

UNIVERSIDADE FEDERAL FLUMINENSE
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

NICOLE ERMIDA MARQUES

A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO
BRASILEIRO

VOLTA REDONDA – RJ

2020

NICOLE ERMIDA MARQUES

**A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO
BRASILEIRO**

Monografia Jurídica apresentada ao Curso de Direito do Instituto de Ciências Humanas e Sociais de Volta Redonda, pertencente à Universidade Federal Fluminense, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador (a):
PATRÍCIA SILVA CARDOSO

VOLTA REDONDA – RJ
2020

Ficha catalográfica automática - SDC/BAVR
Gerada com informações fornecidas pelo autor

M357m Marques, Nicole Ermida
A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO
BRASILEIRO / Nicole Ermida Marques ; Patrícia Silva Cardoso,
orientadora. Volta Redonda, 2020.
65 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito)-
Universidade Federal Fluminense, Instituto de Ciências
Humanas e Sociais, Volta Redonda, 2020.

1. Direito Civil. 2. Multipropriedade. 3. Direitos Reais. 4.
Código Civil. 5. Produção intelectual. I. Cardoso,
Patrícia Silva, orientadora. II. Universidade Federal
Fluminense. Instituto de Ciências Humanas e Sociais. III.
Título.

CDD -

Bibliotecário responsável: Sandra Lopes Coelho - CRB7/3389

NICOLE ERMIDA MARQUES

**A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO ORDENAMENTO JURÍDICO
BRASILEIRO**

Monografia Jurídica apresentada ao Curso de Direito do Instituto de Ciências Humanas e Sociais de Volta Redonda, pertencente à Universidade Federal Fluminense, como requisito parcial à aprovação na disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso – III.

Aprovada em 08 de dezembro de 2020.

BANCA EXAMINADORA:

Prof.^a Dr.^a Patrícia Cardoso Silva – UFF/VR

Orientador (a)

Prof. Dr. Matheus Vidal Gomes Monteiro – UFF/VR

Prof. Dr. Marcus Wagner de Seixas – UFF/VR

VOLTA REDONDA - RJ

2020

À memória do meu avô, Eduardo Ermida Filho, que nos deixou neste ano, vítima da pandemia do Covid-19. Pessoa que muito amei, que me ensinou princípios que sempre carregarei comigo e me motivou a trilhar o caminho desta graduação para que pudesse usar meus conhecimentos, ofertando acesso à justiça àqueles menos favorecidos.

AGRADECIMENTOS

À minha mãe Kelly e à minha avó Regina, mulheres determinadas que sempre lutaram para que eu trilhasse o caminho da educação e me ofereceram o melhor de si. Agradeço pelos conselhos e ensinamentos, por me despertarem tanta admiração e moldarem o meu caráter. Por todas as vezes que renunciaram aos próprios cuidados para se dedicarem ao meu crescimento. Sou fruto da criação de mulheres fortes, que batalharam em um passado de poucas oportunidades para que hoje eu pudesse caminhar com mais tranquilidade. Meu eterno e sincero agradecimento por todo o esforço que dispenderam junto a mim para a realização deste grande, e compartilhado, sonho.

À minha irmã, Sophia, que me inspira diariamente e me inflama o desejo de ser melhor para ser seu espelho. Por todo o amor que seu nascimento me despertou e que só aumenta ao longo do seu crescimento.

À Ana Luiza, meu outro amor fraternal, de quem muito me orgulho e que me ensina diariamente com sua autenticidade e caráter único.

Ao meu pai, por me mostrar o valor da educação e da independência, por ter acreditado no meu sonho que hoje se torna possível com a sua afetuosa contribuição.

Ao meu avô, a quem dedico este feito, por ter sido um homem do qual sempre me orgulharei, que me ensinou a importância da empatia, a sempre estender as mãos a quem, porventura, não pudesse trilhar os mesmos caminhos que pude.

À minha melhor amiga e companheira, Marília, com quem pude dividir as boas e más etapas deste percurso. Obrigada por acreditar em mim em momentos que eu mesma não acreditei. Obrigada por me despertar os mais nobres sentimentos e por trazer amor à minha rotina. Estendo os agradecimentos à Flávia, Sérgio e Henrique, pela singularidade dos laços familiares e afetuosos estabelecidos nessa caminhada.

Aos meus amigos da graduação, em especial Larissa e Guilherme, que permaneceram ao meu lado ao decorrer de toda essa trajetória. Agradeço a todos por terem sido verdadeiramente uma família durante essa caminhada e pelo vínculo sincero que pretendo cultivar por toda a vida.

Aos familiares e demais amigos que me motivaram, ajudaram e foram pacientes com a minha ausência nessa reta final, sempre se demonstrando presentes e sendo verdadeiros entusiastas das minhas conquistas.

À minha orientadora Patrícia, com quem desenvolvi um laço de carinho, que sempre me incentivou e trilhou o caminho desta pesquisa ao meu lado, que se iniciou com o desenvolvimento do projeto “Autonomia Privada e Direitos Reais: possibilidades à luz do

princípio da taxatividade” aprovado pela FAPERJ em agosto de 2018. Obrigada por acreditar no meu potencial e capacidade para desenvolver essa pesquisa.

À Dra. Maya Garcia, que se prontificou a responder todas as dúvidas e solicitações que me ocorreram durante a produção desta monografia. Por sua disponibilidade e simpatia, obrigada! Sou imensamente privilegiada por todas as mãos que não se soltaram para que eu pudesse chegar até aqui. Mais uma etapa vencida com amor e coragem. Muito obrigada a todos!

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	11
1. OS DIREITOS REAIS E O PRINCÍPIO DE <i>NUMERUS CLAUSUS</i>	13
1.1. CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS REAIS	13
1.2. O PRINCÍPIO DE <i>NUMERUS CLAUSUS</i> DOS DIREITOS REAIS.....	15
1.3. A TIPOLOGIA ABERTA DOS DIREITOS REAIS	21
2. DISPOSIÇÕES SOBRE O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E A SUPERVENIÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO LEGAL	25
2.1. O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SUA EVOLUÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO	25
2.2. A LEI 13.777/2018 E AS RESPECTIVAS ALTERAÇÕES NO CÓDIGO CIVIL E NA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS.....	32
3. O ENFRENTAMENTO DA LEI 13.777/2018 NA CONCEPÇÃO PRÁTICA E JURÍDICA DO EMPREENDIMENTO EM MULTIPROPRIEDADE	42
3.1. A PRÁTICA DO <i>BUSINESS</i> DO EMPREENDIMENTO DE FRACIONAMENTO IMOBILIÁRIO PERIÓDICO	42
3.2. PRINCIPAIS PONTOS CONTROVERTIDOS DA LEI 13.777/2018	50
3.3. PROJEÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE NO MERCADO IMOBILIÁRIO E HOTELEIRO	55
CONCLUSÃO	59
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	61

RESUMO

O presente trabalho cuida inicialmente de definir o conceito de direito real, destacando as suas principais características e as diferenciando daquelas das modalidades obrigacionais. Dentre as atribuições dos tipos reais destaca-se a oponibilidade *erga omnes*, o que representa que o vínculo real é oponível a todos e, portanto, absoluto. A análise se aprofunda em outra característica, qual seja a regência dos direitos reais ao princípio de *numerus clausus*, que se desmembra nos subprincípios da taxatividade e da tipicidade. O objetivo desta elucidação é analisar a tipologia destes institutos, a fim de averiguar a tolerância ao exercício da autonomia privada na criação e modulação dos tipos reais. Os defensores dos *numerus clausus* argumentam que as peculiaridades do ramo fazem com que este careça de uma segurança jurídica que não se sustentaria frente à liberdade de criação desses tipos. Apesar da taxatividade deixar a cargo do legislador a criação de novas figuras, isso não afastou o reconhecimento de outras que se desenvolveram nos meios sociais. Para exemplificar a narrativa, o trabalho analisou o surgimento da Multipropriedade Imobiliária, que foi reconhecida como direito real através de um Recurso Especial e hoje ostenta o caráter de condomínio no ordenamento jurídico pátrio. Por fim, destacam-se as características positivas e negativas do instituto, através da colaboração da advogada, consultora do regime e coautora da Lei 13.777/2018, Dra. Maya Garcia.

Palavras-chave: Direito Civil; Multipropriedade imobiliária; Código Civil; Direitos Reais;

ABSTRACT

The present work initially takes care of defining the concept of the real rights, highlighting its main characteristics and differentiating them from those of the personal modalities. Among the attributions of the real types, the *erga omnes* oponability stands out, which represents that the real bond is oponable to all and, therefore, absolute. The analysis goes deeper into another characteristic, which is the regency of real rights to the *numerus clausus* principle, which is broken down into the subprinciples of taxativity and typicity. The purpose of this elucidation is to analyze the typology of these institutes in order to ascertain the tolerance to the exercise of private autonomy in the creation and modulation of real types. The defenders of *numerus clausus* argue that the peculiarities of the branch mean that it lacks a legal security that would not stand up to the freedom of creation of these types. Although the legislator has left it up to him to create new figures, this has not detracted from the recognition of others that have developed in social circles. To illustrate the narrative, the paper analyzed the emergence of Timesharing, which was recognized as a real right through a Special Recourse and today has the character of a condominium in the country's legal system. Finally, the positive and negative characteristics of the institute are highlighted, through the collaboration of the lawyer, consultant of the regime and co-author of Law 13.777/2018, Dr. Maya Garcia.

Keywords: Civil Law; Timesharing; Civil Code; Real Rights

INTRODUÇÃO

O direito é um importante instrumento de manutenção da sociedade, visto que se responsabiliza por regular as limitações e diretrizes para o convívio social harmônico, além de dirimir questões sobre conflitos de interesses.

O direito civil, em linhas gerais, é tradicionalmente marcado pela diferença entre direitos pessoais e direitos reais. Os direitos pessoais basicamente criam vínculos jurídicos entre sujeitos, sendo relativos e amplamente suscetíveis de modulação pela autonomia da vontade. De outro modo, os direitos reais são absolutos e envoltos pelos princípios da taxatividade e da tipicidade.

Os direitos reais, por uma série de características peculiares, são direitos que possuem uma tutela jurisdicional diferenciada dos direitos obrigacionais. Dentre algumas dessas características, pode-se citar a oponibilidade *erga omnes*, a aderência e o direito de preferência.

Por carregarem tais atributos, esses direitos são regidos pelo princípio sistemático do *numerus clausus*, que se traduz na impossibilidade de criação destes direitos pela autonomia privada, ou seja, são os direitos reais taxativamente delimitados por lei. A vedação da constituição de figuras não previstas em lei, atribui competência exclusiva ao legislador, delimitando a lei como única fonte de direito real.

O princípio antagônico ao *numerus clausus*, o *numerus apertus*, defende a livre criação de figuras e a recepção daquelas atípicas pelo ordenamento. Apesar de ainda existirem alguns defensores dos *numerus apertus*, é pacificado o entendimento de que a condução da seara de direitos reais é dada por *numerus clausus*.

No decorrer deste trabalho buscar-se-á entender quais são os fatores que se evidenciam nos direitos reais para justificar a tutela mais inflexível em comparação aos direitos obrigacionais, e quais os reflexos oriundos dessa proteção outorgada pelos princípios da taxatividade e da tipicidade.

Quanto à tipicidade, sabendo-se que cada modalidade real possui uma configuração própria, com elementos que a definem, discute-se se os tipos reais são abertos ou fechados.

Considera-se tipo fechado aquele em que o legislador prevê todas as características que compõem o seu conteúdo, de modo que, havendo divergência com qualquer das características previstas, a natureza real não está configurada. Por outro lado, a corrente que defende a tipologia aberta dos direitos reais, a qual é seguida por este trabalho, acredita que o legislador apenas estabelece o conteúdo essencial de cada tipo, de modo que os tipos podem se

estender ou se adaptar conforme o exercício da autonomia privada, através da intervenção de um conteúdo accidental.

Destaca-se, também, que a autonomia privada constitui um dos princípios mais importantes do direito civil. O ideário que inspirou a primeira codificação se desenvolvia na possibilidade de os particulares negociarem seus bens e interesses, reconhecendo estas relações como situações jurídicas. Com o passar dos anos a autonomia privada se assentou nos direitos obrigacionais, regulando as relações de forma menos restritiva e mais harmônica com as vontades das partes.

Nessa ótica, o presente trabalho cuidará de investigar a incidência da autonomia privada no regramento dos Direitos Reais.

Como referência, analisar-se-á o instituto da Multipropriedade Imobiliária, uma nova concepção de fracionamento de imóvel, que foi recepcionado pelo Código Civil e alterou a Lei de Registros Públicos no ano de 2018 através da Lei 13.777.

Destaca-se que o impulso pela positivação do instituto foi intensificado após o reconhecimento de sua natureza de direito real através da decisão do Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial 1.546.165-SP, em 2016. No referido julgado, em maioria contrária ao voto relator, decidiu-se por afastar a penhora de um imóvel fracionado em multipropriedades, reconhecendo a autonomia de suas unidades periódicas.

Em sequência, o instituto em evidência torna-se o objeto deste trabalho, de modo que se passará a analisar os dispositivos da lei 13.777/2018 e delinear os primeiros efeitos e impressões do novo instituto jurídico.

Por fim, se demonstrará o resultado de uma pesquisa empírica realizada com uma das coautoras da lei que instituiu o Condomínio em Multipropriedade e atual vice-presidente do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (IBRADIM), Dra. Maya Garcia, que concedeu uma entrevista ao trabalho, trazendo uma ótica experiente e profissional ao estudo ora proposto.

A entrevista realizada com a especialista permite uma explanação de pontos controvertidos na lei, partindo-se de uma ótica dúplice, entre uma análise acerca dos limites jurídicos e da correspondência às expectativas negociais.

A justificativa do presente trabalho se evidencia na necessidade de equilibrar o respeito aos limites jurídicos, que norteiam os direitos reais, e o exercício da autonomia privada, manifestado na prática negocial.

1. OS DIREITOS REAIS E O PRINCÍPIO DE *NUMERUS CLAUSUS*

1.1. CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS REAIS

O Direito das Coisas representa uma seara complexa dos direitos civis. A análise clássica de Clóvis Beviláqua define tal modalidade como:¹

[...] o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio.

Entre as mais variadas conceituações doutrinárias, entende-se como *coisa* os bens corpóreos ou tangíveis que contenham valor pecuniário ou axiológico.² Ainda sobre o Direito das Coisas, leciona Luciano de Camargo Penteado:³

O Direito das Coisas é, assim, para sumarizar, uma parte ou um ramo do Direito que disciplina (isto é, que confere uma normativa, uma estruturação deontológica), um particular dado fenomênico: o contato da pessoa humana com as coisas, principalmente aquelas de caráter material. Sabe-se, entretanto, que este contato interessa ao direito na medida em que desencadeia e projeta consequências para além do mero contato sujeito/objeto em sua singularidade. Há relevância jurídica do processo apropriatório de alguém em relação a alguma coisa na medida em que há ou pode haver repercussões dessa prática na posição ou situação jurídica de outros indivíduos que sejam estritamente derivadas deste processo.

Tal reflexão nos permite compreender que a importância da relação entre o homem e a coisa da qual este se apropria, interessa ao direito na medida em que surgem as consequências jurídicas dessa vinculação e refletem em um sujeito passivo não determinado. Depreende-se assim que nem toda relação *homem x objeto* será tutelada pelo Direito das Coisas, mas tão somente aquelas cujas coisas são úteis e raras, ensejando disputa entre os homens e incorporando-se ao patrimônio destes, de modo que essa apropriação estabeleça um vínculo jurídico, chamado domínio.⁴

¹ BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das Coisas*: Vol. 1. Ed. fac-similar. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2013. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/496210>>. Acesso em 02/07/2020.

² TARTUCE, Flávio. *Direito civil*, v. 4: *Direito das Coisas*. 9. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. n.p. Disponível em: <https://issuu.com/elisangelafeitosa6/docs/fl_vio_tartuce_-_direito_civil_-_v>. Acesso em 02/07/2020.

³ PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas*. 3. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 20.

⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro*, volume 5: *Direito das Coisas*. 14. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. n.p. Disponível em <https://www.academia.edu/40171438/CURSO_DE_DIREITO_CIVIL_III_DIREITOS_REAIS>. Acesso em 02/07/2020.

O Direito das Coisas, por cuidar da relação jurídica estabelecida entre o homem e os bens apropriáveis, traz em sua gênese a relação puramente de direito real, entretanto, sendo o direito patrimonial segmentado tradicionalmente em direitos pessoais e direitos reais, é essencial que se diferencie essas duas categorias.

Os critérios que diferenciam os direitos pessoais dos direitos reais são explanados em grande parte das doutrinas, como por Silvio de Salvo Venosa e Orlando Gomes.⁵ A ideia básica do direito pessoal é a relação entre dois ou mais sujeitos, tendo como seu maior protótipo a obrigação, enquanto, de outro modo, os direitos reais traduzem a relação entre a coisa e o sujeito, sendo a propriedade o direito real por excelência.

Cumprido explicar duas principais teorias basilares para a estruturação da ideia de direito real: a clássica e a personalista. Nos ensinamentos de Orlando Gomes, para a primeira delas, denominada teoria clássica ou realista, o direito real constitui um poder imediato exercido pela pessoa sobre a coisa, com exclusividade e contra todos.⁶ De outro modo, para a teoria personalista, tal direito se traduz em uma relação jurídica estabelecida entre duas ou mais pessoas, intermediada por uma coisa.⁷ O que difere os direitos reais dos obrigacionais, para a teoria personalista, é a sujeição passiva. Enquanto a relação de direito pessoal possui um sujeito determinado, qual seja o devedor, o direito real possui um sujeito indeterminado, uma vez que insere toda a coletividade nessa atribuição, devido a sua condição de *erga omnes*.⁸

Dizer que um direito real é exercido *erga omnes* e, portanto, absoluto, significa que sua natureza lhe confere uma oponibilidade contra todos, de modo que no polo passivo desse direito estão todos os membros da coletividade, sendo a estes outorgado o dever geral de abstenção⁹. O sujeito passivo de um direito real só se determina no momento em que essa obrigação passiva universal é violada.

⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: *Direitos Reais*. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 4-10; e GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. ver. e atual por: Luiz Edson Fachin (coord. Edvaldo Brito). Rio de Janeiro: Forense, 2012. Disponível em: <https://www.academia.edu/27774759/Orlando_Gomes_-_Direitos_Reais> Acesso em: 20/07/2020.

⁶ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21ª ed. ver. e atual por: Luiz Edson Fachin (coord. Edvaldo Brito). Rio de Janeiro: Forense, 2012. Disponível em: <https://www.academia.edu/27774759/Orlando_Gomes_-_Direitos_Reais> Acesso em: 20/07/2020.

⁷ TARTUCE, Flávio. Direito civil, v. 4: *Direito das Coisas*. 9. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. n.p. Disponível em: <https://issuu.com/elisangelafeitosa6/docs/fl_vio_tartuce_-_direito_civil_-_v>. Acesso em 02/10/2020>.

⁸ GOMES, op. cit. p. 12.

⁹ Dever geral de abstenção é um compromisso de sujeição passiva de não embaraçar ou turbar o direito real de titularidade alheia. Não se relaciona com a satisfação desse direito, pois os direitos reais se satisfazem com o exercício da relação direta do titular sobre a coisa, e não com uma prestação efetuada por terceiros. Em suma, é o dever geral de respeitar o desempenho da titularidade do direito de outrem. COSTA, Dilvanir José da. *O conceito de Direito Real*. [s.d.]. Disponível em <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/531/r144-04.PDF?sequence=4>> Acesso em 02/07/2020.

Outras características que derivam dessa oponibilidade dos direitos reais são a aderência e a sequela. Pelo critério da aderência entende-se que o vínculo jurídico adere-se a coisa que é o objeto da relação, de modo que esta sempre estará acompanhada da titularidade de direito real onde ou com quem quer que ela esteja. Alinhado a isto, o artigo 1.228 do Código Civil¹⁰ tratou de disciplinar que no direito de sequela o proprietário além de poder usar, gozar e dispor da coisa, têm o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Neste sentido explica Orlando Gomes que “não importam usurpações; [...] Se grava determinado bem, como no caso de servidão, nenhuma transmissão o afetará, pois, seja qual for o proprietário do prédio serviente, terá de suportar o encargo”.¹¹

Insta salientar que os direitos reais tendem à perpetuidade. Apesar de não representar uma regra geral, normalmente os direitos pessoais extinguem-se no momento da execução da obrigação correspondente, enquanto nos direitos reais, a exemplo do ideário da propriedade, busca-se um vínculo contínuo, prolongado no tempo.

Por fim, outra característica que merece destaque na seara dos direitos reais é a sua regência ao princípio de *numerus clausus*, que enfrenta um intenso debate acerca da modernização ou conservadorismo desta seara, conforme se analisará de ora em diante.

1.2.O PRINCÍPIO DE *NUMERUS CLAUSUS* DOS DIREITOS REAIS

O Direito é reconhecido por seu papel fundamental na regulação da sociedade civil, instituindo uma série de regras que direcionam o homem ao convívio social harmônico.

Além disso, sabe-se que, por mais que contemos com um ordenamento jurídico rico e bem estruturado, a lei pode vir a apresentar lacunas que não foram esclarecidas pelo texto normativo. Para isso, o legislador também conta com outros componentes que visam garantir a sua aplicabilidade, respondendo a essas lacunas através de uma conciliação entre os elementos oferecidos pela própria legislação e os costumes e princípios gerais do direito.

Sabendo-se disso, existem campos do direito que possuem uma liberdade de interpretação e adequação maiores do que outros. Isso se dá por uma série de características inerentes às normas que as tornam mais rígidas ou flexíveis.

¹⁰ BRASIL. Código Civil (2002). Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em 02/07/2020.

¹¹ GOMES, Orlando. Direitos Reais. 21ª ed. ver. e atual por: Luiz Edson Fachin (coord. Edvaldo Brito). Rio de Janeiro: Forense, 2012. Disponível em: <https://www.academia.edu/27774759/Orlando_Gomes_-_Direitos_Reais> Acesso em: 20/07/2020.

Para melhor elucidar, utilizemos o primeiro capítulo da parte geral do Código Civil de 2002. O trecho mencionado trata da personalidade e da capacidade das pessoas naturais. Ali se determina, entre outros conteúdos, o momento e as condições necessárias para que uma pessoa possa exercer, plena ou relativamente, os atos de sua vida civil. Nota-se, portanto, que o legislador não enfrenta muitos problemas com interpretação destes enunciados, garantindo, por exemplo, conforme o artigo 3º da lei em destaque, que somente os menores de 16 (dezesseis) anos sejam considerados absolutamente incapazes, até que outro texto normativo o revogue.

Por outro lado, no direito contratual a ótica é diversa. Neste ramo do direito a intervenção legislativa é mais exemplificativa, no sentido de aderir o vínculo pessoal a mais relações jurídicas do que seu próprio texto discrimina, observadas as normas gerais fixadas no diploma legal, segundo o artigo 425 do CC/02.

Nota-se, portanto, que além da liberdade detida pelo legislador em reconhecer esses contratos no ordenamento jurídico, as partes também possuem grande liberdade para convencionar, visto que não se subordinam a nenhuma forma especificada, mas sim aos limites genéricos estabelecidos no código vigente. Depreende-se assim que, na seara contratual, essa autonomia das partes é um poder conferido pelo próprio ordenamento que, também por esse motivo, é um poder limitado, e não soberano.

O conceito de autonomia privada é descrito por Pietro Perlingieri como sendo “o poder reconhecido ou atribuído pelo ordenamento ao sujeito de direito público ou privado de regular com próprias manifestações de vontade, interesses privados ou públicos, ainda que não necessariamente próprios”.¹²

O instituto supramencionado é também considerado um princípio do direito e se insere no ordenamento como uma forma de expressão do indivíduo, acreditando ser este capaz de estabelecer relações consensuais com outras partes e regular seus próprios atos. Ou seja, a autonomia privada permite que os sujeitos exteriorizem a expressão de sua própria liberdade.

Ocorre que o princípio da autonomia privada se desenvolveu alinhado à seara obrigacional e, por outro lado, afastado dos direitos reais, conforme se verificará adiante.

Como já se demonstrou, os direitos reais possuem uma série de características peculiares, como o absolutismo e a aderência, que fazem com que esta modalidade normativa carregue consigo uma segurança jurídica muito atrativa aos negócios, de um modo geral. Dessa

¹² PERLINGIERI, Pietro. O Direito Civil na Legalidade Constitucional. Tradução de Maria Cristina de Cicco. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 821/830. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4436452/mod_folder/content/0/6.1%20PERLINGIERI%20Pietro%20Direito%20Civil%20na%20legalidade%20constitucional%20p822-830.pdf?forcedownload=1. Acesso em: 20/07/2020.

maneira, existem alguns requisitos que direcionam o legislador ao reconhecimento ou não da natureza de direito real aos negócios e institutos jurídicos que se submetem a essa análise.

A partir de então, passa-se a analisar dois sistemas, mais ou menos flexíveis, sobre a criação de novos direitos reais ou a incorporação de novos modelos a esses tipos já criados: os sistemas de *numerus clausus* e de *numerus apertus*.

Os direitos reais são regidos pelo sistema de *numerus clausus*. Tal diretriz, por sua vez, se manifesta pelos princípios da taxatividade e da tipicidade que, embora complementares, não se confundem.

A taxatividade se traduz na impossibilidade de criação de novos direitos reais pela autonomia privada, ou seja, apenas o legislador tem o poder de criá-los. É neste momento de criação que se determina o conteúdo daquele tipo. Chamamos de tipicidade a formulação dos efeitos, incidência e a estrutura essencial que são definidos para que o legislador possa ajustar os contratos em espécie, rigorosamente, aos tipos enumerados em lei.¹³

Dessa forma, “examina-se usualmente a tipicidade apenas no seu aspecto negativo de limite à liberdade contratual, destacando-se que é por meio da indicação do conteúdo peculiar de cada tipo real que a lei delimita os direitos reais admitidos na ordem jurídica”.¹⁴

Portanto, alinhando os dois princípios, o sistema de *numerus clausus* estabelece que os contratos que não se inserem nestes padrões previamente determinados são deficitários para esse contexto e, portanto, inexistentes.

Para que exista esse enquadramento, o conceito abstrato do tipo deve refletir não apenas o modelo estrutural pré-determinado pela norma jurídica, como também estabelecer uma conexão lógica entre os elementos que o compõem e as consequências jurídicas de incidência de um direito real. Isto significa dizer que não existem direitos reais atípicos ou inominados, logo “ainda que tenha alguém sobre a coisa direito de gozo, não redutível aos tipos clássicos, não será titular de um direito real se esse modo de desfrutar o bem não estiver incluído na lei, nessa qualidade”.¹⁵

Trata-se, portanto, de uma análise minuciosa que pressupõe um quadro comparativo entre a identidade do negócio jurídico formulado e os elementos da hipótese normativa.

¹³ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: *Direito das Coisas*. 14. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. n.p.

¹⁴ OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. *Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro*. Civilistica.com. Rio de Janeiro, a. 5, n. 2, 2016. p. 7. Disponível em: <<http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>> Acesso em 04/10/2020.

¹⁵ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 402.

Mister se faz observar o nascedouro de tais conceitos. Analisando o contexto do Feudalismo, pode-se dizer que seu objetivo principal era a busca pelo acúmulo de riquezas através do domínio da propriedade. Dessa forma, a exploração patrimonial visava apenas o interesse dos senhores feudais, ignoradas as ambições coletivas.¹⁶

Salienta-se ainda que o princípio de *numerus clausus* se fortaleceu na Revolução Francesa, concretizando-se na luta pelo direito social da comunidade, visando a preservação do absolutismo do direito de propriedade, como explica José de Oliveira Ascensão:¹⁷

O *numerus clausus* inscreve-se, ou pelo menos pode-se inscrever, neste movimento. Abolidos os vínculos feudais é instaurada uma nova ordem dos direitos sobre a coisa, um sistema fechado serve à maravilha para perpetuar as conquistas obtidas; tudo o que se não adaptar ao esquema legislativo é rejeitado.

O que se deve observar, entretanto, é que o sistema de *numerus clausus* perdura até os dias atuais, justificando sua existência na proteção desses direitos que são de ordem pública. Ocorre que, assim como novamente observa Ascensão, a preponderância de um princípio que foi criado no século XIX pode gerar um certo anacronismo ao ordenamento jurídico, de forma que a rigidez do princípio acaba por representar um “*verdadeiro colete de força imposto à vida*”¹⁸.

A ordem pública é preponderante na disciplina dos direitos reais,¹⁹ razão pela qual a vedação da constituição de figuras não previstas em lei, atribui competência exclusiva ao legislador, delimitando a lei como única fonte de direito real. Sendo assim, o Código Civil estabelece, em seu artigo 1225, que são direitos reais:

I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; e XIII - a laje. (BRASIL, 2002, Art. 1.225)

O artigo supramencionado traz um rol taxativo que delimita quais são os direitos reais, entretanto, existem doutrinas, como a de Silvio de Salvo Venosa, que reconhecem a existência

¹⁶ MARQUES, Fernando Cristian. *Os Princípios Da Autonomia Privada X Numerus Clausus: Abordagem Dos Direitos Reais A Partir Do Novo Contexto Constitucional*. Boletim Jurídico, Uberaba/MG, a. 22, nº 1164. Disponível em: <<https://www.boletimjuridico.com.br/artigos/direito-civil/3065/os-principios-autonomia-privada-x-numerus-clausus-abordagem-direitos-reais-partir-novo-contexto-constitucional>>. Acesso em 04/10/2020.

¹⁷ ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Livraria Petrony, 1968. p. 74.

¹⁸ Ibid., p. 76.

¹⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 26.

de direitos reais esparsos no Código Civil ou em leis especiais, como se extrai do seguinte trecho sobre a alienação fiduciária:²⁰

Ao estudarmos aqui os direitos reais de garantia, hipoteca, penhor e anticrese, foi observada a necessidade crescente de dinamizar e facilitar o crédito, bem como a circulação de riquezas. Por essa razão tantas são as leis que procuraram eficientizar a hipoteca e o penhor, especialmente este último, atribuindo-lhes características ausentes nos respectivos institutos originais do Código Civil. Nesse diapasão, a alienação fiduciária em garantia, introduzida originalmente em nossa legislação para dar substrato aos contratos de financiamento precipuamente de bens móveis e duráveis, inseriu em nosso ordenamento mais um direito real de garantia, que se agrega ao rol já existente, com características próprias.

O princípio antagônico ao *numerus clausus*, o *numerus apertus*, traz consigo o padrão de criação e modulação de direitos pela vontade das partes.

O sistema *numerus apertus* que rege hoje o direito obrigacional, por razão das suas características mais flexíveis, ainda teve aprovação de grandes doutrinadores no direito brasileiro para que norteasse também os direitos reais, como Teixeira de Freitas e Carvalho Santos, defendido também por Washington de Barros Monteiro:²¹

Os direitos reais poderão ser ainda criados pelo legislador, ou pelas próprias partes, desde que não contrariem princípios de ordem pública. Vários autores sustentam esse ponto de vista. Realmente, texto algum proíbe, explícita ou implicitamente, a criação de novos direitos reais, ou a modificação dos direitos já existentes.

Sendo os negócios jurídicos existentes em *numerus apertus*, é também notória a ideia de que estes trazem a realidade mais concreta de autonomia privada, visto que nada traduz melhor a liberdade negocial do que a escolha dos efeitos jurídicos do ato praticado.

Todavia, apesar de existirem pronunciamentos em defesa do *numerus apertus*, hoje é pacificado na doutrina e nos julgados, o princípio do *numerus clausus* no que tange aos direitos reais. Sendo os direitos reais admitidos e elencados no Código Civil, a especificação da lei constitui *numerus clausus* e veda a criação por convenção de qualquer natureza, pois entende-se que, dentre outros fatores, a livre criação de modelos jurídicos de eficácia absoluta dificultaria os registros públicos e representaria insegurança ao comércio jurídico.

Entretanto, mister se faz ressaltar que países como Portugal e Espanha utilizam-se do sistema aberto para a criação de direitos reais e não demonstram sofrer muitos problemas

²⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 405/406.

²¹ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 1989. v. 3, p. 12.

registrais relacionados a isso. O ordenamento espanhol permite que qualquer direito real seja levado a registro público, mas isso não quer dizer que qualquer situação jurídica possa criar um novo direito real. O registro desses negócios é indispensável para a eficácia erga omnes e o reconhecimento dessa figura com eficácia real perpassa um juízo de adequação, mesmo que subjetivamente.²²

Conforme explica o jurista André Pinto da Rocha Osório Gondinho,²³ de acordo com o Código Civil espanhol, a Lei de Hipoteca e a jurisprudência da *Dirección General de los Registros y Del Notariado*²⁴, essa adequação de uma modalidade contratual aos direitos reais deve atender certos requisitos, sendo eles: a) a figura necessita tratar-se de um verdadeiro direito real, ou seja, deve cuidar de um poder direto do homem sobre a coisa. b) não pode a figura a ser criada contrariar a ordem pública, que deve ser entendida como o interesse público econômico; c) o objeto a ser gravado, bem como o direito real a que se pretende criar, devem ser minuciosamente descritos; d) devem ser respeitados os requisitos de forma para o registro, a saber, a escritura pública; e e) não bastando a vontade criativa, exige-se a presença de uma causa econômica ou social relevante, o que acaba por demandar uma análise jurídica dos interesses das partes que motivam essa criação.

Nota-se que outros ordenamentos optaram por conciliar a proteção dos direitos reais com a autonomia privada, estabelecendo requisitos para a criação de direitos reais pelas partes, norteando esse processo criativo. De outro modo, no Brasil, como já foi explanado, o sistema jurídico atribuiu a competência de criar novos direitos reais exclusivamente ao legislador, o que já vem sendo alvo de muitos debates sobre a modernização do olhar conservador à disciplina dos direitos reais.

Deve-se observar, portanto, que uma sociedade civil complexa como a nossa, tão diversa em grupos econômicos e sociais, traz uma mutabilidade que dificulta ao legislador, por si só, identificar toda a necessidade existente. Assim, merece reflexão a orientação de Ascensão:²⁵

²² LISBOA, Daniel. *Para a reconstrução da teoria dos direitos reais: o numerus clausus, a tipicidade e a autonomia privada*. Universidade Federal do Paraná, [S. l.], 2002. Disponível em: <<https://www.acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/41149/M119.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 05/10/2020.

²³ GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. *Direitos reais e a autonomia da vontade*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 74/75.

²⁴ Órgão diretivo do Ministério da Justiça. Entre suas principais funções está a gestão de assuntos sobre direito cartorário e registral. Disponível em <<https://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/servicios-ciudadano/documentacion-publicaciones/boletin-ministerio-justicia/seccion-informativa/resoluciones-direccion/nacionalidad-estado-civil?tipo=ResolucionDGRN>> Acesso em: 05/10/2020.

²⁵ ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Livraria Petrony, 1968. p. 76.

A espontaneidade social tem por si só a capacidade de forjar, na maioria dos casos, os instrumentos que mais adequados se revelem à determinada situação. Essa mesma espontaneidade permite acompanhar a evolução, criar para amanhã o que não existia ontem, matar o que já não serve hoje. [...] Para além da inevitável lentidão de todas as intervenções em matéria de direito civil, cremos que nem mesmo o mais sagaz e atento legislador poderia realizar esta tarefa.

A afirmação supramencionada reforça a diversidade das fontes do nosso direito tal como a importância de cada uma delas. Resta cediço que, mesmo nas classes normativas de menor flexibilidade, a autonomia das partes deve de alguma forma contribuir para o avanço e modernização do ordenamento.

Como já citado anteriormente, o princípio da tipicidade presente no *numerus clausus* delimita os estatutos jurídicos, ou seja, as situações jurídicas em que se permite a constituição de um direito real. Logo, cada tipo possui uma regulamentação jurídica própria.

Destaca-se, todavia, que os tipos previamente definidos devem traçar o conteúdo básico e necessário para que se alcance o desejado efeito prático daquela modalidade de direito real, não significando que todo o seu conteúdo precisa ser determinado, mas tão somente aquele que propicia os efeitos pretendidos.

1.3.A TIPOLOGIA ABERTA DOS DIREITOS REAIS

Como já fora observado, para a configuração de direito real, é necessário que o ato ou negócio praticado atenda à configuração de algum tipo, que descreve sua situação fática e a modalidade de seu exercício.

Precisamente essa abordagem nos encaminha à abordagem da *tipologia*, que aponta uma diversidade de figuras que não preenchem completamente os tipos a que correspondem, conforme contextualiza Ascensão:²⁶

Se há um *numerus clausus*, também há, necessariamente, uma tipologia de direitos reais. O *numerus clausus* implica sempre a existência de um catálogo, de uma delimitação de direitos reais existentes. Quer dizer, o *numerus clausus* significa que nem todas as figuras que cabem no conceito de direito real são admitidas, mas tão somente as que forem previstas como tal. Pressupõe, pois, a especificação de uma pluralidade de figuras que realizam o preenchimento incompleto dum conceito, o que nos dá a própria definição de tipologia. O conceito de direito real tem uma extensão maior do que a resultante da soma dos direitos reais existentes.

²⁶ ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Livraria Petrony, 1968. p. 104/105.

Para que se conceba a ideia de tipicidade dos direitos reais, é essencial diferenciar duas modalidades de tipologia: a taxativa (fechada) e a exemplificativa (aberta). Entende-se como modalidade taxativa, aquela em que os tipos disponíveis para o amoldamento dos conceitos ou figuras são exclusivamente estabelecidos pela lei. De outro modo, nas segundas, a normatização se segue autorização (explícita ou implícita) para que os particulares criem novas figuras típicas.²⁷ O tipo fechado, então, já é preenchido por todos os elementos juridicamente fundamentais ao seu conteúdo, não cabendo incidência da autonomia da vontade para alterar ou modulá-lo.

Quando falamos de tipologia aberta dos direitos reais, parte-se da premissa de que o tipo real é caracterizado apenas pela estrutura básica que o qualifica, preceituando o conteúdo essencial, mas não exaurindo a definição de elementos que o definem. Neste sentido, a estrutura de um tipo aberto abre margem para a incorporação dos elementos acidentais pela autonomia privada.

A autonomia privada constitui um dos princípios mais importantes do direito civil. O ideário liberal que inspirou a primeira codificação se desenvolvia na possibilidade de os particulares negociarem seus bens e interesses, reconhecendo estas como situações jurídicas. Leciona, dessa forma, Francisco Amaral:²⁸

A autonomia privada revela-se, portanto, como produto e como instrumento de um processo político e econômico baseado na liberdade e na igualdade formal, com positivação jurídica dos direitos subjetivos de propriedade e de liberdade de iniciativa econômica.

A autonomia encontrada na codificação contemporânea deve cuidar de garantir a liberdade do indivíduo em constituir situações jurídicas aptas a concretizar relações existenciais e patrimoniais, observados sempre os parâmetros normativos para o exercício legítimo dessa liberdade.

Nota-se, dessa forma, que a tipologia taxativa impede a criação de novos direitos reais, todavia, o tipo real é aberto, cabendo a modelação expansiva dos direitos reais elencados no artigo 1.225 do Código Civil. Cumpre ressaltar que a autonomia privada limita-se a modular os direitos reais, de modo que, havendo modificação dos efeitos práticos deste, criando figuras

²⁷ ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Livraria Petrony, 1968. p. 34.

²⁸ AMARAL, Francisco. *A autonomia privada como princípio fundamental da ordem jurídica: perspectivas estrutural e funcional*. Revista de Informação Legislativa, v. 26, n. 102, p. 207-230, 1989. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/181930>>. Acesso em: 06/10/2020.

atípicas, o negócio jurídico não terá eficácia real. O vínculo, na situação explicitada, deixa de ser real oponível *erga omnes* e passa a ser obrigacional, inter partes.

Em outras palavras, na tipologia aberta, ora expostos os elementos essenciais para a caracterização de uma situação possuidora de regime jurídico, existem elementos acessórios e não previstos que podem vir a integrar seu estatuto, observados os elementos necessários e as normas de ordem pública. Nesses casos, como na servidão e no usufruto, a inclusão de elementos variáveis é lícita, caracterizando a modulação expansiva, que consiste em potencializar os tipos existentes com os elementos acessórios, atendendo a demanda social a que se vincula.

Além dos exemplos supramencionados, ressalta-se o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça no entendimento consolidado na Súmula 308 onde se flexibilizou os efeitos da hipoteca, um direito real de garantia. O referido dispõe que “hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”.

Observa-se que na ocasião em apreciação, mesmo sendo o direito de sequela comum a todos os institutos de direitos reais, inclusive aos de garantia, é negado ao credor hipotecário a perseguição da coisa gravada. Isto posto, questiona-se qual motivação estaria por trás da limitação de uma característica quase unânime nessa categoria normativa. E a resposta é simples: os direitos, mesmo os de natureza real, são relativos e não absolutos.²⁹

Constatou o STJ a vulnerabilidade do promitente comprador na relação jurídica, uma vez que este, mesmo cumprindo integralmente as prestações firmadas no compromisso de compra e venda, ficaria sob risco de perder seu imóvel em um eventual inadimplemento da incorporadora com a instituição financeira.

A velocidade com a qual o contexto social acelera a modernização da estrutura jurídica é incontestadamente superior à aptidão do legislador de captar toda a necessidade das relações patrimoniais de forma exclusiva. Por isso, assevera Ascensão que “a imposição de um *numerus clausus* significa estratificar a vida social em determinado momento histórico, absolutizando o que era relativo, por fazer secar a fonte da evolução”.³⁰

Neste mesmo sentido, explica Flávio Tartuce:

²⁹ OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. *Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro*. Civilistica.com. Rio de Janeiro, a. 5, n. 2, 2016. p. 6. Disponível em: <<http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>>. Acesso em 06/10/2020.

³⁰ ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Livraria Petrony, 1968. p. 76.

O que propõem os civilistas da atual geração, portanto, é uma quebra do princípio da taxatividade, desde que se trabalhe dentro dos limites da lei, que pode até criar novos direitos reais, além daqueles previstos no art. 1.225 da atual codificação material. Em suma, não haveria taxatividade estrita dentro do rol mencionado, devendo ser observada apenas a tipicidade em lei. O desafio futuro diz respeito à possibilidade de criação de novos direitos reais também pela autonomia privada, quebrando-se também a tipicidade.

Sobre esse contexto ainda cabe mencionar que já existem algumas leis, como a do Direito de Laje nº 13.465/2017, que criaram modalidades próprias de direitos reais. Isso demonstra a exaltação dos costumes em um contexto julgado tradicionalmente como concreto e taxativo. O que demonstra a criação do Direito de Laje (sobrelevação), é que este teve sua estruturação respaldada em uma realidade majoritariamente das regiões periféricas. Conhecida vulgarmente como ‘puxadinho’, o instituto jurídico da laje nasceu em reconhecimento a uma necessidade de grande vulto social.

Sendo assim, há de se reconhecer a importância de aceitar novos conceitos que não sejam necessariamente respaldados de um contexto histórico tradicional, já que o direito enquanto instrumento de manutenção social deve cuidar de sempre corresponder a um equilíbrio normativo social.

Para melhor ilustrar a evolução das figuras em princípio atípicas que se incorporam às disposições de caráter real, a presente pesquisa cuidará de analisar a Multipropriedade Imobiliária, recém ingressada no Código Civil. Tratar-se-á de compreender os elementos que compõem o tipo, tal como os efeitos teóricos e práticos do instituto.

2. DISPOSIÇÕES SOBRE O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E A SUPERVENIÊNCIA DE REGULAMENTAÇÃO LEGAL

2.1.O INSTITUTO DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E SUA EVOLUÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO

Hoje em dia, pode-se dizer que a Multipropriedade tem sido assunto bastante comentado entre juristas e abordado em artigos, seminários e teses, mas nem sempre foi assim. Nascida na década de 60, a Multipropriedade só foi ser tema de uma obra nacional em 1993, por Gustavo Tepedino, onde tratou de abordar a modalidade Imobiliária.

No livro, o autor conceitua o regime em destaque como sendo:³¹

A relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual ao seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.

O fenômeno ocorre na hipótese em que um grupo de pessoa adquire um mesmo imóvel a ser compartilhado. Neste cenário é possível, por exemplo, que 52 (cinquenta e duas) pessoas adquiram a titularidade de uma casa de praia simultaneamente, de forma que cada uma delas exercerá a propriedade plena durante o lapso temporal de uma semana, dentro de um ano.

A Multipropriedade nasceu na França em meados de 1970.³² Em um momento de crise no mercado imobiliário que atingia boa parte do continente europeu, criou-se essa espécie de propriedade compartilhada para fomentar a aquisição de patrimônio imobiliário.

Amparadas no vigor atrativo do turismo, as agências de viagem e donos de empreendimentos hoteleiros passaram a promover um compartilhamento de seus imóveis, de forma que os comunheiros exerciam a propriedade e suas faculdades ante a estipulação de uma cota temporal. O instituto ainda chegou ao mercado de bens móveis, admitindo o regime de copropriedade na venda embarcações e joias, por exemplo.³³

No que tange aos imóveis, o sistema é conhecido como *time-sharing* nos países de língua inglesa, multipropriedade na França, na Espanha e como *proprietà spazio-temporale* na

³¹ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva. 1993. p. 1.

³² 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, Itajaí, v.6, n.2, 2º quadrimestre de 2011. p. 447. Disponível em: <www.univali.br/direitoepolitica>. Acesso em 09/10/2020.

³³ ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Livraria Petrony, 1968. p. 2.

Itália. Em Portugal, o tratamento é de direito real de habitação periódica e a doutrina argentina refere-se à propriedade de tempo compartilhado.³⁴

Por não obedecer a um único padrão contratual e ter representado uma novidade com a peculiaridade temporal, o instituto não costuma ter legislação própria em muitos países da Europa, além de também atravessar uma discussão sobre a natureza real ou pessoal do instituto. Ainda há de se ressaltar que o time-sharing busca uma democratização do imóvel de férias, tendo os empresários facilitado a aquisição de uma segunda propriedade àquela classe que dificilmente conseguiria fazê-lo na modalidade tradicional.³⁵

No Brasil a experiência também foi voltada ao mercado turístico, mas, inicialmente, teve uma evolução muito tímida, de modo que poucos foram aqueles que de fato apostaram neste mercado. Observava-se no início que nem todos os Estados foram apresentados ao novo regime de propriedade compartilhada, mas alguns como Rio de Janeiro, São Paulo e Rio Grande do Sul demonstraram uma recepção mais antecipada do que os demais. Ocorre que a falta de segurança jurídica no que tange os direitos e prerrogativas dos titulares poderia ser considerada um óbice para o crescimento espontâneo.

Em nosso ordenamento pátrio, apesar de não ter havido uma demanda imediata de enquadramento jurídico, não é difícil projetar que o instituto passou a clamar por uma resposta para que os investidores nesse tipo de negócio soubessem com qual tipo de relação jurídica estavam lidando. Foi por esse motivo que a o mercado imobiliário acabou cuidando de estabelecer uma correspondência do ordenamento com a multipropriedade, sendo esta difundida majoritariamente como condomínio edilício.

O instituto assemelha-se à propriedade, com a ressalva de que uma das faculdades inerentes a esta, o ‘uso’, é fracionado sob um critério temporal, de modo que os coproprietários exercerão a titularidade de acordo com a cota adquirida naquele imóvel. A peculiaridade deste regime deu origem a algumas teorias a respeito da natureza jurídica mais adequada ao objeto e, por muitos anos, não se sabia ao certo qual era a melhor forma de interpretar seu sistema.

Sustenta Gustavo Tepedino que:³⁶

³⁴ VENOSA, Silvío de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 394.

³⁵ *Ibid.* p. 395.

³⁶ TEPEDINO, Gustavo. *Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária*. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). *Direito Imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015. p. 516/517. Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fl512-522.pdf. Acesso em 12/10/2020.

Na multipropriedade o tempo não é objeto de apropriação, mas elemento de individualização do bem apropriado. Configura-se, assim, no empreendimento em multipropriedade, conjunto de bens jurídicos de utilização durante turnos anuais pré-estabelecidos, remetendo o intérprete para o sistema de unidades autônomas em regime de condomínio edilício, no qual prevalece o regime misto, como a propriedade individual da unidade autônoma, constituída por fração espaço-temporal do imóvel, ao lado da propriedade coletiva sobre as partes comuns.

O tratamento mais comum dado à multipropriedade na prática, antes da existência de regulamentação específica, era de condomínio, em virtude da caracterização de comunhão de um bem. Entretanto, tal fato não impossibilitou que outras reflexões fossem feitas sobre esta natureza, como por exemplo a classificação de um novo tipo com forma especial de propriedade, com o exercício individualizado pelo tempo; a figura de um direito real atípico que nasce de um contrato de compra e venda e mescla obrigações pessoais e reais; e, ainda, uma hipótese típica de propriedade temporal pela qual os proprietários sempre serão titulares de direito real de propriedade.³⁷

Em sua obra, Gustavo Tepedino demonstra a perspectiva jurídica sobre o instituto da multipropriedade corresponder a um condomínio ordinário, em virtude da ausência de reconhecimento das unidades autônomas que configuraria uma modalidade especial. Neste sentido, os titulares tornam-se condôminos do prédio e seus acessórios, recebendo uma cota ideal do todo. Explica o professor que o tratamento dado na escassez de legislação específica é o de condomínio ordinário, cabendo a administração do bem à empresa vendedora, podendo esta reservar uma semana no ano para destinar à manutenção do imóvel.³⁸

Uma problemática de fácil constatação na estrutura utilizada sob a omissão legislativa diz respeito ao direito de preferência. Isso significa que, na hipótese de haver uma propriedade compartilhada em condomínio ordinário por 52 (cinquenta e dois) multiproprietários, 51 (cinquenta e um) deles dispõem de preferência para adquirir a fração comercializada.

Outra contrariedade a qual se sujeitava o instituto era na hipótese de perda do interesse no compartilhamento da propriedade por um multiproprietário inadimplente, renunciando a esta. Em função do artigo 1.316 do CC, a renúncia de um multiproprietário, na modalidade de condomínio ordinário, acresce o patrimônio dos demais, fazendo com que os outros coproprietários sustentem a fração renunciada, suportando também o inadimplemento do renunciante.

³⁷ RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Janaynna Bezerra de M. M. Marques. *Notas sobre a multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade*. Revista Pensar. v. 15, n. 2. Fortaleza: Revista Pensar. 2010. p. 401-423.

³⁸ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva. 1993, p. 44/45.

O ano de 2016 foi um divisor de águas para o tema em evidência, uma vez que o Superior Tribunal de Justiça (STJ) foi chamado para dirimir uma questão relacionada à natureza jurídica deste regime de fracionamento temporal da propriedade. Um condomínio ajuizou ação de cobrança em face de uma sociedade empresária para exigir o adimplemento de verbas condominiais. Em sede de execução, o imóvel registrado em nome da empresa foi penhorado para garantir o cumprimento da obrigação. Sobrevém que o imóvel atingido pelo ato executivo processual era objeto de multipropriedade, razão pela qual outra sociedade empresária opôs Embargos de Terceiro alegando ser coproprietária na fração de 1/52 avos daquele. Sob esta ótica, tratou-se de analisar a legalidade da restrição sofrida pela embargante, visto que esta fora atingida por execução em face de proprietário diverso.

A primeira instância julgou o pleito improcedente, manifestando que a relação jurídica da multipropriedade possui natureza obrigacional. Sob essa decisão foi interposto recurso de Apelação ao qual se negou provimento, corroborando o entendimento do juízo originário, caracterizando a relação jurídica analisada como cessão de direitos. Ainda inconformada com a decisão, a então apelante interpôs Recurso Especial de nº 1.546.165-SP³⁹ para a apreciação da matéria pela instância superior.

Em apreciação do Recurso Especial, o ministro relator Ricardo Villas Bôas Cueva justificou a natureza jurídica da Multipropriedade da seguinte forma:

Feitas as considerações acima, resta desvendar a natureza jurídica do contrato celebrado pela recorrente, ou seja, se a aquisição limitou-se ao direito de uso do imóvel por tempo compartilhado ou se adquiriu uma fração ideal da propriedade em si. É inegável que o complexo de relações jurídicas que circunda o regime da multipropriedade apresenta características de direito real e de direito obrigacional, o que dificulta o seu enquadramento em uma das referidas categorias.

O aspecto de direitos reais decorre dos poderes exercidos pelo multiproprietário sobre o imóvel, em virtude de direito próprio, ainda que não identificável com qualquer figura típica. Por outro lado, a natureza de direito obrigacional advém da convenção inserta no contrato de aquisição, imprescindível para que se realize a multipropriedade.

Posteriormente, o relator alegou que o regime se reveste de características de um direito pessoal que, por sua vez relaciona-se ao direito real do proprietário do imóvel fracionado. Alegou ainda que o instituto apresenta características que o diferenciam do direito real de propriedade, como a destinação obrigatória a determinado fim e a impossibilidade de

³⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça - REsp: 1546165 SP 2014/0308206-1. Recorrente: Madnus Landmann Consultoria Empresarial Ltda. – ME. Recorrido: Condomínio Week Inn. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 26 de Abril de 2016. Lex: T3 - Terceira Turma, STJ. Data de Publicação: DJe 06/09/2016 RB vol. 636 p. 36. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/862806575/recurso-especial-resp-1546165-sp-2014-0308206-1/inteiro-teor-862806585?ref=serp>>. Acesso em: 12/10/2020.

constituição de uma garantia sobre ele. Concluiu a explanação sob o argumento de que os direitos reais no ordenamento jurídico brasileiro são constituídos em *numerus clausus*, o que isso por si só já representaria um óbice a essa recepção. Dessa forma, manifestou-se o relator pela manutenção da penhora ao imóvel, negando provimento ao recurso especial.

Ato contínuo, o ministro João Otávio Noronha pediu vistas e, logo após, apresentou voto contrário ao prolatado pelo relator. Com base na obra de Gustavo Tepedino, o ministro afirmou que:

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

Nota-se que a autonomia privada, diferente do tratamento recebido pelo voto relator, obteve notável reconhecimento pelo ministro João Otávio Noronha, não obstante tratar-se de matéria de direitos reais.

Entendendo ser o instituto uma extensão da propriedade manifestada através da autonomia da vontade das partes que convencionaram a situação jurídica, votou o ministro pelo provimento da pretensão recursal. Concluiu-se, portanto, para o afastamento da penhora das cotas ideias de terceiros proprietários, que a multipropriedade imobiliária “possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil”.

O voto divergente prevaleceu no julgado, sendo engajado pelos ministros Marco Aurélio Belizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino. Os ministros reconheceram a natureza de direito real que deve prevalecer ao instituto, para que se possa garantir aos multiproprietários o direito de seqüela.

Pode extrair-se dos trechos e reflexões sobre este julgado que a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça reconheceu a positivação da Multipropriedade Imobiliária, além de constatar o seu atributo de direito real. Ademais, como foi sugerido no voto-vista, a multipropriedade há de ser reconhecida como uma extensão do direito de propriedade, de modo que sua admissão como tal não depende de um rompimento com o princípio de *numerus clausus*.

A mudança de cenário trazida pela nova jurisprudência foi de expressiva significância, reconhecendo autonomia tanto da unidade espacial quanto da unidade temporal, salvaguardando os demais coproprietários, por exemplo, das execuções sofridas por um destes.

O que se depreende de tal análise é que o instituto em apreciação foi reconhecido pelo STJ como uma expressão da propriedade, protótipo dos direitos reais, admitindo-se assim que a autonomia privada modulou expansivamente o tipo concebido pelo legislador, a fim de corresponder aos interesses sociais.

Nota-se que não se pretende atacar o princípio de *numerus clausus* dos direitos reais, mas sim justificar que a formulação dos tipos não deriva apenas de uma análise técnica do legislador, como explicam Staffen e Brandão:⁴⁰

A dinâmica das relações intersubjetivas reclama um constante aprimoramento dos institutos jurídicos. O tratamento jurídico dos direitos reais não se faz de modo hermético, critérios sociais, ideológicos, econômicos e políticos determinam com maior ou menor intensidade os critérios de exercício de tais direitos. É justamente com base em determinantes de ordem econômicas que se observa o nascedouro da multipropriedade.

A partir do julgado supra, a ótica foi diversa: se antes a discussão era sobre a natureza jurídica da multipropriedade, decerto que a partir de então o instituto carecia de uma regulamentação própria que delineasse os seus limites e a forma de se exercer uma propriedade compartilhada.

Logo no ano seguinte, em 2017, apresentou-se a proposta pioneira sobre a disposição jurídica da multipropriedade. Tratou-se de um projeto de lei anunciado pela então Deputada Sra. Laura Carneiro sob o nº 7.553 do referido ano, preceituando algumas diretrizes do *time-sharing*. A justificação do PL foi respaldada no reconhecimento de que “o fato social é dinâmico, e a cada dia surgem novas situações que o Direito deve regular de modo a que não fique sem proteção o cidadão” e, por esse motivo, em se tratando de multipropriedade imobiliária, existe uma “urgência do aval legislativo para que as dúvidas que pairam sobre o novel instituto sejam dirimidas”.⁴¹

Para conduzir tal normativa, a mudança mais significativa indicada era a alteração da Lei 10.406/2002 (Código Civil) para acrescentar um inciso ao artigo 1.225, onde consta o rol taxativo de direitos reais. Dessa forma, o dispositivo passaria a contar com o inciso XIV, enumerando a multipropriedade como nova modalidade independente de direito real e, em

⁴⁰ 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, Itajaí, v.6, n.2, 2º quadrimestre de 2011. Disponível em: <www.univali.br/direitoepolitica>. Acesso em 09/10/2020.

⁴¹ BRASÍLIA. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei 7553/2017. Dispõe sobre a multipropriedade. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2133010>>. Acesso em 12/10/2020.

artigo posterior, condicionando esta à aplicação subsidiária da Lei 4.591/1964, do condomínio edilício e incorporação imobiliária.

Além disso, para conceituação do regime, o artigo supra seria sucedido pelo 1.225-A com a seguinte redação:

Art. 1225-A. Dá-se a multipropriedade quando a coisa possuir vários proprietários que a usufruem, individualmente, por tempo determinado e em períodos diversos, de modo equânime, podendo dispor de sua parte quando lhe aprouver.

Parágrafo único. Convenção aprovada pela maioria absoluta dos multiproprietários disciplinará as regras de administração, funcionamento, encargos, disposição e outras regras relacionadas à coisa comum, aplicando-se-lhe, no que couber, a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Nota-se que a proposta poderia dirimir muitos problemas para quem já se encontrava em exercício de titularidade compartilhada em algum imóvel, além daqueles que aguardam essa resposta para investir na inovação do mercado imobiliário. A caracterização como um novo direito real corresponderia a toda segurança jurídica que almejam os empreendimentos dessa natureza, sendo salvaguardado um direito absoluto e imediato, com todas as características de um direito real. Ocorre que, por outro lado, tendo em vista que a regulamentação é posterior ao reconhecimento da eficácia real pelo REsp 1.546.165-SP, o PL também impulsionaria novos debates quanto à flexibilizaçãodo princípio de *numerus clausus*.

Em defesa de seu projeto, a deputada Laura Carneiro alega a existência de diferentes decisões em tribunais diversos que impedem a consolidação do tema e, portanto, julga fundamental que a legislação seja aperfeiçoada para delimitar o tratamento dos casos. Acrescenta que nada impede que os contratos sejam feitos dessa forma já hoje, mas entende que a definição vai ajudar a diminuir as dúvidas quanto ao novo tipo de propriedade.

O PL, que chegou até o Senado sob o número 51 já no ano de 2018, teve sua redação final aprovada pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, mas acabou perdendo espaço para outro projeto de lei de autoria do senador Wilder Morais, conforme se verá adiante.

Outra proposta de enquadramento jurídico do instituto apreciado é o PL 10.287/2018, originado do PL 54/2017, que, conforme sua ementa:

Disciplina a multipropriedade (ou propriedade fracionada), como aproveitamento econômico de coisa móvel ou imóvel, em frações de tempo fixas e reiteradas, visando à utilização exclusiva dos titulares, cada qual a seu turno. Estabelece que o direito real de multipropriedade é perpétuo e que o condomínio edilício pode ser instituído em regime de multipropriedade em relação às unidades autônomas.

O projeto de lei ora apreciado direciona-se em um sentido diverso do mencionado anteriormente, pois não promove alteração no rol dos direitos reais. Cuidou-se na estruturação dessa proposta legislativa de modificar o Código Civil para que conste dos artigos 1358-B a 1358-U as disposições relativas ao “Condomínio em Multipropriedade”.

O PL, diferente do tratamento recebido na estrutura recomendada pela Deputada Laura Carneiro, dispõe sobre todo o tratamento, direitos e atribuições relativos aos multiproprietários, ao imóvel compartilhado e à administração do condomínio. Ressalta-se que, para além da alteração do Código Civil, a norma ainda propõe uma inclusão nos artigos 176 e 178 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015 de 1973)⁴² para que esta passe a admitir e regular o registro de multipropriedade imobiliária.

Uma breve análise dos dois projetos de lei já nos permite a concepção de que as disposições trazidas no PL 10.287/2018, proporcionam um esclarecimento muito mais completo das diretrizes da nova modalidade condominial.

O projeto do senador Wilder Moraes foi bastante detalhista ao delinear seções como instituição, transferência e administração da multipropriedade, além de especificar direitos e obrigações dos multiproprietários. Resta cediço assim, que se trata de um verdadeiro manual que conduz o tratamento jurídico de um *business* imobiliário.

É evidente que o segundo projeto mencionado caminhou com maior concretude e demonstrou maior correspondência à necessidade de um conteúdo normativo. Por essa razão, em 20 de dezembro de 2018, o PL foi convertido na Lei Ordinária 13.777/2018⁴³, cuja apreciação se dará em sequência.

2.2.A LEI 13.777/2018 E AS RESPECTIVAS ALTERAÇÕES NO CÓDIGO CIVIL E NA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

Como já visto, multipropriedade ou *time-sharing* é uma forma de propriedade compartilhada através do fracionamento no tempo da titularidade do domínio.

A modalidade é estimada por parte da doutrina como uma ferramenta de ampliação do potencial de uso de imóveis⁴⁴, franqueando o mercado imobiliário turístico a outras classes

⁴² BRASIL. Lei de Registros Públicos (1973). Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015compilada.htm>. Acesso em 20/07/2020.

⁴³ BRASIL. Lei da Multipropriedade e seu registro (2018). Lei n. 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em 20/07/2020.

⁴⁴ SCHREIBER, Anderson. *Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18*. Genjurídico, [S. l.]. 17 jan. 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/01/17/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18/>>. Acesso em: 15/10/2020.

sociais menos favorecidas. Os adquirentes dessas frações, além de despenderem um valor menor nas cotas temporais de multipropriedade, ainda se desocupam de boa parte da manutenção e conservação do bem, pois o empreendimento geralmente se submete a uma administração profissional que se responsabiliza por essas atividades.

Interessante ainda se faz sublinhar que boa parte dos imóveis destinados a turismo permanecem fechados na maior parte do ano, tendo sua utilização mais evidenciada em alta temporada. Sendo assim, o instituto da multipropriedade ainda inspira a funcionalidade dos imóveis compartilhados, que em um parâmetro ideal seriam ocupados durante todo o ano. Trata-se de um negócio que se alinha à lógica da economia compartilhada⁴⁵, promovendo a fragmentação de um bem de alto custo.

Por outro lado, conferindo ainda mais prestígio a este regime, a multipropriedade também amplia a margem de lucro para aqueles que escolhem investir no empreendimento. Considerando as unidades autônomas, a quantidade de multiproprietários que as compartilham e as variáveis de preço de acordo com a época, temporada e quantidade de semanas, são infinitas as possibilidades de arrecadação para os empreendedores. Os adquirentes, assim, possuem também inúmeras oportunidades para que possam escolher a melhor cota que atenda, por exemplo, às suas férias, necessidades e condição financeira.

Com o passar dos anos, conhecendo mais sobre as possibilidades dentro do instituto, começou-se a associá-lo à gestão hoteleira, aperfeiçoando os empreendimentos e serviços prestados. Foi com essa ferramenta que muitos países reverteram cenários de crise no mercado imobiliário. Explica o professor Gustavo Tepedino:⁴⁶

Ao lado disso, o investimento por multiproprietários permitiu a captação de recursos para a construção de empreendimentos mistos — de hotelaria e multipropriedade —, nos quais apenas parte das unidades é posta à venda pelo instituidor, que conserva sob sua propriedade volume estratégico de unidades destinadas diretamente à oferta hoteleira. Por outro lado, criaram-se bancos de *time sharing* de diversos países, permitindo que o multiproprietário possa, a cada ano, trocar a utilização de sua unidade por uma semana em local turístico de qualquer continente (intercâmbio associado ao *pool* hoteleiro de imóveis disponíveis).

⁴⁵ Economia Compartilhada é um novo sistema social e econômico, baseado no compartilhamento de recursos humanos, físicos ou intelectuais. Baseado no consumo colaborativo e atividades de compartilhamento, a ideia surgiu da necessidade de poupar recursos naturais e financeiros, principalmente para atenuar o enfrentamento de crises econômicas. KUVIATKOSKI, Carol. *Economia Compartilhada: O que é e como ela pode beneficiar o seu negócio?*. Ideia no ar, [s. l.]. 22 jun. 2018. Disponível em: <<https://www.ideianoar.com.br/economia-compartilhada/>>. Acesso em: 15/10/2020.

⁴⁶ TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario#>> Acesso em 05/10/2020.

Ainda que reconhecido o caráter típico de direito real pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça no REsp 1.546.165, o instituto em destaque ainda não se despia da insegurança jurídica que retardava o seu desenvolvimento. Cada vez mais clamava-se por uma legislação que versasse sobre o exercício, registro e constituição, já que ainda assim este trato era feito à margem do ordenamento.

Uma grande dificuldade ante a omissão da lei em regular o regime era atravessada frente aos cartórios. Sem o reconhecimento de unidade autônoma, severas eram as atribuições para a realização de registros e averbações dessa natureza, resultando, por diversas vezes, em trato similar a relações puramente obrigacionais.

Em consequência, em dezembro de 2018 o Congresso Nacional promulgou a Lei 13.777, incorporando a Multipropriedade Imobiliária no ordenamento jurídico pátrio e dando nova redação ao artigo 1.358 do Código Civil e aos artigos 176 e 178 da Lei 6.015/73, a Lei de Registros Públicos.

Mister se faz exaltar a diversidade de novos conceitos que vem surgindo e sendo admitidos no ordenamento com o reconhecimento da autonomia da vontade na modulação dos direitos reais. É muito interessante que o direito caminhe no sentido de atenuar as ocorrências de relações jurídicas que se materializam à sua margem, à mingua de um conteúdo normativo que as delimite. O ideal é que o nosso ordenamento corresponda cada vez mais às necessidades percebidas no contexto social e cuide de acolher ou, ao menos, fornecer a mínima segurança para que as partes possam transacionar sem desabrigar seus direitos.

Para um melhor entendimento sobre a modernização da perspectiva acerca da constituição de direitos reais, principiar-se-á pela noção de parcelamento do solo. Utilizemos como base o conceito trazido no artigo 134 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre/RS:

Art. 134. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

O dispositivo em destaque é bem claro ao conceituar o que chamamos de parcelamento horizontal, que vislumbra o fracionamento do solo de modo a demarcar faixas que representarão os lotes do terreno. Ocorre que, no ano de 2017, a Medida Provisória 759 de 2016 foi convertida na Lei 13.465/2017, versando sobre a “regularização fundiária rural e

urbana”, que modificou o Código Civil e regulou o direito de laje.⁴⁷ O direito de laje⁴⁷, por sua vez, inaugurou a ideia de parcelamento vertical do solo, porque a inovação jurídica contempla não só o terreno como também o espaço aéreo ou o subsolo de imóveis públicos ou privados, nos termos do artigo 1.510-A § 1º do Código Civil. Nota-se aí uma atualização de um conceito que, antes, era concebido apenas na modalidade horizontal. O conceito de parcelamento vertical, por sua vez, possibilitou o reconhecimento de unidades autônomas de imóveis sobrepostos, configurando a laje.

Neste sentido, também caminha a figura da Multipropriedade Imobiliária, sugerindo entre outras coisas que o fracionamento do imóvel também possa se dar sob o critério temporal. Dessa forma, estipulam-se as unidades autônomas temporais e vinculam-se estas ao mesmo imóvel base, que será o objeto da relação jurídica.⁴⁸

Agora, o legislador está a prever um novo tipo de parcelamento não apenas do solo, mas também de outros imóveis por acessão (como os apartamentos em condomínios edilícios). Trata-se de um parcelamento temporal do imóvel, fragmentando-o em várias unidades autônomas vinculadas a um período certo de tempo do ano. Um apartamento é, por ficção jurídica, pulverizado em várias porções temporais autônomas, que são as unidades periódicas.

Nota-se assim que a noção de parcelamento do solo foi bastante ampliada nos últimos anos, em virtude de mudanças ocorridas na legislação, que concedeu o ingresso aos institutos do Direito de Laje e da Multipropriedade Imobiliária no Código Civil.

O instituto foi conceituado no artigo 1358-C do Código Civil como:

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

Neste momento adquiriu a multipropriedade um conteúdo normativo próprio que passou a sanar dúvidas com o reconhecimento, pelo legislador brasileiro, da regulamentação própria na modalidade de condomínio especial. A lei 13.777/2018 vem para superar um cenário de incertezas e delimitar alguns pontos, inserindo o novo Capítulo VII-A para dispor

⁴⁷ O artigo 1.510-A do Código Civil conceitua o instituto dispondo que “o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.”

⁴⁸ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Considerações sobre a recente lei da Multipropriedade*. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>>. Acesso em 11/10/2020.

sobre o “Condomínio em Multipropriedade”. O Código Civil, diferente do que ocorreu com a Lei de Registros Públicos, sofreu significativa alteração, com a inserção de 20 (vinte) novos artigos – artigos 1.358-B a 1.358-U.

Anote-se que de modo subsidiário, ou seja, na ausência de lei que regulamente, o instituto será regido pelas regras de Condomínio Edilício que estão no CC (arts. 1.331 e seguintes) e na Lei nº 4.591/64. A aplicação subsidiária é estimulada porque a Multipropriedade foi inspirada nas regras daquele. Além disso, na hipótese de abranger relações consumeristas, deverão ser aplicadas as regras do Código de Defesa do Consumidor também de modo subsidiário, ou seja, apenas naquilo que não conflitar com as disposições da Lei 13.777/2018. Importante ressaltar que para configurar a relação de consumo, deverá se observar de um lado os multiproprietários e, do outro, a empresa operadora do regime de *pool* (art. 1.358-S, II, CC) ou do regime de intercâmbio (art. 1.358-P, VI, CC). Logo, tratando-se de multipropriedade constituída em um ambiente familiar ou amigável, não há relação de consumo e, portanto, não incidem as regras do CDC.

O *pool* e o intercâmbio são duas formas contratuais que potencializam a utilização do bem, para além do que o próprio instituto já o faça. O sistema de *pool* reforça a lógica de rotatividade e manutenção da funcionalidade do bem, podendo ser adotado nas hipóteses em que o multiproprietário não pretenda usar a sua fração em determinado ano. Dessa forma, o titular entrega sua quota, cedendo os direitos de fruição ao empreendedor hoteleiro para que se destine à hospedagem, enquanto este se obriga a repassar uma parte do resultado ao proprietário da fração.

De outro modo, na relação intercambiária, o multiproprietário vincula a sua fração temporal do imóvel a uma empresa do ramo, outorgando seus direitos de uso a esta. Por consequência, ao alcançar a data de início da utilização do bem, o titular disporá da faculdade de desfrutar de qualquer outro imóvel também vinculado à empresa nessa modalidade, enquanto outro multiproprietário ocupará a sua unidade. O artigo 1.358-P, inciso VI do Código Civil, aduz que a convenção do condomínio deve conter “a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio”. O sistema vem ganhando muita força no mercado, já sendo ofertado por várias empresas que lidam com comercialização de propriedades compartilhadas.

Existem autores que já defendem a constituição de um direito real para salvaguardar os direitos de usufruto e uso, respectivamente, nas operações de *pool* e intercâmbio. Sustenta Carlos Eduardo Elias de Oliveira que a designação dessa eficácia nas modalidades supracitadas se justifica na “força da maior estabilidade jurídica dos direitos reais

comparativamente aos contratos”. Exemplifica ainda o ilustre professor que, constituído o direito real sobre tal relação, o usuário ou usufrutuário do bem estaria resguardado caso o multiproprietário alienasse a sua fração durante seu período de utilização.⁴⁹

Os dispositivos 1.358-D⁵⁰ e 1.358-E⁵¹ informam algumas características essenciais do regime, sendo o primeiro responsável por determinar a natureza indivisível do imóvel, não se sujeitando este a ação de divisão ou extinção de condomínio. O segundo artigo, respectivamente, traz a caracterização da fração temporal imobiliária, podendo ser fixa e determinada, flutuante ou mista.

Entende-se como fixa e determinada a fração que sempre corresponde ao mesmo período do ano, não sendo modificada (ex.: segunda semana de março). Esta modalidade é mais engessada e, na prática, passou a ser menos utilizada com a modernização da multipropriedade, pois reduz a volatilidade do regime. De outra forma e ganhando espaço com o passar dos anos, a modalidade flutuante é aquela em que as frações são estipuladas de forma periódica, diversificando as possibilidades aos coproprietários. O artigo 1.358-E do Código Civil ainda acrescenta que, em caso de modalidade flutuante, a determinação dos períodos se realizará “mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado”.

Sobre a constituição do condomínio em multipropriedade, esta se dará por ato inter vivos ou testamento, seguindo as orientações dos 1.358-F⁵² e 1.358-H⁵³, de forma que se

⁴⁹ OLIVEIRA, op. cit. n.p. Carlos Eduardo Elias de. *Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos*. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em 11/10/2020.

⁵⁰ Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;
II - inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

⁵¹ Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

I - fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

II - flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

⁵² Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

⁵³ Art. 1.358-H. O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

respeite a obrigatoriedade de registro do empreendimento no cartório competente. O instrumento de instituição ainda deve mencionar a duração dos períodos correspondentes a cada fração, facultando-se ainda a previsão sobre o limite máximo de frações de tempo que uma mesa pessoa natural ou jurídica poderá deter no imóvel.

Por sua vez, os artigos 1.358-I⁵⁴ e 1.358-J⁵⁵ do CC alinham os direitos e obrigações dos multiproprietários, onde destacamos o direito de ceder a fração temporal em locação ou comodato (inciso II do art. 1.358-I), o direito de participar e votar nas assembleias gerais de condomínio (inciso IV do art. 1.358-I), além da responsabilização por danos causados ao imóvel compartilhado (inciso II do art. 1.358-J). O segundo artigo ainda indica que o

⁵⁴ Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato;

III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;

IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:

a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;

b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

⁵⁵ Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a:

I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II - multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres.

§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:

I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

multiproprietário deve comunicar ao administrador a existência de defeitos no momento imediato em que os identificar, ficando este obrigado a permitir obras e reparos urgentes durante a sua utilização, caso sejam indispensáveis (inciso IX do art. 1.358 J).

No que tange à transferência do direito de multipropriedade, o artigo 1.358-L⁵⁶ é de fundamental observância, pois reafirmou o caráter autônomo das unidades ao dispor que aquele que deseja alienar este direito não se sujeita à anuência e nem ciência dos demais multiproprietários. Continuamente, no § 1º do referido artigo ainda dirimiu uma contrariedade que era observada quando o ordenamento era omissivo, quanto ao direito de preferência. O parágrafo afasta o direito de preferência dos outros multiproprietários na hipótese de alienação de uma das frações, salvo disposição diversa em convenção ou instrumento de instituição.

A justificativa é compreensível quando se idealiza o empreendimento na prática. Caso a disposição fosse diversa, imaginando uma propriedade compartilhada por 52 multiproprietários (cada qual titular de uma unidade autônoma de uma semana) e havendo interesse de um deles em alienar a sua fração, a todos os outros 51 competiria o direito de preferência de adquirir aquela cota.

Outro ponto bastante proveitoso ao investidor desse regime é disposto no artigo 1.358-O⁵⁷, que prevê a faculdade de instituir o regime de multipropriedade sob parte ou em totalidade do condomínio edilício. Sendo assim, o empreendedor hoteleiro pode conduzir duas iniciativas de capital em uma única edificação, mesclando frações de copropriedade com gestão hoteleira.

Gustavo Tepedino analisa a potência do instituto e a explica a experiência de países como Espanha, Portugal e Itália, que superaram uma crise no mercado imobiliário:

⁵⁶ Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou ciência dos demais multiproprietários.

§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

⁵⁷ Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:

I - previsão no instrumento de instituição; ou Ver tópico

II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do caput deste artigo, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas a, b e c e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Associados à gestão hoteleira, os serviços se sofisticaram e os empreendimentos se aperfeiçoaram. Problemas frequentes ocasionados pelo mau uso de unidades ou necessidade de suspensão da utilização para manutenção periódica foram resolvidas pela gestão hoteleira inteligente, que potencializa o conjunto das unidades — em sistema de *pool*—, oferecendo em locação, inclusive, as unidades dos multiproprietários que não pretendam, em determinado ano, utilizar o seu imóvel.

Este, então, vem sendo um importante segmento no cenário das propriedades compartilhadas, associá-la a uma administração inteligente que busque aperfeiçoar e expandir a funcionalidade do bem compartilhado, resultando em alta rotatividade nas unidades.⁵⁸

O projeto que resultou na lei nº 13.777 ainda sofreu vetos do Presidente da República, a exemplo do que ocorreu com os §§3º, 4º e 5º do artigo 1.358-J que dispunham sobre a responsabilidade dos titulares das unidades autônomas, em relação aos tributos. No dispositivo posteriormente rejeitado, regulamentava-se que os multiproprietários responderiam ao recolhimento de tributos na proporção da sua utilização. Resta claro que o dispositivo afasta a solidariedade entre os herdeiros, o que acabou se consolidando na legislação vigente.

A Presidência da República justificou o veto alegando que o conteúdo normativo rejeitado dispunha regras que contrariam o Código Tributário Nacional (CTN). Aduz o inciso I artigo 124 do CTN que são solidariamente obrigadas as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal. Dessa forma, a questão tributária não pode ser modificada por disposição das partes e nem por lei ordinária. Sendo assim, a responsabilidade pelo pagamento dos tributos não é individualizada, podendo o valor total ser cobrado de apenas um proprietário condômino. O que acaba por acontecer na prática é a própria empresa administradora fazer o fracionamento do débito tributário em relação a todos os multiproprietários, recolher este valor e realizar o pagamento em nome de todos.

Outra diretriz importante incorporada pela Lei 13.777/2018 foi o artigo 1.358-S⁵⁹, que traz uma garantia maior ao investidor quando o adquirente se encontra em mora. Nos

⁵⁸ TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario#>> Acesso em 05/10/2020.

⁵⁹ Art. 1.358-S. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício reger que em caso de inadimplência:

I - o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;

termos do artigo 1.358-S do Código Civil, havendo inadimplemento por parte do multiproprietário, é facultado aquele a adjudicação compulsória da fração ao condomínio edilício. Desse modo, o credor do multiproprietário não poderá dispor de sua cota, já que a mesma fica sob usos e frutos do legítimo proprietário da unidade base, do empreendimento.

Aplicam-se as disposições desta lei aos multiproprietários e também aos promitentes compradores e aos cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo, que são equiparados ao primeiro destes.

Ainda sobre a referida lei, há ainda que se destacar as mudanças promovidas na Lei de Registros Públicos, onde cita-se a inclusão do §10º do artigo 176 na Lei nº 6.015/73, que alude:

Art. 176 § 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

Esclarece o dispositivo que haverá uma “matricula-mãe” onde será realizada instituição do condomínio multiproprietário. A partir dessa primeira matrícula é que realizaremos o desmembramento das unidades, para que em cada “matricula filha” conste as especificações de cada fração.

No capítulo seguinte daremos continuidade à sua abordagem desenvolvendo uma abordagem sobre as atecias da Lei e seu enfrentamento na prática dos empreendimentos.

II - a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o pool da administradora;

III - a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

3. O ENFRENTAMENTO DA LEI 13.777/2018 NA CONCEPÇÃO PRÁTICA E JURÍDICA DO EMPREENDIMENTO EM MULTIPROPRIEDADE

3.1.A PRÁTICA DO *BUSINESS* DO EMPREENDIMENTO DE FRACIONAMENTO IMOBILIÁRIO PERIÓDICO

Como já demonstrado em capítulo anterior, a Multipropriedade Imobiliária inaugurou a concepção de repartição temporal do imóvel, rompendo com as ideias tradicionais onde só se delineava o fracionamento espacial do solo, horizontal e vertical.

A nova concepção só foi concretamente aceita a partir da promulgação da lei 13.777/2018, que recepcionou o condomínio em multipropriedade no ordenamento jurídico, levando ao Código Civil e à Lei de Registros Públicos as questões que já vinham sendo abordadas na doutrina e jurisprudência.

Outro aspecto relevante é que, apesar de o instituto só ter sido objeto de regulamentação jurídica nos últimos anos, o fenômeno foi posto em prática pela primeira vez no país em 1984, no empreendimento Condomínio Paúba Canto Sul, em São Sebastião/SP.⁶⁰ Depreende-se de tal constatação que, como já mencionado anteriormente, o instituto careceu de delimitação de suas características por um extenso período de tempo, deixando muitos investidores à margem da legislação que não direcionava o tratamento ideal ao regime. Por outro lado, se a multipropriedade enfrentou uma omissão legislativa por tantos anos, também é verdade que, ao tempo de sua regulamentação, o processo criativo do legislador foi amparado por dados e expectativas de um mercado já existente.

Para uma contribuição mais efetiva do cenário preexistente, a elaboração do anteprojeto da lei 13.777/2018 contou com a coautoria de profissionais especializados no ramo imobiliário e hoteleiro que já demonstravam afinidade com a multipropriedade imobiliária. A exemplo desses colaboradores, podemos citar o engenheiro Caio Calfat⁶¹, fundador e presidente da ADIT Brasil (Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil) e a advogada Maya Garcia⁶², presidente da comissão de Hotelaria e Multipropriedade no IBRADIM (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário).

⁶⁰ SILVA, Vitoria Branquinho. *A multipropriedade no Brasil*. [s.d]. Disponível em: <<https://ibradim.org.br/a-multipropriedade-no-brasil/>> Acesso em 05/11/2020.

⁶¹ Engenheiro Civil; Diretor geral da Caio Calfat Real Estate Consulting; Vice-Presidente de Assuntos Turístico-Imobiliários do SECOVI-SP – Sindicato da Habitação de São Paulo (2009-2022).

⁶² Advogada graduada na USP e especialista em Direito Imobiliário pela FGV-SP; Consultora internacional em multipropriedade e timeshare na Ásia, EUA e Brasil; Advogada do empreendimento em propriedade

Caio Calfat, especialista no gênero, justificava a necessidade de uma legislação própria à multipropriedade com base nas suas próprias características peculiares de fracionamento e utilização:⁶³

Em função disso, criamos no SECOVI/SP, junto com vários profissionais do setor, um texto que originou o Projeto de Lei 54/2017, de multipropriedades. Ele está atualmente em tramitação no Senado Federal, de autoria do Senador Wilder Moraes, com o intuito de oferecer segurança jurídica aos mercados imobiliários na produção e hoteleiro na gestão deste modelo de empreendimento. Esta segurança também é para os proprietários das frações imobiliárias em relação a seus direitos e obrigações, seja no aspecto jurídico, seja nas questões de uso e manutenção desta propriedade compartilhada. É importante se regular, abranger todos os seus pontos característicos e criar um arcabouço jurídico seguro para este modelo de negócio que está em franca expansão no Brasil.

Cabe ainda ressaltar que, apesar do desenvolvimento interno em um grupo de estudos, a estruturação do PL contou com o auxílio de entidades como FOHB (Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil), ADIT (Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil e a CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção).⁶⁴

De acordo com estudos da consultoria especializada de Caio Calfat, a Caio Calfat Real Estate Consulting, desde o ano de 2017 o número de empreendimentos em multipropriedade imobiliária dobrou, indo de 54 para 109, o que representou um crescimento médio anual de vinte e seis por cento.⁶⁵ Em virtude de tal crescimento, o VGV (Valor Geral de Vendas)⁶⁶ alcançou a marca de R\$ 24,1 bilhões, resultado da oferta de cerca de 430 mil frações de multipropriedade nos empreendimentos.⁶⁷

compartilhada mais longo do mundo; Presidente da Comissão de Hotelaria e Multipropriedade do IBRADIM (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário).

⁶³ Multipropriedade: Modelo de Investimento que Alavanca a Hotelaria Nacional. Revista Hotéis. São Paulo. 04 de agosto de 2017. Disponível em: <<https://www.revistahoteis.com.br/multipropriedade-modelo-de-investimento-que-alavanca-a-hotelaria-nacional/>> Acesso em 05/11/2020.

⁶⁴ Multipropriedade: Modelo de Investimento que Alavanca a Hotelaria Nacional. Revista Hotéis. São Paulo. 04 de agosto de 2017. Disponível em: <<https://www.revistahoteis.com.br/multipropriedade-modelo-de-investimento-que-alavanca-a-hotelaria-nacional/>> Acesso em 05/11/2020.

⁶⁵ CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING (São Paulo) *et al.* *Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil*. Caio Calfat Real Estate Consulting, ano 2020, ed. 2.0, Junho/2020. p. 12. Disponível em: <https://www.caiocalfat.com/cdmb>. Acesso em: 05/11/2020.

⁶⁶ Valor Geral de Vendas ou VGV é um dos mais importantes termos do mercado imobiliário. Seu cálculo é realizado a partir da soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um determinado empreendimento. $VGV = (\text{número de unidades do empreendimento}) \times (\text{valor médio de cada unidade})$. O que é Valor Geral de Vendas e qual é a sua influência no crowdfunding imobiliário? Disponível em <<https://urbe.me/lab/valor-geral-de-vendas/>>. Acesso em: 05/11/2020.

⁶⁷ CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING (São Paulo) *et al.* *Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil*. Caio Calfat Real Estate Consulting, ano 2020, ed. 2.0, Junho/2020. p. 12. Disponível em: <https://www.caiocalfat.com/cbmd>>. Acesso em 05/11/2020.

Caio Calfat ainda evidencia a importância de um instituto que se projeta em ascensão em meio a uma crise no setor financeiro e imobiliário, destacando que “neste período em que os empreendedores procuram as raras oportunidades de negócios existentes, esta se mostra como uma das melhores alternativas”⁶⁸.

Vale ainda destacar que o ramo de propriedade compartilhada conta com dois segmentos importantes de serem diferenciados: a multipropriedade e o timeshare. Enquanto a multipropriedade é um fracionamento temporal onde os interessados, de fato, adquirem a propriedade do imóvel durante um período de tempo, o timeshare é uma prestação de serviço onde uma empresa cede ao consumidor o direito de uso temporário daquele imóvel.⁶⁹

Enquanto a Multipropriedade é conceituada no artigo 1.358-C do Código Civil, o decreto nº 7.381/2010, que dispôs sobre a Política Nacional de Turismo, dá os contornos do timeshare em seu artigo 28:

Art. 28. 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 contratualmente.

Assim como ocorre na sistemática da multipropriedade, o § 4º do referido artigo⁷⁰ prescreve que as unidades podem ser fixas, quando são gozadas sempre na mesma data, ou flutuantes, quando não são previamente estipuladas.

Na modalidade de timeshare o que se comercializa é a hospedagem antecipada, de modo que o vendedor oferece valores mais acessíveis e o comprador não busca um vínculo perpétuo como uma propriedade, mas sim um acordo que lhe confira o direito de se hospedar no empreendimento por um período de tempo determinado, por alguns anos. Por consequência, as diárias são ofertadas a um valor abaixo do valor de mercado e os investidores geralmente aderem ao intercâmbio de timeshare, possibilitando que o adquirente escolha outro imóvel da rede credenciada ao tempo de sua utilização.⁷¹

⁶⁸ Idem.

⁶⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Multipropriedade (timesharing)*. 11/02/2019. Disponível em: <<https://migalhas.uol.com.br/depeso/295907/multipropriedade--time-sharing>>. Acesso em 05/11/2020.

⁷⁰ Art. 28. 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 contratualmente.

§ 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.

⁷¹ VENOSA, Silvio de Salvo. *Multipropriedade (timesharing)*. 11/02/2019. Disponível em: <<https://migalhas.uol.com.br/depeso/295907/multipropriedade--time-sharing>>.

Enquanto as despesas do timeshare são previstas em contrato, tal como os possíveis reajustes de preço, a multipropriedade imobiliária possui uma previsibilidade menor em virtude do exercício da titularidade. Despesas como condomínio e manutenção do imóvel, por serem variáveis, são aferidas periodicamente para a posterior divisão proporcional entre os condôminos.

Em virtude do exposto, pode-se delinear que o timeshare possui natureza obrigacional, pois trata-se de uma prestação contínua de uso de um bem, mas finita. Por outro lado, a multipropriedade visa um vínculo perpétuo, onde se adquire a titularidade de uma fração temporal no imóvel, a qual demanda um registro com forma específica para seu reconhecimento, sendo, portanto, funcionalizada à ótica de direito real.⁷²

Por estas razões, o presente trabalho trata apenas de esquadrihar a multipropriedade imobiliária, visto que este foi o instituto recentemente recepcionado pelo ordenamento jurídico e deu forma à legislação que corroborou sua natureza de direito real.

Destaca-se ainda que o turismo é a razão de ser da multipropriedade imobiliária, como explica o sócio da empresa WAM Brasil⁷³, Marcos Freitas:

A princípio, o negócio de multipropriedade é derivado do segmento imobiliário de segunda residência. O fato de ele oferecer serviços hoteleiros após a entrega não necessariamente quer dizer que ele fará concorrência à hotelaria. Este negócio tem como premissa básica o uso das semanas por parte dos clientes. [...] A multipropriedade está inserida no contexto da indústria do turismo, mais precisamente, no turismo imobiliário. [...] Não se vende imóveis na multipropriedade, vende-se turismo, qualidade de vida, vende-se emoção e experiência.

Denota-se com tal explanação que a multipropriedade, além de fomentar o mercado imobiliário, pode significar grande avanço ao mercado do turismo, girando o capital e o fluxo de pessoas em imóveis que costumeiramente eram utilizados apenas em alta temporada. Sabendo-se de tal circunstância, o empreendimento carrega consigo uma série de serviços agregados à aquisição da fração temporal do imóvel que visam o conforto e a liberdade dos adquirentes na hora de gozar de suas férias, viagens e passeios.

⁷² VENOSA. Silvio de Salvo. *Multipropriedade (timesharing)*. 11/02/2019. Disponível em: <<https://migalhas.uol.com.br/depeso/295907/multipropriedade--time-sharing>>.

⁷³ Fundada em 2013, a WAM é uma sociedade incorporadora constituída por três experientes investidores e gestores de empreendimentos fracionados no mundo, com vivência em mercados de grande potencial turístico e de lazer, entre eles, Estados Unidos, México e países da Europa. A WAM investe milhões para que novas oportunidades se formem e para que o mercado e as pessoas evoluam, possibilitando que milhares de famílias possam realizar seus sonhos de férias. Disponível em: <<https://wamcomercializacao.com/sobre/>> Acesso em: 05/11/2020.

Em vista de potencializar o investimento principalmente em áreas de grande fluxo de turismo, Gustavo Tepedino explica que muitos investidores captam recursos através da venda de frações para multiproprietários e constroem empreendimentos mistos — de hotelaria e multipropriedade. Tal estratégia permite comercializar apenas parte das unidades e conservar um volume estratégico destas unidades sob sua titularidade, destinando-as diretamente à oferta hoteleira.⁷⁴

A forma peculiar do instituto da multipropriedade, somada ao desenvolvimento dessa modalidade de empreendimento misto proporciona, por vezes, ao multiproprietário, a aquisição das suas unidades autônomas em localizações privilegiadas, aliadas a benefícios e vantagens similares aos de um serviço de hotel.⁷⁵

Em setembro de 2019, uma importante obra foi lançada com a coautoria e colaboração de diversos profissionais da área turística e hoteleira, a fim de guiar os passos de novos empreendimentos em multipropriedade com a experiência pretérita de quem já pertencia ao ramo. Trata-se do Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas, realizado pela Vice-Presidência de Assuntos Turísticos-Imobiliário do SECOVI-SP, sob responsabilidade e coordenação geral de Caio Calfat.

O trabalho, segundo sua própria descrição no portfólio da Caio Calfat Real Estate Consulting, é um manual sugestivo aos investidores dessa modalidade de empreendimento, demonstrando como se “planejar, produzir, comercializar e operar a Multipropriedade Turística, indicando os direitos e as obrigações dos envolvidos em todo o processo de viabilização e operação de hotéis de investidores imobiliários pulverizados”.⁷⁶

O referido manual é bastante abrangente para aqueles que pretendem vislumbrar um instituto que, para muitos, a prática ainda é pouco conhecida. Em um tópico inicial, conceitual, os autores diferenciaram algumas características da propriedade comum e da multipropriedade, demonstrando as vantagens deste objeto fruto da economia compartilhada. Entre essas diferenças, cita-se que os custos para aquisição e manutenção da propriedade comum são em maioria altos, em virtude de serem arrecadados de uma única fonte, sendo do titular do imóvel. Por outro lado, com o fracionamento de uma propriedade, fracionam-se também os custos,

⁷⁴ TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario#>> Acesso em 05/10/2020.

⁷⁵ SECOVI-SP (São Paulo) et al. *Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas*. Convenção Secovi 2019, ano 2019, 27 ago. 2019. p. 37. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/downloads/url/2463>. Acesso em: 07/11/2020.

⁷⁶ CALFAT, Caio. *Mídias: Obras Literárias*. [s.d.] Disponível em: <<https://www.caioalfat.com/midias>>. Acesso em 07/11/2020.

sejam estes para manter ou adquirir a titularidade, razão pela qual, em comparação com a propriedade comum, esse instituto oferece valores baixos ou médios, a depender do empreendimento.⁷⁷

O trecho ainda destaca a rotatividade e potencial de uso do imóvel fracionado entre multiproprietários que, excêntrico à propriedade comum e conforme já foi mencionado anteriormente, pode ser afiliado a intercambiadoras de viagens e clube de benefícios.

A maior vantagem que o manual aponta em uma propriedade una, sem fracionamento, é a disponibilidade de utilização do imóvel por todo ano, o que não é verificado na propriedade compartilhada. Entretanto, assentando a comparação em imóveis de “segunda propriedade”, ou seja, aqueles voltados ao turismo, ao gozo de férias, a vantagem destacada pela propriedade comum acaba sendo ínfima comparada aos benefícios da multipropriedade.

O Manual em destaque descreve todas as funções desempenhadas⁷⁸ no desenvolvimento de empreendimentos em multipropriedade, contando com profissionais especializados em áreas como administração hoteleira ou condominial, consultoria e assessoria jurídica.

A exemplo desses profissionais, destaca-se um nome que, além de atuar no setor jurídico, possui grande influência e participou ativamente tanto na colaboração ao Manual de Melhores Práticas de Multipropriedades Turísticas, quanto na coautoria da Lei 13.777/2018. Trata-se da advogada e Presidente da Comissão de Hotelaria e Multipropriedade do IBRADIM (Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário), Maya Garcia, que já atua há muitos anos com propriedade compartilhada.

Para uma melhor compreensão da prática negocial, sem deixar de considerar o conteúdo teórico e os reflexos da nova lei, a Dra. Maya Garcia concedeu uma entrevista exclusiva a este projeto. O conteúdo da entrevista servirá para contextualizar e apresentar os pontos mais controvertidos, além de atecnia e benefícios da lei 13.777/2018, a seguir.

A primeira questão levantada à Maya Garcia dizia respeito ao enfrentamento da transição, pelos investidores de empreendimentos que já se encontravam operantes, de um

⁷⁷ SECOVI-SP (São Paulo) *et al.* *Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas*. Convenção Secovi 2019, ano 2019, 27 ago. 2019. p. 39. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/downloads/url/2463>. Acesso em: 07/11/2020.

⁷⁸ Administrador hoteleiro ou condominial é a quem compete conceber e estruturar o negócio; Consultoria é o ramo onde cuida-se de avaliar a viabilidade do projeto e auxiliar na concepção do produto, captação de investidores e estratégias de estruturação; Assessores jurídicos estruturam todo arcabouço jurídico do empreendimento de multipropriedade, assessorando durante as vendas, a obra, a entrega do condomínio e a sua operação. Os setores que o instituto percorre, segundo página 59 do referido manual, são: incorporador/desenvolvedor, consultoria, gestão de relacionamentos, escritório de advocacia, comercialização, assessores financeiros, administração hoteleira e condominial, além da possibilidade de se filiar à intercambiadoras. p. 59.

cenário de minguada legislativa para outro em que uma lei federal específica ratificou a natureza de direito real e delimitou o instituto.

A advogada explicou que as convenções não precisaram sofrer alterações porque a lei vale para os condomínios instituídos a partir dela, razão pela qual, muitos empreendimentos já criados permaneceram no mesmo formato. Explicou ainda que, visto que a regulamentação não prosperou no início do exercício da multipropriedade no país, com o advento da lei, as convenções já atendiam quase a totalidade dos requisitos dispostos, pois o cenário preexistente conduziu a normatização do tipo. Maya Explica que “se a convenção já previa A, B e C, a lei entendeu que A, B e C era o mínimo que deveria ser estipulado.”.

Destacou Maya Garcia que, assim como muitas outras inovações legislativas, a lei da multipropriedade trouxe uma matéria já consolidada na jurisprudência, um instituto que se desenvolveu de forma autêntica e já permeava os debates jurídicos e sociais.

Ressalta-se que entre as modificações trazidas pelo advento da Lei 13.777/2018 está a inclusão do § 10º ao artigo 176⁷⁹ da Lei nº 6.015/1973, a Lei de Registros Públicos. O referido dispositivo prescreve que, destinando-se o imóvel ao regime de multipropriedade, além da matrícula do imóvel, constituir-se-ão matrículas para cada fração de tempo para que, nesta, possam se averbar e registrar os atos referentes à respectiva unidade autônoma temporal.

Antes da vigência da lei que regulamentou o condomínio em multipropriedade, a convenção de condomínio era registrada em cartório e, continuamente, abria-se uma matrícula para cada unidade imobiliária, ou seja, para cada casa ou apartamento, conforme explicou Maya Garcia. O resultado deste modelo era uma matrícula una, aglutinando as anotações e registros de até cinquenta e dois multiproprietários.

Apesar desta modalidade permitir que todo o empreendimento fosse vislumbrado em uma única matrícula, dando uma melhor compreensão do todo e não só de parte dele, com a matrícula fracionada facilita-se o acesso às transmissões que foram feitas daquela fração e objetiva-se o tempo necessário para efetuar novas transações das quotas. A matrícula única geralmente carecia de uma forma alternativa de gestão de dados, como tabelas ou arquivos internos de controle das próprias administradoras. Por outro lado, o desmembramento em matrículas autônomas, individualiza as frações, criando uma melhor forma de organização e fomentando o aspecto de titularidade de cada multiproprietário.

⁷⁹ Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

Em virtude do exposto, um ponto positivamente destacado pela especialista foi atinente à questão registral. A lei melhorou a relação dos investidores com o cartório de registro de imóveis, visto que alguns destes se recusavam a registrar empreendimentos com fracionamento de matrículas por não assimilarem um *business* que desmembra a propriedade em seu aspecto temporal. Por consequência, a modificação do dispositivo na Lei de Registros Públicos forneceu maior segurança do investidor.

Apesar da especificação quanto à forma, trazida pela lei, a falta de familiaridade com o instituto ainda gera algumas contradições entre cartórios, como justificou a advogada:

Cada cartório está fazendo de uma maneira. Por exemplo, no Rio de Janeiro os cartórios primeiro abrem as matrículas e depois instituem o condomínio. Já em outros estados, como eu acho mais correto, o condomínio é instituído depois de averbada a construção. A lei é muito nova e agora que as pessoas estão começando a incorporar empreendimentos dessa natureza. Ainda não temos muito arcabouço de cartório para se ter um padrão.

Sendo assim, depreende-se que o instituto ainda está em fase de adaptação, de forma que, com o passar do tempo, a expectativa é que os cartórios e demais entes e pessoas envolvidas alinhem-se em um mesmo padrão de estrutura, registro e exercício da multipropriedade imobiliária.

Interessante se faz ressaltar a hipótese prevista no artigo 1.358-N⁸⁰ do Código Civil, onde dispõe-se que o incorporador pode fazer constar em instrumento de instituição, a reserva de uma fração para que se destine à manutenção do imóvel ou das suas instalações e equipamentos.

Sobre esse aspecto, Maya Garcia faz uma importante comparação entre a teoria disposta na lei e a prática do *business*. Destaca que o artigo supramencionado dispõe sobre a fração que pode ser reservada pela incorporadora para fins de manutenção no imóvel, entretanto, não é apenas para este fim que ela se destina. Explica que geralmente é mantida uma fração em nome da incorporadora, que posteriormente será substituída pela administradora, e, por ser do interesse de todos, tal fração não possui matrícula e nem contribui com as taxas condominiais, por ser uma semana de manutenção e, também, de benefício de todos.

Essa semana também pode servir para outras coisas, exemplo, caso aconteça um dano urgente, como cair o teto da casa durante a fração de outro multiproprietário. Nesse caso, a semana de manutenção pode ser usada como semana *step*, ou seja, ela também

⁸⁰ Art. 1.358-N. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.

pode realocar um multiproprietário que tenha sofrido realmente um problema para utilizar o bem em sua semana. A semana também pode ser usada como degustação caso se a comercialização ainda esteja em andamento. O que ocorre na prática é que não tem como ter uma única semana no ano para manutenção do imóvel porque a rotatividade é grande, então a manutenção é feita em todos os espaços que existem na agenda. Exemplo, havendo um multiproprietário que usufruirá de uma sexta a outra mas avisou que só vai chegar na quarta, usa-se esse intervalo para fazer manutenções. A semana da administradora geralmente é usada para manutenções maiores como pintura, reforma, etc.

Neste caso, o uso da fração de manutenção também é potencializado na prática para melhor utilização do tempo conforme a necessidade do administrador.

O que tange às despesas de consumo, como água, luz e gás, a consultora em Multipropriedade, Maya Garcia, informou que geralmente estas são proporcionalmente divididas e individualizadas, levando-se em conta o tempo e a época de utilização de cada multiproprietário. Acrescentou ainda que recentemente a prática vem se aprimorando de modo que alguns empreendimentos já contam com a dinâmica de realizar as leituras no momento em que o multiproprietário entra e no momento em que sai, para que se calcule com exatidão o valor devido por de cada unidade.

Faz-se necessário, contudo, assinalar alguns pontos sobre esta modernização. Primeiramente, importante esclarecer que a divisão das áreas comuns é diferente da medição interna das residências, de modo que as áreas comuns são rateadas igualmente para os coproprietários. Por conseguinte, menciona-se que nessa modalidade é facultado ao multiproprietário acompanhar o agente no momento das medições e que, caso opte por não acompanhar, presume-se a concordância com os valores resultantes.

3.2.PRINCIPAIS PONTOS CONTROVERTIDOS DA LEI 13.777/2018

A lei que instituiu o condomínio em multipropriedade encontrou a primeira controvérsia logo em seu trâmite, quando o artigo 1.358-J teve três parágrafos vetados. O ponto chave da discussão está no texto do §3º do referido artigo, uma vez que prevê que:

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:
§ 3º Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel. (VETADO)

O veto que gerou e ainda gera muitos debates sobre a sua ocorrência acabou por estabelecer uma responsabilidade solidária entre os multiproprietários no que diz respeito a

débitos de tributos reais de todas as unidades. As razões do veto foram publicadas no Diário Oficial da União (DOU) e fundamentou-se que o artigo 124 do CTN já prevê que, no caso abordado, a responsabilidade seja solidária. De acordo com as razões do veto, o dispositivo contraria as normas gerais de matéria tributária e, portanto, dispõe sobre competência de Lei Complementar (artigo 146, III, da Constituição).

O afastamento desse dispositivo foi severamente criticado por alguns estudiosos e um pouco mais compreendido por outros. Carlos Eduardo Elias de Oliveira, considera inadmissível que a lei não tenha individualizado a cobrança de IPTU, seguindo a ideia de que:

Cada unidade periódica é um fato gerador próprio, de maneira que cada multiproprietário é obrigado a pagar o tributo real relativo à sua unidade periódica. É, portanto, totalmente descabido que o Fisco pretenda responsabilizar um multiproprietário por débito de tributo real relativo a unidades periódicas dos demais. [...]. Sob essa ótica, a mensagem presidencial de veto a alguns dispositivos da Lei nº 13.777/2018 se equivocou quando insinuou que haveria responsabilidade solidária entre os multiproprietários pelos débitos de tributos reais de todas as unidades com base no art. 124 do CTN. Essa solidariedade não existe na multipropriedade (cada unidade periódica é um fato gerador distinto), assim como não existe no condomínio edilício (cada unidade autônoma é um fato gerador distinto). É que não há interesse comum entre os multiproprietários sobre os vários fatos geradores: se um dos multiproprietários não pagar o IPTU, os demais serão indiferentes à eventual penhora e expropriação da unidade periódica do inadimplente.

A argumentação é clara e objetiva, principalmente se considerarmos que a autonomia das unidades temporais é a razão de ser da multipropriedade imobiliária, a característica que fundou o debate que reconheceu a natureza de direito real ao instituto.

Fundamentou, portanto, o autor, que não há interesse comum entre os multiproprietários, razão pela qual não se comunicam os fatos geradores, que são de interesse exclusivo de cada titular de sua fração no imóvel.

Por outro lado, o ponto de vista de quem atua na prática do empreendimento leva em conta outras necessidades. A Dra. Maya Garcia, coautora da lei, explica seu ponto de vista sobre a prática negocial:

Quando estávamos fazendo a lei eu sabia que não passaria, principalmente porque eu sei que a prefeitura não teria interesse nenhum em recolher isso fracionado se pode recolher de um só. Aliás algumas prefeituras não têm nem mãos para isso, não teriam suporte para fazer este recolhimento. Exemplo do Hard Rock Lagoinha. Juridicamente seria o ideal, mas na prática é muito complicado. Deve-se pensar também que estes empreendimentos na maioria das vezes são em locais turísticos, então às vezes é uma praiazinha, uma cidadezinha, uma comarca pequena, então já sabia que isso seria um tema muito complicado.

Em detalhes, Maya Garcia explicou que o investimento é voltado ao turismo então, naturalmente, alguns empreendimentos de multipropriedade se localizam em regiões afastadas, pequenas praias, ilhas, em pequenas cidades e, conseqüentemente, comarcas e prefeituras. Sendo assim, é muito atribulado exigir uma estrutura em alguns locais que, fisicamente, eles nunca tiveram. Não é vantajoso estipular uma exigência que o próprio agente não conseguiria cumprir e inviabilizaria o desenvolvimento de diversos investimentos imobiliários.

Em virtude da determinação legal quanto ao recolhimento do imposto, a administradora se responsabiliza internamente por recolher de seus multiproprietários individualmente a proporção devida por estes, referente ao IPTU. Portanto, explica Maya que dentro das unidades, no momento em que se distribuem os boletos com as taxas condominiais, já lançam o correspondente ao valor do imposto, na proporção em que cada titular usufrui.

Menciona-se também que, por serem unidades autônomas, as frações de multipropriedades podem ser penhoradas por credores dos multiproprietários, visto o valor patrimonial que representam. O problema da penhora é que dificilmente uma multipropriedade consegue ser vendida em hasta pública, porque as questões que determinam o seu tempo e época de utilização são sempre específicas, com base no adquirente originário. Logo, apesar da penhora restringir o bem, dificilmente consegue ter vazão para o adimplemento da dívida executada.

Maya explica que, no caso em tela, caso o multiproprietário se encontre em inadimplência com as despesas condominiais, uma alternativa viável seria colocar sua fração em um *pool* hoteleiro, para que essa fração possa performar em dinheiro e saldar a dívida. A previsão para essa arrecadação se encontra prescrita no artigo 1.358-S⁸¹ do Código Civil. Denota-se assim que os frutos provenientes do aproveitamento econômico do imóvel, como a sua afiliação a um *pool* hoteleiro, são penhoráveis. Logo, caso o titular coloque a sua fração em um *pool*, estando inadimplente ou não, o credor pode penhorar os frutos desse imóvel.

A especialista teceu críticas a esse dispositivo, justificando que a adjudicação ao condomínio é uma alternativa para o baixo potencial de eficiência da hasta pública, mas ainda assim não prescreve uma alternativa efetiva.

É legal ser adjudicado ao condomínio, justamente porque na hasta pública é difícil que alguém compre. O problema é que nem todo condomínio edilício tem uma operação de venda agregada. A adjudicação foi uma alternativa para a fração que vai para uma hasta pública e não é arrematada, porém nem sempre o condomínio edilício

⁸¹ Art. 1.358-S. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

tem envergadura para dar uma outra vazão para esta cota, a exemplo daquele em que a comercialização já foi finalizada.

O cenário se prejudica no caso de a operação de adjudicação não produzir frutos, hipótese em que os outros multiproprietários acabam arcando com as dívidas de responsabilidade da cota adjudicada.

Destaca-se que a medida prevista no artigo temporária que perdurará até o adimplemento integral da dívida, proibindo o multiproprietário de utilização sua cota enquanto persistir existir a dívida. Gustavo Tepedino⁸² e Carlos Eduardo Elias⁸³ definem que o dispositivo criou uma espécie de “anticrese legal” da unidade periódica para o adimplemento das verbas condominiais.

A anticrese é um direito real de garantia, regulamentada pelo Código Civil entre os artigos 1.506 a 1.510, que se estabelece em favor do credor e com a finalidade de compensar a dívida do devedor, por meio do qual este entrega os frutos e rendimentos provenientes do imóvel. Sobre o instituto, Carlos Roberto ensina que a relação consiste em garantir ao credor o direito de retenção de imóvel alheio, de modo que este possui o direito de explorar o bem e pagar-se com as próprias mãos através dos frutos auferidos. A modalidade, apesar de antiga e amplamente conhecida, vem perdendo espaço e entrando em desuso visto que hodiernamente escolhe-se a hipoteca em detrimento da anticrese.⁸⁴

Dessa forma, analisando as semelhanças da modalidade de garantia com a disposição do artigo 1.358-S do Código Civil, parece assistir razão aos mestres que emparelharam a adjudicação deste dispositivo ao fenômeno da anticrese.

Outro aspecto que vem sendo debatido e destacado na doutrina diz respeito ao artigo 1.358-T, onde se dispõe que “o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício.”. Renúncia translativa é uma transmissão gratuita de um bem para terceiro que, por força do dispositivo, só pode ser feita em favor do condomínio edilício cujas unidades estejam em regime de multipropriedade,

⁸² TEPEDINO. Op. cit. p. 5.

⁸³ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos*. 21/02/2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/#_ftn4>. Acesso em 11/10/2020.

⁸⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil, vol. 5: Direito das Coisas*. 14. ed. São Paulo: Saraiva Educação. 2019. Sem página. Livro Digital disponível em: <https://www.academia.edu/42211428/Direito_Civil_Brasileiro_Direito_das_Coisas_Carlos_Roberto_Goncalves>. Acesso em 07/11/2020.

assim como só pode haver recusa do condomínio na hipótese de inadimplência do multiproprietário quanto às suas obrigações *propter rem*.

Gustavo Tepedino teceu duras críticas ao dispositivo, fundamentando que:

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

O artigo em referência é mais um que se destoa parcialmente da identidade autônoma da unidade periódica, uma vez que limita os poderes do titular estabelecendo uma restrição à renúncia translativa em favor de terceiro. Críticos do dispositivo, como Carlos Eduardo Elias de Oliveira, alegam que o preceito não pode ser interpretado como um afastamento da renúncia abdicativa da multipropriedade, mas tão somente convencionada como se dará a renúncia translativa, sob pena de ser considerado inconstitucional.

Continuamente, em um artigo com análise minuciosa da referida lei, o mesmo autor enumera três motivos pelos quais rechaça a norma e entende que alguns aspectos poderiam decretar a sua inconstitucionalidade por ofensa ao direito de propriedade. Primeiramente, o autor destaca que o ato de dispor da coisa é uma das faculdades inerentes à propriedade, razão pela qual o proprietário pode transferi-la a terceiros ou torna-la vaga (juridicamente extinta). Além disso, o segundo argumento é de que poderia se apontar um enriquecimento sem causa no momento em que se estabelece que a renúncia translativa obrigatoriamente se dê em face do condomínio edilício. Por fim e, mais uma vez, referindo-se à limitação do ato de disposição da coisa, diz respeito ao parágrafo único do artigo 1.358-T, que ainda acrescenta:

Parágrafo único. A renúncia de que trata o caput deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.

A construção do texto deste parágrafo também é alvo de apontamento pelo autor retro mencionado. De acordo com Oliveira, não seria pertinente vedar ao multiproprietário inadimplente que este renuncie da sua fração, já que unidade, periodicamente, gera novos débitos condominiais e tributários. Estabelecer o adimplemento das dívidas *propter rem* como

requisito para a renúncia seria “obrigar que o multiproprietário continue sujeito ao agravamento de sua situação com a superveniência de novos fatos geradores das obrigações *propter rem*”.⁸⁵

Estes são alguns dos pontos de principal questionamento entre as doutrinas e jurisprudência no que tange à regulamentação jurídica da multipropriedade imobiliária. Importante destacar que existem outras controvérsias onde pairam dúvidas de investidores e profissionais do direito. Entretanto, o presente projeto optou por demonstrar as adversidades mais específicas, que refletem na prática e podem comprometer o empreendimento.

Nota-se com todo o transcrito que o legislador quis detalhar minuciosamente os detalhes da lei, o que acabou por deixar alguns artigos não respondidos ou mal interpretados. Todavia, é de se apreciar a dimensão da lei e a especificação dos eventos abordados. Gustavo Tepedino conclui que “em última análise, tem-se agora segurança jurídica para a expansão da multipropriedade no Brasil.”⁸⁶.

3.3.PROJEÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE NO MERCADO IMOBILIÁRIO E HOTELEIRO

Criada através da filosofia de economia compartilhada, a multipropriedade, em síntese, conforme já se abordou, é o fracionamento da propriedade em unidades periódicas. O que em um primeiro momento pode não saltar aos olhos, não precisa mais do que alguns instantes de compreensão sobre o ramo para que se constate as inúmeras vantagens do investimento.

Cuidando o instituto de regulamentar um regime onde se adquire a titularidade de um imóvel por um período específico de tempo, a multipropriedade já vem evoluindo de tal forma a ser utilizada como moeda de troca. Tal fato decorre das múltiplas destinações que podem ser dadas a essa fração, como a própria utilização do bem, o intercambio, possibilitando a utilização de outro imóvel em localidade diversa, e a afiliação a um *pool*, que permite ao multiproprietário locar a sua fração.

A Caio Calfat Real Estate Consulting criou um arquivo com a projeção do instituto para o ano de 2018 em 39 (trinta e nove) cidades do país. O arquivo, que contém gráficos e levantamentos de várias cidades do Brasil, com a expectativa do mercado para manipular o

⁸⁵ OLIVEIRA. Op. cit.

⁸⁶ TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario#>> Acesso em 05/10/2020.

instituto recém amparado por uma legislação própria. Ocorre que no final de 2019, atualizou-se tal estudo, criando uma projeção para o ano de 2020.

O primeiro comparativo que se destaca nos dois estudos é o número de empreendimentos que, em 2017 era de 54 enquanto, recentemente, atingimos a marca de 110 destes. Outro aspecto que muito chama atenção diz respeito à distribuição destes empreendimentos, demonstrando-se que, com o passar dos anos, modificou-se totalmente o grande foco deste regime no país.

Enquanto no ano de 2018 a região com mais empreendimentos em multipropriedade era o Centro-Oeste, seguido do Sul e do Nordeste, respectivamente, os estudos realizados para o levantamento de dados sobre a multipropriedade em 2020, demonstraram dados bastante diferentes dos anteriormente aferidos. O estudo mais recente demonstrou um crescimento muito positivo ocorrido no Nordeste, que hoje aparece na liderança das regiões com maior vulto desses investimentos, seguido pelo Sudeste e, posteriormente, o Sul.

Destaca-se, por oportuno, que a cidade de Caldas Novas/GO possui, sozinha, 18 (dezoito) empreendimentos em multipropriedade, sendo, portanto, o foco da propriedade compartilhada no país. Ainda se faz interessante mencionar que o estado de São Paulo é o estado que leva o Sudeste ao topo do ranking, contando com 16 (dezesesseis) projetos.

A advogada especialista no ramo, Dra. Maya Garcia Câmara, é filha do fundador e atua na gestão do empreendimento hoje considerado o mais longo⁸⁷ do mundo. Conhecido como Paúba Canto Sul, em São Sebastião/SP, o projeto foi inaugurado em 1985 por Alexandre Câmara, onde uma de suas cotas pertenceu a uma titularidade que se sucedeu por 42 anos, atravessando geração na família que a adquiriu.

Maya Garcia explica que os segredos para a longevidade do empreendimento foram a atualização ao mercado e às inovações e o entendimento de que os multiproprietários ostentam características e preferências distintas. Sendo assim, o condomínio Paúba Canto Sul conta com 17 (dezessete) tipos de multiproprietários, possuindo atributos distintos entre eles como o interesse por alta ou baixa temporada, as preferências relativas aos serviços prestados e os calendários mais rígidos ou flexíveis. Maya ainda destacou que o condomínio Canto Sul foi constituído com unidades fixas, semelhante com o formato adotado nos EUA, o que não prosperou. No Brasil o calendário fixo foi pouquíssimo aderido, visto que funciona apenas em locais onde a sazonalidade é muito baixa. Como não é comum que alguém pretenda adquirir

⁸⁷ adj. Que atingiu idade bastante avançada; de vida longa. No contexto da frase significa o tempo em que a unidade autônoma ficou com um mesmo proprietário. A multipropriedade mais longa.

uma propriedade para gozar durante a mesma semana por todos os anos em um mesmo local, perpetuamente, os empreendimentos vem optando por estabelecer a modalidade mista.

Caio Calfat explica que, apesar do atual momento do mercado como um todo e de ainda não contarmos com a grande expansão do instituto no país, as expectativas de futuro são de que o instituto seja amplamente difundido e alimente-se a ideia de multipropriedade com todas os benefícios que a economia compartilhada oferece. Defende Calfat que, após a sanção da Lei Federal 13.777/2018, e do lançamento do Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas, o mercado apresenta sinais de amadurecimento, ainda com expansão territorial ainda longe de seu objetivo, mas abrangente e com uma diversidade de projetos no que se refere empreendimentos ofertados e público-alvo.⁸⁸

Ainda segundo Caio Calfat, os números prosperam:

Mesmo após duas grandes crises econômicas - a de 2015, e a atual, do COVID-19, a Multipropriedade atingiu a marca de 110 projetos no Brasil. São 20 mil apartamentos em 60 cidades e 16 estados da federação.

Denota-se assim, que a multipropriedade, de fato, chegou como uma alternativa de aquisição da “segunda casa”, como um investimento de descanso e lazer através da aquisição de uma fração periódica. O instituto, além de mais acessível economicamente, ainda possui ferramentas que potencializam ainda mais o seu uso, como o pool hoteleiro e o intercâmbio de multipropriedades. O instituto ainda contribui para a função social da propriedade, uma vez que busca diminuir a sazonalidade dos “imóveis de férias”.

Em virtude do mencionado, espera-se que, passado este momento de recessão dos setores econômicos e principalmente do mercado do turismo, possa voltar o instituto da multipropriedade imobiliária a se expandir e demonstrar um crescimento contínuo. No mesmo sentido, Gustavo Tepedino, pioneiro na bibliografia nacional sobre a multipropriedade imobiliária, aconselha:

[...] aproveitar essa oportunidade para se aquecer o mercado, na esteira do otimismo econômico que se tem intensificado no setor turístico-hoteleiro para a próxima década. Afinal, a vocação brasileira para o turismo mostra-se inegável e é preciso saber aproveitar as oportunidades de negócios para, com segurança jurídica, desenvolvermos, ainda que tardiamente, as nossas potencialidades.

⁸⁸ Assessoria de Comunicação do SECOVI/SP. *Multipropriedades crescem 18% em um ano e devem atingir VGV de R\$ 24,1 bilhões*. Secovi/SP. São Paulo. 25/06/2020. Disponível em: <<https://www.secovi.com.br/noticias/multipropriedades-crescem-18-em-um-ano-e-devem-atingir-vgv-de-r-24-1-bilhoes/14838>> Acesso em 10/11/2020.

Em virtude do exposto, há expectativa de que as questões obscuras do texto normativo sejam dirimidas para que tão logo o tratamento do instituto se dê da forma mais apropriada, ainda que este já seja hoje muito mais adequado e seguro juridicamente.

CONCLUSÃO

Tendo em vista a reflexão proposta pelo presente trabalho, a Multipropriedade Imobiliária deve ser encarada como um resultado do exercício da autonomia privada na manutenção dos direitos reais.

Demonstrado o caráter dos direitos reais e suas características como eficácia *erga omnes*, sequela e aderência, não restam dúvidas de que a categoria merece uma tutela mais inflexível que os direitos pessoais e, além disso, que não sejam tais atributos conferidos a qualquer relação jurídica.

Por razões das peculiaridades que ostentam, cuidou o legislador de escoltar os direitos reais pelo princípio de *numerus clausus*, determinando-se que apenas a lei pode criar novos direitos reais ou modificar os já existentes. O princípio referido se desmembra e sujeita os direitos reais ao atendimento de dois outros princípios: o da taxatividade e o da tipicidade. Em síntese, o primeiro determina que apenas são direitos reais aqueles arrolados no artigo 1.225 do Código Civil enquanto o outro prevê que os direitos reais assim são denominados em virtude de elementos que ostentam e que determinam a sua classificação.

Em virtude do exposto, argumenta-se a existência de tipos abertos, onde o legislador apenas delimita o conteúdo essencial do tipo, de modo que a autonomia privada cuida de apensar o conteúdo acessório sem que se descaracterize o tipo.

O argumento é reforçado com a constatação de que nem o legislador mais astuto e sagaz seria capaz de corresponder a todo avanço da sociedade, e às necessidades que advém dessa evolução, sem que o próprio contexto social cooperasse para este fim.

É neste sentido que também entendeu o Superior Tribunal de Justiça no julgamento Recurso Especial de nº 1.546.165-SP, ao afastar a penhora de um imóvel repartido em regime de multipropriedade, reconhecendo a autonomia das unidades periódicas. O caráter de direito real do instituto foi manifestado pelo STJ sob o argumento (voto-vista) de que este “detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for a sua própria expressão”.

Denota-se, portanto, que o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a natureza real do instituto admitindo que trata-se de uma extensão de um outro direito real já existente, o de propriedade. Sob esta construção, seria a multipropriedade fruto de uma modulação expansiva do conteúdo acessório do direito real de multipropriedade, partindo-se da presunção de que os tipos reais são abertos.

Não há, todavia, que se confundir o tipo aberto com o *numerus apertus*, visto que a aprovação deste último resultaria na criação indiscriminada de direitos reais e, conseqüentemente, desconfiguraria a segurança do instituto.

Foi sob esta égide que a Multipropriedade Imobiliária ganhou, em dezembro de 2018, um conteúdo próprio que especifica seu tratamento, tal como os deveres e obrigações dos administradores e titulares. Ressalta-se que apesar de muitos atributos se assemelharem ao direito de propriedade, a regulamentação específica era imprescindível ao instituto, observada a sua peculiaridade de fracionar um imóvel em cotas periódicas.

Tendo em vista os aspectos apresentados, nota-se que a legislação aderiu o instituto da Multipropriedade ao vínculo jurídico e conferiu um regramento bastante detalhado com auxílio de grandes especialistas do tema. A existência pretérita do mercado preservou a estrutura dos empreendimentos, de forma que estes não encontraram muitos problemas para se adaptar às exigências da nova lei.

Sendo assim, a resolução de algumas questões suscitadas deve ficar ao aguardo da interpretação da doutrina e jurisprudência para se consolidar um padrão. No mais, a prática do instituto cuidará de resguardar os empreendimentos e interpretá-los segundo princípios sociais e econômicos.

Sobre o aspecto registral, a positivação do fracionamento periódico da propriedade abre espaço singular aos estudos sobre a modernização dos direitos reais e representa “novos ares e novas chances para uma privatística que, nesse âmbito, perdeu bastante espaço para o Direito Público”⁸⁹.

Sabendo-se da dinamicidade diária dos fatos e de seus conseqüentes jurídicos, é preciso resguardar a sociedade de que a justiça estará sempre em busca de suportar as necessidades dessas relações. Buscar tal reflexão para a seara dos direitos reais não deve representar uma ofensa ao princípio de *numerus clausus*, mas sim uma ideia de que a autonomia privada, por mais que não crie por si só novos direitos reais, deve ser reconhecida e admitida como um elemento acessório desses direitos.

⁸⁹ BORGARELLI, Bruno de Ávila; FILHO, Venceslau Tavares Costa. *A lei da multipropriedade: pequena anotação crítica*. 11/02/2019. Disponível em: < <https://migalhas.uol.com.br/depeso/296090/a-lei-da-multipropriedade-pequena-anotacao-critica>>. Acesso em 12/11/2020.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, Francisco. A autonomia privada como princípio fundamental da ordem jurídica: perspectivas estrutural e funcional. *Revista de Informação Legislativa*, v. 26, n. 102, p. 207-230, 1989. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/181930>>. Acesso em: 06/10/2020.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Livraria Petrony, 1968.

Assessoria de Comunicação do SECOVI/SP. Multipropriedades crescem 18% em um ano e devem atingir VGV de R\$ 24,1 bilhões. *Secovi/SP*. São Paulo. 25/06/2020. Disponível em: <<https://www.secovi.com.br/noticias/multipropriedades-crescem-18-em-um-ano-e-devem-atingir-vgv-de-r-24-1-bilhoes/14838>>. Acesso em 10/11/2020.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das Coisas: Vol. 1*. Ed. fac-similar. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2013. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/496210>>. Acesso em 25/09/2020.

BORGARELLI, Bruno de Ávila; FILHO, Venceslau Tavares Costa. A lei da multipropriedade: pequena anotação crítica. 11/02/2019. Disponível em: <<https://migalhas.uol.com.br/depeso/296090/a-lei-da-multipropriedade-pequena-anotacao-critica>>. Acesso em 12/11/2020.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça - REsp: 1546165 SP 2014/0308206-1. Recorrente: Madnus Landmann Consultoria Empresarial Ltda. – ME. Recorrido: Condomínio Week Inn. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 26 de Abril de 2016. Lex: T3 - Terceira Turma, STJ. Data de Publicação: DJe 06/09/2016 RB vol. 636 p. 36. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/862806575/recurso-especial-resp-1546165-sp-2014-0308206-1/inteiro-teor-862806585?ref=serp>>. Acesso em: 12/10/2020.

BRASIL. Código Civil (2002). Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em 02/07/2020.

BRASIL. Lei da Multipropriedade e seu registro (2018). Lei n. 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em 20/07/2020.

BRASIL. Lei de Registros Públicos (1973). Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015compilada.htm>. Acesso em 20/07/2020.

BRASÍLIA. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei 7553/2017. Dispõe sobre a multipropriedade. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2133010>>. Acesso em 12/10/2020.

CAIO CALFAT REAL ESTATE CONSULTING (São Paulo) et al. Cenário do Desenvolvimento de Multipropriedades no Brasil. Caio Calfat Real Estate Consulting, ano 2020, ed. 2.0, Junho/2020. p. 12. Disponível em: <<https://www.caioalfat.com/cbmd>>. Acesso em 05/11/2020.

CALFAT, Caio. Mídias: Obras Literárias. [s.d.] Disponível em: <<https://www.caioalfat.com/midias>>. Acesso em 07/11/2020.

COSTA, Dilvanir José da. O conceito de Direito Real. [s.d.] Disponível em <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/531/r144-04.PDF?sequence=4>> Acesso em: 02/07/2020.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. 21^a ed. ver. e atual por: Luiz Edson Fachin (coord. Edvaldo Brito). Rio de Janeiro: Forense, 2012. Disponível em: <https://www.academia.edu/27774759/Orlando_Gomes_-_Direitos_Reais> Acesso em: 20/07/2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: Direito das Coisas. 14. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. n.p. Disponível em <https://www.academia.edu/40171438/CURSO_DE_DIREITO_CIVIL_III_DIREITOS_REAIS>. Acesso em 02/10/2020.

GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. Direitos reais e a autonomia da vontade. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 74/75.

KUVIATKOSKI, Carol. *Economia Compartilhada: O que é e como ela pode beneficiar o seu negócio?*. Ideia no ar, [s. l.], 22 jun. 2018. Disponível em: <<https://www.ideianoar.com.br/economia-compartilhada/>>. Acesso em: 15/10/2020.

LISBOA, Daniel. Para a reconstrução da teoria dos direitos reais: o numerus clausus, a tipicidade e a autonomia privada. Universidade Federal do Paraná, [S. l.], 2002. Disponível em: <<https://www.acervodigital.ufpr.br/bitstream/handle/1884/41149/M119.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em 05/10/2020.

MARQUES, Fernando Cristian. Os Princípios Da Autonomia Privada X Numerus Clausus: Abordagem Dos Direitos Reais A Partir Do Novo Contexto Constitucional. Boletim Jurídico, Uberaba/MG, a. 22, n° 1164. Disponível em: <<https://www.boletimjuridico.com.br/artigos/direito-civil/3065/os-principios-autonomia->

privada-x-numerus-clausus-abordagem-direitos-reais-partir-novo-contexto-constitucional.>. Acesso em 04/10/2020.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil: direito das coisas. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 1989. v. 3.

Multipropriedade: Modelo de Investimento que Alavanca a Hotelaria Nacional. Revista Hotéis. São Paulo. 04 de agosto de 2017. Disponível em: <<https://www.revistahoteis.com.br/multipropriedade-modelo-de-investimento-que-alavanca-a-hotelaria-nacional/>>. Acesso em 05/11/2020.

OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 5, n. 2, 2016. p. 7. Disponível em: <<http://civilistica.com/autonomia-privada-e-direitos-reais/>>. Acesso em 06/10/2020.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente lei da Multipropriedade. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>>. Acesso em 11/10/2020.

OLIVEIRA, op. cit. n.p. Carlos Eduardo Elias de. Análise Detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: Pontos Polêmicos e Aspectos de Registros Públicos. Disponível em <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em 11/10/2020.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas*. 3. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

PERLINGIERI, Pietro. *O Direito Civil na Legalidade Constitucional*. Tradução de Maria Cristina de Cicco. 1. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008. p. 821/830. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4436452/mod_folder/content/0/6.1%20PERLINGIERI%20%20Pietro%20%20Direito%20Civil%20na%20legalidade%20constitucional%20p822-830.pdf?forcedownload=1>. Acesso em: 20/07/2020.

RODRIGUES, Francisco Luciano Lima; MARQUES, Hérica Janayna Bezerra de M. M. Marques. Notas sobre a multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade. *Revista Pensar*. v. 15, n. 2. Fortaleza: Revista Pensar. 2010.

SCHREIBER, Anderson. Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18. *Genjurídico*, [S. l.]. 17 jan. 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/01/17/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-13777-18/>>. Acesso em: 15/10/2020.

SECOVI-SP (São Paulo) et al. Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades Turísticas. Convenção Secovi 2019, ano 2019, 27 ago. 2019. p. 39. Disponível em: <https://www.secovi.com.br/downloads/url/2463>>. Acesso em: 07/11/2020.

SILVA, Vitoria Branquinho. A multipropriedade no Brasil. [s.d]. Disponível em: <https://ibradim.org.br/a-multipropriedade-no-brasil/>>. Acesso em 05/11/2020.

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, Itajaí, v.6, n.2, 2º quadrimestre de 2011. p. 447. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica>. Acesso em: 09/10/2020.

TARTUCE, Flávio. Direito civil, v. 4: Direito das Coisas. 9. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. n.p. Disponível em: https://issuu.com/elisangelafeitosa6/docs/fl_vio_tartuce_-_direito_civil_-_v>. Acesso em 02/10/2020.

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. ConJur, [S. l.]. 30 jan. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>>. Acesso em 05/10/2020.

TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: Fábio de Oliveira Azevedo e Marco Aurélio Bezerra de Melo (coord.). Direito Imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015. p. 516/517. Disponível em: http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf>. Acesso em 12/10/2020.

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

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (timesharing). 11/02/2019. Disponível em: <https://migalhas.uol.com.br/depeso/295907/multipropriedade--time-sharing>>. Acesso em 05/11/2020.