabalho trazendo noções introdutórias acerca dos direitos reais, ressaltando a necessidade de maior abertura nos direitos reais para a recepção de institutos modernos que se prestam a atender às exigências sócio-econômicas, realizando um breve comparativo entre os direitos reais e obrigacionais, e abordando o mais expressivo dos direitos reais, a propriedade.

No segundo capítulo adentraremos na multipropriedade, tratando sobre sua origem e evolução histórica, bem como as inúmeras modalidades existentes para a configuração do instituto, iniciando-se pelo seu nascedouro, a Europa, concentrando-se nos modelos italianos, francês, espanhol e português, passando então para os Estados Unidos, onde ocorreu uma grande adesão à multipropriedade por parte da população e, por fim, tratando das experiências brasileiras com a busca de implantação do instituto no âmbito nacional.

No capítulo final, realiza-se uma análise geral da compatibilidade da multipropriedade com os institutos já existentes, tanto institutos de ordem pessoal, quanto de ordem real, ressaltando os elementos comuns e discrepantes entre eles e a possibilidade ou não de sua configuração como tal.

Será abordado ainda o entendimento bastante recente do Superior Tribunal de Justiça, o qual entendeu em sentido contrário à jurisprudência majoritária, concebendo a multipropriedade como um direito real e, por fim, faz-se uma proposta para a configuração do instituto no Brasil sem que seja necessária a realização a qualquer abertura ao *numerus clausus* dos direitos reais, mas apenas a inclusão de novo elemento caracterizador da propriedade: o tempo.

2 CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS SOBRE O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

O estudo dos direitos reais nos dias atuais envolve uma imensa gama de reflexões jurídicas e sociais, não sendo possível buscar entender a norma dissociada da realidade social.

O direito moderno não pode mais ser entendido a partir de uma visão puramente teórica das normas, princípios e regulamentos, pois o seu próprio objetivo é alcançar a realidade.

É justamente por tal razão que se percebe, de forma bastante clara, que os direitos reais não podem ser dissociados dessa percepção social, principalmente por se tratar de um direito complexo que busca regular relações jurídicas referentes as coisas suscetíveis de apropriação, relações estas que envolvem diversos interesses, não apenas econômicos, mas também sociais, como o próprio direito à moradia, e ainda, o direito ao lazer.

A relevância dos direitos reais se expressa com ainda mais força por meio do direito de propriedade, direito este que notoriamente possui posição diferenciada quando comparado com os demais direitos reais, justamente por trazer consigo grandes implicações.

A importância do direito de propriedade é tão elevada que, por vezes, acaba sendo confundida com os próprios direitos reais, de forma que, *ab initio*, faz-se necessário delinear os contornos dos direitos reais, para então, adentrarmos no âmbito do direito de propriedade.

2.1 DIREITOS REAIS: CONCEITO E LIMITES

O direito real é aquele que adere à coisa e sobre ela prevalece, excluindo-a da concorrência de quem quer que seja, uma vez estabelecido sobre certo bem e em favor de alguém, confere ao seu titular um conjunto de prerrogativas de maior e

menor amplitude¹.

De forma bastante sucinta, pode-se dizer que direitos reais apresentam-se como um conjunto de normas destinadas a regular as relações jurídicas concernentes à bens corpóreos ou incorpóreos, suscetíveis de apropriação pelo homem e dotados de conteúdo econômico relevante e significativo².

A possibilidade de apropriação e existência de conteúdo econômico relevante e significativo se fazem essenciais para os direitos reais, que visam regular a interação entre o indivíduo, o bem e a sociedade que o cerca, estabelecendo os direitos e deveres atinentes a cada parte integrante da relação.

Portanto, no âmbito dos direitos reais, a coisa deverá ser passível de apropriação e, via de regra, submissão plena ao seu titular, que exercerá seu direito sobre ela³.

Primeiramente, há de se tratar da divisão dos direitos reais em *jus in re* própria e *jus in re aliena*. O direito sobre coisa própria é a propriedade, enquanto os direitos sobre coisa alheia, também chamados de direitos limitados, são representados pelos demais direitos constantes no rol do art. 1.225 do Código Civil, quais sejam, as servidões, superfície, usufruto, uso, habitação, penhor, anticrese, hipoteca e concessão de uso e a promessa de compra e venda.

De forma contínua, no que remete ao seu objeto, os direitos reais dividem-se ainda em mobiliários e imobiliários, que recaem, respectivamente, sobre bens móveis e imóveis, sendo estes sujeitos a registro público⁴, sendo os bens móveis adquiridos por meio da tradição, enquanto os imóveis o serão por meio da transmissão.

Pode-se dizer que os direitos reais possuem como características fundamentais o absolutismo, a sequela, a exclusividade, perpetuidade, publicidade, a taxatividade e a tipicidade.

Os direitos reais são absolutos, vez que aderem à coisa, sujeitando-a diretamente ao seu titular⁵, prescindem de um vínculo jurídico interpessoal prévio ao seu

¹ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**, p. 4. 24. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, vol. 5.

² SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática**, p. 03. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
² SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática**, p. 03. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

³ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. **Direitos Reais**, p.17-18. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

⁴ GOMES, Orlando. **Direitos reais**, p. 18. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

⁵ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil: direito das coisas**, p. 26. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, v.3.

estabelecimento e confere a ele um “monopólio de exploração”⁶.

Essa posição absoluta conferida aos seus titulares se dá em garantia da ordem jurídica, independente de qualquer relação particular e, por tal razão, possuem oponibilidade *erga omnes*, seus efeitos tem o potencial de valer contra qualquer um que venha a ameaça-lo, não precisando o titular provar nada, além de sua posição de titular de direito e a violação sofrida para exercer suas faculdades⁷, o que acaba, em contrapartida, por fazer surgir um direito negativo da sociedade como um todo de não agir de forma a ameaçar este direito⁸,

Como corolário da noção de oponibilidade contra todos e como condição para a sua eficácia, encontra-se o direito de seqüela, ou o *jus perseguendi*, previsto no art. 1.228 do Código Civil⁹. A seqüela se traduz na prerrogativa dada ao titular do direito real de seguir a coisa onde e com quem quer que ela se encontre, podendo apreende-la para, sobre ela, exercer seu direito¹⁰.

Tal prerrogativa é concedida ao titular do direito real pois este se adere ao bem de forma tão substancial que dela não se separa por simplesmente se encontrar nas mãos de um terceiro¹¹.

Caracterizam-se ainda os direitos reais pela exclusividade, não sendo possível a coexistência de dois ou mais direitos de igual conteúdo sobre um mesmo bem, ou seja, duas pessoas não podem ocupar o mesmo espaço jurídico¹² e, caso venham a ocupar, os direitos detidos por estes sujeitos ou não serão de mesma espécie, possuindo conteúdos variados, ou não serão integrais, como no caso do nu-proprietário e do usufrutuário no usufruto¹³.

Percebe-se ainda que os direitos reais são concebidos como tendentes ao perpétuo e, por tal razão, apresentam-se como um direito que não é passível de perecimento

⁶ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito real das coisas**, p. 111. 1 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

⁷ *Ibidem*, p. 112-113.

⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**, p. 33. 9. ed. rev. e atual. Salvador: Jus Podium, 2013, vol. 5.

⁹ 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. (grifos)**

¹⁰ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**, p. 7. 24. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, vol. 5.

¹¹ GOMES, Orlando. **Direitos reais**, p. 20. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

¹² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**, p. 37. 11, ed. São Paulo: Saraiva, 2016, vol. 5.

¹³ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**, p. 7. 24. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, vol. 5.

em detrimento do seu não exercício, sendo apenas possível tal perecimento pelos meios e formas previstos em lei¹⁴.

Em que pese não exista obrigatoriedade numa efetiva perpetuidade nos direitos reais, eles devem, necessariamente, serem tendentes ao perpétuo, ou seja, possuem uma forte disposição para permanecer na esfera jurídica de seu titular¹⁵.

Traz-se ainda a publicidade como marcante característica dos direitos reais, se prestando a fornecer uma maior proteção ao seu titular, sendo a partir da publicidade que se faz possível o conhecimento da existência do direito real e seu titular por parte da coletividade¹⁶.

Portanto, não seria possível tornar o direito oponível *erga omnes* sem antes possibilitar que esta coletividade tivesse, ao menos, a possibilidade de conhecer o direito para, então, cumprir com seu dever negativo perante a titularidade.

De tal forma, a oponibilidade *erga omnes* é uma condição essencial para o absolutismo dos direitos reais, que devem, necessariamente, ser registrados em cartório de registro de imóveis para que esta oponibilidade seja efetivamente alcançada, vez que o cartório organizará, reconhecerá e registrará o direito e o seu conteúdo, tornando-o público.

Já a preferência consiste num privilegio dado ao titular do direito real para que este seja priorizado para a aquisição do bem sobre o qual o direito recai em detrimento de terceiros alheios a relação.

Por fim, a taxatividade e a tipicidade inerentes aos direitos reais preceituam que somente será aceito como direito real os listados no rol do art. 1.225 do Código Civil¹⁷, que devem ser exercidos conforme conteúdo específico constante na lei para cada instituto.

A taxatividade preza pela ordem pública, gerando uma reserva legislativa quanto a criação de novos direitos reais visando a proteção destes, impossibilitando que o

¹⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**, p. 37. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2016, vol. 5.

¹⁵ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito real das coisas**, p. 101. 1 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

¹⁶ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. **Direitos Reais**, p.15. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

¹⁷ Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese; XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso.

exercício da autonomia privada venha a criar novos direitos reais ou modificar o conteúdo já existente em cada instituto¹⁸, se apresentando a tipicidade como um corolário necessários do princípio do *numerus clausus*.

2.1.1. O *numerus clausus* do art. 1.225, a tipicidade e a autonomia privada

Em que pese o princípio da autonomia privada seja uma das principais características da cultura jurídica brasileira, tal poder encontra diversos limites nos ramos do direito civil, principalmente no âmbito dos direitos reais¹⁹.

Tendo em vista que o direito moderno prega impossibilidade de dissociação da norma jurídica da realidade social e queo direito deve se apresentar como uma forma de expressão social, percebe-se que não seria cabível a concepção de um *numerus clausus* e de uma rígida tipicidade para um direito de tamanha relevância social e econômica como os direitos reais.

Os princípios do *numerus clausus* e da tipicidade estrita dos direitos reais constituem um dos eixos norteadores do sistema clássico de direito das coisas no ordenamento jurídico brasileiro.

Logo de início, rememora-se que a tipicidade e taxatividade não se confundem, vez que a primeira se relaciona com o conteúdo estrutural dos direitos reais, ou seja, ao seu modo de exercício, enquanto o *numerus clausus* se refere tão somente a fonte do direito²⁰, conforme esclarece Francisco Eduardo Loureiro:

Não se confundem os conceitos de *numerus clausus* e de tipicidade dos direitos reais. O sistema do *numerus clausus* consiste no fato de que direitos reais podem ser apenas criados por leis e não pela isolada autonomia da vontade das partes. Em termos diversos, existe um catálogo com delimitação taxativa de numero de direitos reais. Já a tipicidade refere-se ao conteúdo de cada um dos direitos reais previstos em lei, ou seja, a descrição fundamental de suas características ou elementos, por norma de ordem publica, inalterável pela vontade das partes. Constituem, certamente,

¹⁸ FARIAS, Cristiane Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**, p.18. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, vol. 5.

¹⁹ GODINHO, André Pinto da Rocha Osório. **Direitos reais e autonomia da vontade (o princípio da tipicidade dos direitos reais)**. 2001. Dissertação (mestrado em direito civil) – Faculdade de Direito da Universidade do Rio de Janeiro.

²⁰ *Op. Cit*, p. 55.

significativo limite à autonomia da vontade, no que se refere à liberdade de criação de novos direitos reais, ou a expansão daqueles já existentes.²¹

A taxatividade do art. 1.225 do Código Civil concede, única e exclusivamente, ao legislador a competência para a criação de direitos reais, de forma que nem todas as figuras que cabem no conceito de direito real podem ser admitidas como tal²².

Diferentemente de outros ordenamentos estrangeiros que adotam uma postura mais aberta, como, por exemplo, o ordenamento jurídico espanhol, que segue o ideal do *numerus apertus*, trazendo a possibilidade de registro dos direitos reais ou quaisquer outros direitos semelhantes²³, o sistema brasileiro é extremamente rígido e fechado quanto a eventual criação de novos direitos ou a modificação da estrutura típica dos institutos já existentes.

De acordo com Frederico Henrique Viegas de Lima, há uma situação conformista na idealização da imutabilidade do direito real na doutrina atual, e que se faz essencial um maior estudo para definir novos contornos à conceituação secular dos direitos das coisas para atingir as necessidades da sociedade atual²⁴.

Entretanto, a ideia da limitação dos direitos reais às espécies listadas e às formas prescritas em lei vem sendo justificada pelo ideal de que assim seria fornecida uma maior proteção e a preservação da ordem jurídica.

Impossibilitar eventual disposição contrária aos direitos ou poderes tipificados torna qualquer convenção particular objeto da vontade dos sujeitos envolvidos na relação sem efeitos para criação de novo direito ou modificação do seu conteúdo.

Portanto, tendo em foco as limitações impingidas aos direitos reais, questiona-se até que ponto a autonomia privada poderia atuar de forma a modificar os efeitos das

²¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade privada como relação jurídica complexa**, p. 77. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

²² ASCENSÃO, José de Oliveira. **A tipicidade dos direitos reais**. Apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**, p. 36-37. São Paulo: Saraiva, 2016, vol. 5.

²³ *Artículo 7. Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley, no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.* (ESPAÑA. **Decreto de 14 de fevereiro de 1947**. Aprova o regulamento hipotecário). Disponível em: <<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>>. Acesso em: 28 out. 2016.

²⁴ A multipropriedade imobiliária (aspectos doutrinários e registrários). **Revista trimestral de direito civil**. Rio de Janeiro: Padma, a. 8. v. 32, out./dez. 2007.

relações jurídicas com eficácia real, o mundo moderno anseia por uma maior abertura autonomia da vontade das partes envolvidas.

Não há como se negar a existência de espaço para o exercício da autonomia privada dentro do conteúdo típico dos institutos de direitos reais, sendo é possível, na medida em que forem compatíveis, a utilização de regramentos do direito obrigacional para dispor de direitos reais²⁵ e que diversas faculdades inerentes aos direitos reais são exercitados por meio de contratos como o exercício do direito de dispor da coisa por meio de um contrato de compra e venda, que se apresenta como uma forma de aquisição de propriedade, ou ainda a possibilidade de disposição do direito de fruição mediante a sua cessão a um terceiro²⁶.

Faz-se essencial reconhecer que a autonomia privada vem promovendo uma reestruturação dogmática do direito civil e ocasionando uma aproximação entre os direitos obrigacionais e os direitos reais, haja vista que situações mistas, com características de ambos os direitos são cada vez mais comuns, desconstruindo a antiga dissociação existente entre os direitos reais e obrigacionais²⁷.

De tal forma, a típica concepção dos direitos reais não pode mais se restringir única e exclusivamente às hipóteses listadas no art. 1.225 do Código Civil, pois as novas exigências sociais e econômicas urgem pela atualização dos institutos já existentes ou até mesmo a criação de institutos inéditos, já que o conteúdo tradicional nem sempre se presta a fornecer amparo necessários para os novos modelos objeto da evolução social²⁸.

O entendimento pela taxatividade inflexível acaba, inclusive, por ir de encontro com a máxima jurídica de que o direito deve acompanhar as evoluções sociais, e não o inverso, de forma que tal engessamento acaba por se apresentar como um grande limitador a evolução e consagração de novos direitos.

²⁵ SOUZA, Eduardo Nunes de. Autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais. **Revista Brasileira de Direito Civil**. Abr./Jun. 2015, v. 4. Disponível em: <https://www.ibdcivil.org.br/rbdc.php?ip=123&titulo=%20VOLUME%204%20|%20Abr-Jun%202015&category_id=81&arquivo=data/revista/ibdcivil_volume_4.pdf>. Acesso em: 22. out. 2016.

²⁶ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade privada como relação jurídica complexa**, p. 82. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

²⁷ PERLINGIERI, Pietro *apud* SOUZA, Eduardo Nunes de. Autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais. **Revista Brasileira de Direito Civil**. Abr./Jun. 2015, v. 4. Disponível em: <https://www.ibdcivil.org.br/rbdc.php?ip=123&titulo=%20VOLUME%204%20|%20Abr-Jun%202015&category_id=81&arquivo=data/revista/ibdcivil_volume_4.pdf>. Acesso em: 22. out. 2016.

²⁸ LOUREIRO, *Op. cit.* p. 78-79.

A cega concepção de uma imutabilidade em prol da proteção acaba por gerar mais malefícios que benefícios, não podendo ser ignorado o fato de que os direitos reais vem sofrendo grandes transformações jurídicas, tanto pela prática da jurisprudencial, quanto pela própria doutrina, pela simples razão de que a realidade sobre a qual o direito incide é mutável²⁹ e anseia por um direito real mais moderno e que atenda a suas necessidades³⁰.

O exercício da autonomia privada no direito real é uma condição essencial para o seu desenvolvimento, devendo, tanto o legislador, quanto os defensores do enclausuramento, reconhecerem que é impossível determinar o campo de aplicação do direito real já no momento de sua criação, vez que há uma constante mutabilidade dos fatores econômicos e sociais que a todo instante levam a criação de novas situações jurídicas e que necessitam da autonomia e garantia jurídica para que se concretizem³¹.

2.2. DIREITOS REAIS X DIREITOS OBRIGACIONAIS

Sendo o direito das coisas um complexo de normas que disciplinam as relações jurídicas referentes aos bens corpóreos suscetíveis de apropriação exclusiva pelo homem, cabe aqui fazer um breve comparativo entre os direitos reais e os direitos obrigacionais.

Estabelece-se como ponto de partida o fato de que o direito real se apresenta como um poder jurídico direto e imediato do seu titular sobre um bem, de forma exclusiva e contra todos, gerando um dever geral de abstenção da realização de qualquer ato tenha o condão de turbar o direito do titular³².

Neste sentido, importa, de logo, definir o objeto de tais direitos. O objeto das

²⁹ CORRÊA, Cláudia Franco e SOARES, Irineu Carvalho de Oliveira. **Uma análise crítica ao princípio do *numerus clausus* dos direitos reais sob a perspectiva da função social da posse**. Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=ec62f93b5e03666f>>. Acesso em: 23. out. 2016.

³⁰ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo**: por uma teoria geral do direito das coisas. 2010. Dissertação (Doutorado em direito) – Universidade Federal de Pernambuco. Recife.

³¹ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. A multipropriedade imobiliária (aspectos doutrinários e registrários). **Revista trimestral de direito civil**. Rio de Janeiro: Padma, a. 8. v. 32, out./dez. 2007.

³² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas, p. 26. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, vol. 5.

relações jurídicas obrigacionais é um dar, um fazer ou um não fazer, é uma prestação, uma conduta, de um sujeito passivo em prol de um sujeito ativo, sendo um dever ou um conjunto de deveres que, via de regra, se materializa por meio de um contrato³³.

Em contrapartida, conforme já visto, os direitos reais tem por objeto um bem, material ou imaterial, patrimonial, determinado e individualizado³⁴.

O objeto do direito real deve possuir uma natureza certa e determinada, pois a regra é que incida sobre coisas, enquanto o objeto do direito pessoal poderá ser uma conduta indeterminada, desde que tenha uma potencial determinação objetiva³⁵.

Já no que remete aos sujeitos envolvidos, verifica-se que numa relação jurídica obrigacional os sujeitos são determinados ou determináveis, sendo aceitável, no máximo, uma indeterminação temporária, de forma que a prestação estipulada deverá ser realizada pelo sujeito passivo a ela vinculada³⁶.

Numa relação de direito real, o sujeito ativo é determinado desde o início da relação, pois irá desde logo exercer o seu domínio sobre a coisa, possuindo um sujeito passivo universal e indeterminado, vez que em razão da oponibilidade *erga omnes*, há um dever abstenção do exercício de qualquer ato que venha a violar o direito detido pelo sujeito ativo, dever este que se dirige a toda a coletividade³⁷. Os direitos reais possuem uma generalidade anônima de sujeitos passivos, que permaneceria em abstrato até que o dever de abstenção venha a ser, momento a partir do qual o sujeito passivo passaria de indeterminado para determinado.

Atualmente, visando a distinção de tais direitos, a doutrina dividiu-se, majoritariamente, em duas vertentes, a teoria realista e a teoria personalista, ambas com o objetivo de justificar a separação rígida existente entre os regimes jurídicos pertinentes a cada tipo.

De acordo com a teoria realista, o direito real significa o poder da pessoa sobre a coisa de forma direta, exigindo-se um dever geral e abstrato de abstenção, enquanto o direito obrigacional necessita, imprescindivelmente, de uma interposição de um

³³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**, p. 2. 15 ed. São Paulo: Atlas, 2015, vol. 5.

³⁴ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito real das coisas**, p. 120. 1 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

³⁵ *Ibidem*, p. 125.

³⁶ *Ibidem*, p. 122.

³⁷ *Ibidem*.

sujeito passivo para a sua configuração³⁸, sendo exigido determinado comportamento da pessoa envolvida na relação³⁹.

No que remete a teoria personalista, esta vai de encontro com a ideia de que existiria uma relação direta entre a pessoa e a coisa, admitindo-se apenas a relação jurídica entre pessoas, de forma que os direitos reais, assim como os demais direitos, pressupõe um sujeito ativo, um sujeito passivo e um objeto, considerado como sujeito passivo todos os demais sujeitos da sociedade, sendo uma relação obrigacional de conteúdo negativo, vez que esta coletividade encontra-se obrigada a respeitar o direito do sujeito ativo titular⁴⁰.

Os defensores da teoria personalista entendem que os direitos reais também seriam relações entre pessoas, e que a única diferença entre estes direitos seria o sujeito passivo, já que no direito pessoal o sujeito passivo é certo e determinado, enquanto no direito real este seria indeterminado, em razão de uma obrigação passiva universal⁴¹.

Entretanto, tal teoria personalista não é adotada no sistema brasileiro, que segue a linha tradicional abarcada pela doutrina realista, entendendo o direito real como uma relação direta entre sujeito e bem, e o direito obrigacional como relação entre sujeito ativo e passivo.

Neste sentido, admitindo-se a existência de uma relação direta entre sujeito e bem, o direito real possui como finalidade a participação imediata sobre as vantagens econômicas por ele proporcionadas, conferindo o direito de fruição do bem, de poder se utilizar dele para assegurar um cumprimento obrigacional (direito de garantia), visando sempre a possibilidade de que o bem sempre poderá propiciar algo ao seu titular⁴².

No que remete aos direitos obrigacionais, a perspectiva é modificada, de forma que seu fim consiste no adimplemento, no cumprimento da conduta pactuada para

³⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**, p. 2. 21 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013, vol. 4.

³⁹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, p. 11. 21 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

⁴⁰ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil: direito das coisas**, p. 22. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, v.3.

⁴¹ GOMES, *Loc. cit.*

⁴² PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito real das coisas**, p. 122. 1 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

satisfazer ao interesse do sujeito ativo⁴³.

É por tal razão que, quando violados, os direitos obrigacionais dão ao seu titular o direito de ação tão somente face ao sujeito passivo da relação previamente travada, enquanto nos direitos reais, a sua violação implica no direito de ação face a quem quer que tenha violado tal direito e descumprido o dever de atuação negativa.

Quanto ao tempo de duração, conforme já trazidos, os direitos reais possuem uma tendência ad perpetuam, mesmo que se trate de um direito real transitório, como o usufruto ou hipoteca, tem-se forte tendência, vez que somente são passíveis de perda mediante hipóteses previstas em lei.

Em contrapartida, ainda que existam exceções baseadas na boa-fé, como o direito de sigilo médico, os direitos obrigacionais são essencialmente transitórios e se extinguem mediante adimplemento. O preceito dos contratos é de que eles serão cumpridos e, caso não o sejam, deverá haver ressarcimento⁴⁴.

Por fim, de forma geral, pode-se dizer que os direitos obrigacionais são ilimitados, extremamente abertos a autonomia da vontade das partes, sendo possível a criação de figuras contratuais exóticas desde que acatados os limites da ordem pública, função social do contrato e demais normas gerais do direito privado, seguindo o ideal do *numerus apertus*.

Por se tratar de uma relação essencialmente *inter partes*, sem produzir, via de regra, efeitos face a terceiros alheios à relação, existe uma grande amplitude para o exercício da vontade das partes por meio autonomia privada, tornando possível ir além dos tipos fixados em lei.

Já os direitos reais, conforme já explicitado, seguem o princípio do *numerus clausus*, e em que pesem as inúmeras discussões existentes no direito moderno acerca da necessidade maior abertura à autonomia da vontade de forma a atender às exigências econômicas e sociais do mundo moderno, são concebidos como direitos que não são passíveis do exercício da livre convenção pelo exercício privado.

Conforme já abordado, a razão de ser do *numerus clausus* e a tipicidade estrita não podem se impor como obstáculos a criação, recepção e modulação de direitos reais,

⁴³ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito real das coisas**, p. 122. 1 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

⁴⁴ *Ibidem* p. 124.

sendo essencial a admissão da autonomia privada e fornecimento de certa flexibilização ao sistema para atender às novas exigências econômicas e sociais.

2.3 DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

Finalmente, passa-se a expor acerca do mais famoso e celebrado instituto dos direitos reais, a propriedade.

A propriedade vem sendo, recorrentemente, objeto de investigações históricas, sociológicas, econômicas, políticas e jurídicas, se apresentando como o mais completo dos direitos subjetivo e, de acordo com Sílvio Rodrigues, constitui o próprio cerne dos direitos reais⁴⁵.

Poderia ser considerada a propriedade como o mais amplo e complexo dos direitos reais consubstanciado nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar⁴⁶, não possuindo um conceito fechado no Código Civil de 2002, vez que o art. 1.228 limita-se, tão somente, a indicar as faculdades de seu titular.

Ressalta-se ainda que, em razão de sua ampla complexidade, não há que se dizer que possui a propriedade um conceito fixo, . Este conceito encontra-se em constante modificação e evolução conforme o momento histórico e econômico em que se encontre⁴⁷.

É de forma bastante poética que Caio Mário da Silva versa sobre a constante evolução da propriedade:

A princípio foi o fato, que nasceu com a espontaneidade de todas as manifestações fáticas. Mais tarde foi a norma que o disciplinou, afeiçoando-a às exigências sociais e a harmonia da coexistência. Nasceu na necessidade de dominação. Objeto de usos e armas. Animais de presa e de tração. Terra e bens da vida. Gerou ambições e conflitos. Inspirou a disciplina. Suscitou a regra jurídica. Tem sido comunitária, família, individual, mística política, aristocrática, democrática, estatal, coletiva.⁴⁸

Reforça ainda tal entendimento Luciano de Camargo Pentead, ao trazer que “referir o conceito de propriedade de forma a esgotar todas as suas possibilidades é,

⁴⁵ **Direito civil:** direito das coisas, p. 74. 24. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, vol. 5.

⁴⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, p. 104. 21 ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

⁴⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil:** direitos reais, p. 67. 21 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013, vol. 4.

⁴⁸ *Ibidem*.

portanto, tarefa impossível (...)"⁴⁹.

Tendo em foco a constante evolução da propriedade, há de se delimitar os elementos essenciais para a sua configuração.

2.3.1 Elementos caracterizadores da propriedade

Conforme dispõe o art. 1.229 do Código Civil⁵⁰ e seguindo o entendimento tradicional, a propriedade se estende por três dimensões: a altura, largura e profundidade.

Portanto, o proprietário poderá exercer os direitos listados no art. 1.228 do Código Civil desde que limitado ao espaço por ele detido conforme as três dimensões supramencionadas, salvo limites previstos legalmente, como em ralação a jazidas subterrâneas, águas, dentre outros.

De forma contínua, pode-se dizer que o proprietário tem o direito de usar (*ius utendi*) o bem, que trata-se da faculdade de colocar a coisa à serviço do proprietário ou de terceiro por ele indicado desde que sem modificar a sua essência⁵¹, de forma a aproveitar-se as vantagens trazidas pela coisa para a satisfação de suas necessidades pessoais⁵².

O *ius utendi* inclui ainda o direito de não usar o bem, de mantê-lo inerte, desde que dentro dos limites legais de acordo com a sua destinação social e econômica.

Por conseguinte, tem-se o direito de gozar (*ius fruendi*), que designa outra prerrogativa do propriedade, qual seja, a possibilidade de percepção dos frutos naturais ou civis do bem, é a faculdade de exploração econômica do bem pelo proprietário⁵³.

⁴⁹ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito real das coisas**, p. 147. 1 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

⁵⁰ Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

⁵¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**, p. 77. 21 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013, vol. 4.

⁵² PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito real das coisas**, p. 170. 1 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

⁵³ PEREIRA, *Op. cit.*, p 78.

A faculdade de dispor da coisa (*ius abutendi*) configura-se como a mais viva expressão do domínio que o titular da propriedade tem sobre o bem, é o poder mais abrangente do proprietário, que consiste na possibilidade de dispor da coisa como bem lhe convir, podendo consumi-la, modificá-la, aliená-la e gravá-la⁵⁴.

O direito de dispor é entendido como a faculdade de disposição material e jurídica do bem, podendo alterar sua substância ou seu domínio, desde que conservada a sua essência, sendo vedado o exercício de tal faculdade de forma a desnaturar a função do bem ou a implicar na ameaça ou lesão de direitos ou interesses de terceiros.

Por fim, há ainda o direito de reivindicar o bem (*rei vindicatio*), que se apresenta como uma forma de proteção de todos os direitos acima trazidos. É o direito que possui o proprietário de trazer o bem que lhe é de direito de volta para si quando este se encontrar, injustamente, na posse de outrem, de nada valeriam o *jus utendi, fruendi e abutendi* se não houvesse um meio possível para retomar o bem daquele que, sem causa jurídica, o possui⁵⁵.

O direito de reivindicar o bem é um meio de defesa do proprietário, possibilitando que este busque a sanção do indivíduo que, violando o dever geral de abstenção, impede o exercício do direito pelo titular.

Portanto, conclui-se que, no que remete ao direito real de propriedade de bem imóvel, apresenta-se como um direito absoluto, que será exercido de forma exclusiva sobre o bem *ad eternum*, que deve ser registrada em registro de imóveis competente para tornar-se pública e possibilitar seu efetivo respeito por todos, facilitando a sua reivindicação caso se encontre, injustamente, em posse de terceiro, para que possa o titular o usar o bem de forma a atender as suas vontades e da forma que bem lhe convir, desde que respeitando os limites legais, podendo, inclusive, explorá-lo economicamente.

⁵⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**, p. 182. 15 ed. São Paulo: Atlas, 2015, vol. 5.

⁵⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**, p. 79. 21 ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013, vol. 4.

3 MULTIPROPRIEDADE

A multipropriedade surgiu como uma prática comercial de venda de um direito de gozo de um imóvel, via regra em local turístico, por um período limitado de tempo uniformemente dividido, sendo marcado por se apresentar como um instituto fisicamente e funcionalmente indivisível, mas cujo direito de gozo se encontra fracionado no tempo entre os multiproprietários.

Justamente em razão do seu foco para o mercado de turismo, existia uma forte crença no sucesso da multipropriedade no Brasil, entretanto, até muito recentemente, não fora esta a realidade.

A multipropriedade vinha sendo encarada com forte desconfiança pelos brasileiros, que por trazer elemento inovador como a divisão espaço-temporal da utilização de um bem sem existência de lei que o regulamentasse ou entendimento fixado sobre seu funcionamento e caracterização, fora objeto de forte descrença por parte do público.

Entretanto, indo na contramão da atual crise que assola o mercado imobiliário brasileiro, houve uma grande adesão aos empreendimentos multiproprietários nos dois últimos anos⁵⁶.

De acordo com especialistas, verificou-se que o mercado multiproprietário cresceu cerca de 7% (sete por cento) no ano passado, com alta de 28% (vinte e oito por cento) em volume de negócios, gerando uma movimentação de capital de cerca de R\$ 531 milhões de reais, existindo uma expectativa de crescimento ainda maior para este ano⁵⁷.

Mas, em que pese venha crescendo a adesão ao instituto, não se pode negar que ele possui uma estrutura complexa e elaborada, o que, via de regra, causa dificuldades na fixação de uma definição única quanto a sua natureza, o que acaba por influenciar diretamente na sua organização dentro do sistema legal.

⁵⁶ MACIEL, Daniela. **Time-share conquista hotelaria no Brasil**. Diário do Comércio. Disponível em <http://diariodocomercio.com.br/noticia.php?tit=time-share_conquista_a_hotelaria_no_brasil&id=155863>. Acesso em: 29 out. 2016 e OLIVEIRA, Edgar J. **11ª Edição do ADIT Invest debateu os desafios do time share e do fractional**. Revista Hotéis. Disponível em: <<http://www.revistahoteis.com.br/11a-edicao-do-adit-invest-debateu-os-desafios-do-time-share-e-do-fractional/>>. Acesso em: 29 out. 2016.

⁵⁷ **Segmento de multipropriedade deve saltar 60% em 2016**. Revista Construção Mercado. n. 183, a. 69, out./2016.

Tal dificuldade de compreensão da multipropriedade é confirmada pela variedade de definições e concepções existentes nos diferentes Estados, cuja doutrina e a legislação vem interpretando-a de forma a torna-la o mais compatível possível com o ordenamento interno e assim fornecer a melhor proteção possível para os multiproprietários.

3.1 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS

Trata-se a multipropriedade de instituto jurídico recente no Brasil, sendo muito utilizado em locais de turismo e lazer, visando uma democratização do imóvel de férias, que surgiu na Europa e que tende a se firmar cada vez mais no mercado.

De acordo com Gustavo Tepedino, pode-se entender a multipropriedade, de forma genérica, como uma:

“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”⁵⁸.

Há então uma pluralidade de direitos individuais que recaem sobre um mesmo bem que é dividido no tempo, onde, pelo menos dois indivíduos dividem proporcionalmente entre si os seus custos de manutenção e conservação.

Percebe-se então que a multipropriedade apresenta-se como uma situação em que diversos proprietários teriam direito de uso e gozo, de forma exclusiva e integral, sobre determinado imóvel, mas apenas por lapso temporal pré-estabelecido⁵⁹.

Portanto, o multiproprietário poderá usar, fruir e dispor do bem no turno que lhe for de direito, sendo proibido que o outro co-proprietário detentor dos direitos sobre lapso temporal diverso o exercício de qualquer direito sobre o bem.

De forma genérica, pode-se dizer que o termo “multipropriedade” designaria uma relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, que seria repartida em unidades de tempo fixas, permitindo que diversos titulares

⁵⁸ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 1. 1ª ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

⁵⁹ DINIZ, Maria Helena. Multipropriedade imobiliária: uma especial figura condominial ad tempus. *In*: CASTRO, Daniel Aureo; MELO, Adriano Erbolato e ZANETTI, Andrea Cristina (Coord.). **Direito imobiliário atual**. 2. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

possam dela se utilizar de forma exclusiva, desde que delimitado ao seu período, perpetuamente ou não.

Conforme fixado no art. 1.228 do Código Civil, o proprietário apresenta-se como o sujeito que possui a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, tendo ainda o direito de atuar de forma a reavê-la quando em posse de outrem não autorizado.

Grande problemática assola este instituto é justamente o encaixe de tais direitos característicos do direito à propriedade a uma relação multiproprietária.

Ab initio, em que pese a existência de inúmeras controvérsias acerca do instituto, é com convicção que se pode afirmar que o multiproprietário detém todas as prerrogativas de uso, gozo, fruição, disposição e reivindicação sobre as unidades fixas no tempo, de forma exclusiva e, se assim quiserem os envolvidos, perpétua.

Ou seja, deve-se entender que não há um direito a propriedade condicionado a variante temporal, mas sim um exercício do direito à propriedade condicionado a variante temporal.

Verifica-se então que tratam-se de diversos direitos a propriedade que se encontram paralelos espaço-temporalmente sobre um mesmo bem e que não se confundem, sendo o tempo um elemento essencial e marcante a este instituto.

3.2 ORIGENS DA MULTIPROPRIEDADE

Para tratar da multipropriedade, mister se faz remeter ao seu surgimento e evolução histórica, de forma a possibilitar um devido entendimento do seu conceito.

É a partir de um cenário de recessão na Europa pós Segunda Guerra Mundial que surgiu, por volta do ano de 1960, a denominada multipropriedade, ou *timesharing* (tempo compartilhado), com a construção em conjunto de imóveis de férias, com desembolso muito inferior ao que normalmente seria necessário para a compra de uma residência de férias e sua manutenção durante todo o ano.

A propriedade espaço-temporal se apresentou como uma estratégia para reerguer e impulsionar a economia europeia, originando uma nova forma de exercício do direito de propriedade, impulsionando a atividade turística e incentivando a circulação de

capital dentro do próprio país, bem como a entrada de investimento estrangeiro.

Em que pese tenha se originado na França, mas especificamente, nos alpes franceses, como uma nova solução para o turismo com um atraente slogan “Não alugue mais o quarto, compre o hotel. É menos oneroso!”, beneficiando tanto os incorporadores quanto os adquirentes, o primeiro poderia encontrar investimento suficiente para a construção sem necessariamente ter que investir diretamente seu próprio capital para posterior amortização com as futuras receitas do negócio, e o segundo por se apresentar como um investimento menos dispendioso para aquisição de uma segunda casa voltada para o lazer a ser utilizada somente por alguns específicos dias no ano, compartilhando os custos de gestão e manutenção com os demais multiproprietários⁶⁰.

A ideia de se adquirir a utilização de um imóvel por um preço mais acessível e sem a necessidade de aquisição de sua plena e exclusiva propriedade se difundiu rapidamente não só por toda a Europa, mas também pelos Estados Unidos, onde ganhou contornos mais bem definidos, se apresentando como uma propriedade que poderia ser adquirida por mais de uma pessoa, com equitativas possibilidades de uso, conforme os termos estabelecidos em contrato realizado entre os titulares.

O instituto da multipropriedade surge então como uma nova possibilidade jurídica do exercício do direito de propriedade, marcada por excepcionalidades e particularidades, não só às características da propriedade, mas também aos direitos do proprietário.

Este fenômeno responde a uma necessidade social e não é uma figura nova, mas, em que pese tenha surgido há mais de cinquenta e cinco anos, se comporta como tal em razão da sua recente popularização⁶¹.

Em que pese a multipropriedade democratize o direito de desfrute de férias em locais turístico, ainda é vista com muita estranheza pela grande maioria dos juristas e da própria sociedade, e em razão da ausência de consenso quanto a sua natureza e ao tratamento a ser dispensando, vem gerando inúmeras dificuldades e

⁶⁰ DAIDONE, Corrado. **La “multiproprietà”**: analisi giuridica ed economica dell’istituto. 2014. Dissertação (Doutorado em Direito e Economia) – Liberá Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli. Itália.

⁶¹ VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropriedade**. 2002. Dissertação (Doutorado em Direito) – Facultad de Derecho – Universidad Complutense de Madrid. Madri, Espanha,

inconvenientes.

Justamente em razão da ausência de consenso quanto a sua natureza, a multipropriedade vem sofrendo tratamentos distintos ao redor do mundo, variando a sua forma visando uma maior adaptação a cada país com o fornecimento de uma maior proteção ao seu titular.

3.3 A MULTIPROPRIEDADE NA EUROPA

Para abordar a questão da legislação da multipropriedade no exterior, parece ser mais razoável iniciar pela análise do instituto em seu local de nascedouro: a Europa.

A multipropriedade surgiu na Europa nos anos 1960, vindo a encontrar seu auge nos anos 1980, período no qual a incorporação de diversos empreendimentos multiproprietários e excessivas vendas de unidades acabou por gerar uma imagem extremamente negativa de tal instituto, cujos vestígios perduram até os dias atuais.

A ausência de legislação específica sobre o tema gerava justificada insegurança aos adquirentes, que ficavam a mercê dos administradores e incorporadores dos empreendimentos multiproprietários, ficando seus direitos dependentes de uma análise casuística do judiciário.

Somente na década de 1990 a multipropriedade foi objeto de legislação, que buscou aplacar a negativa imagem formada junto aos seus adquirentes, que diversas vezes acabaram por ser alvo de métodos agressivos de venda das empresas operadoras e vendedoras, que omitiam informações e explicações essenciais.

Em razão de tais abusividades, a Comissão Europeia (CE) editou em 26 de outubro de 1994 a Diretiva n. 94/47/CE⁶², justamente em razão da necessidade de preencher a lacuna jurídica existente no instituto da multipropriedade, buscando harmonizar a disciplina jurídica do instituto e a tutela jurídica do adquirente.

A época, o entendimento acerca do instituto se apresentava de forma muito distinta entre os Estados membros da União Europeia. De tal forma, Diretiva n. 94/74/CE se

⁶² UNIÃO EUROPEIA. **Diretiva n. 94/47/CE** de 26 de Outubro de 1994. Relativa à proteção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis.

apresentou como uma base mínima normativa em matéria de multipropriedade, viabilizando o seu bom funcionamento no mercado interno europeu, garantindo um rol mínimo de direitos e deveres a serem implementados na relação multiproprietária, possibilitando aos países integrantes a edição de leis próprias, compatibilizando a multipropriedade ao seu ordenamento jurídico interno⁶³.

Em que pese a edição da mencionada diretiva tenha se apresentado como um largo avanço no que remete a multipropriedade, a mesma possui amplitude extremamente restrita, definindo a multipropriedade como um direito de utilização a qualquer tempo parcial de um ou mais bens imóveis pelo período mínimo de três anos⁶⁴, fixando apenas regras gerais acerca do conteúdo do contrato de aquisição da multipropriedade e da necessidade de transparência nas negociações, de forma a garantir o correto funcionamento do mercado.

Durante o transcurso do tempo, foram editadas as Diretivas n. 2005/29/CE⁶⁵ e a n. 2006/123/CE⁶⁶, a primeira tratava das práticas comerciais desleais de empresas para com consumidores no mercado interno, proibindo práticas enganosas e agressivas, enquanto a segunda tratava da manutenção da qualidade na prestação e livre circulação de serviços.

Ambas as diretivas estabeleciam novos princípios e critérios a serem observados no

⁶³ É o que se extrai do artigo 1º da Diretiva n. 94/74/CE: A presente directiva tem por objecto a aproximação das disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-membros relativas à protecção dos adquirentes relativamente a certos aspectos dos contratos directa ou indirectamente referentes à aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis.

A presente directiva apenas diz respeito às disposições relativas aos aspectos das transacções contratuais que se referem:

- à informação sobre os elementos constitutivos do contrato e às modalidades de transmissão dessa informação,

- aos processos e modalidades de resolução e de rescisão.

Sem prejuízo das regras gerais do Tratado, os Estados-membros continuam a ser competentes no tocante aos restantes aspectos dos contratos, nomeadamente quanto à determinação da natureza jurídica dos direitos que são objecto dos contratos referidos na presente directiva.

⁶⁴ De acordo com o artigo 2º da Diretiva n. 1994/47/CE:

Para efeitos da presente directiva, entende-se por:

- «contrato directa ou indirectamente referente à aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de um ou mais bens imóveis», a seguir designado «contrato», qualquer contrato ou grupo de contratos celebrado, no mínimo, **por três anos**, pelo qual, directa ou indirectamente, mediante determinado preço global, se crie, transmita ou prometa transmitir um direito real ou qualquer outro direito relativo à utilização de um ou mais bens imóveis, durante um período determinado ou determinável do ano, **que não pode ser inferior a uma semana; (grifos)**

⁶⁵ UNIÃO EUROPEIA. **Diretiva n. 2005/29/CE** de 11 de maio de 2005. Relativa às práticas comerciais desleais das empresas face aos consumidores no mercado interno.

⁶⁶ UNIÃO EUROPEIA. **Diretiva n. 2006/123/CE** de 12 de dezembro de 2006. Relativa ao mercado interno.

exercício de atividades no âmbito da União Europeia, de forma que tal atividade seja realizada de forma a garantir os direitos dos consumidores perante praticas abusivas (Diretiva n. 2005/29/CE), com uma prestação de serviços feita de forma menos burocrática, com procedimentos mais rápidos e garantindo uma maior gama de direitos aos consumidores (Diretiva n. 2006/123/CE), devendo a relação se apresentar de forma mais transparente e informada.

Percebe-se também uma evolução da própria multipropriedade que, conjuntamente com os novos preceitos trazidos pelas Diretivas n. 2005/29/CE e n. 2006/123/CE, tornou a Diretiva n. 94/47/CE desatualizada, por apresentar conceito limitado do instituto, com conteúdo superficial, o que abria brechas para a continuidade de práticas abusivas pelos incorporadores e vendedores, com o repasse de informações incompletas sobre o que, de fato, estaria sendo adquirido pelo interessado, bem como a redução de prazo de direito de arrependimento, trazendo ainda a retenção de valores dados a título de sinal em caso de desistência.

Por tal razão, fora revogada a Diretiva n. 94/74/CE com a edição da Diretiva n. 2008/122/CE, o desenvolvimento do mercado de multipropriedade e o surgimento de novas modalidades exigia a formulação de uma nova disciplina sobre o tema, mas mantendo o objetivo comum da criação de uma base normativa geral para o instituto no cenário europeu, de forma a garantir o bom funcionamento do mercado interno e a proteção dos multiproprietários⁶⁷.

A Diretiva de 2008, logo de inicio, alterou a concepção do regime jurídico da multipropriedade, que na Diretiva de 1994 era conceituado como um regime jurídico de utilização a tempo parcial de bens imóveis pelo período mínimo de 03 (três) anos, mediante determinado preço global, durante determinado período no ano de no mínimo uma semana, para um regime jurídico de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, passando a abranger os contratos de revenda e de troca⁶⁸.

⁶⁷ VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza juridical pluriforme de la multipropriedade**. 2002. Dissertação (Doutorado em Direito) – Facultad de Derecho – Universidad Complutense de Madrid. Madri, Espanha.

⁶⁸ Artigo 2.o Definições 1. Para efeitos do disposto na presente directiva, entende-se por:
a) «Contrato de utilização periódica de bens», um contrato de duração superior a um ano por força do qual o consumidor adquire, a título oneroso, o direito de utilizar um ou mais alojamentos de pernoita por mais do que um período de ocupação;
b) «Contrato de aquisição de produto de férias de longa duração», um contrato de duração superior a um ano por força do qual o consumidor adquire, a título oneroso, fundamentalmente o direito de

A Diretiva de 2008 reforça ainda o direito do adquirente à informação pré-contratual, que deverá ser prestada de forma clara, precisa e compreensível ao descrever o empreendimento, informando ainda os direitos e deveres decorrentes do contrato⁶⁹.

De forma geral, a Diretiva n. 2008/122/CE estabeleceu então (i) remédios jurídicos gerais a serem aplicados ao contrato, aumentando para catorze dias corridos o prazo para o exercício do direito de retratação livre de quaisquer encargos ou indicação de motivo para sua resolução, diferentemente do previsto na diretiva anterior de apenas dez dias; (ii) questões acerca do registro e transferência dos bens imóveis objeto da multipropriedade; (iii) do regime jurídico do instituto e da possibilidade de revenda, troca e cessão do direito a utilização do objeto da multipropriedade; e, inclusive (iv) acerca da natureza jurídica dos direitos abrangidos no âmbito da multipropriedade⁷⁰.

Percebe-se então que a Diretiva 2008/122/CE buscou reforçar a regulamentação do instituto no âmbito europeu, tornando a definição de multipropriedade mais abrangente, uma vez que antes se limitava tão somente a um contrato de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bem imóvel, passando a abranger toda uma concatenação de contratos⁷¹ e visando dar limites, direitos e deveres para todas as partes envolvidas na relação com o intuito de fornecer uniformidade e maior segurança ao instituto da multipropriedade, dando maior atenção à questões

beneficiar de descontos ou outras vantagens a nível de alojamento, por si só ou em combinação com serviços de viagens ou outros;

⁶⁹ Artigo 4.o Informações pré-contratuais 1. Em tempo útil, antes de o consumidor se encontrar vinculado por um contrato ou proposta, o profissional faculta ao consumidor, de forma clara e compreensível, informações exactas e suficientes, como a seguir se indica: a) No caso de um contrato de utilização periódica de bens: através do formulário normalizado de informação constante do Anexo I e as informações enumeradas na Parte 3 do mesmo formulário; b) No caso de um contrato de aquisição de um produto de férias de longa duração: através do formulário normalizado de informação constante do Anexo II e as informações enumeradas na Parte 3 do mesmo formulário; c) No caso de um contrato de revenda: através do formulário normalizado de informação constante do Anexo III e as informações enumeradas na Parte 3 do mesmo formulário; d) No caso de um contrato de troca: através do formulário normalizado de informação constante do Anexo IV e as informações enumeradas na Parte 3 do mesmo formulário. 2. As informações referidas no n.o 1 são fornecidas gratuitamente pelo profissional, em papel ou noutro suporte duradouro facilmente acessível ao consumidor. 3. Os Estados-Membros asseguram que as informações referidas no n.o 1 sejam redigidas na língua ou numa das línguas do Estado-Membro de residência ou da nacionalidade do consumidor, à escolha deste, desde que se trate de uma das línguas oficiais da Comunidade.

⁷⁰ VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropriedade**. 2002. Dissertação (Doutorado em Direito) – Facultad de Derecho – Universidad Complutense de Madrid. Madrid, Espanha.

⁷¹ A Diretiva 2008/122/CE fixou como definição de multipropriedade uma concatenação de contratos, dentre os quais se encontrava o contrato de utilização periódica de bens, podendo ser contrato de aquisição de produto de férias de longa duração, revenda e troca, sempre envolvendo o acesso a utilização periódica de bens.

relacionadas a publicidade do produto e a necessidade de fornecimento de informações pré-contratuais completas, para que o adquirente conheça, de fato, o funcionamento e o objeto do que esta adquirindo, garantindo, ainda o direito de resolução do contrato.

Justamente em razão da criação de uma base legal mínima acerca da multipropriedade, passando uma maior segurança aos interessados, que se pode entender o conforto e a razão para o seu crescimento constante até os dias atuais, estimulando o investimento na aquisição de direito de utilização periódica de bens.

Portanto, após este breve perpasso acerca da evolução da multipropriedade e de sua legislação na Europa, passasse a abordar, de forma mais específica, as formas de multipropriedade que mais se consolidaram no âmbito europeu.

3.3.1 Itália

Em que pese a multipropriedade na Itália tenha começado a ganhar força no início dos anos 1970 por apresentar preços acessíveis em uma segunda casa de lazer, a maior aderência ao instituto somente ocorreu recentemente, mais especificamente a partir de 2011, com a edição do Decreto Legislativo no 79/2011, após implementação da Diretiva n. 2008/122/CE.

3.3.1.1 Multipropriedade acionária

A fórmula pioneira de concepção de multipropriedade surgiu na Itália no âmbito do direito societário, se apresentando na modalidade da multipropriedade acionária⁷².

Nesta espécie, é constituída uma sociedade anônima que será proprietária do bem objeto que se pretende usufruir por turnos. Com a constituição da sociedade, serão emitidas ações ordinárias, as quais não serão repassadas aos acionistas-multiproprietários, permanecendo em poder do administrador do empreendimento em prol da manutenção da gestão social, possibilitando a devida promoção do

⁷² DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: Direito das coisas, p. 489. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. vol. 4.

empreendimento em sua fase inicial⁷³.

Tal manutenção das ações ordinárias em poder do administrador da sociedade em sua fase inicial se dá com o objetivo de evitar problemas de gestão em tal delicada fase do empreendimento, visando a consecução e manutenção da destinação do projeto⁷⁴.

Juntamente com as ações ordinárias, serão emitidas ações preferenciais, estas sim serão efetivamente vendidas aos sócios-usuários, que terão o direito de uso em turnos pré-definidos e por prazos pré-determinados para a utilização de determinado bem social⁷⁵.

Essa espécie se apresenta então como uma forma de investimento no qual o multiproprietário é um mero acionista, que adquire um direito pessoal de uso do bem social em período fixo anual, portanto, o investidor adquire um título mobiliário e não possuirá a qualidade de co-proprietário do bem, pois a multipropriedade acionária gera apenas o direito à participação social dos investidores, sendo então desprovida de eficácia *erga omnes*, não sendo um direito oponível a eventuais credores da sociedade, sendo o vínculo restrito ao âmbito da sociedade⁷⁶.

No momento da aquisição das ações, o número de ações preferenciais corresponderá ao investimento realizado pelo indivíduo, sendo então determinado o bem e o período do ano a ser destinado ao adquirente⁷⁷.

A estrutura da multipropriedade acionária se mostra também adequada para a realização de atividades econômicas diversas a da multipropriedade, como gestão e prestação de serviços conexos, a doutrina vem separando a multipropriedade acionária em dois tipos: a multipropriedade acionária pura e a impura, sendo a primeira aquela que tem por objeto exclusivamente a fruição do quinhão social do imóvel, enquanto a segunda inclui a prestação de serviços relacionados a fruição do imóvel⁷⁸.

Entretanto, há consenso na doutrina europeia quanto as inúmeras dificuldades e

⁷³ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**, p. 9. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

⁷⁴ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**, p. 9. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

⁷⁵ *Ibidem*.

⁷⁶ *Ibidem*, p. 10.

⁷⁷ *Ibidem*.

⁷⁸ DAIDONE, Corrado. **La “multiproprietà”**: analisi giuridica ed economica dell’istituto. 2014. Dissertação (Doutorado em Direito e Economia) – Liberá Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli. Itália.

desvantagens deste tipo, pois o multiproprietário fica a mercê da gestão e a imprevisibilidade da sociedade. Ou seja, é completamente possível que a destinação dos imóveis objeto da multipropriedade seja alterada por meio de deliberação administrativa, contra a qual os acionistas insatisfeitos poderiam tão somente utilizar o seu direito de recesso, ficando a mercê de eventual dissolução da sociedade⁷⁹.

Outra problemática verificada em tal tipo é a ausência de publicidade na venda das ações, que por um lado traz uma facilidade e significativa economia na circulação do título acionário em razão da dispensa de instrumento público ou registro imobiliário da transferência, por outro acaba por possibilitar a venda de ações idênticas a mais de um adquirente, resultando em um número maior de sócios do que as unidades de tempo disponíveis⁸⁰.

A multipropriedade acionária se apresentou então como uma forma pouco prática e permeada de problemas, indo em direção diametralmente oposta ao interesse do seus eventuais adquirentes, haja vista que estes buscavam uma casa de férias num sistema de multipropriedade justamente buscando evitar os encargos de administração e manutenção do bem, de forma que mostrou-se um modelo fadado ao insucesso.

3.3.1.2 Multipropriedade hoteleira

O primeiro modelo a ser desenvolvido na Itália fora o modelo da multipropriedade hoteleira, apresentando-se como uma conjugação dos benefícios de uma segunda casa de lazer a baixo custo aos serviços de hotelaria.

Esta fórmula se configura pela existência de um complexo hoteleiro de propriedade de uma sociedade ou de indivíduos que se beneficiam das unidades integrantes do complexo de forma turnária, pelo qual o indivíduo arcará, afora o custo de sua aquisição, com uma taxa de administração do empreendimento e com os eventuais custos dos serviços hoteleiros por ele utilizados⁸¹.

⁷⁹ GRANELLI. Le cosiddette vendite in multiproprietà; CASELLI. La multiproprietà: problemi giuridici; CARPARELLI e SILVESTRO. Multiproprietà. *Apud* TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**, p. 11. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

⁸⁰ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade Imobiliária**, p. 11. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

⁸¹ *Ibidem*, p. 17.

Em ambas as possibilidades, a gestão do complexo hoteleiro objeto da multipropriedade é realizada por um operador hoteleiro, que recebe o complexo por meio de arrendamento, ficando responsável por sua gestão e por assegurar a utilização por turnos das unidades, garantindo os direitos dos co-proprietários ou acionista, conforme o caso⁸².

O operador hoteleiro deverá então organizar o complexo multiproprietário de forma a possibilitar a maior exploração possível das unidades, seja pela utilização do próprio multiproprietário, seja pela colocação da unidade desocupada à disposição de terceiros⁸³.

Salienta-se que, de forma a possibilitar a eficaz administração do complexo, deve o multiproprietário notificar previamente ao operador da sua intenção de fruição ou não da unidade durante o seu turno, salientando-se que é possível a utilização de uma unidade habitacional do complexo pelo multiproprietário em turno que não lhe é de direito desde que o detentor do turno não tenha interesse em fazê-lo, uma vez que os indivíduos já inseridos no instituto possuem preferência para a sua fruição em detrimento de terceiros alheios⁸⁴.

Logo, caso o multiproprietário não tenha interesse no exercício do seu direito de fruição, a unidade será disponibilizada para o uso de terceiros não multiproprietários, cujos valores auferidos serão encaminhados para o multiproprietário ou convertidos em crédito hoteleiro para uso em outros empreendimentos multiproprietários associados, após descontados os custos referentes as taxas de administração⁸⁵.

Percebe-se que a espécie hoteleira da multipropriedade oferece inúmeras vantagens, se apresentando como uma forma de estimular o crescimento do setor hoteleiro, assegurando a otimização dos apartamentos durante todo o ano, aumentando, por sua vez, a rentabilidade do hotel e evitando admissões e demissões por temporadas⁸⁶.

A ideia de repassar a administração do empreendimento para pessoa especializada

⁸² DAIDONE, Corrado. **La “multiproprietà”**: analisi giuridica ed economica dell’istituto. 2014. Dissertação (Doutorado em Direito e Economia) – Liberá Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli. Itália.

⁸³ *Ibidem*.

⁸⁴ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 18. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

⁸⁵ DINIZ, Maria Helena. Multipropriedade imobiliária: uma especial figura condominial ad tempus. *In*: CASTRO, Daniel Aureo; MELO, Adriano Erbolato e ZANETTI, Andrea Cristina (Coord.) **Direito imobiliário atual**. 2. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

⁸⁶ TEPEDINO, *Op. cit.*, p. 19.

em administração hoteleira apresenta-se como grande atrativo desta modalidade, prestando-se a diluir as responsabilidades dos multiproprietários, pois o operador possui expertise na gestão de hotéis e seus serviços de apoio.

Salienta-se ainda a desoneração dos multiproprietários, graças a repartição de custos bem como a possibilidade de aferição de lucros em razão da possibilidade da oferta das unidades vacantes ao público em geral.

Outra vantagem apresentada e que se mostra como grande atrativo do tipo é a possibilidade da realização de um “intercâmbio” entre os multiproprietários, “que possibilita a permuta anual das respectivas frações de que são titulares, em lugares e países diversos, formando-se um chamado “banco de trocas” altamente diversificado e interessante para os que gostam de viajar”⁸⁷.

A multipropriedade hoteleira é extremamente popular, não apenas na Itália, mas na Europa como um todo de forma geral, justamente em razão da forma prática pela qual se apresenta aos interessados.

3.3.1.3 Multipropriedade imobiliária

Após uma fracassada experiência com a multipropriedade acionária, modalidade confusa, pouco prática e que passava insegurança ao seu detentor, surgiu na Itália a chamada multipropriedade imobiliária, modelo pensado visando justamente o fornecimento de uma maior segurança ao titular, sendo pensada como uma fórmula mais próxima dos direitos reais, na qual o direito a propriedade recai sobre todo o imóvel de forma absoluta e perpétua, mas com uma limitação periódica do tempo de fruição⁸⁸.

A implementação da multipropriedade pode se dar de duas formas, na primeira haveria uma co-propriedade ordinária do imóvel como um todo, sobre o qual coproprietários pactuam que a fruição se dará de forma exclusiva e em turnos pré-fixados que se repetem a cada ano de maneira perpétua, sendo a sua utilização

⁸⁷ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 19. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

⁸⁸ DAIDONE, Corrado. **La “multiproprietà”**: analisi giuridica ed economica dell’istituto. 2014. Dissertação (Doutorado em Direito e Economia) – Liberá Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli. Itália.

regida por regras condominiais⁸⁹.

A segunda hipótese se apresenta como uma conjugação entre o condomínio ordinário e o especial, sendo o imóvel dividido em unidades habitacionais, cuja utilização seria delimitada em turnos para cada co-proprietário⁹⁰, configurando-se como um condomínio ordinário dentro de um condomínio edilício em razão da existência da divisão do imóvel em unidades autônomas sobre as quais são instituídas um condomínio cuja fruição é dividida em turnos.

Em ambas as hipóteses o elemento chave para seu funcionamento seria a vinculação dos adquirentes a um regulamento interno que assegura o respeito a divisão de utilização por turnos e suas consequentes obrigações⁹¹.

A segurança trazida por este modelo se apresentaria então pela existência de uma escritura pública do imóvel, que indicaria a quota detida pelo co-proprietário sobre todo o complexo imobiliário sobre o qual se instituiu o condomínio, cominado com dois regulamentos internos, que seriam a própria convenção de condomínio, dispondo sobre as regras gerais do complexo imobiliário, e um regulamento que teria por função exclusiva a disciplina da utilização de cada unidade autônoma, indicando ao co-proprietário sobre qual unidade sua fração espaço-temporal recairia e o período de tempo para a sua utilização.

É justamente por ser representada por um título imobiliário que traz ao seu adquirente uma maior sensação de segurança, pois se trataria de um direito adquirido de caráter perpétuo e indivisível no seu espaço tempo⁹².

Entretanto, este modelo também enfrentou problemas, pois em razão da ausência de legislação específica acerca da multipropriedade e a busca pela sua aproximação ao condomínio questionava-se a validade da cláusula que estipulava a indivisibilidade do condomínio ordinário instituído sobre cada unidade autônoma e a impossibilidade de uso da mesma em período diverso ao designado.

De acordo com Tepedino, a maior problemática se daria em relação a indivisibilidade instituída pela multipropriedade imobiliária, já que o ordenamento dos países por ele

⁸⁹ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 15. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

⁹⁰ *Ibidem*.

⁹¹ *Ibidem*.

⁹² DAIDONE, Corrado. **La “multiproprietà”**: analisi giuridica ed economica dell’istituto. 2014. Dissertação (Doutorado em Direito e Economia) – Liberá Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli. Itália.

examinados preveem o condomínio ordinário como relação jurídica transitória e suscetível de extinção, o que iria diretamente de encontro com a estabilidade visada na multipropriedade imobiliária⁹³.

Em que pese constate-se tal problemática no que remete a perpetuidade e indivisibilidade da multipropriedade imobiliária, está se apresenta como a forma mais exitosa de multipropriedade, sendo amplamente difundida, inclusive na própria realidade brasileira.

3.3.2 França

Pode-se dizer que, em que pese a multipropriedade somente tenha se apresentado como instituto próprio e pendente para o direito real na década de 1970, no início do século XX observou-se o surgimento das primeiras grandes operações imobiliárias, com viés na constituição de condomínios e edifícios na França, sem que houvesse qualquer legislação específica neste âmbito⁹⁴.

Em tal período, os negócios imobiliários franceses regiam-se de acordo com a legislação comum, com regras trazidas por dois sistemas de construção: o método *Grénoble*⁹⁵ e o método Paris⁹⁶.

Entretanto, em face a uma ausência de regulamentação específica, nenhum dos dois sistemas se apresentou como ideal.

O método *Grénoble*, que gerava um condomínio pro-indiviso sobre o terreno, se mostrava como eficaz apenas para empreendimentos de pequeno porte, pois a participação direta e de forma coletiva para a construção acabava por trazer diversos conflitos entre os condôminos, uma vez que todas as decisões tinham de

⁹³ TEPEDINO, **Multipropriedade imobiliária**, p. 16-17. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 199316-17.

⁹⁴ SANTOS, Ana Cecília Alexandrina Bezerra dos. **Multipropriedade imobiliária e a concretização da função social na garantia do acesso à moradia de lazer**. Artigo. (Curso de Graduação em Direito) – Faculdade Associação Caruarense de Ensino Superior. Caruarú.

⁹⁵ De acordo com Tepedino, pelo método *Grénoble* haveria uma “construção coletiva, mediante a compra do terreno, repartição dos respectivos quinhões entre os condôminos, seguindo-se a edificação propriamente dita, que aderia, por acessão, às situações de propriedade reunidas sob condomínio ordinário – *indivision* – regulado indiretamente pelo Código Civil francês”. **Multipropriedade imobiliária**, p. 23. 1ª Ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

⁹⁶ Já no método Paris, ainda de acordo com Tepedino, se “desenvolvia a partir da constituição de uma sociedade destinada à edificação e, uma vez ultimada a construção, à transferência do imóvel do patrimônio social para a co-titularidadedos condôminos”. *Ibidem*.

ser tomadas de forma conjunta e unânime, não se mostrando segura o suficiente para a aceitação, por agentes de financiamento, das quotas indivisas de cada condômino como garantia hipotecária para a obtenção de créditos⁹⁷.

Em contrapartida, em que pese ainda não tenha se apresentado como ideal, o método Paris acabou por tornar-se mais atraente aos olhos dos interessados no investimento em tal tipo de empreendimento, ao se apresentar com uma fórmula societária, o que acabou por gerar diversos questionamentos acerca da criação de sociedades sem intuito lucrativo⁹⁸.

Somente após a Primeira Guerra Mundial, em razão de um déficit habitacional, que o legislador francês preocupou-se em proceder com uma reforma legislativa para diminuir os entraves jurídicos para a construção civil⁹⁹.

Com a edição da Lei de 28 de junho de 1938 regulamentando a edificação de condomínios de apartamentos e proporcionando o necessário impulso à construção civil e a posterior criação das *sociétés d'attribution*, constituída exclusivamente para a construção de empreendimentos imobiliários mediante aporte financeiro dos sócios, que poderiam utilizar-se dos bens sociais e sem a repartição de lucros¹⁰⁰, que a multipropriedade encontrou terreno fértil para se instaurar.

Verifica-se então que, diferentemente da estratégia utilizada nos demais países europeus, a multipropriedade francesa se distanciou do âmbito dos direitos reais e voltou-se para uma fórmula voltada para os direitos obrigacionais com a constituição de uma sociedade civil para a realização e administração do empreendimento.

No ano de 1986 fora então publicada lei n. 86 específica sobre o tema, prevendo a constituição e administração de um regime de aproveitamento turnário de bens imóveis se daria através de uma sociedade de atribuição¹⁰¹.

A grande vantagem trazida na fórmula societária da Lei n. 86-18 era a fácil adaptação da multipropriedade a qualquer tipo societário, desde que se objeto social consistisse na construção ou aquisição de bens imóveis visando a sua divisão em

⁹⁷ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 23. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

⁹⁸ VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropriedade**. 2002. Dissertação (Doutorado em Direito) – Facultad de Derecho – Universidad Complutense de Madrid. Madri, Espanha.

⁹⁹ TEPEDINO, *Op. cit.*, p. 24.

¹⁰⁰ VÍLCHEZ, *Op. cit.*

¹⁰¹ Lei n° 86-18 de 06 de janeiro de 1986. *Relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé*

frações representantes do direito de gozo a serem repartido entre os sócios.

A Lei n. 86-18 se trata de uma lei bastante completa e inovadora, pois até o momento nenhuma outra legislação europeia se prestou a configurar a multipropriedade num âmbito de uma relação jurídica de direitos pessoais num âmbito societário e, em que pese não reconheça na multipropriedade a presença de qualquer direito real, estabelece mecanismos para a proteção dos adquirentes, evitando quaisquer confusões acerca do direito que é por eles adquirido¹⁰².

3.3.2.1 Consolidação da multipropriedade societária

A multipropriedade societária francesa, visando atender a necessidades práticas, trouxe a possibilidade de constituição de uma *société d'attribution* com prazo de duração de noventa e nove anos, para o aproveitamento econômico das unidades habitacionais em favor dos sócios, por período pré-determinado e anualmente recorrente.

De logo, ressalta-se que a Lei n. 86-18 fixa, de logo, de forma clara questões de grande relevância no que remete à multipropriedade: a sociedade de atribuição que é a proprietária do bem imóvel, e não os quotistas, que possuirão apenas um direito pessoal e mobiliário¹⁰³, representado pelas quotas de cada sócio, que dão direito ao gozo do imóvel durante determinado período anual, conforme fixado no contrato social, devendo cada sócio arcar com os custos de manutenção do bem de forma proporcional ao aporte feito ao capital social¹⁰⁴.

O sócio não possui qualquer direito sobre o imóvel, mas apenas seu direito quanto ao gozo do bem se dá tão somente através do quinhão social por ele detido, não havendo qualquer relação jurídica direta entre o sócio e o imóvel.

Verifica-se então que, assim como na multipropriedade acionária, em razão da ausência de relação direta entre sócio e imóvel e inexistindo qualquer relação real, resta impossível o registro do título aquisitivo da multipropriedade em cartório de

¹⁰² ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. **La naturaleza jurídica de la multipropiedad**. 2008. Dissertação (Doutorado em Direito e Ciência Política) – Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Peru.

¹⁰³ *Ibidem*.

¹⁰⁴ *Ibidem*.

registro de imóveis.

Neste sentido, seguindo então lógica do direito societário, nesta modalidade existe a possibilidade da alienação ou transmissão do direito de gozo do imóvel no período de tempo atinente a determinado sócio por meio de contratos de cessão de quotas, sendo a sua transmissão mais rápida e prática que a de um direito real, tornando a sua circulação no mercado muito mais dinâmica.

Entretanto, assim como na modalidade acionária italiana, os sócios se encontram a mercê da gestão social, não possuindo o título adquirido qualquer oponibilidade *erga omnes*, se apresentando ainda esta agilidade na transferência de titularidade como causa de grande insegurança.

3.3.3 Portugal

Merece ainda destaque o tratamento português acerca do instituto da multipropriedade, que se apresentou em Portugal como uma nova solução a crescente demanda por uma casa de férias mais econômica¹⁰⁵.

Nos primórdios da multipropriedade em Portugal, o instituto fora formulado como um direito um direito pessoal de crédito estabelecido entre um adquirente e uma empresa vendedora, através da aquisição de uma participação social ou título de mútuo, que representaria o direito de utilização de uma unidade habitacional, geralmente em zona turística, por um período fixo anual¹⁰⁶.

Entretanto, tal modelo não vigorou junto ao público português justamente por se apresentar como um direito pessoal, uma vez que o título possuía uma eficácia meramente contratual, não fornecendo qualquer garantia quanto a durabilidade e liquidez do investimento realizado, não fornecendo a segurança e despreocupação intentada pelo adquirente.

Fora então concebido pelo legislador português a fórmula multiproprietária de direito real sobre coisa alheia, na qual haveria um proprietário incorporador de um conjunto

¹⁰⁵ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 35. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

¹⁰⁶ *Ibidem*.

imobiliário, sobre o qual incidiriam direitos limitados de utilização anual periódica¹⁰⁷.

Portugal foi então o primeiro país da União Europeia e um dos percursores mundiais na regulação legislativa da multipropriedade através do Decreto Lei n. 355/81, que regulou a multipropriedade como um direito real de habitação periódica, configurada como uma propriedade dividida em espaços temporais de quotas de tempo, sendo perpétuo, transmissível *mortis causa* ou *inter vivos*, com direito de uso e gozo exclusivos durante o lapso temporal¹⁰⁸.

Tal Decreto Lei fora recentemente revogado e substituído em 10 de maio de 2011 pelo Decreto Lei 37/2011109, que buscou adequar o direito real de habitação periódica às inovações trazidas pela Diretiva n. 2008/122/CE, garantindo o acesso do adquirente à informações mais claras e transparentes e, por consequente, estimulando a competitividade do mercado para a apresentação de ofertas mais variadas e de maior qualidade.

O Decreto Lei 37/2011 trouxe grandes inovações aos pontos centrais do direito real de habitação periódica português, a começar pelo prazo mínimo para a constituição de tal direito, que inicialmente fora fixado como vinte anos e com o advento do Decreto Lei de 2011, passou a ser de um ano, possuindo duração perpétua caso não seja estabelecido outro prazo pelas partes.

Salienta-se que o novo decreto trouxe também uma maior flexibilização quanto a duração anual do direito, que antes era de sete dias no mínimo e o máximo de trinta dias seguidos para o uso do bem, passando a ser tal período livremente determinado pelas partes, incluindo custos adicionais obrigatórios, sendo fixada ainda a proibição de pagamento antecipado antes do decurso do prazo de resolução, prazo este de catorze dias úteis¹¹⁰, em consonância com o prazo trazido pela Diretiva n. 2008/122/CE.

Salienta-se que tanto no Decreto Lei 355/81 quanto no Decreto Lei 37/2011 determinam a entrega, ao adquirente, de um “certificado predial imobiliário”

¹⁰⁷ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 37. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993

¹⁰⁸ ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. **La naturaleza jurídica de la multipropiedad**. 2008. Dissertação (Doutorado em Direito e Ciência Política) – Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Peru.

¹⁰⁹ Artigo 1º – Objeto; Decreto Lei n. 37/2011; Portugal

1 - O presente decreto-lei estabelece determinados aspectos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca, transpondo a Directiva n.º 2008/122/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de Janeiro de 2009

¹¹⁰ No Decreto Lei n. 355/81 o prazo para resolução era de dez dias úteis.

registrado em cartório de registro de imóveis representando o direito real de habitação periódica. Tal registro se assemelha, no direito brasileiro, ao registro de um direito real realizado na matrícula do imóvel, já que deverá constar no certificado todas as informações do imóvel, do empreendimento, as obrigações decorrentes da aquisição de tal direito e o seu histórico.

Percebe-se então que com o decorrer do tempo e o aumento da quantidade de empreendimentos multiproprietários houve uma preocupação do legislador português em tornar o instituto mais acessível ao cidadão médio europeu, que busca uma segunda moradia de lazer e que somente se interesse em ingressar tal empreitada lhe sendo assegurado garantias mínimas para a sua aquisição.

3.3.3.1 Direito real de habitação periódica

Neste espécie, o direito real à propriedade se encontra concentrado em um único sujeito, ao qual caberá a administração do imóvel de forma exclusiva, visando evitar eventuais conflitos de gestão.

A este sujeito competirá a organização, manutenção e zelo do imóvel, devendo atuar de forma a manter a sua finalidade. A obrigação de tal sujeito para com o imóvel é tão relevante que, em caso de eventual dano ou desvio de finalidade, este será passível de responsabilização civil.

Portanto, o administrador-proprietário aliena frações ideais do complexo imobiliário na forma de um direito de gozo da unidade imobiliário e das áreas comuns do complexo durante determinado período anual, com a emissão do certificado predial informando e resguardando o direito de gozo sobre coisa alheia.

A concentração da administração em único sujeito se mostrou interessante para o adquirente português uma vez que este não tinha qualquer interesse na aquisição de algo que lhe acarretasse quaisquer ônus de gestão, haja vista que seu interesse limitava-se apenas a fruição do bem durante o seu turno¹¹¹.

Via de regra o formato da multipropriedade no âmbito do direito real de habitação

¹¹¹ VIDAL. Direito real de habitação periódica. *Apud* TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p.38. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

periódica recai sobre um complexo imobiliário, o qual possui uma estrutura turística, com áreas de usos comum dotadas de destinação específica e postas a serviço coletivo dos usuários com plena eficácia real¹¹². Por se configurar na forma de um complexo imobiliário, geralmente são prestados serviços em tais áreas de uso comum, se apresentando como um “extra” e sua eventual paralisação pode implicar em perdas e danos a serem arcadas pelo administrador.

Tal responsabilização pode ocorrer em razão da existência de todo um rol de funções e elementos integrantes da ideia de aquisição de uma segunda habitação turística, pois o contrato de direito real de habitação periódica inclui não apenas o direito de gozo da unidade habitacional por determinado período anual pré-definido, mas sim de um direito sobre todo um complexo de turístico de férias, o qual além da unidade habitacional, inclui toda uma infraestrutura voltada para o aproveitamento comum de seus adquirentes, portanto, a descontinuação da prestação dos serviços adicionais nas áreas comuns implicaria numa infração ao contrato firmado entre o adquirente e o administrador.

Outra questão importante a ser abordada no que remete ao direito real de habitação periódica é acerca da conservação do imóvel. No direito real de habitação periódica tanto as áreas comuns do complexo quanto as frações individuais encontram-se no âmbito de responsabilidade de um administrador, que deverá providenciar todas as reparações necessárias, promovendo o posterior rateio de despesas entre os multiproprietários, estando estes somente autorizados a proceder com reparações indispensáveis para a regular utilização da unidade.

Ressalta-se que esse direito de fruição sobre coisa alheia, conforme supra mencionado, é devidamente assentado em registro público, com a emissão de um certificado predial (título imobiliário) que demonstra e garante os direitos de fruição de cada co-proprietário.

Segundo Maria Helena Diniz:

“ao investidor não se confere domínio, mas tão somente o direito de usar da res em certo lapso temporal, logo este poderá, se quiser, ceder o respectivo uso em comodato ou locação por ser titular do direito real de habitação

¹¹² VIDAL. Direito real de habitação periódica. *Apud* TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p.38. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

periódica”¹¹³.

Portanto, é amplamente possível a transmissão *inter vivos* ou *causa mortis* do direito de habitação periódica, havendo uma renúncia expressa ao direito de preferência no momento de sua aquisição, de forma que faz-se necessário tão somente a comunicação dos demais detentores de tal direito acerca da transferência de titularidade, registrada no certificado predial¹¹⁴.

3.3.4 Espanha

Em 6 de julho de 1960 fora apresentado, pela primeira vez, um instituto que atribuía a seus titulares o direito de desfrutar de um imóvel de férias por períodos fixos ou variáveis, vindo a se desenvolver de fato apenas nos anos 1970 e vindo a encontrar seu auge na década de 1980¹¹⁵.

A partir de 1988 o fenômeno se estabeleceu de vez na Espanha¹¹⁶, de forma que em 1997 já possuía cerca de 9,2% (nove vírgula dois por cento) de todos os empreendimentos multiproprietários no mundo, sendo superado apenas pelos Estados Unidos gerando, durante este período, o emprego de cerca de 44.000 (quarenta e quatro mil) empregados, dos quais 25.500 (vinte e cinco mil e quinhentos) tratavam-se de empregos diretos¹¹⁷.

Fora então neste cenário de enorme crescimento de empreendimentos multiproprietários na Espanha e com a publicação da Diretiva n. 94/47/CE que fora promulgada, no dia 15 de dezembro, a Lei 42/1998¹¹⁸.

¹¹³ DINIZ, Maria Helena. Multipropriedade imobiliária: uma especial figura condominial ad tempus. In: CASTRO, Daniel Aureo; MELO, Adriano Erbolato e ZANETTI, Andrea Cristina (Coords.). **Direito imobiliário atual**. 2. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

¹¹⁴ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p.41. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

¹¹⁵ VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropriedade**. 2002. Dissertação (Doutorado em Direito) – Facultad de Derecho – Universidad Complutense de Madrid. Madri, Espanha.

¹¹⁶ Em pesquisa feita por Vílchez, o mesmo verificou que “La Dirección General de Inversiones Extranjeras autorizó, entre enero de 1986 y junio de 1987, inversiones de este tipo por 4.200 millones de pesetas para 545 inmuebles.36 Se asientan sobre todo en lugares que se caracterizan por su clima suave, de manera que la ocupación se pueda extender durante todo el año (Andalucía (especialmente Málaga), Murcia, islas Canarias, Valencia, Cataluña e islas Baleares)”.

¹¹⁷ VÍLCHEZ, *Op. cit.*

¹¹⁸ ESPANHA. Lei 42 de 15 de diciembre de 1988 - *sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias*. Disponível em: < <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1998-28992>>. Acesso em: 03 set. 2016.

Compete ressaltar que, perante a promulgação da Lei 42/1998, o ordenamento jurídico espanhol não adotou o termo “multipropriedade” como denominação do instituto em comento, julgando-a como inadequada em razão da fórmula adotada no país, pois em que pese possuísse forte inclinação para o âmbito dos direitos reais, possuía também muitas características de direitos pessoais, se apresentando como uma fórmula anômala ou limitada de direito à propriedade¹¹⁹ adotando então a denominação de “*régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*”.

O legislador espanhol optou por regular com a Lei 42/1998 um fórmula intermediária do regime de aproveitamento por turnos de bens imóveis turísticos, de forma não limitar sua regulação a uma só, deixando os demais modelos sem qualquer lei que os amparasse. De tal forma, fora regulada de forma detalhada um novo direito real que se apresentava como uma variante ao aluguel por temporada, não se limitando a mera transposição da Diretiva n. 94/47/CE.

Com o advento da Diretiva n. 2008/122/CE e a necessidade de adaptação dos elementos dispostos na Lei 42/1998 aos novos elementos apresentados ao ordenamento jurídico espanhol, fora promulgada no dia 6 de julho a Lei 04/2012.

A nova lei pouco alterou o trazido pelo derogada Lei 42/1998 no que remete ao regime contratual da transmissão dos direitos de aproveitamento por turnos e seus aspectos notariais e registrais como sendo um regime jurídico imobiliário¹²⁰, mas trouxe uma maior variedade de modalidades de direito de aproveitamento por turno.

A lei derogada previa apenas uma estrutura para o aproveitamento por turnos, que somente poderia ser construído como um direito real limitado que deveria sujeitar-se aos moldes estritamente previstos em lei, reduzindo consideravelmente o âmbito da autonomia privada das partes envolvidas quanto a modulação da configuração do regime de aproveitamento¹²¹, enquanto a Lei 04/2012 busca ampliar as possíveis

¹¹⁹ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade imobiliária (Time sharing)**. Disponível em: < <https://marcelommmelo.com> > . Acesso em: 03. set. 2016.

¹²⁰ CARRASCO, Carmen González. *El Nuevo regimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*. **Revista CESCO de Derecho de Consumo**. n. 3/2012. Disponível em: < <http://www.revista.uclm.es/index.php/cesco> > . Acesso em: 03. set. 2016.

¹²¹ Para Elisa Torralba “*esta Ley solo contemplaba un derecho, que podía constituirse como derecho real limitado, y que atribuía a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo durante un period específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que estuviera dotado de modo permanente con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la*

configurações a serem adotadas para tal regime, de forma a abarcar as modificações e atualizações pelas quais o instituto passou e que o mercado passou a exigir.

3.3.4.1. Regime de aproveitamento por turno de bens imóveis turísticos

O regime de habitação periódica espanhol se trata de um direito real limitado de gozo, tendo o seu adquirente a faculdade de desfrutar de imóvel alheio com caráter exclusivo durante período mínimo de sete dias a cada ano¹²² e com prazo de duração superior a um ano.

Ou seja, o adquirente não possuirá qualquer direito a propriedade do bem objeto do regime de aproveitamento¹²³, sendo justamente por tal razão que é entendido na Espanha a impossibilidade de intitular este instituto como multipropriedade, já que tal denominação induziria o interessado ao erro quanto a natureza do direito adquirido.

Portanto, o modelo espanhol prevê que o proprietário do imóvel ou do complexo sobre o qual é instituído o regime de utilização periódica permanecerá com tal direito, de forma a garantir o funcionamento do regime, sem que o adquirente possuísse qualquer quota ou fração ideal do empreendimento.

Em que pese o adquirente não possua direito sobre quota ou fração ideal da propriedade do imóvel, ele possui um direito real, devidamente registrado, de fruição do bem em determinado período do ano, direito este passível de transferência, sendo a situação jurídica de cada adquirente autônoma e independente dos demais.

Portanto, no modelo espanhol, o direito de aproveitamento seria registrado como um direito real, por meio de escritura pública registrada, na qual se encontram

prestación de los servicios complementarios. In: El galimatías del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y otros productos turísticos afines. Disponível em: <<https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/28/2012/Aprovechamiento%20por%20turno.pdf>>. Acesso em 03. set. 2016.

¹²² Artículo 23 – Ámbitos objetivo e subjetivo. 3. El período anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos y, dentro de un mismo régimen, los turnos podrán tener o no la misma duración. Deberá, además, quedar reservado para reparaciones, limpieza u otros fines comunes un período de tiempo que no podrá ser inferior a siete días por cada uno de los alojamientos sujetos al régimen.

¹²³ Artículo 23 – Ámbitos objetivo e subjetivo. 4. El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad.

registrados todos os elementos relacionados ao regime, tais quais o imóvel em si, o número e duração dos turnos de aproveitamento e a quem compete a utilização de cada um deles, bem como os eventuais serviços a serem prestados, para garantir que o administrador é, de fato, proprietário do imóvel, vinculando-o ao cumprimento das obrigações fixadas em contrato com o adquirente¹²⁴.

3.4 A MULTIPROPRIEDADE NOS ESTADOS UNIDOS

A multipropriedade, ou *time-share*, nos Estados Unidos chegou inicialmente na Flórida durante a década de 1970, expandindo-se posteriormente para outras áreas do país em razão das inúmeras possibilidades por ele trazidas, se apresentando como uma forma de adaptação aos seus hábitos de férias durante a crise do petróleo de 1973, que forçou os estadunidenses a reavaliarem e reduzirem seus gastos.

A adoção do modelo foi ainda amplamente encorajada e estimulada por empreendedores do setor de propriedades de férias, como condomínios de casas de veraneio, que se encontravam com grande quantidade de unidades em estoque e, visando a otimização das mesmas, utilizaram o *time-share* como estratégia para vender suas unidades de uma forma compatível com a realidade econômica da época¹²⁵.

Neste diapasão, a multipropriedade encontrou nos Estados Unidos, especialmente na Flórida, campo extremamente fértil para seu crescimento, com a junção da necessidade de se otimizar as unidades desocupadas e a busca dos americanos por um meio de aproveitar suas férias de forma mais econômica.

Na década de 80, com o fim da crise e o aumento de verba disponível, a sociedade estadunidense já havia percebido os benefícios de possuir um *time-share* de imóvel de lazer, ocorreu uma maior expansão da indústria da multipropriedade, que sem

¹²⁴ Colégio de Registradores de propriedade e mercantis da Espanha. **El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en España (Time-Sharing)**. Disponível em: <http://www.registradors.cat/acceso.php?doc=contenido/219_0_aprovechamiento_por_turno_de_bienes_inmuebles_de_Espana.pdf>. Acesso em: 04 set. 2016.

¹²⁵ BOWEN, David A. Timeshare ownership: Regulation and Common Sense. **Loyola Consumer Law Review**. v. 18. 4. ed. ano 2006.

qualquer regulação ou limitação, acabou por acarretar em inúmeras práticas abusivas cometidas pelos vendedores, se fazendo latente a necessidade da imposição de limites. A partir de então, os estados norte-americanos passaram a editar leis para regular a multipropriedade¹²⁶.

Com o seu crescimento, diversos estados norte-americanos editaram leis próprias acerca da multipropriedade, de forma que, em razão das grandes divergências legislativas na abordagem do instituto, fora editada uma “lei uniforme” visando diminuir a vasta diversidade na sua configuração e tratamento.

O *Uniform Law Commissioners Model Time-Share Act* foi publicada em 1980 traz então regras gerais, mantendo ainda espaço para a sua incorporação dentro da realidade de cada estado membro¹²⁷.

A primeira lei específica sobre multipropriedade do mundo e que serviu de inspiração para a própria Diretiva n. 94/74/CE, com extenso conteúdo acerca do conceito, modelos, limites e deveres inerentes a multipropriedade e aos seus modelos, cujo exemplo foi seguido, posteriormente, pelos demais estados norte-americanos na edição de leis próprias.

O *Model Time-Share Act*, em que pese seja um derivado do *Uniform Condominium Act*, se apresenta como legislação específica em razão de uma grande diferença entre a multipropriedade e o condomínio: o número de proprietários existentes no *time-share* é muito superior a quantidade de proprietários existentes em um condomínio que possua a mesma quantidade de unidades habitacionais de um empreendimento multiproprietário¹²⁸.

Por exemplo, em um empreendimento com cem unidades habitacionais repartidas em turnos iguais de uma semana cada existiriam 52 multiproprietários em cada unidade, perfazendo um total de 5.200 proprietários, enquanto em um condomínio comum a quantidade de proprietários provavelmente não passaria de 100, portanto, não seria possível regular o instituto do *time-share* da mesma forma que o condomínio é regulado.

¹²⁶ BOWEN, David A. Timeshare ownership: Regulation and Common Sense. **Loyola Consumer Law Review**. v. 18. 4. ed. ano 2006.

¹²⁷ ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. **La naturaleza jurídica de la multipropiedad**. 2008. Dissertação (Doutorado em Direito e Ciência Política) – Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Peru.

¹²⁸ ESTADOS UNIDOS. United States of America Uniform law Commission. **Model Time-Share Act**. summary.

Desta forma, o *Model Time-Share Act* se presta a fixar definições iniciais essenciais para o entendimento da multipropriedade, como o conceito de *time-share real estate* e da *time-share license*, bem como regras gerais para o instituto.

A lei uniforme estabelece também a necessidade da utilização de um instrumento específico para a criação de um projeto multiproprietário, o chamado *time-share instrument*, o qual deverá conter todas as informações relativas ao empreendimento, bem como a descrição do terreno e da construção, as características dos *time-shares* que serão oferecidos ao público e os direitos, sua configuração e deveres a ele agregados, bem como a existência de direito de voto em assembleias do empreendimento¹²⁹, passando ao adquirente uma maior sensação de segurança e conhecimento do que esta sendo efetivamente adquirido, sendo fixado ainda que extinção da multipropriedade seria possível mediante consenso de, no mínimo, 80% dos multiproprietários.

Portanto, a multipropriedade estadunidense, ou melhor, o *time-share*, é concebido como a aquisição de um direito de utilizar acomodações e facilidades ou áreas de lazer integrantes de um sistema de planejamento, ou *time-share plan*, a ser utilizado pelo adquirente por turno inferior a um ano, por um período superior a três anos e de forma não necessariamente consecutiva¹³⁰.

É exigida uma grande transparência e exatidão na publicidade e nas informações fornecidas durante a venda de um *time-share*, assim como é exigido de forma geral por toda legislação estadunidense e europeia acerca do tema, uma vez que as obrigações e os direitos variam conforme a modalidade da multipropriedade adquirida.

Neste sentido, o *time-share* pode se apresentar de duas formas: *Fee Ownership Timesharing* ou *Non-Fee Ownership Timesharing*.

¹²⁹ ESTADOS UNIDOS. United States of America Uniform law Commission. **Model Time-Share Act.** summary..

¹³⁰ BOWEN, David A. Timeshare ownership: Regulation and Common Sense. **Loyola Consumer Law Review.** v. 18. 4. Ed. ano 2006.

3.4.1 Fee Ownership Timesharing

No *Fee Ownership Timesharing* o adquirente possui um direito de fruição, de forma exclusiva, de um imóvel durante determinado período de tempo, pelo qual receberá um título registrado com a propriedade do imóvel e os direitos que lhe são inerente, possibilitando o aluguel, alienação, cessão ou até mesmo dar como garantia a terceiros, obviamente tudo isso delimitado pelo período de tempo pelo qual perdurar seu direito de fruição¹³¹.

Portanto, esta modalidade se apresenta como um direito real sobre coisa alheia representado por um *deed* (escritura), cuja fruição poderá ser fixada em um período fixo anual¹³² ou poderá ser por período variável¹³³.

O *Fee Ownership Timesharing* pode se apresentar ainda de duas formas, o *Tenancy in Common* ou *Interval Ownership*.

O *Tenancy in Common* foi a primeira forma pela qual o *Fee Timesharing* se desenvolveu, no qual um grupo de indivíduos adquirem um imóvel em condomínio e realizam um pacto no qual fixam que a sua fruição se dará por turnos e de forma exclusiva, no qual declaram ainda estarem de acordo com a repartição do imóvel em turnos¹³⁴ e renunciam a quaisquer direitos sobre o imóvel durante os demais turnos¹³⁵.

Já no *Interval Ownership* os adquirentes são titulares de um direito real anualmente recorrente à propriedade do bem pela quantidade de tempo em que tiver sido fixada a duração da multipropriedade¹³⁶, após a qual os titulares de tal direito de caráter temporal poderão deliberar pela continuidade da situação jurídica da mesma forma em que se encontra, pela reestruturação do *time-share plan* ou vender o imóvel e

¹³¹ ARNOLD, Terry L. Real Estate Timesharing: Construction of Non-Fee Ownership. **Journal of Urban and Contemporary Law**. Urban Law Annual, v. 27, 1 ed. ano 1984.

¹³² No período fixo anualmente o adquirente tem direito ao uso do imóvel durante um mesmo período de tempo no ano (mesma semana ou mesmo mês a cada ano).

¹³³ No período variável o adquirente tem direito a determinada quantidade de dias durante o ano, devendo então fazer uma reserva das datas que desejar a cada ano até a quantidade limite de dias que possui direito.

¹³⁴ ARNOLD, *op. cit.*

¹³⁵ ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. **La naturaleza jurídica de la multipropiedad**. 2008. Dissertação (Doutorado em Direito e Ciência Política) – Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Peru.

¹³⁶ ARNOLD, *Op. cit.*

repartir entre si os valores da venda¹³⁷.

De forma geral, a doutrina americana se divide em duas, na qual parte entende que o *Fee Timesharing* seria a constituição de diversos arrendamentos ou *leases* por determinados períodos fixos de tempo e de forma sucessiva e periódica sobre um mesmo imóvel, enquanto a outra vertente entende que o adquirente é titular de um direito de propriedade absoluto em comunidade e que se sujeita periodicamente a outros direitos de propriedade absolutos¹³⁸.

3.4.2 *Non-Fee Ownership Timesharing*

No *Non-Fee Ownership Timesharing* o adquirente arcará com os custos de administração, manutenção, impostos e outras eventuais taxas, mas não possuirá qualquer direito sobre a propriedade do imóvel, possuindo tão somente o direito de gozo por período específico, ao final do qual o título do *time-share* retornará para o empreendedor. Portanto, há apenas um direito pessoal entre o adquirente e o proprietário do imóvel¹³⁹.

Essa fórmula traz uma gama muito maior para a formatação do *time-share*, tais como *lease* ou *time-share license* e o *time-share vacation club*, mas, em contrapartida, possui uma margem muito maior para a ocorrência de fraudes e simulações.

No forma do *time-sharing lease* ou *license* haverá apenas um direito de uso e ocupação de uma unidade habitacional (específica, no caso do *time-share lease*, ou indeterminada se for *time-share license*) em turno anual pré-determinado por uma quantidade de anos acordada entre as partes, pelo qual o adquirente deverá pagar um valor antecipado pela utilização. Portanto, o adquirente atuará como proprietário do bem durante seu turno, mas não terá efetivo interesse em adquirir a sua propriedade e, diferentemente dos demais tipos de *Non-Fee Ownership*, poderá inclusive transferir ou sublocar o imóvel para terceiros sem necessidade de

¹³⁷ ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. **La naturaleza jurídica de la multipropiedad**. 2008. Dissertação (Doutorado em Direito e Ciência Política) – Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Peru.

¹³⁸ ULLOA, *op cit.*

¹³⁹ BOWEN, David A. Timeshare ownership: Regulation and Common Sense. **Loyola Consumer Law Review**. v. 18. 4 ed, ano 2006.

comunicação ou anuência do proprietário, salvo disposição em contrário¹⁴⁰.

Por último, no *Time-Share Vacation Club* há uma entidade (hotéis ou resorts) para operar as unidades habitacionais objeto da multipropriedade e os títulos dos integrantes do clube. É a própria entidade que administra toda a utilização das unidades pelos membros, que deverão pagar uma taxa anual ou uma taxa de ingresso, além das taxas de administração e de serviço durante a efetiva utilização da unidade¹⁴¹.

Os *Vacation Clubs* dão aos seus membros o direito de utilizar quartos de diversos hotéis e *resorts* ao redor do mundo, desde que pertencentes a mesma cadeia¹⁴², sendo este um modelo puramente contratual.

3.5 A MULTIPROPRIEDADE NO BRASIL

Os primeiros empreendimentos multiproprietários brasileiros datam do início da década de 80, entretanto, apesar da grande vocação turística do país, a utilização do instituto é pouco comum, principalmente em razão das inúmeras controvérsias e dificuldades acerca da sua configuração no ordenamento pátrio.

Neste sentido, os empreendimentos multiproprietários brasileiros vem se utilizando dos preceitos trazidos pelas legislações e modalidades estrangeiras para a sua formulação, utilizando-se, principalmente, de elementos das fórmulas italianas e espanhola.

De logo, ressalta-se que vem sendo rechaçada a aplicabilidade da modalidade acionária ou societária no Brasil, justamente em razão da imprevisibilidade presente neste tipo, uma vez que, como já mencionado em tópico específico sobre tais modelos, fica a mercê da gestão social. O público brasileiro se mostra como essencialmente conservador, e a incerteza trazida por um modelo inserido em âmbito do direito de difícil compreensão para o público leigo e que acaba por exigir

¹⁴⁰ ARNOLD, Terry L. Real Estate Timesharing: Construction of Non-Fee Ownership. **Journal of Urban and Contemporary Law**. Urban Law Annual. v. 27. 1. ed, ano 1984.

¹⁴¹ ARNOLD, Terry L. Real Estate Timesharing: Construction of Non-Fee Ownership. **Journal of Urban and Contemporary Law**. Urban Law Annual. v. 27. 1. ed, ano 1984.

¹⁴² BOWEN, David A. Timeshare ownership: Regulation and Common Sense. **Loyola Consumer Law Review**. v. 18. 4. Ed. ano 2006.

uma maior participação do indivíduo no cotidiano torna uma multipropriedade acionária ou societária pouquíssimo atraente.

Há de se dizer então que a multipropriedade brasileira vem se valendo da criatividade dos empreendedores, consumidores, doutrinadores e do próprio judiciário para o seu tratamento e formulação.

Em que pese exista uma grande dose de criatividade para a formulação da modalidade brasileira, em que pese permaneça sem uma exata definição acerca de sua natureza jurídica, há logo de ser esclarecido: não há que se falar em inexistência de regulação da multipropriedade Brasil, mas sim da inexistência de uma legislação em sentido estrito que se preste a identificá-la e regulá-la.

Reconhecendo o grande potencial do instituto e o seu grande potencial turístico, o Ministério do Turismo, por meio do Instituto Brasileiro de Turismo (EMBRATUR), editou a Deliberação Normativa n. 378 em agosto de 1997, que implementou o Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem, que, até o presente momento, foi o maior marco regulatório da multipropriedade no Brasil.

Tal Deliberação reconhecia a importância e o potencial da multipropriedade, de forma que, visando uma maior proteção ao consumidor final, estabeleceu preceitos e parâmetros básicos para o seu desenvolvimento.

A Deliberação determina então, em seu artigo 1º, que o Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem ocorreria por meio de cessões onerosas ou gratuitas do direito de ocupação de unidades habitacionais por determinados períodos (fixos ou flutuantes) do ano pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos¹⁴³, reduzindo demasiadamente a aplicabilidade do instituto.

Dentre outros elementos fixados pela Deliberação, encontram-se as obrigações mínimas a serem observadas pelas partes envolvidas no Sistema, os elementos mínimos a constarem no contrato¹⁴⁴, e a necessidade de prévio cadastramento na EMBRATUR dos empreendedores, comercializadores e operadores do intercâmbio do sistema de tempo compartilhado que desejem atuar no país, sendo necessário

¹⁴³ Art. 1º - É reconhecido, para todos os efeitos, o interesse turístico do Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem de Turismo, por meio da cessão pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos e a qualquer título, do direito de ocupação de suas unidades habitacionais, por períodos determinados do ano.

¹⁴⁴ Vide artigos 11 à 15 da Deliberação Normativa n. 378.

para tal a comprovação da compatibilidade de sua capacidade jurídica, técnica e economia-financeira com as responsabilidades a serem assumidas.

A Deliberação condiciona ainda o cadastramento do empreendedores a comprovação registrada da titularidade de domínio ou posse das unidades habitacionais envolvidas, devendo ainda estar registrada na matrícula do imóvel o sistema de tempo compartilhado bem como as características do imóvel e o modo de funcionamento¹⁴⁵, de forma que somente aqueles que preencherem os requisitos poderão atuar no mercado brasileiro.

Pode-se dizer que o intuito da Deliberação foi bastante válido, entretanto, extremamente falho por não possuir força cogente e não fornecer a segurança necessária aos envolvidos no sistema, permanecendo ainda omissa quanto a sua natureza e identificação jurídica, limitando-se tão somente a informar a forma de tratamento de um direito de ocupação, direito este que se encontra justamente entre os direitos reais e obrigacionais, não fornecendo a segurança atinente aos direitos reais nem a certeza do objeto inerente as obrigações contratuais¹⁴⁶.

Afora a Deliberação Normativa n. 378 da EMBRATUR, este sistema de tempo compartilhado fora brevemente abordado no art. 23 da Lei n. 11.771 de 17 de setembro de 2008¹⁴⁷ que limitou-se apenas a identificar este instituto como um meio de hospedagem, sem nada mais trazer a seu respeito.

Mais recentemente, no ano de 2010, fora publicado o Decreto Federal n. 7.381¹⁴⁸, que buscou aprofundar os elementos trazidos pela Lei n. 11.771, que, mais um vez, limitou o conceito do instituto ao trazer que “Considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado

¹⁴⁵ Art. 10º - Os empreendedores, operadores, comercializadores e administradores de intercâmbio de sistemas de tempo compartilhado só poderão funcionar no País após cadastramento na EMBRATUR, mediante comprovação de capacidade jurídica, técnica e econômico-financeira compatível com suas respectivas responsabilidades; na forma por ela estabelecida e verificada.

¹⁴⁶ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade imobiliária (Time sharing)**. Disponível em: < <https://marcelommmelo.com> >. Acesso em: 17. set. 2016.

¹⁴⁷ Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências.

¹⁴⁸ Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências.

contratualmente”¹⁴⁹.

Verifica-se então que as tentativas de conceituação e regulamentação da multipropriedade foram válidas, uma vez que se prestaram a reconhecer a importância e a capacidade econômica trazida por este instituto, porém foram extremamente ineficazes, limitando-se a tratar de forma escassa e confusa um instituto que se assemelhava a multipropriedade hoteleira, mas sem garantir o direito de fruição inerente ao multiproprietário de tal modalidade, configurando este sistema de tempo compartilhado apenas como um direito de ocupação da unidade habitacional pelo indivíduo.

Neste sentido, os empreendimentos multiproprietários brasileiros vem se constituindo mediante a utilização de institutos pátrios análogos aos previstos no direito estrangeiros sobre o tema, sendo, muitas vezes, formulada como uma espécie atípica de condomínio ou como apenas uma relação contratual entre o empreendedor, operador e utilizador.

Portanto, a multipropriedade brasileira se encontra no limbo legislativo, permanecendo sem identificação precisa acerca de sua natureza jurídica e sem legislação que se preste a regulá-la de forma devida, se desenvolvendo então com fundamentos legais encontrados na Lei de Condomínio Edifício, no Código Civil Brasileiro, na Lei de Registros Públicos e no Código de Defesa do Consumidor¹⁵⁰.

¹⁴⁹ Artigo 28 do Decreto Lei n. 7.381 de 2010.

§ 1º Para fins do cadastramento obrigatório no Ministério do Turismo, somente prestador de serviço de hotelaria que detenha domínio ou posse de pelo menos parte de empreendimento que contenha unidades habitacionais hoteleiras poderá celebrar o contrato de hospedagem por sistema de tempo compartilhado.

§ 2º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais poderão ser utilizados pelo próprio cessionário ou por terceiro por ele indicado, conforme disposto contratualmente.

§ 3º Os períodos de ocupação das unidades habitacionais do sistema de tempo compartilhado poderão ser representados por unidades de tempo ou de pontos.

§ 4º O período de utilização das unidades habitacionais poderá ser:

I - fixo, quando estipulada data específica para a sua utilização; e

II - flutuante, em que não se estipula previamente o período para utilização das unidades habitacionais dentro do intervalo de tempo ajustado contratualmente.

¹⁵⁰ Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

4 COMPATIBILIDADE DA MULTIPROPRIEDADE DE IMÓVEIS COM OS INSTITUTOS JURÍDICOS BRASILEIROS

De forma geral, pode-se entender a multipropriedade como a possibilidade de utilizar um imóvel durante determinado período de tempo no ano de forma recorrente, perpetuamente ou por prazo determinado, de forma que os demais titulares possam exercer o mesmo direito sobre o mesmo imóvel em momentos diferentes e de forma excludente.

A partir de tal premissa básica e conforme já trazido no capítulo anterior, a multipropriedade acabou por se desenvolver em inúmeras formas diferentes, sustentadas, principalmente, pelo princípio da autonomia da vontade e pela falta legislação específica, que, via de regra, somente veio a ser editada a posteriori.

É justamente essa grande variedade de configurações da multipropriedade que dificulta a fixação de um conceito unicompreensivo do instituto, o que pode se depreender, de logo, pela variedade de denominações adotadas, sendo intitulado como propriedade periódica, propriedade em tempo compartilhado, propriedade espaço-temporal, propriedade turnária, direito de habitação periódico, multipropriedade e assim por diante¹⁵¹.

Além disso, a sua formulação se deu com base em tipos diferentes de direitos, uma vez que fora configurada em um esquema societário até um esquema de direitos reais, como podemos resumir no quadro abaixo:

| PAÍS | NATUREZA JURÍDICA |
|--------|--|
| ITÁLIA | Acionária: se afasta dos direitos reais, sendo desenvolvida num âmbito exclusivamente obrigacional. Hoteleira: desenvolvida no âmbito dos direitos reais, sendo, entretanto, regulada por laços obrigacionais |

¹⁵¹ VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza juridical pluriforme de la multipropriedade**. Dissertação (Doutorado em Direito) – Facultad de Derecho – Universidad Complutense de Madrid.

| | |
|----------------|---|
| | <p>trazidos em contrato.</p> <p>Imobiliária: inserida como direito real, através da copropriedade e condomínio.</p> |
| FRANÇA | <p>Multipropriedade societária, totalmente inserida no âmbito dos direitos obrigacionais, não tendo o multiproprietário qualquer relação direta com o imóvel sobre o qual é instituída a multipropriedade.</p> |
| PORTUGAL | <p>Tratada como direito real, como depreende-se a partir do próprio nome: direito real de habitação periódica, se assemelhando a um direito real sobre coisa alheia, na qual a propriedade do imóvel é concentrada em um único indivíduo, tendo os multiproprietários o direito de fruição e uso desse bem.</p> |
| ESPAÑA | <p>O Regime de aproveitamento por turno de bens imóveis turísticos também possui natureza jurídica de direito real com fator temporal e, assim como Portugal, sendo uma espécie de direito real sobre bem alheio.</p> |
| ESTADOS UNIDOS | <p>Por se tratar de país regido pelo <i>common law</i>, não houve a fixação de uma natureza jurídica específica para o instituto, vez que depende da forma em que é regulamentado em cada estado membro. Entretanto,</p> |

| | |
|--|---|
| | vem prevalecendo o uso da forma condominial, por apresentar maior proteção aos adquirentes. |
|--|---|

O entendimento dos esquemas jurídicos utilizados para a configuração da multipropriedade se faz essencial para o entendimento do próprio instituto, sendo possível, de logo, encontrar como denominador comum para o seu funcionamento em diferentes países a necessidade da fixação da imutabilidade da destinação do objeto, de forma a assegurar que todos os adquirentes possam utilizar igualmente do bem, impedindo a desnaturação ou, sequer, a modificação do bem¹⁵².

Portanto, a existência de um vínculo de destinação ao objeto, fazendo com que ele se sujeite a determinado fim estabelecido, sendo cerceada a liberdade do titular de usar ou fruir o bem de forma que venha a causar uma desvinculação com o seu fim, proibindo qualquer atividade que possa a vir a alterá-lo, inclusive benfeitorias, é característica essencial de todos os tipos multiproprietários.

Outro elemento comum a todas as formulações do instituto é a obrigação quanto a restituição do imóvel, no dia e hora aprezados, sob pena de caracterização de esbulho possessório¹⁵³.

Quando o multiproprietário se encontrar no lapso temporal no qual lhe fora conferido o direito de gozo, e este direito se encontre ameaçado por terceiro, poderá este se valer de todos os meios de proteção possessória contra qualquer outro que lhe cause turbação ou esbulho, inclusive face aos demais proprietários¹⁵⁴.

De forma comum, existe ainda um amplo poder de disposição do direito: o multiproprietário poderá alienar, de forma gratuita ou onerosa, o seu direito sobre o bem, existindo ainda a possibilidade de cessão do exercício do direito de uso ou fruição, vez que o direito de preferência é renunciado visando a facilitação das transferências.

Verifica-se então que, em que pese a multipropriedade seja concebida de diferentes

¹⁵² TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p.51-52. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

¹⁵³ *Ibidem*.

¹⁵⁴ RODRIGUES, Francisco Luciano Lima e MARQUES, Hérila Janaynna Bezerra de M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. **Revista Pensar**. Jul./Dez.2010. v. 15, n. 2. Disponível em: <<http://ojs.unifor.br/index.php/rpen/article/viewFile/2133/1731>>. Acesso em: 15. out. 2016.

formas, existe um cerne comum a todas, sendo tal cerne é constituído por elementos essenciais para a configuração e bom funcionamento do instituto.

4.1 MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO OBRIGACIONAL

Em que pese a doutrina venha defendendo, de forma majoritária, o enquadramento da multipropriedade como um direito real, não se pode negar que, face a ausência de consenso, o instituto pode ser promovido de forma adaptada como um fenómeno obrigacional.

4.1.1 Multipropriedade x contrato de arrendamento

A configuração da multipropriedade como um instituto contratual, mais especificamente, como um contrato de arrendamento, é uma alternativa que vem sendo explorada na Itália e na Espanha, sendo chamado de arrendamento múltiplo¹⁵⁵.

De acordo com Arnoldo Wald, fala-se em arrendamento quando ocorre uso e exploração de um bem¹⁵⁶.

De forma geral, o contrato de arrendamento é o contrato no qual um sujeito se compromete a conceder, por determinado período de tempo, o uso e gozo do imóvel de sua propriedade a terceiro, mediante remuneração¹⁵⁷, sendo conceito este trazido pelo art. 565 do Código Civil¹⁵⁸.

Trata-se de um contrato bilateral que envolve prestações recíprocas, sendo necessariamente oneroso (caso seja gratuito, configura-se um novo tipo contratual:

¹⁵⁵ DAIDONE, Corrado. **La “multiproprietà”**: analisi giuridica ed economica dell’istituto. 2014. Dissertação (Doutorado em Direito e Economia) – Liberá Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli. Itália.

¹⁵⁶ **Direito civil**: contratos em especial, p.104. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

¹⁵⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: contratos em espécie, p. 142. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

¹⁵⁸ Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

o comodato), consensual, comutativo, de execução continuada e não solene¹⁵⁹.

Ressalta-se ainda que não se trata de um contrato *intuito personae*, de forma que é possível a cessão ou sublocação, não se extinguindo em caso de falecimento de uma das partes, vez que o contrato durará pelo tempo de vigência estabelecido, bem como, se assim quiserem as partes, poderá ser averbado na matrícula do imóvel objeto do arrendamento, de forma a garantir o respeito do prazo de vigência do contrato, mesmo em caso de alienação.

A configuração da multipropriedade como um arrendamento se dará de uma forma atípica em razão do caráter não continuado do direito de uso e gozo cedido ao arrendatário, no qual o proprietário arrendador se compromete a ceder ao arrendatário o imóvel por lapsos temporais indicados em contrato, durante o seu período de vigência, podendo ser levado a registro na matrícula do imóvel de forma a conferir transmissão *mortis causa* da condição de multiproprietário.

Por se encontrar no âmbito dos direitos obrigacionais, o contrato de arrendamento fornece um grande lastro para o desenvolvimento da autonomia privada das partes, o que, teoricamente, tornaria amplamente possível a concepção da multipropriedade como um arrendamento.

De fato, em ambos os casos, existe a faculdade de cessão dos direitos de uso e gozo para terceiro, bem como de realização de um subarrendamento, de forma que permitirá a exploração econômica da multipropriedade pelo multiproprietário, existindo ainda, em ambos, a vedação à modificação ou uso do bem de forma diversa do seu fim.

Há de se perceber ainda que, as obrigações do arrendador são muito semelhantes às obrigações do administrador/empreendedor da multipropriedade, vez que, assim como o segundo, deverá o arrendador entregar ao arrendatário o bem no estado em que servir ao uso que se destina, bem como prezar por sua conservação durante o tempo de vigência do contrato, devendo ainda zelar pela garantia do direito de uso e gozo do arrendatário¹⁶⁰, ou seja, equipara-se a função do

¹⁵⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**, p. 308-309. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

¹⁶⁰ É o que se depreende a partir do art. 566 do Código Civil:
Art. 566. O locador é obrigado: I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo

administrador/empreendedor de preservar o objeto da multipropriedade, bem como geri-la de forma a garantir os direitos periódicos dos multiproprietários.

Entretanto, existe uma elementar diferença entre os institutos, pois em que pese o contrato de arrendamento possa ser celebrado sem prazo determinado, ele não poderá ser perpétuo¹⁶¹, o que se mostra incompatível com o ideal de perpetuação existente na multipropriedade.

Ainda contrariamente à perpetuidade da multipropriedade, o Código Civil pátrio prevê a possibilidade de rescisão unilateral do contrato de arrendamento pelo proprietário, que mediante notificação prévia, de forma motivada ou não, poderá reaver o bem, ficando obrigado ao pagamento de perdas e danos e eventual multa estipulada¹⁶², o que se mostra completamente inaceitável no âmbito da multipropriedade.

Já no que remete a necessária onerosidade em ambos institutos, no contrato de arrendamento existe a necessidade de pagamento periódico pelo direito de uso e gozo do bem conforme estipulado em contrato, em contrapartida, na multipropriedade existe um pagamento não periódico para a aquisição do direito turnário, em que pese existam pagamento a serem realizados periodicamente pelo multiproprietário, estes remetem a manutenção do empreendimento e do uso dos serviços prestados, portanto, existe na multipropriedade um pagamento para a aquisição do direito e não para o exercício do direito, como ocorre no arrendamento.

Portanto, verifica-se que, ao se pretender enquadrar a multipropriedade no âmbito de um direito obrigacional como um contrato de arrendamento, o multiproprietário poderá exercer o uso e o gozo do bem, mas não será dono de tais direitos, que não poderão ser exercidos de forma perpétua e poderá ser perdido a qualquer tempo, por mera faculdade do proprietário do imóvel, o que acaba por desnaturalizar o instituto.

cláusula expressa em contrário; II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa.

¹⁶¹ WALD, Arnaldo. **Direito civil: contratos em especial**, p.107. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

¹⁶² Art. 571. Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato.

4.1.2 Multipropriedade x sociedade

Ao buscar trazer para o âmbito nacional a multipropriedade acionária e societária exploradas, respectivamente, na Itália e na França, deve-se ter em mente que em tais modalidades o patrimônio social trata-se de um complexo imobiliário no qual cada sócio possui direito de usufruto periódico durante lapso temporal pré-fixado, obrigando-se a arcar com os custos de aquisição da quota social de participação, bem como com os custos de manutenção do complexo em percentual relacionado a quota adquirida¹⁶³, não tendo os quotistas qualquer interesse na participação da gestão da sociedade, sendo esta administrada por um administrador ou por um conselho de administração, conforme for o caso.

No direito brasileiro, entende-se por sociedade uma entidade dotada de personalidade jurídica, com patrimônio próprio, com um objeto lícito e um fim lucrativo sendo capaz de adquirir direitos e assumir obrigações¹⁶⁴, sendo formada por duas ou mais pessoas que reúnem capital e fatores de produção para a realização de uma atividade econômica de interesse comum aos envolvidos visando a produção de lucros para distribuição entre os envolvidos¹⁶⁵.

É inerente às sociedades a existência de um interesse econômico que vise a produção de lucros, portanto, mesmo que a sociedade não venha a, efetivamente, gerar lucros, a mera intenção se faz suficiente, e conforme ensina Tavares Borba “o fim lucrativo é da essência da sociedade, a qual se destina a produzir lucro, para a distribuição aos que participam de seu capital”¹⁶⁶.

De logo depara-se com a primeira incompatibilidade entre os institutos: as sociedades necessariamente possuem um fim econômico e a intenção de produção de lucros, o que não ocorre na multipropriedade, vez que seu único objetivo é a garantia do direito de uso e gozo do imóvel pertencente à sociedade pelos multiproprietários.

¹⁶³ ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. **La naturaleza jurídica de la multipropiedad**. 2008. Dissertação (Doutorado em Direito e Ciência Política) – Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Peru.

¹⁶⁴ BORBA, José Edwaldo Tavares. **Direito societário**, p.30. 10. ed. rev. aum. atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

¹⁶⁵ TOMAZETTE, Marlon. **Curso de direito empresarial: teoria geral e direito societário**, p. 202. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

¹⁶⁶ **Direito societário**, p.30. 10. ed. rev. aum. atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

Uma solução para tal problemática seria então a configuração da multipropriedade como uma associação, pessoa jurídica constituída por pessoas que reúnem os seus esforços para a realização de fins não econômicos¹⁶⁷, ou seja, não possuem fins lucrativos.

Ressalta-se ainda que a formulação da multipropriedade como uma associação não forneceria qualquer proteção patrimonial aos multiproprietários, pois caso seja esta dissolvida, o multiproprietário fará jus a tão somente ao valor com o qual contribuiu para a sua formação, sendo todo o resto do patrimônio destinado outra instituição sem fins econômicos¹⁶⁸.

Entretanto, tanto nas associações, quanto nas sociedades, a reunião de pessoas voltadas para o mesmo fim é permeada pelo *affectio societatis*, confiança mútua entre os sócios voltada para um fim comum e que deve estar presente não só no momento da criação, mas durante toda a existência da sociedade¹⁶⁹, possui um caráter personalíssimo, que impossibilita a livre transmissão das quotas.

Neste diapasão, tais questões se mostram absolutamente incompatíveis com a multipropriedade, pois o adquirente da quota social multiproprietária tem o interesse de ingressar na sociedade ou associação tão somente para o exercício do direito de uso e gozo, e esta quota, por sua vez, deve ser passível de livre cessão pelo multiproprietário a qualquer tempo.

Em contrapartida, poderia tal incompatibilidade ser facilmente sanada mediante a previsão em contrato ou estatuto social pela mitigação de tal intransmissibilidade, possibilitando a livre alienação das quotas.

Ainda assim, tais tentativas de configuração da multipropriedade como um instituto societário se mostram fadadas ao insucesso, pois a titularidade da participação social não se presta a fornecer segurança para o multiproprietário, que em caso de desrespeito ao seu turno, nada poderá fazer afora apresentar suas queixas para a administração, para que esta tome as atitudes devidas, ou promova assembleia de

¹⁶⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**, p. 238. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

¹⁶⁸ Art. 61. Dissolvida a associação, o remanescente do seu patrimônio líquido, depois de deduzidas, se for o caso, as quotas ou frações ideais referidas no parágrafo único do art. 56, será destinado à entidade de fins não econômicos designada no estatuto, ou, omissa esta, por deliberação dos associados, à instituição municipal, estadual ou federal, de fins idênticos ou semelhantes.

¹⁶⁹ TOMAZETTE, Marlon. **Curso de direito empresarial: teoria geral e direito societário**, p. 213. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

sócios para buscar a punição devida para o caso ou a exclusão do sócio que desrespeitou seu direito da sociedade.

Ressalta-se ainda que as sociedades e associações, em que pesem possam ser por prazo indeterminado, não são perpétuas, estando submetidas a diversas variáveis, como a má gestão ou a realização de determinada atuação deliberada pela maioria, o que acabaria por gerar grande imprevisibilidade acerca do futuro da multipropriedade, vez que (i) caso discorde o multiproprietário de determinada atuação social deliberada pela maioria e/ou pela administração, nada poderá fazer afora exercer o seu direito de retirada; e (ii) a entidade estará sujeita a possível processo de liquidação e encerramento a qualquer tempo, seja pela própria deliberação pela maioria, seja pela má gestão que levou a sua inviabilidade.

Conclui-se então que as modalidades acionária e societária não fornecem, no Brasil, a segurança necessária para que se torne a multipropriedade um elemento atrativo para o público, pois a sociedade, em si, apresenta-se como uma instituição complexa e que exige uma maior participação e atuação do multiproprietário, o que, como já previamente ressaltado, vai de encontro com o ideal da multipropriedade de fornecimento de um local de lazer, cominado com a insegurança trazida pela possibilidade de extinção do instituto social a qualquer tempo.

4.2 MULTIPROPRIEDADE COMO DIREITO REAL

A configuração da multipropriedade como um direito real é possível, a multipropriedade possui os elementos essenciais para tal, apresentando-se então como um direito real atípico que se enquadra no âmbito do direito à propriedade.

Em que pese o direito à propriedade possua um sistema de *numerus clausus*, impedindo a criação de novos direitos não expressamente previstos no art. 1.225 do Código Civil, busca-se então enquadrá-la dentro das figuras já existentes dentro do âmbito dos direitos reais, vez que os direitos de tal espécie fornecem uma maior proteção aos adquirentes da multipropriedade.

4.2.1 Multipropriedade x direito real sobre coisa alheia

Ao buscar enquadrar a multipropriedade como um direito real, mediante sua comparação com os institutos de direito real já existentes, percebe-se a sua semelhança com os direitos reais sobre coisa alheia.

Tratam-se os direitos reais sobre coisa alheia de direitos reais limitados, no qual seu titular fica impedido de exercer determinados poderes inerentes ao domínio do bem em razão da existência de dois titulares sobre uma mesma coisa, cada qual possuindo um âmbito próprio de atuação do exercício do domínio¹⁷⁰.

Os direitos reais sobre coisa alheia se dividem em direitos de fruição, que permitem a utilização da coisa de forma semelhante ao proprietário pleno e direitos de garantia, que vinculam a coisa a uma relação obrigacional¹⁷¹.

De forma contínua, os direitos reais sobre coisa alheia permanecem aderidos ao imóvel ainda que o mesmo seja objeto de transmissão, não sendo modificada a natureza do domínio, pois seus titulares, mesmo que em graus jurídicos distintos, exercem concomitantemente poderes inerentes a propriedade, sem que ocorra interferência da esfera do grau de um na esfera do grau de outro¹⁷².

Pode-se dizer que há um desmembramento de determinados poderes inerentes ao exercício dos direitos de propriedade sobre determinado bem em favor de terceiro, que passa a poder exercê-los¹⁷³.

Tais direitos, de acordo com Jefferson Daibert¹⁷⁴, podem ser caracterizados da seguinte forma:

- a) direito sobre coisa alheia adere imediatamente à coisa, subordinando-a ao titular;
- b) a aderência atribui o direito de sequência, que é seguir a coisa onde e com quem se encontre injustamente;
- c) exclusividade – não é possível, onde um direito real anterior existe, estabelecer-se outro de mesma espécie;
- d) prevalência *erga omnes*;
- e) é provido de ação real que prevalece contra qualquer detentor da coisa;

¹⁷⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**, p. 450. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

¹⁷¹ Os direitos reais de garantia não possuem pertinência temática com o presente trabalho, de forma que não serão abordados.

¹⁷² VENOSA, *Op. cit.*, p. 52.

¹⁷³ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**, p.856. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

¹⁷⁴ *Ibidem*.

- f) os direitos reais são limitados por lei e somente em função desta existem; são figuras de tipo fixo;
- g) somente o direito real é suscetível de posse, sendo que incide sobre a coisa corpórea, móvel ou imóvel.

Percebe-se então a possibilidade da configuração da multipropriedade no ordenamento brasileiro como um direito real sobre coisa alheia, principalmente nos moldes trazidos pelo regime de aproveitamento por turno de bens imóveis turísticos espanhol e no direito real de habitação periódica português, sendo direitos reais limitados, que concedem ao multiproprietário o direito de fruição sobre o bem sem que detenha qualquer direito à sua propriedade de forma direta, mas possuindo um direito real devidamente registrado e com efeitos *erga omnes*.

4.2.1.1 Como usufruto

Inevitável se faz a comparação entre a multipropriedade e o usufruto, vez que podem ser encontrado em ambos a existência de um direito real sobre coisa alheia, no qual o adquirente não possuirá qualquer direito de propriedade sobre o bem ou fração deste, mas sim um direito de gozo devidamente registrado e que produz efeitos *erga omnes*.

Pode-se afirmar que em ambos ocorre um exercício simultâneo de direitos sobre um mesmo bem e por isso seriam institutos compatíveis, entretanto é justamente nesse quesito que se encontra a primeira distinção marcante entre a multipropriedade e o usufruto.

De forma geral, tanto no usufruto quando na multipropriedade há uma harmônica coexistência de dois direitos.

A partir de uma comparação mais específica, verifica-se a existência de grandes semelhanças entre as multipropriedades espanhola, portuguesa e a hoteleira italiana com o usufruto, em razão do exercício simultâneo dos direitos do fruidor e do proprietário, possuindo o primeiro um direito de utilização e fruição em razão da perda destes pelo segundo, que mantém a condição jurídica de detentor da propriedade do bem¹⁷⁵, com a manutenção do direito à propriedade nas mãos dos

¹⁷⁵ De acordo com Lafayette Rodrigues Pereira, no usufruto existe “uma existência harmônica dos direitos do *usufrutuário*, constituídos em torno da ideia de utilização e fruição da coisa, e dos direitos

administrador/proprietário do empreendimento, com a alienação apenas do direito de uso e gozo.

Tal entrega do direito de gozo do bem, em ambos os institutos, é limitada, pois tanto o usufrutuário quanto o multiproprietário, possuirão o *ius utendi* e o *ius fruendi*, mas não possuirão o *ius abutendi*, de forma que podem se utilizar do bem sem, jamais, desnaturá-lo.

Em contrapartida, no usufruto se faz possível a realização de benfeitorias supérfluas bem como para a conservação do bem, desde que respeitada essência do imóvel, enquanto na multipropriedade qualquer alteração ao bem, mesmo que necessária, é estritamente vedada, sendo o bem absolutamente inalterável, somente podendo ser realizadas diretamente pelo proprietário/administrador¹⁷⁶.

Outra diferença entre os institutos remete a administração do bem: no usufruto a administração do bem, juntamente com os direitos de gozo por ele recebidos, é delegada ao usufrutuário, enquanto na multipropriedade tal administração permanecerá com o proprietário (nos casos da multipropriedade espanhola e portuguesa) ou com o empreendedor (no caso da hoteleira ou imobiliária italiana), que terá a função de gerir o bem de forma a possibilitar a sua melhor otimização.

Tal repasse da administração ao usufrutuário se dá justamente em razão do ideal de geração de frutos pelo bem objeto do usufruto, de forma que nada é mais coerente do que conceder ao próprio usufrutuário a administração, para que a faça de forma a gerar a maior e melhor produção de frutos possível¹⁷⁷.

Em contrapartida, nos institutos turnários, o objetivo central é justamente promover a melhor utilização do próprio bem pelos adquirentes do direito, de forma que a concentração da administração nas mãos do proprietário/empreendedor se apresenta como ideia racional, sendo este sujeito um terceiro com poder suficiente para manter a ordem e limites aos inúmeros direitos de fruição existentes.

De forma contínua, questão que merece destaque é em relação aos frutos

do *proprietário*, que os perde em proveito daquele, conservando todavia a substância da coisa ou a condição jurídica de senhor dela” *apud* PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**, p. 248. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, vol. 4.

¹⁷⁶ TEPETINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 60. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

¹⁷⁷ Caio Mário da Silva Pereira ensina que “cabendo ao usufrutuário extrair toda a utilização da coisa usufruída, compete-lhe, *ipso facto*, a administração dela.” **Instituições de direito civil: direitos reais**, p 253. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2013, vol. 4.

produzidos pelo bem. No usufruto, a partir da própria denominação – uso fruto – depreende-se que neste instituto o usufrutuário terá o direito de fruir do bem, utilizá-lo e, conseqüentemente, de perceber os frutos eventualmente produzidos por ele. Portanto, o usufrutuário terá amplo direito sobre todos os frutos eventualmente gerados pelos bens, não tendo o proprietário qualquer poder sobre estes.

De forma geral, tal ideal de direito sobre os frutos produzidos pelo bem encontra disposição semelhante na multipropriedade e a concepção da possibilidade de cessão do direito de fruição do bem, desde que durante e limitado ao seu respectivo turno, é amplamente possível, sendo, portanto, os frutos gerados por esta cessão de direito pertencentes ao senhor de tal turno.

Neste sentido, poderá o multiproprietário dispor do bem de forma que este produza frutos civis que lhe pertencerão. Tal disposição que visa a geração de frutos pode ser feita tanto pelo multiproprietário, quanto pelo administrador do empreendimento, mas em ambos os casos, os frutos gerados são convertidos ao multiproprietário, seja em forma de dinheiro, seja em forma de crédito ou até mesmo descontos em taxas de manutenção, de forma que o multiproprietário possui a prerrogativa de exploração comercial e aferição de lucro, podendo enxergar na multipropriedade uma fonte de renda, desde, claro, respeitando o fixado em sede de contrato/convenção multiproprietária.

Outro elemento que se presta a diferenciar ambos os institutos é a sua duração: enquanto o usufruto é necessariamente temporário, pressupondo a eventual restituição da coisa ao nu-proprietário e não sendo aceitável, em hipótese alguma, a convenção pela sua perpetuidade, podendo ser no máximo vitalício¹⁷⁸, não existe qualquer prazo máximo de duração para a multipropriedade, podendo tender ao perpétuo, vez que, a depender do ordenamento em que se insira, possuirá apenas prazo mínimo de duração, sendo o prazo máximo estipulado pelos multiproprietários e empreendedores.

Já no que remete a transmissibilidade, como já mencionado, o usufruto é inalienável, o que, por sua vez, resulta na impenhorabilidade do bem, sendo possível, tão

¹⁷⁸ Conforme entende Orlando Gomes, caso fosse possível a prolongação do usufruto além da vida, este se converteria em uma propriedade inalienável.

somente, a transmissão e penhora do exercício do direito gozo¹⁷⁹. Em que pese reine a inalienabilidade no usufruto, a cessão do direito de uso e fruição, de forma temporária, é amplamente possível, desde que o não seja cedido o usufruto em si, somente sendo permitida a cessão, em sua integralidade, para o nu-proprietário.

No que remete à multipropriedade, esta pressupõe, de uma forma geral, a renúncia ao direito de preferência justamente para facilitar a sua transmissão, vez que a facilidade quanto a alienabilidade e a possibilidade de transmissão do direito de uso turnário é um dos atrativos da multipropriedade.

Por fim, verifica-se que o usufruto adere à pessoa, enquanto os institutos de multiproprietários aderem ao bem, sendo essencialmente impessoais e transferíveis sem quaisquer restrições, de forma a atender a sua função econômica de investimento que requer maior liquidez¹⁸⁰.

Há de se ressaltar que em ambos os institutos existe a necessidade de fornecer maior proteção aos envolvidos na relação jurídica, de forma que o registro do direito sobre o bem em cartório de registro de imóveis é essencial, visando, justamente, uma maior proteção aos seus detentores, fornecendo a segurança de uma oponibilidade *erga omnes* e a possibilidade da adoção de medidas cabíveis quando tal direito for ameaçado de lesão ou venha a ser efetivamente lesionado.

Portanto, pode-se configurar a multipropriedade como um usufruto múltiplo, atribuído a diversas pessoas, e com direito de desfrute sucessivo de acordo com os turnos pré-estabelecidos¹⁸¹, mas que se diferencia desta por se tratar o usufruto de direito vitalício, se extinguindo com a morte do usufrutuário, sendo intransmissível *inter vivos* ou *mortis causa*, enquanto na multipropriedade tal direito tende ao perpétuo com ampla possibilidade de transmissão.

Pode-se concluir então que as características do usufruto abarca grande parte dos elementos necessários à configuração da multipropriedade, mas sendo esta segunda um direito com maior extensão.

¹⁷⁹ MONTEIRO, Washington de Barros e MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil: direito das coisas**, p. 418-419. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, vol. 3.

¹⁸⁰ TEPETINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 60. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

¹⁸¹ ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. **La naturaleza jurídica de la multipropiedad**. 2008. Dissertação (Doutorado em Direito e Ciência Política) – Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Peru.

4.2.1.2 Como direito de uso e habitação

As limitações trazidas pelo direito de uso e habitação são ainda mais acentuadas do que as trazidos no usufruto. O direito de uso e habitação podem ser entendidos como uma espécie de usufruto limitado¹⁸², que se constituem para assegurar ao favorecido a utilização imediata da coisa da coisa (uso) ou a sua destinação específica à moradia dele (habitação). Ambos os institutos se adentram para questões irrelevantes para a multipropriedade, como a necessidade do possuidor do direito de uso e de habitação.

No direito de uso, o individuo poderá apenas utilizar da coisa e, diferentemente do usufrutuário, somente terá direito aos frutos essenciais para suprir as suas necessidades e de sua família¹⁸³, em contrapartida, as necessidades particulares do multiproprietário são irrelevantes para a sua configuração.

Numa tentativa de configuração da multipropriedade como um direito real de uso, poderiam ser aplicadas as mesmas conclusões alcançadas com a comparação feita com o usufruto, havendo a única diferenciação no que remete aos frutos eventualmente obtidos, vez que numa modalidade multipropriedade adaptada às disposições do direito de uso, não teria o multiproprietário direito aos eventuais frutos obtidos com a cessão dos direitos referentes ao seu turno.

Já no que remete ao direito de habitação¹⁸⁴, o seu possuidor terá apenas o direito de residir no imóvel, sem poder ceder tal direito a terceiro. O direito real de habitação é essencialmente gratuito, tendo como objetivo proporcionar moradia gratuita ao seu detentor, podendo, inclusive, ser conferido a mais de um indivíduo.

Observe-se que a possibilidade de coexistência mais de um detentor do direito de habitação sobre mesmo imóvel remete ao ideal trazido na multipropriedade, entretanto a gratuidade inerente a este direito se mostra incompatível, vez que, para adquirir o direito de fruição do bem por determinado período de tempo, o individuo precisa adquirir onerosamente tal direito e, novamente, um dos ideais da

¹⁸² GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, p.325. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

¹⁸³ Art. 1.412. O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família.

¹⁸⁴ Art. 1.414. Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família.

multipropriedade é justamente se mostrar também como uma espécie de investimento lucrativo, com a possibilidade de cessão onerosa de seu respectivo turno.

Em que pese a multipropriedade portuguesa tenha sido concebida como um direito real de habitação periódica, tal instituto fora modificado, vez que permite a transmissão do direito *inter vivos* e *mortis causa*, bem como poderá ser oneroso, sendo criado um novo direito real específico que, em que pese tenha utilizado o ideal do direito real de habitação como base, modificou preceitos essenciais deste direito.

Neste sentido, verifica-se de forma geral que, em que pesem as semelhanças, estes institutos se mostram demasiadamente restritivos e a configuração da multipropriedade como um destes acabaria por restringir por demais as suas hipóteses de configuração.

4.2.2 Multipropriedade x condomínio

Tendo em vista que as fórmulas multiproprietárias italianas foram as que mais se propagaram no mercado imobiliário brasileiro, verifica-se que tal propagação se deu, principalmente, através das grandes semelhanças encontradas entre tais modalidades e os institutos condominiais nacionais.

De fato, há uma nítida aproximação entre a multipropriedade e o condomínio, pois em ambos ocorre a incidência de diversos direitos sobre um mesmo bem.

De forma bastante uníssona, a doutrina nacional vem considerando a multipropriedade como uma nova forma condominial¹⁸⁵ que promove a democratização de um imóvel de férias¹⁸⁶ criando um direito de usar, gozar e dispor da propriedade cuja limitação é condominial e temporal¹⁸⁷.

Conforme ensina Gustavo Tepedino, haveria uma maior compatibilidade entre os institutos do condomínio edilício e a multipropriedade. A disciplina jurídica do

¹⁸⁵ Nomes de peso no âmbito do direito civil como Silvio de Salvo Venosa, Washington de Barros Monteiro, Orlando Gomes, dentre outros, vem entendendo no sentido da configuração da multipropriedade no Brasil como uma nova modalidade de condomínio.

¹⁸⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**, p. 416 e 420. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

¹⁸⁷ *Ibidem*, p. 421.

condomínio edilício é bastante abrangente, fornecendo grande margem para a autonomia privada dos envolvidos, tanto no que remete a individualização das unidades autônomas, quanto no que remete a convivência interna entre os multiproprietários em razão da regulação trazida pela convenção de condomínio¹⁸⁸.

Entretanto, há de se verificar que, em que pese sejam grandes as semelhanças, falta na multipropriedade o direito de fruição individual e contínuo da unidade autônoma e da parte comum do condomínio, o que prejudicaria sua constituição de forma isolada como tal instituto¹⁸⁹.

Em direção contrária a doutrina majoritária, João Batista Lopes afirma não ser possível a configuração da multipropriedade sob a forma de um condomínio edilício, vez que: (i) inexistente um uso e gozo continuado das unidades autônomas que é inerente ao condomínio edilício; (ii) a administração do condomínio é confiada a um síndico eleito no condomínio edilício, enquanto na multipropriedade, via de regra, a administração é realizada por terceiro especializado e sem interferência dos condôminos; (iii) a impossibilidade de promoção de modificações internas nas unidades autônomas existente na multipropriedade é contrária a ampla disposição existente no condomínio edilício; (iv) a multipropriedade ter um caráter fortemente contratual, enquanto no condomínio edilício há um caráter institucional; (v) e, por fim, que as despesas do condomínio edilício possuem um caráter *propter rem*, o que se mostra incompatível com a lógica da multipropriedade de fracionamento da dívida¹⁹⁰.

De acordo com Sílvio de Salvo Venosa, a sua configuração apenas como um condomínio ordinário não seria possível, pois causaria forte insegurança aos multiproprietários em razão da possibilidade de extinção do estado condominial a qualquer momento por qualquer um dos condôminos por se tratar de um direito imprescritível e potestativo do condômino¹⁹¹.

Em que pesem as inúmeras controvérsias doutrinárias, a construção da multipropriedade através da fórmula condominial vem sendo feita de duas formas: pela constituição de um condomínio tradicional sobre todo um empreendimento

¹⁸⁸ **Multipropriedade Imobiliária**, p. 113-117. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

¹⁸⁹ BRUNO, Claudio. **Multiproprietà: tra realtà e relatività**. 2015. Dissertação (Doutorado em Direito, Economia e História) – Scuola Dottorale Internazionale Tullio Ascarelli. Itália.

¹⁹⁰ *Apud* MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**, p. 282/283. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, vol. 3.

¹⁹¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**, p. 421. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

imobiliário ou através da constituição de condomínios tradicionais sobre as unidades autônomas de um condomínio edilício.

4.2.2.1 Como condomínio ordinário

Trata-se o condomínio ordinário ou geral, de forma bastante sucinta, de situação jurídica em que uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, que, idealmente, possuirá direitos iguais à integralidade do bem¹⁹², sendo uma relação jurídica na qual um mesmo direito sobre determinada coisa compete a, ao menos, dois sujeitos diferentes¹⁹³.

Cada condômino possuirá então uma fração ideal da coisa sem, entretanto, possuir parcela material definida desta e sem possuir plenitude dominial sobre qualquer fragmento físico do bem, mas possuindo de forma equitativa direitos sobre sua totalidade, limitados pela fração quantitativa em que concorre com os outros coproprietários na titularidade sobre o conjunto¹⁹⁴.

De forma contínua, poderá o condomínio ordinário ser divisível ou indivisível. No condomínio divisível há apenas uma aparência de condomínio, pois existe uma divisão fática mas não jurídica do bem, já que os condôminos podem definir, entre eles, qual parte do imóvel será de quem, mas sem que tal divisão não exista juridicamente¹⁹⁵.

Já no que remete ao condomínio indivisível, há uma indivisibilidade de direito e de fato, a propriedade é exercida em comum e sob a égide de quotas ideais, todos os condôminos permanecem juridicamente e faticamente na indivisão¹⁹⁶.

Em ambos os casos, verifica-se a existência de várias titularidades distintas sobre um suporte físico comum e, independentemente de se tratar de modalidade indivisível ou divisível, é permitido ao condômino do condomínio ordinário exigir, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum, sendo este um direito potestativo e

¹⁹² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**, p 151. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013, vol. 4.

¹⁹³ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, p.226. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

¹⁹⁴ PEREIRA, *op. cit.*, p. 152.

¹⁹⁵ MONTEIRO, Washington de Barros e MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil: direito das coisas**, p. 225-226. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, vol. 3.

¹⁹⁶ *Ibidem*.

imprescritível¹⁹⁷, existindo, ainda, um direito de preferência em caso de eventual alienação da fração ideal de um condômino, sendo preferível manter a relação de copropriedade entre os já nela envolvidos, evitando a inserção de terceiros.

Ressalte-se que a possibilidade de divisão a qualquer tempo decorre de uma concepção individualista segundo a qual o estado de indivisão deve ser temporário, já que, via de regra, tal estado condominial é incidental, que entende ser pouco interessante a conservação, por tempo indefinido, de uma situação condominial em razão de sua complexa estrutura e dificuldade de administração, o que leva a um interesse do legislador em forçar a sua extinção¹⁹⁸.

Salienta-se que Gustavo Tepedino entende ser incompatível a multipropriedade com o condomínio ordinário, ao ressaltar que inexiste o interesse comum característico do condomínio na multipropriedade, que possui interesse relacionado única e exclusivamente a direito de uso e gozo em seu turno, afirmando ainda que impossível uma renúncia prévia ao direito de preferência e de divisibilidade, bem como a transferência da administração do condomínio para terceiro não seria compatível com o condomínio ordinário¹⁹⁹.

Entretanto, é possível posicionar-se em sentido contrário à Tepedino, vez que a multipropriedade deve ser entendida como uma forma adaptada do condomínio ordinário, cujas especialidades podem ser inseridas no vácuo legislativo existente no instituto condominial, existindo espaço para o exercício da autonomia privada das partes, desde que respeitadas as limitações legais.

Em que pese justifique Tepedino que o interesse do multiproprietário se limite ao seu turno de fruição exclusiva, verifica-se uma congruência de interesses dos multiproprietários na própria escolha pelo instituto, existindo um interesse comum pela aquisição e manutenção de uma propriedade turnária, visando o melhor aproveitamento do imóvel, bem como a sua conservação, com a garantia de que os direitos de uso e gozo durante os respectivos turnos serão respeitados pelos demais.

Conclui-se, então, que existe uma comunhão de interesses entre os

¹⁹⁷ Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão. (Código Civil)

¹⁹⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, p.231. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

¹⁹⁹ TEPETINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 64-65. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

multiproprietários, que é a melhor e máxima utilização e otimização do bem mediante sistema de fruição por turnos, com a conservação e perpetuação da multipropriedade.

No que remete à prévia renúncia aos direitos de preferência e divisão, tratando-se a multipropriedade de um condomínio ordinário constituído mediante vontade das partes que, justamente desejando essa relação condominial, resolve torná-lo indivisível, sendo a renúncia do direito de preferência essencial para impedir sua desnaturalização.

Por fim, no que remete a administração, não se encontra no Código Civil qualquer exigência quanto a necessidade da administração ser realizada por condômino, de forma que não se verifica então qualquer óbice a sua realização por terceiro, que administrará a multipropriedade de forma especializada, priorizando o seu bom funcionamento, a harmonia e a perpetuação do empreendimento.

4.2.2.1.1 Condomínio pro-diviso

A concepção da multipropriedade como um condomínio divisível vem sendo aceita pela doutrina espanhola, haja vista que, além existir uma divisão jurídica e fática, existe ainda uma divisão temporal que reparte o aproveitamento do bem em turnos periódicos²⁰⁰.

Conforme dispõe a doutrina espanhola, o condomínio pro-diviso é constituído por três esferas: a jurídica, a fática e a temporal, que se prestam a estabelecer o que cada condômino possui e como poderá dispor do que possui e quando poderá fazê-lo.

A princípio, percebe-se uma nítida compatibilidade do condomínio ordinário pro-diviso espanhol com a multipropriedade, de forma que não haveria que se falar em um novo direito real, identificando a multipropriedade apenas uma forma de manifestação de um direito à propriedade já existente que divide e organiza a fruição

²⁰⁰ VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza juridical pluriforme de la multipropriedade**. 2002. Dissertação (Doutorado em Direito). Facultad de Derecho Universidad Complutense de Madrid. Madri, Espanha.

e uso do bem entre os condôminos de forma temporal²⁰¹.

Tal pensamento pode ser aplicado na realidade brasileira, vez que também se verifica no condomínio pro-diviso brasileiro uma divisão jurídica e fática entre os condôminos, que possuem propriedade do bem com um todo, mas cujo exercício de uso e fruição são estipulados de acordo com as frações ideais de cada e, inexistindo qualquer proibição no que remete a fixação de um esquema temporal para delimitar o exercício de tais direitos de uso e fruição, não se verifica, a princípio, qualquer problema na configuração da multipropriedade como um condomínio divisível brasileiro, de forma que, teoricamente, seria permitida a configuração da multipropriedade como um condomínio em fração de tempo²⁰².

Entretanto, o exercício das faculdades de uso e gozo do condomínio divisível é contínuo, o que se apresenta como um problema para a configuração da multipropriedade como tal modalidade condominial, pois é justamente a periodicidade do exercício da faculdade de uso e gozo que compõe a essência deste instituto, não sendo algo meramente organizacional, mas sim sua principal característica.

Ou seja, enquanto no condomínio a divisão temporal é eventual e posterior à relação de comunhão, na multipropriedade a divisão temporal é pressuposto de sua própria existência, sendo contemporânea a sua configuração²⁰³, o que, teoricamente, se mostra possível, vez que inexistente proibição para estipulação de tal divisão temporal no momento de sua criação.

De tal forma, a possibilidade da criação de um condomínio ordinário com pacto de divisão de uso por períodos intercorrentes firmado entre os condôminos de forma livre e consensual, mas obrigatório para a concretização do negócio jurídico encontra muitas variáveis, requerendo uma excessiva participação da autonomia privada das partes, o que não é permitido no âmbito dos direitos reais em razão da grande possibilidade de gerar variáveis incompatíveis com o tipo.

²⁰¹VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropriedade**. 2002. Dissertação (Doutorado em Direito). Facultad de Derecho Universidad Complutense de Madrid. Madri, Espanha.

²⁰²MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade imobiliária (Time sharing)**. Disponível em: < <https://marcelommmelo.com> > . Acesso em 12. out. 2016

²⁰³TEPETINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 63. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

4.2.2.1.2 Condomínio pro-indiviso

Outra possibilidade trazida também pela doutrina espanhola, mas dessa vez acompanhada pela doutrina italiana, é o enquadramento da multipropriedade como um condomínio ordinário pro-indiviso.

Nesta hipótese, teriam os multiproprietários o direito a uma fração ideal do imóvel como um todo, sem qualquer divisão jurídica, fática ou temporal, sendo pactuado pelos condôminos a indivisão do estado condominial, de forma a torná-lo inextinguível.

Entretanto, no cenário brasileiro, tal hipótese se depara com o §1º do art. 1.320 do Código Civil²⁰⁴, que dispõe que a possibilidade de indivisão da coisa comum poderá durar, no máximo, cinco anos passíveis de prorrogação²⁰⁵.

A fixação de um prazo máximo de duração para a indivisão acaba por desvirtuar o interesse prático da multipropriedade, já que, tendo em vista que, via de regra, o estado de indivisão imposto ao condomínio ocorre independentemente da vontade das partes²⁰⁶, o Legislador visou proteger o condômino de eventual constrangimento à manutenção da situação de indivisão condominial.

O Código Civil brasileiro parte então do pressuposto de que a situação de copropriedade é indesejada pelos condôminos, e que estes buscam retirar-se de tal relação jurídica o mais rápido possível, de forma que garante a faculdade de encerra-la por mera vontade particular e sem interferência dos demais condôminos.

Contudo, a multipropriedade segue o caminho oposto, sendo justamente a situação de compartilhamento um dos atraentes deste instituto, já que tal compartilhamento promove um maior aproveitamento social e econômico da propriedade e torna a sua

²⁰⁴ § 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

²⁰⁵ Disposição semelhante possui o código civil espanhol, que traz a possibilidade de indivisão da coisa comum pelo prazo máximo de 10 anos prorrogáveis: **Artículo 400**. Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.

²⁰⁶ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade imobiliária (Time sharing)**. Disponível em: < <https://marcelommmelo.com> > . Acesso em 12. out. 2016

aquisição economicamente vantajosa²⁰⁷.

Aprofundando-se em tal questão, a doutrina espanhola trouxe um necessário entendimento quanto a possibilidade de realização de pacto de indivisão do bem, entendendo que o direito potestativo à divisão previsto no art. 400 do Código Civil Espanhol visa apenas proteger os sujeitos envolvidos em um condomínio involuntário, que se encontram em situação que não fora por eles desejada.

Portanto, o art. 400 não seria aplicável aos condomínios voluntários, vez que a situação condominial foi volitiva e, portanto, a pactuação de indivisibilidade da situação é fruto da autonomia dos sujeitos envolvidos²⁰⁸, que atuaram conforme sua vontade particular e autônoma para a instituição de um condomínio com a criação de quotas divididas em frações de tempo, de forma que a indivisibilidade não se apresenta como uma restrição a liberdade de disposição dos condôminos, mas sim como fruto desta²⁰⁹.

No âmbito nacional, vem entendendo neste mesmo sentido o especialista em direito imobiliário, Marcelo Augusto Santana de Melo, ao afirmar que não haveria qualquer problema na realização de um pacto de indivisão na multipropriedade modelada a partir de um regime de condomínio ordinário, vez que a indivisibilidade fora fruto da autonomia dos envolvidos, não se enquadrando no ideal da divisibilidade trazida pelo §1º do art. 1.320 do Código Civil, o qual fora previsto pelo Legislador como uma forma de proteção ao sujeito que se encontra numa situação de copropriedade involuntária, o que não ocorre com o multiproprietário²¹⁰.

Na mesma direção segue a doutrina italiana, que em que pese a codificação civil preveja a possibilidade de fixação de cláusula de indivisão do bem pelo prazo máximo de 10 anos, vem entendendo pela possibilidade de mitigação desta regra em razão da disposição presente no art. 1.112²¹¹ do Código Civil italiano, ao dispor que não poderá ser desfeita uma situação de copropriedade quando a divisão for incompatível com a conservação da destinação do imóvel. Ou seja, se a divisão

²⁰⁷ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade imobiliária (Time sharing)**. Disponível em: < <https://marcelommmelo.com> > . Acesso em 13. out. 2016

²⁰⁸ VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropriedade**. 2002. Dissertação (Doutorado em Direito) – Facultad de Derecho – Universidad Complutense de Madrid. Madri, Espanha.

²⁰⁹ *Op. cit.*

²¹⁰ *Idem.*

²¹¹ Art. 1.112 Cose non soggette a divisione Lo scioglimento della comunione non può essere chiesto quando si tratta di cose che, se divise, cesserebbero di servire all'uso a cui sono destinate.

implicar na perda da destinação do bem, esta não será possível²¹².

Já no que remete ao direito de preferência pertencente aos demais condôminos em caso de alienação da fração ideal, esta também se mostra incompatível com a multipropriedade, de forma que a doutrina vem entendendo pela necessidade de renúncia de tal direito, vez que a necessidade de observação de uma ordem de preferência acaba por desnaturalizar a multipropriedade.

Logo, a renúncia prévia à preferência seria um exercício da autonomia privada dos interessados na aquisição de imóvel multiproprietário, sendo necessária para o seu funcionamento²¹³.

4.2.2.2 Condomínio edilício

Deparando-se com as dificuldades existentes na formulação da multipropriedade como um condômino ordinário divisível ou indivisível, fora estudada a possibilidade da concepção da multipropriedade como uma forma atípica de condomínio edilício, na qual são vendidos turnos de uso e gozo das unidades habitacionais a diferentes indivíduos, no qual coexistiriam, sobre uma mesma unidade, diferentes regimes jurídicos: o da propriedade da unidade autônoma e o de copropriedade entre os direitos temporais de uso e fruição da unidade²¹⁴.

Portanto, os titulares teriam direito ao exercício pleno e exclusivo da unidade autônoma durante o turno previamente fixado, ficando obrigado a arcar com os custos de manutenção da unidade conforme sua quota²¹⁵.

No Brasil, o condomínio edilício apresenta-se como uma edificação, ou um conjunto de edificações dividida em unidades autônomas isoladas entre si, passíveis de livre alienação, no qual o condômino, além da propriedade da unidade autônoma de

²¹² DAIDONE, Corrado. **La “multiproprietá”**: analisi giuridica ed economica dell’istituto. 2014. Dissertação (Doutorado em Direito e Economia) - Liberá Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli. Itália.

²¹³ VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza juridical pluriforme de la multipropriedade**. 2002. Dissertação (Doutorado em Direito) – Facultad de Derecho – Universidad Complutense de Madrid. Madri, Espanha.

²¹⁴ ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. **La naturaleza juridica de la multipropriedad**. 2008. Dissertação (Doutorado em Direito e Ciência Política) – Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Peru.

²¹⁵ VÍLCHEZ, *Op. cit.*

forma isolada, também possuirá fração ideal da parte comum da edificação.

Verifica-se então que existe no condomínio edilício um amplo direito à propriedade da unidade autônoma, com o exercício do *jus fruendi, utendi e abutendi* da forma mais ampla possível, que se limita apenas pelos direitos de vizinhança inerentes ao seu bom funcionamento e aos regulamentos fixados na convenção do condomínio²¹⁶.

Relevante característica do condomínio edilício é justamente a possibilidade de sua auto-regulação por meio da convenção de condomínio, que visa justamente preservar a harmonia entre os condôminos e o funcionamento do condomínio ao traçar regras de convívio em prol da coletividade.

Os condôminos tem então a liberdade para estipular o conteúdo da convenção da forma que melhor lhes convenha, desde que respeitando os limites impostos por lei²¹⁷, sendo a convenção o fruto de um acordo de vontade celebrado entre os condôminos, que uma vez aprovada adquire força obrigatória, se apresentando como uma espécie de “lei” do condomínio.

Neste sentido, ao se conceber a multipropriedade como um condomínio edilício, restariam estabelecidos dois tipos de relações: as derivadas da existência de unidades autônomas independentes entre si, visando a sua conservação; e as relações decorrentes das áreas comuns do imóvel, sendo tais relações coordenadas de acordo com a divisão espaço-temporal inerente ao instituto²¹⁸.

O sistema do condomínio edilício é estabelecido justamente visando a regulação da relação jurídica de coexistência entre a propriedade exclusiva das unidades habitacionais e a copropriedade das áreas comuns.

Ressalta-se ainda que, a partir do art. 7º da Lei no 4.591 de 1964 (que trata do condomínio edilício e incorporações), o condomínio edilício somente poderá ser instituído por meio de ato de vontade, seja entre vivos ou por meio de testamento, sendo obrigatória a individualização de cada unidade, bem com sua respectiva fração ideal, devidamente identificadas e discriminadas e registradas em Cartório de Registro de Imóveis, de forma a conceder oponibilidade *erga omnes* ao direito, e

²¹⁶ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**, p. 373-374. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

²¹⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**, p. 163. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013, vol. 4.

²¹⁸ TEPETINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 107. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

garantir a necessária proteção e segurança²¹⁹.

A partir do registro da individualização das unidades que se obtém a divisão jurídica das unidades, que já são fisicamente divididas entre si, sendo esta divisão característica do condomínio edilício.

Tal divisão física e jurídica também se faz presente na multipropriedade, vez que cada unidade habitacional se encontra espacialmente delimitada, havendo ainda a característica divisão temporal do instituto, tudo isso sobre uma mesma base comum, qual seja, o terreno e a construção na qual a unidade se insere²²⁰.

De forma contínua, o art. 10 da Lei no 4.591 traz ainda a vedação quanto a alteração da destinação da unidade habitacional, ou que a mesma seja utilizada de forma a prejudicar os demais condôminos, proibindo ainda qualquer exercício de uso e gozo que venha a prejudicar o uso das partes comuns pelos demais condôminos²²¹, sendo tais limitações reforçadas pelo art. 19 da mesma Lei, com a imposição da necessidade de observação das normas de boa vizinhança no uso e gozo dos direitos do condômino²²².

As vedações constantes no supramencionado artigo contemplam vedações existentes na própria multipropriedade imobiliária, sendo defesa a utilização da unidade, mesmo que em seu respectivo turno, para fins incompatíveis com o empreendimento.

Fazendo a subsunção de tais questões à realidade da multipropriedade, pode-se dizer que tratam-se os multiproprietários de vizinhos no espaço-tempo, de forma que tais limitações ao exercício de uso e gozo são essenciais para o funcionamento multipropriedade, ao resguardar os direitos de cada multiproprietário em seu respectivo turno.

²¹⁹ Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sôbre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

²²⁰ TEPETINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 113. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

²²¹ Art. 10. É defeso a qualquer condômino:[...] III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossêgo, à salubridade e à segurança dos demais condôminos; IV- embaraçar o uso das partes comuns.

²²² Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Portanto, seriam lícitas cláusulas que se prestem a fixar limites ao aproveitamento para evitar o embaraço, direto ou indireto, das partes comuns e/ou da propriedade temporal alheia²²³, em razão da coincidência física sobre a qual os direitos exclusivos recaem.

Pode-se dizer então que convenção condominial tem papel de extrema relevância para a formulação da multipropriedade imobiliária como um condomínio edilício, apresentando-se como uma lei interna que disciplinará não apenas a própria utilização por turnos, mas também o próprio exercício dos direitos dos multiproprietários de forma a promover harmonia e bom funcionamento do sistema²²⁴.

4.2.2.3 Conciliação entre condomínio indivisível e o condomínio edilício

Para a maioria da doutrina brasileira, o bom funcionamento da multipropriedade não seria possível mediante a utilização apenas de um modelo de condomínio indivisível ou do condomínio edilício, sendo necessária uma conciliação entre os dois institutos para a sua configuração.

De acordo com Tepedino, para que seja viabilizada a coexistência dos direitos individuais de cada multiproprietário ao seu turno juntamente com a cotitularidade de todos os multiproprietários sobre as áreas comuns do imóvel²²⁵ se faz necessária a conciliação de dois tipos condominiais, que se complementariam para a formação da multipropriedade.

Seria preciso estabelecer, logo de início, um regime de condomínio indivisível que recairia sobre as unidades autônomas do empreendimento, juntamente com a instituição do condomínio edilício com a divisão das unidades autônomas, para então ser instituído um condomínio pro-indiviso com divisões turnárias²²⁶.

E seria justamente a convenção o elemento com poder suficiente para mitigar a divisibilidade potestativa prevista no art. 1.320 do Código Civil, bem como o direito

²²³ TEPETINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p. 115-116. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

²²⁴ MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade imobiliária (Time sharing)**. Disponível em < <https://marcelommmelo.com> > . Acesso em 15. out. 2016

²²⁵ **Multipropriedade imobiliária**, p. 107. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

²²⁶ *Op. cit.*, Acesso em 13. out. 2016

de preferência, abrindo espaço para o exercício do livre arbítrio necessário para a modulação das questões particulares inerentes à multipropriedade.

Portanto, seria instituído um condomínio edilício sobre todo o empreendimento, dividindo física e juridicamente em unidades autônomas, para então ser instituído um condomínio temporal indivisível sobre cada unidade, que promoveria a divisão periódica dos direitos, tornando-os juridicamente isolados, sendo fixado, por meio da convenção, os limites de aproveitamento das áreas comuns e das próprias unidades individuais.

Assim, cada unidade habitacional teria dentro de si um condomínio indivisível instituindo a sua fruição por turnos, sendo todas as unidades, sejam habitacionais, sejam temporais, ligadas e regidas pela convenção do condomínio edilício, que organizaria todo o empreendimento, que regulará as obrigações e o uso de das áreas comuns, bem como a destinação do empreendimento.

Nada obsta que a multipropriedade seja regulada pelas regras inerentes ao condomínio edilício, sendo suas especificidades disciplinadas por meio da convenção de condomínio, especificando normas de condutas inerentes às partes comuns, a administração e os limites de uso da unidade individual, vez que a convenção, para ter aplicabilidade e força, deve ser previamente aprovada pela maioria dos condôminos, sendo, portanto, fruto da autonomia privada dos envolvidos.

Neste sentido, observa-se que o exercício da autonomia privada para a renúncia ao direito de preferência e a fixação da indivisibilidade do bem se mostra possível por meio da convenção, prestando-se esta a possibilitar o exercício da função social do empreendimento, desde que respeitando o conteúdo mínimo inerente ao direito à propriedade.

A estruturação da multipropriedade utilizando como base o condomínio edilício com a instituição de um condomínio indivisível em cada unidade habitacional se presta a atender os elementos essenciais do instituto, permitindo a coexistência da propriedade exclusiva e da propriedade comum, havendo ainda a convenção para regular os direitos e obrigações necessários, que poderá ser regularmente instituída e alterada mediante voto da maioria dos multiproprietários presentes em assembleia, sendo sua administração delegada a terceiro especializado ou ao empreendedor,

trazendo ainda a necessária e desejada segurança aos adquirentes ao ser registrado em registro de imóveis, passando a ter oponibilidade *erga omnes* e permitindo a transmissão *inter vivos* ou *mortis causa*.

4.2.2.4 As tentativas de enquadramento da multipropriedade no sistema brasileiro

Verifica-se que a multipropriedade brasileira vem se desenvolvendo, principalmente, na modalidade hoteleira, organizada sob uma fórmula imobiliária ou relacionada à concepção de um *apart-hotel*, que seriam regulamentados por meio de uma convenção multiproprietária.

De acordo com Gustavo Tepedino, em estudo de dois casos apartados²²⁷, seria possível identificar duas formas para a configuração da multipropriedade na realidade brasileira, influenciadas pelos modelos italiano e espanhol²²⁸.

No primeiro caso analisado, Tepedino verificou que cada multiproprietário possuía uma fração ideal de um imóvel não dividido em unidades autônomas, se assemelhando a um condomínio ordinário com pacto de divisão do uso por turnos intercorrentes, vez que há uma comunhão indivisa do imóvel, não havendo sua divisão em unidades autônomas²²⁹, existindo uma espécie de convenção condominial que se prestaria a assegurar o aproveitamento das unidades por todos os titulares, evitando um entrelaço entre os direitos dos multiproprietários²³⁰.

Portanto, os direitos e deveres do multiproprietário, bem como do administrador do empreendimento, seriam fixados por meio da convenção, que se prestaria ainda a assegurar o aproveitamento das unidades por todos os multiproprietários sem que ocorra qualquer interferência em seus direitos de fruição.

Assim como o modelo de multipropriedade hoteleira italiano, haveria ainda a possibilidade de colocação das unidades não utilizadas à disposição de terceiros, sendo o valor obtido revertido para o multiproprietário detentor do direito de tal turno,

²²⁷ Ambos os casos encontram-se registrados no estado do Rio de Janeiro, sendo o primeiro um hotel e o segundo em um *apart-hotel*.

²²⁸ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p.43.1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993.

²²⁹ *Ibidem*, p. 44.

²³⁰ *Ibidem*, p. 45.

com o desconto dos valores referentes a taxa de administração e manutenção²³¹.

Já no segundo modelo analisado por Tepedino, haveria uma “comunhão de comunhões”, existindo um condomínio edilício, com a divisão em unidades autônomas e, sobre cada unidade autônoma, seria instituído um condomínio ordinário²³². Os multiproprietários seriam condôminos divisos no que remete ao empreendimento como um todo e indivisos no que remete a unidade autônoma, existindo um condomínio ordinário dentro de um condomínio edilício.

No caso analisado, haveriam ainda duas convenções, a convenção do condomínio edilício geral, a qual todos os multiproprietários devem, necessariamente, aderir, e uma convenção específica da unidade autônoma, a qual os multiproprietários com direito de fruição sobre tal unidade se vinculariam²³³.

Seria justamente esta convenção interna da unidade habitacional na qual haveria a delimitação dos turnos de fruição e os direitos e deveres de cada multiproprietário.

Em ambos os casos a administração seria feita pelo empreendedor da multipropriedade, que reteria para si o direito de turno de, ao menos, uma semana por ano, na qual seriam realizadas as manutenções necessárias em cada unidade²³⁴.

Percebe-se então que há grande similitude entre a multipropriedade e os dispositivos condominiais brasileiros, pensamento este partilhado por Sílvio de Salvo Venosa, que entende pela possibilidade da aplicação de disposições condominiais ao instituto da multipropriedade, mas reforçando que, em que pese seja possível tal aplicação, mister é a necessidade da criação de um diploma legal específico por se tratar de um direito de propriedade *sui generis*, com a incidência de limitações condominiais e temporais²³⁵.

4.3 O NOVO PRECEDENTE DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Durante muito tempo a natureza jurídica da multipropriedade vem sendo objeto de

²³¹ *Ibidem*, p. 47.

²³² TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**, p.45. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 1993

²³³ *Ibidem*.

²³⁴ *Ibidem*, p. 48.

²³⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**, p. 420-421. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

grandes controvérsias não apenas doutrinárias, mas também jurisprudenciais.

Em diversas decisões acerca do tema nos tribunais nacionais é reconhecida a compatibilidade da multipropriedade com os direitos reais, entretanto, justamente em razão da taxatividade do art. 1.225 do Código Civil, os magistrados mas acabam por entender pela sua natureza jurídica de direito obrigacional.

Até muito recentemente, não existia qualquer formação uniforme de precedente acerca do tema, que vinha sendo analisado caso a caso pelos tribunais pátrios, ficando a mercê do entendimento pessoal de cada magistrado, impossibilitando qualquer uniformização acerca da questão.

Muitos magistrados reconhecem a forte inclinação da multipropriedade ao direito real, mas acabam por entedê-lo como um direito pessoal em razão da inexistência de uma figura de direito real que possibilite o aproveitamento do imóvel por turnos.

Entretanto, em decisão publicada no dia 06 de setembro de 2016, o Superior Tribunal de Justiça, em sede de Recurso Especial de no 1.546.165-SP, da Terceira Turma, prestou-se a trazer importantes esclarecimentos acerca da questão.

O caso levado ao Superior Tribunal de Justiça versava sobre o ajuizamento de embargos de terceiro apresentado por Magnus Landmann Consultoria Empresarial LTDA.-ME contra o Condomínio Week Inn, vez que for a atingido por ordem judicial de penhora decorrente de execução movida pelo Condomínio em face de Jorge Karam Incorporações e Negócios LTDA., em virtude de dívida condominial e cujo imóvel, uma casa de no 34 localizada no loteamento Praia de Caravelas, em Búzios, Rio de Janeiro e que se encontrava registrado como multipropriedade, sendo dividido em 52 frações ideais que pertencem a titulares diversos,

O embargante detém 2/52 avos da casa, tendo direito à 11^a e 12^a semanas de cada ano, insurgindo-se contra indevido ato de penhora que recaiu sobre a totalidade do imóvel, visando afastar a constrição judicial de sua fração.

Em juízo *a quo*, o Tribunal de Justiça de São Paulo, entendeu pela configuração da multipropriedade como uma relação de caráter meramente pessoal, de forma que incidência da penhora sobre o imóvel como um todo deveria ser admitida, negando o pedido da embargante sob o fundamento de que o imóvel se encontrava registrado em nome do devedor que se limitou a organizar a utilização periódica do bem.

De forma bastante justificada, a embargante interpôs Recurso Especial para ver reformada a decisão.

O relator do caso, o Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, entendeu pela taxatividade do art. 1.225 do Código Civil e que seu rol não poderia ser amplificado de forma a admitir a multipropriedade como um novo direito, vez que:

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

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

Portanto, conclui o relator pela inviabilidade de criação de um novo direito real por convenção privada, concluindo pela natureza pessoal, ainda que relacionada de forma direta a um direito real, da multipropriedade, na qual deve o indivíduo se sujeitar ao rol de preceitos obrigacionais previstos na convenção ou regulamento interno para possibilitar a fruição dos bens, encerrando seu voto afirmando que:

[...] o contrato de time-sharing não garante direito real, mas mero direito pessoal, logo, é perfeitamente possível a penhora do imóvel sob o qual incide a multipropriedade, como decidido pelo Tribunal de origem.

Entretanto, em voto divergente ao do relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, o Ministro João Otávio de Noronha defendeu entendimento em sentido diametralmente oposto.

De acordo com o Ministro João Otávio de Noronha, em que pese tenha feição obrigacional, a multipropriedade detém um forte liame com a propriedade, fato este que vem sendo reafirmado pela doutrina contemporânea, se enquadrando ainda num contexto da valorização da autonomia privada diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e sua taxatividade.

Tomando por base a doutrina atual, o Ministro entende pela necessidade de haver uma maior abertura do rol do art. 1.225 do Código Civil, pois (i) inexistente qualquer vedação ou referência a qualquer inviabilidade da consagração de novos direitos reais; e (ii) porque o novo instituto se harmoniza bastante com os atributos dos direitos reais, já que seu detentor possui direito de uso, gozo e disposição sobre a fração ideal do bem no que remete ao seu turno, de forma que:

a) a multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os

institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e

b) o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (*time-sharing*), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição de que é cotitular para uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano.

Reafirma ainda a tipicidade e o *numerus clausus* não poderá se apresentar como algo que se preste a inibir o julgador a prestar a devida tutela jurisdicional a qual a parte faz jus, não podendo se manter alheio às mutações sofridas pelas relações jurídicas, em que pese inexistir previsão específica para amparar a questão, vez que compete ao Superior Tribunal de Justiça assumir uma posição, ainda que inexistas fontes normativas específicas e contemporâneas às realidades sociais que analisa.

A divergência apresentada pelo Ministro João Otávio de Noronha fora acompanhada pela maioria da Turma, sendo ainda ressaltado pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino que, em que pese o voto do relator fosse bastante acertado no que remete ao *numerus clausus*, o voto divergente traz um avanço no entendimento da natureza dos direitos reais de forma promover a devida proteção à multipropriedade, que se apresenta como “um instituto novo e extremamente útil socialmente para que se confira segurança aos adquirentes dessas frações da propriedade.”

Neste sentido, fora trazido um novo precedente pelo Superior Tribunal de Justiça, que não se presta a resolver as divergências jurisprudenciais acerca da multipropriedade, mas apresenta fortes argumentos para o seu enquadramento como um instituto de direito real.

4.4 A MULTIPROPRIEDADE COMO UMA NOVA FORMA DE PROPRIEDADE

Neste sentido, percebe-se que a multipropriedade é fruto da evolução econômica e social, que busca facilitar o acesso a uma segunda casa voltada ao lazer, com a máxima otimização de sua utilização e cujos elementos e preceitos muito se enquadram em um instituto de direito real de propriedade, devendo, portanto, ser tratado e protegido como tal.

Ressalta-se, de logo, que não há que se falar em qualquer impossibilidade de enquadramento da multipropriedade como um direito real em detrimento da

tipicidade ou taxatividade inerentes a tal espécie. Não se propõe aqui a criação de um novo direito real e a abertura do rol taxativo do art. 1.225 do Código Civil, isso não se faz necessário, pois conforme já abordado, a multipropriedade já seria um direito real, sendo uma nova forma de propriedade.

A tipicidade e taxatividade características dos direitos reais vem sendo utilizada, recorrentemente, como justificativa para a não concepção da multipropriedade como um instituto de direito real, pois tais princípios se apresentam como eixos norteadores do sistema clássico do direito das coisas no ordenamento jurídico brasileiro e que sua mitigação comprometeria a ordem pública e a segurança jurídica essencial aos direitos de tal espécie, de forma que apenas o legislador poderia criar ou modificar o rol trazido no art. 1.225 e que nem todas as figuras que cabem no conceito de direito real poderiam ser admitidas como tal²³⁶.

Entretanto, não cabe aqui a discussão acerca da abertura do rol do art. 1.225 ou a modificação da tipicidade dos institutos já existentes, pois, em que pese apresente elementos semelhantes a outros institutos de direito real, dentro dos quais vem sendo buscado de forma recorrente o seu enquadramento, não há dúvidas que a multipropriedade se trata de uma propriedade, tendo em vista que é composta pelo direito de usar, gozar e dispor do bem dentro do turno detido pelo sujeito, que poderá reivindicá-la caso injustamente detido por outrem.

Antes de mais nada, conforme já mencionado, o Código Civil brasileiro não se prestou em momento algum a conceituar a propriedade em si, mas tão somente a indicar as faculdades do proprietário, conforme se depreende do art. 1.228.

E, tendo em vista que o multiproprietário detém todas as faculdades constantes no art. 1.228, não há de se projetar a multipropriedade como uma figura além do *numerus clausus* do art. 1.225, mas sim de uma propriedade que traz consigo o elemento tempo, não como uma causa extintiva do direito, como um termo final, mas como algo que vem a se apresentar como um limite da propriedade, assim como o elemento espacial o faz²³⁷.

A multipropriedade se apresenta como um direito de propriedade pleno, absoluto e

²³⁶ ASCENSÃO, José de Oliveira. **A tipicidade dos direitos reais**. Apud GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**, p. 36-37. São Paulo: Saraiva, 2016, vol. 5.

²³⁷ SANTOS, Ana Cecília Alexandrina Bezerra dos. **Multipropriedade imobiliária e a concretização da função social na garantia do acesso à moradia de lazer**. Publica Direito. Disponível em: < <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=6a0143100dc16755>>. Acesso em: 27 out. 2016.

perpétuo, cujo exercício se dá em turnos anuais e recorrentes, *ad eternum*.

O que se propõe então é apenas a inclusão de um novo elemento a sua extensão, qual seja, o elemento temporal, ao art. 1.229 do Código Civil²³⁸, que se apresentaria como um elemento individualizador do objeto da propriedade imobiliária, assim como são a largura, comprimento e altura/profundidade, de forma que, na hipótese de um multiproprietário estender a fruição do bem para além do lapso temporal que lhe cabe, configurar-se-ia uma violação ao direito de propriedade do multiproprietário subsequente, vez que seria formada uma verdadeira relação de vizinhança, sendo os multiproprietários vizinhos temporais²³⁹.

Não se verifica qualquer necessidade de amplificação do rol taxativo do art. 1.225. A taxatividade vem sendo um argumento recorrentemente utilizado como justificativa para a impossibilidade da concepção da multipropriedade como um direito real, mas mera amplificação dos elementos individualizadores do objeto da propriedade de forma a incluir o tempo como um elemento se prestaria a possibilitar o enquadramento do instituto como um direito real de propriedade.

Não existe, na letra da lei, qualquer vedação à possibilidade da limitação da plenitude domínio sobre o bem temporalmente. Se tal limitação não desnaturar o bem, não há razão para que não seja possível.

No caso, a plenitude do domínio ficaria limitada por direitos de propriedades paralelos, que pertencem a diversos multiproprietários, que formaria uma propriedade quadridimensional composta por altura, comprimento, largura e tempo.

Percebe-se ainda que tal limitação de forma alguma acabaria por desnaturar a propriedade. Já existem atualmente hipóteses em que o proprietário tem seu domínio sobre o bem limitado, sem que implique na perda do título de proprietário, como ocorre na pactuação de cláusula de inalienabilidade ou em caso de

²³⁸ Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.

²³⁹ SARAIVA, Bruno de Sousa e DA ROCHA, Maria Vital. **Notas a respeito da propriedade espaço-temporal**. Publica Direito. Disponível em: < <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=0bae6e6182d08d4c> > . Acesso em: 27 out. 2016.

tombamento do imóvel²⁴⁰.

Portanto, pode-se concluir que o multiproprietário mantém o domínio, dentro das peculiaridades do instituto, sobre um imóvel que se encontra individuado espacial e temporalmente.

A propriedade detida pelo multiproprietário é exclusiva, no que remete ao seu lapso temporal, podendo usar, gozar e dispor do imóvel; é perpétua, a intermitência do aproveitamento do bem não se confunde com a existência do direito, vez que o multiproprietário poderá, a qualquer tempo, alienar o turno que lhe cabe, independentemente de encontrar-se dentro dele ou não, sendo ainda transmissível por ato *inter vivos* ou *mortis causa*.

Neste sentido, nítido se faz a necessidade de inclusão do elemento temporal para a limitação da propriedade, e a edição de regulamento próprio para a multipropriedade, regulamento este que se preste a tratar de todos os elementos próprios e essenciais a sua configuração enquanto fornece a publicidade e proteção necessária aos seus detentores.

O Brasil possui as características ideais para o desenvolvimento da multipropriedade, sendo um país com grandes dimensões e imenso potencial turístico, mas é justamente a insegurança de um instituto atípico que acaba por gerar grande apreensão por parte de eventuais interessados.

A população de classe média brasileira e público alvo de empreendimentos multiproprietários, e em que pese tenha interesse na aquisição de um segundo imóvel voltado para o lazer, não possui recursos suficientes para a aquisição e manutenção de um segundo imóvel da maneira tradicional, de forma que a multipropriedade se apresentaria então como uma alternativa mais acessível para tal aquisição.

O público alvo da multipropriedade, a classe média, é iminentemente conservador e pouco aberto a novidades exóticas, somente se dispendo a investir seu dinheiro em relações que lhe passem a segurança de que o direito adquirido de fato existe e será respeitado por todos, somente se dispendo a ingressar nessa empreitada caso possua todas as garantias necessárias para sentir-se seguro na relação.

²⁴⁰ SARAIVA, Bruno de Sousa e DA ROCHA, Maria Vital. **Notas a respeito da propriedade espaço-temporal**. Publica Direito. Disponível em: < <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=0bae6e6182d08d4c> > . Acesso em: 27 out. 2016.

Tendo tal questão em foco, percebe-se que, na realidade brasileira atual, se faz infinitamente mais atraente e interessante ao público a constituição da multipropriedade como uma nova forma de propriedade, na qual o limite não se encontra apenas na tradicional limitação espacial, mas também na limitação temporal, que se converte, inovadoramente, como uma nova medida da propriedade²⁴¹.

Conclui-se então que os multiproprietários seriam então vizinhos temporais, e ainda que o bem sobre o qual recai o direito seja o mesmo, sem que ocorra qualquer confusão quanto as propriedades que sobre ele recaem, pois a propriedade não recairá sobre o imóvel puramente em si, mas sim sobre o imóvel durante o período previamente fixado do ano, se apresentando então como direitos de propriedade distintos²⁴².

Ressalta-se que os direitos de uso, gozo e disposição da propriedade não seriam inteiramente satisfeitos por meio de um contrato, e tampouco por meio de uma aplicação analógica de elementos norteadores de outros institutos, vez que a multipropriedade possui minuciosidades específicas e que merecem ser reguladas de forma apropriada, como a responsabilidade tributária, a possibilidade de gravar o bem como hipoteca ou até mesmo de aquisição originária por meio de usucapião, dentre muitos outros.

A configuração da multipropriedade como uma nova forma de apresentação de direito de propriedade pode ser entendida como um condomínio espaço-temporal, repartido em unidades autônomas no tempo, sobre a qual o sujeito possui o direito de uso, gozo, disposição e reivindicação diretamente ligadas a sua unidade autônoma temporal, devidamente registrada em cartório de imóveis e com matrícula própria, e sendo a relação entre os vizinhos temporais e a própria administração do empreendimento devidamente reguladas por meio de uma convenção multiproprietária.

Por fim, tendo em vista que o direito deve acompanhar as novas realidades sociais, apresenta-se a multipropriedade como um novo direito real de propriedade, que

²⁴¹ ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. **La naturaleza jurídica de la multipropiedad**. 2008. Dissertação (Doutorado em Direito e Ciência Política) – Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Peru.

²⁴² SARAIVA, Bruno de Sousa e DA ROCHA, Maria Vital. **Notas a respeito da propriedade espaço-temporal**. Publica Direito. Disponível em: <
<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=0bae6e6182d08d4c> > . Acesso em: 26 out. 2016.

carece de regulação específica e suficiente para trazer a organização e segurança necessária para instigar uma maior aderência do brasileiro

5 CONCLUSÃO

Conclui-se então que a multipropriedade de imóveis é um novo instituto jurídico voltado para locais de turismo e lazer, sendo fruto de uma democratização de acesso a um imóvel de férias somado a uma saída para otimização de imóveis que, outrora, eram apenas parcialmente utilizados, se apresentando então como uma forma de aquisição de um bem de forma repartida entre uma pluralidade de indivíduos, que detêm o direito exclusivo e perpétuo de usar e fruir do bem por determinado e recorrente período anual.

Tanto na Europa quanto nos Estados Unidos, a multipropriedade encontrou em períodos de crise o terreno ideal para a sua evolução, sendo é fruto da criatividade dos empreendedores para fomentar a aquisição de imóveis voltados para o lazer.

Obviamente, a implantação da multipropriedade em cada país se deu das mais variadas formas, de forma a atender às especificidades de cada público e cada ordenamento jurídico.

Entretanto, de maneira comum, fora verificada a necessidade de estabelecer regras mínimas a configuração do instituto, de forma a proteger o seu adquirente e promover o seu melhor crescimento, sendo então criadas leis específicas, trazendo elementos mínimos para a sua configuração e limites para a sua exploração.

A partir da evolução história da multipropriedade na Europa e nos Estados Unidos, verifica-se que somente após da edição de leis específicas que o instituto passou a ser devidamente desenvolvido e, conseqüente, popularizou-se.

De mais em mais, percebe-se que o Brasil possui os elementos chaves para a evolução e popularização do instituto por se tratar de país com dimensões continentais e com clima majoritariamente tropical, se encontrando, atualmente, em período pós *boom* imobiliário e em crise econômica, somado a existência de grandes quantidades de unidades imobiliárias em estoque e de uma população que busca utilizar seu dinheiro de forma inteligente, visando o melhor resultado com o menor gasto possível.

Considerando-se então que não pode o direito manter-se inerte face as mudanças sócio-econômicas, cabendo ao direito atuar como um instrumento de amparo e não

de impedimento para o desenvolvimento de novos institutos que se prestam a atender à sociedade moderna, sociedade esta que busca a otimização do uso dos bens em geral, encontra-se na multipropriedade uma interessante alternativa para a melhor exploração de imóveis voltados para o lazer.

Entretanto, a complexidade da multipropriedade se apresenta como elemento gerador de forte descrédito por parte da população, vez que inexiste sequer consenso quanto a natureza real ou obrigacional do instituto no Brasil.

Percebe-se que as discussões acerca da multipropriedade muito se restringem a questões ideológicas, voltando-se com maior frequência para a sua natureza jurídica e não sua efetiva aplicabilidade.

Em que pese a grande divergência doutrinária existente, há de se aceitar que a multipropriedade possui natureza jurídica real e a sua configuração como tal se prestaria a fornecer maior segurança para os multiproprietários, que ao adquirir a multipropriedade, terá o direito registrá-la, de forma a torná-la oponível *erga omnes*.

Em contrapartida, conforme demonstrado, a configuração da multipropriedade como uma modalidade societária, em que pese explorada e bem sucedida em alguns países europeus, não se mostra adequada para o cenário brasileiro, pois não traria a necessária segurança para o sócio em razão da impossibilidade de impingir ao indivíduo a obrigação de permanecer como tal *ad eternum*, de forma que a possibilidade de dissolução a qualquer tempo não se coaduna com o instituto.

Tampouco se faz possível a configuração da multipropriedade como instituto meramente contratual, vez que constitui relação jurídica apenas entre os envolvidos no contrato sem qualquer força perante terceiros, sem fornecer a necessária segurança ao titular, bem como também inexiste a possibilidade de duração perpétua, ou pelo menos, tendente ao perpetuo, existente na multipropriedade.

Percebe-se então que a multipropriedade possui todos os atributos para ser considerada como um instituto de natureza real e como uma nova forma de propriedade, possuindo o direito de uso, de gozo e disposição, desde que relacionados ao turno de sua titularidade, podendo o multiproprietário dispor de seu título há qualquer tempo, desde que sempre relacionado ao seu turno.

Complementa-se ainda que a existência de uma convenção multiproprietária é essencial, pois esta guiará o dia-a-dia do empreendimento, as relações entre os

multiproprietários e o próprio administrador, terceiro que deverá atuar de forma a coordenar e organizar o bom funcionamento da multipropriedade.

Portanto, tendo em vista que, na contramão da crise que assola o mercado imobiliário, a multipropriedade vem crescendo cada vez mais no Brasil, de forma que não cabe mais perder tempo com a discussão ideológica acerca da natureza jurídica do instituto e sim partir para a criação de um instrumento legal que se preste a fornecer maior segurança e conforto para o seu desenvolvimento.

Diante do tanto quanto exposto, verifica-se que não há qualquer necessidade de expansão do *numerus clausus* do art. 1.225 do Código Civil, não sendo necessária a criação de um novo direito real, fazendo-se claro que a multipropriedade se trata de uma nova forma de propriedade, sendo necessário para tal apenas a inclusão de um novo elemento individualizador da propriedade: o tempo.

Resta claro que a multipropriedade possui todos os elementos necessários para a sua configuração como um direito de propriedade, estando nela presentes tantos os elementos caracterizadores dos direitos reais, quantos da propriedade, de forma que deve ser superada a antiga e tradicional concepção tridimensional da propriedade, restrita à largura, comprimento e altura, passando para uma concepção quadridimensional, trazendo o tempo como novo elemento.

De tal forma, apresentar-se-ia a multipropriedade como uma nova forma de propriedade, não qual os multiproprietários seriam vizinhos temporais, titulares de unidades autônomas temporais, não havendo qualquer confusão entre as diversas propriedades incidentes sobre o mesmo imóvel vez que cada unidade temporal possuiria matrícula própria para identifica-la.

De mais em mais, ainda que se limitem a discutir a natureza jurídica da multipropriedade, não restam dúvidas que se faz essencial a criação de regulação específica para o instituto, não podendo mais o ordenamento jurídico permanecer inerte face à multipropriedade, sob risco de causar danos à sociedade, a economia e à segurança jurídica.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo**: por uma teoria geral do direito das coisas. 2010. Dissertação (Doutorado em direito) – Universidade Federal de Pernambuco. Recife.

ARNOLD, Terry L. Real Estate Timesharing: Construction of Non-Fee Ownership. **Journal of Urban and Contemporary Law**. Urban Law Annual. v. 27. 1. ed, ano 1984.

BORBA, José Edwaldo Tavares. **Direito societário**. 10. ed. rev. aum. atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

BOWEN, David A. Timeshare ownership: Regulation and Common Sense. **Loyola Consumer Law Review**. v. 18. 4. Ed. ano 2006.

BRASIL. A Diretoria da EMBRATUR - Instituto Brasileiro de Turismo. **Deliberação Normativa n. 378**, de 12 de agosto de 1997. Dispõe sobre Sistema de Tempo Compartilhado em Meios de Hospedagem.

BRASIL. **Código Civil**. Brasília, DF: Senado, 2002.

BRASIL. **Decreto Federal n. 7.381**, de 02 de dezembro de 2010. Regulamenta a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008 e dá outras providências.

BRASIL. **Lei 11.771**, de 17 de setembro de 2008. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico e dá outras providências. Brasília, DF.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 1.546.165 – Proc. 2014/0308206-1. Recorrente: Magnus Landmann Consultoria Empresarial LTDA. – ME. . Recorrido: Condomínio Week Inn. Interessado: Jorge Karam Incorporações e Negócios S/C LTDA. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DJ 06 set. 2016. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=multipropriedade&b=ACOR&p=true&l=10&i=1>>.

BRUNO, Claudio. **Multiproprietà**: tra realtà e relatività. 2015. Dissertação (Doutorado em Direito, Economia e História) – Scuola Dottorale Internazionale Tullio Ascarelli. Itália.

CARRASCO, Carmen González. El Nuevo regimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico. **Revista CESCO de Derecho de Consumo**. n. 3/2012.

Colégio de Registradores de propriedade e mercantis da Espanha. **El aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en España (Time-Sharing)**. Disponível em: <

http://www.registradors.cat/acceso.php?doc=contenido/219_0_aprovechamiento_por_turno_de_bienes_inmuebles_de_Espana.pdf. Acesso em: 04 set. 2016.

CORRÊA, Cláudia Franco e SOARES, Irineu Carvalho de Oliveira. **Uma análise crítica ao princípio do *numerus clausus* dos direitos reais sob a perspectiva da função social da posse.** Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=ec62f93b5e03666f>>.

DAIDONE, Corrado. **La “multiproprietà”**: analisi giuridica ed economica dell’istituto. 2014. Dissertação (Doutorado em Direito e Economia) - Liberá Università Internazionale degli Studi Sociali Guido Carli. Itália.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: Direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. vol. 4.

DINIZ, Maria Helena. Multipropriedade imobiliária: uma especial figura condominial ad tempus. *In*: CASTRO, Daniel Aureo; MELO, Adriano Erbolato e ZANETTI, Andrea Cristina (Coords.). **Direito imobiliário atual**. 2. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2014.

ESPAÑA. **Código Civil**. Disponível em: <<http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/INDEXCC.htm>>

ESPAÑA. **Decreto de 14 de fevereiro de 1947**. Aprova o regulamento hipotecário. Disponível em: < <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1947-3843>>.

ESPAÑA. **Lei 42**, de 15 de diciembre de 1988. *Sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias*. Disponível em: < <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1998-28992>>.

ESTADOS UNIDOS. United States of America Uniform Law Commission. **Model Time-Share Act**: summary. Disponível em: < <http://www.uniformlaws.org/ActSummary.aspx?title=Real%20Estate%20Time%20Share>>.

FARIAS, Cristiane Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: direitos reais. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015, vol. 5.

FRANÇA. **Lei 86-18**, de 06 de janeiro de 1986. *Relative aux sociétés d’attribution d’immeubles en jouissance à temps partagé*. Disponível em: <<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000317307>>.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira. **Direitos Reais**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

GODINHO, André Pinto da Rocha Osório. **Direitos reais e autonomia da vontade (o princípio da tipicidade dos direitos reais)**. 2001. Dissertação (mestrado em direito civil) – Faculdade de Direito da Universidade do Rio de Janeiro.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, vol. 5.

ITÁLIA. **Código Civil**. Disponível em: <
http://www.jus.unitn.it/cardozo/obiter_dictum/codciv/Codciv.htm>.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. A multipropriedade imobiliária (aspectos doutrinários e registrários). **Revista trimestral de direito civil**. Rio de Janeiro: Padma, a. 8. v. 32, out./dez. 2007.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade privada como relação jurídica complexa**. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

MACIEL, Daniela. **Time-share conquista hotelaria no Brasil**. Diário do Comércio. Disponível em <http://diariodocomercio.com.br/noticia.php?tit=time-share_conquista_a_hotelaria_no_brasil&id=155863>.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. Limitações ao direito de propriedade. **Revista da faculdade de direito da Universidade de São Paulo**, v. 106/107, jan./dez. 2011/2012, p/ 839-855.

MATTIETTO, Leonardo. Função social e diversificação do direito de propriedade. **Revista da faculdade de direito de campos**, a. 6, n. 6, jun./2005.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade imobiliária (Time sharing)**. Disponível em <<https://marcelommmelo.com> > .

MONTEIRO, Washington de Barros e MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013, vol. 3.

OLIVEIRA, Edgar J. **11ª Edição do ADIT Invest debateu os desafios do time share e do fractional**. Revista Hotéis. Disponível em: <<http://www.revistahoteis.com.br/11a-edicao-do-adit-invest-debateu-os-desafios-do-time-share-e-do-fractional/>>.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito real das coisas**. 1 ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2013, vol. 4.

PORTUGAL. **Decreto Lei n. 37**, 10 de março de 2011. Altera o regime dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca (*time sharing*), transpondo a Diretiva nº2008/122/CE. Disponível em: <
http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1306&tabela=leis>.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima e MARQUES, Hérila Janaynna Bezerra de M. M. Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. **Revista Pensar**. Jul./Dez.2010. v. 15, n. 2.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. 24. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997, vol. 5.

SANTOS, Ana Cecília Alexandrina Bezerra dos. **Multipropriedade imobiliária e a concretização da função social na garantia do acesso à moradia de lazer**. Publica Direito. Disponível em: <
<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=6a0143100dc16755>>.

SANTOS, Ana Cecília Alexandrina Bezerra dos. **Multipropriedade imobiliária e a concretização da função social na garantia do acesso à moradia de lazer**. Artigo. (Curso de Graduação em Direito) – Faculdade Associação Caruarense de Ensino Superior. Caruarú.

SARAIVA, Bruno de Sousa e DA ROCHA, Maria Vital. **Notas a respeito da propriedade espaço-temporal**. Publica Direito. Disponível em: <
<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=0bae6e6182d08d4c> > .

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio Scavone. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

Segmento de multipropriedade deve saltar 60% em 2016. Revista Construção Mercado. n. 183, a. 69, out./2016.

SILVA, Carlos Phelippe Barros da Silva. **A utilização dos institutos do condomínio especial e ordinário do direito brasileiro na tentativa de se chegar ao sistema da multipropriedade imobiliária**. Monografia (graduação em direito) – Faculdade ASCES. Caruarú.

SOUZA, Eduardo Nunes de. Autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais. **Revista Brasileira de Direito Civil**. Abr./Jun. 2015, v. 4.

STAFFEN, Márcio Ricardo; BRANDÃO, Paulo de Tarso. Multipropriedade: entre a realidade e os direitos reais. **Revista Eletrônica Direito e Política, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI**. 2º quadrimestre de 2011. v.6.

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

TOMAZETTE, Marlon. **Curso de direito empresarial: teoria geral e direito societário**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

TORRALBA, ELISA. **El galimatías del aprovechamiento por turno de bienes inmuebles y otros productos turísticos afines**. Disponível em: <

<https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/28/2012/Aprovechamiento%20por%20turno.pdf> >.

ULLOA, Milushka Felicitas Rojas. **La naturaleza jurídica de la multipropiedad**. 2008. Dissertação (Doutorado em Direito e Ciência Política) – Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima, Peru.

UNIÃO EUROPÉIA. **Diretiva n. 2005/29/CE**, de 11 de maio de 2005. Relativa às práticas comerciais desleais das empresas face aos consumidores no mercado interno. Disponível em: < <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/HTML/?uri=CELEX:32005L0029&from=pt>>. Acesso em: 03 set. 2016.

UNIÃO EUROPÉIA. **Diretiva n. 2006/123/CE**, de 12 de dezembro de 2006. Relativa ao mercado interno. Disponível em: < <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2006:376:0036:0068:pt:PDF>>. Acesso em: 03 set. 2016.

UNIÃO EUROPÉIA. **Diretiva n. 94/47/CE**, de 26 de Outubro de 1994. Relativa à proteção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis. Disponível em: < <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/HTML/?uri=CELEX:32008L0122&from=PT>>. Acesso em: 03 set. 2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: contratos em espécie**. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 15 ed. São Paulo: Atlas, 2015, vol. 5.

VÍLCHEZ, William Molinari. **La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropiedad**. 2002. Dissertação (Doutorado em Direito) – Facultad de Derecho – Universidad Complutense de Madrid. Madri, Espanha.

WALD, Arnoldo. **Direito civil: contratos em especial**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.