

I ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

CÉSAR AUGUSTO DE CASTRO FIUZA

CLÁUDIA FRANCO CORRÊA

ROBERTO SENISE LISBOA

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria - CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

Conselho Fiscal:

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

Secretarias

Relações Institucionais:

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

Comunicação:

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

Relações Internacionais para o Continente Americano:

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

Relações Internacionais para os demais Continentes:

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

Eventos:

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigner Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

Membro Nato - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

D597

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: César Augusto de Castro Fiuza

Cláudia Franco Corrêa

Roberto Senise Lisboa – Florianópolis: CONPEDI, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-071-8

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Constituição, cidades e crise

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. I Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2020 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



I ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

Apresentação

As contínuas metamorfoses sócio-econômicas e culturais que a contemporaneidade impõe às pessoas exige a ininterrupta atenção do intérprete do sistema jurídico, na busca de aperfeiçoamento das soluções possíveis diante das inquietações advindas das relações familiares, obrigacionais e nos problemas urbanos e agrários envolvendo a posse e a propriedade. Por isso, é indispensável o repensar crítico das relações privadas, ainda mais impactadas por fenômenos inevitáveis, como os decorrentes dos efeitos da pandemia, com forte repercussão sobre o aspecto econômico e a efetividade da função social dos institutos jurídicos. A presente obra contempla, além dos grandes temas mencionados, a análise da tutela dos direitos da personalidade e os efeitos da sociedade da informação traz sobre as relações civis, fruto da evolução da evolução tecnológica a que chegamos.

Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - FUMEC / UFMG

Profa. Dra. Cláudia Franco Corrêa - UVA

Prof. Dr. Roberto Senise Lisboa - PUC

Nota técnica: Os artigos do Grupo de Trabalho Direito Civil Contemporâneo I apresentados no I Encontro Virtual do CONPEDI e que não constam nestes Anais, foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals (<https://www.indexlaw.org/>), conforme previsto no item 8.1 do edital do Evento, e podem ser encontrados na Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

A FUNÇÃO ECONÔMICA DO COMPARTILHAMENTO TEMPORAL DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

THE ECONOMIC FUNCTION OF TEMPORAL SHARING OF REAL ESTATE PROPERTY.

**Bruno Dadalto Bellini
Murilo Leone Casadei**

Resumo

O direito de propriedade não garante seu uso indistinto, tão pouco o exercício ilimitado por parte de seu titular. Se é garantido o direito de propriedade, é certo que o seu exercício deve cumprir função social e econômica, traduzindo um aproveitamento ensejador de resultados frutíferos, que nem sempre se verificam na realidade pátria. Nesse contexto o presente trabalho, com escopo de analisar a multipropriedade imobiliária, instituto positivado no ordenamento jurídico brasileiro, apresenta conceitos da nova lei, pontuar sua natureza jurídica, e verificar em que medida pode servir de fomento a economia imobiliária em razão do máximo aproveitamento da propriedade privada.

Palavras-chave: Multipropriedade, Função econômica, Compartilhamento temporal, Propriedade imóvel

Abstract/Resumen/Résumé

The right to property does not guarantee its indistinct use, nor the unlimited exercise on the part of its beneficiaries. If the right of property is guaranteed to all, that its exercise must fulfill and economic function, translating an advantageous use of fruitful results, which cannot always be verified in the reality of the country. In this context with the scope of analyzing the real estate multiproperty, legal system, seeking to present concepts of the new law, punctuate its legal nature, and verify to what extent it can serve to promote the real estate economy in use of property.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Multiproperty, Economic function, Time sharing, Property ownership

1 INTRODUÇÃO

O direito não pode estar alheio as evoluções sociais percebidas ao passar do tempo, e é com essa premissa que se torna necessário a adequação de institutos ao direito moderno. Logo, o exercício da propriedade por seu titular, deve observar uma função social e econômica, que, a depender do momento histórico, terá uma relativa mutabilidade para justamente se adequar aos ditames observados em cada período civilização. Engendrar um conceito estático de direitos que por natureza devem possuir uma elasticidade mínima para fins de adequação social e econômica, não encontra respaldo no direito moderno. Destarte, o direito de propriedade sofreu mutações ao longo da história, podendo-se observar em diferentes períodos, modalidades distintas de exercê-lo.

Assim sendo, o entendimento que se tinha sobre o uso do solo pelo particular, saiu de um caráter mais próximo ao absoluto, para um conceito cada vez mais social e econômico, tanto é verdade, que a Constituição Federal primeiro garante a todos o direito de propriedade, e logo em seguida pontua que ela atenderá a sua função social. Ora, ao prever a propriedade como direito fundamental, limitando seu exercício aos limites da função social, nasce aos operadores do direito a atribuição de interpretar, entender as necessidades hodiernas, e criar institutos aptos a garantir a função social consagrada num conceito aberto pela Constituição Federal.

Portanto, o cumprimento de função econômica e social, está umbilicalmente relacionado as necessidades sociais e econômicas de um estado, de um povo, e de um determinado período, de maneira que, ao legislador infraconstitucional resta uma atribuição perceptiva de necessidades sociais e econômicas na criação de institutos garantidores do máximo exercício dos direitos fundamentais atribuídos aos seus representados, da mesma forma em que a doutrina deve exercer a atribuição de transmitir e ensinar as ideias fundamentais e o estudo aprofundado dos referidos institutos, ao passo que fica reservado a jurisprudência, compatibilizar o direito com a evolução social na interpretação a aplicação das normas. Destaca-se que, em relação ao instituto da multipropriedade, todas as atribuições acima expostas foram fundamentais no entendimento atual dessa modalidade de exercício compartilhado da propriedade imobiliária, como será apontado no decorrer do trabalho.

Portanto, o escopo da pesquisa, é analisar a multipropriedade imobiliária no direito brasileiro, que embora positivada recentemente pelo legislador ordinário, já se manifestava em momento anterior por meio da jurisprudência, razão pela qual, a análise não pode ser feita em separado da função econômica e social que o novo instituto pode e deve cumprir, de maneira que o seu reconhecimento e ingresso no ordenamento pátrio representa uma nova forma de exercício da propriedade imobiliária, com evidentes contribuições econômicas. Assim sendo, é imprescindível num primeiro momento, traçar um histórico evolutivo do uso do solo pelo particular com a variabilidade própria do direito de propriedade, percebendo suas diversas manifestações em cada período histórico, até alcançar o ponto em que as modernas necessidades sociais e econômicas, fizeram emergir um novo instituto jurídico em nosso ordenamento, uma possibilidade distinta de utilização da propriedade imobiliária, um novo mecanismo de exercício do bem imóvel, uma nova mutação do conceito de função social e econômica da propriedade, a divisão temporal do domínio em fração independente e autônoma, enfim, a multipropriedade.

2 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CONCEITO DE PROPRIEDADE

O exercício do direito de propriedade ao longo do tempo, foi sofrendo renovações e adequações pertinentes ao momento e as necessidades históricas, tamanha amplitude da propriedade, o seu exercício tem uma característica de elasticidade útil e necessária para o não engessamento de suas funções, de maneira que, não se pode dar um significado único ao direito de propriedade. Nesse sentido, Mattietto (2005), afirma que a palavra propriedade não tem hoje, se é que já teve um dia, um significado unívoco, não se podendo manter a ilusão de que a unicidade do termo corresponda a real unicidade de um compacto instituto. Portanto, afirmar que a propriedade é plurissignificativa, mesmo no campo do direito, é reconhecer a necessidade precípua de apontar sua evolução histórica, e sua variação em cada período.

Assim sendo, a primeira manifestação da propriedade na história, como não poderia deixar de ser, tem correspondência com a própria existência do ser humano, de forma que a busca pelo sustento e sobrevivência de um povo, advém justamente

da exploração do solo, de tal maneira, que numa comunidade primitiva aquele que ocupar uma porção de terra maior ou mais produtiva, em tese extrairá dela melhores frutos e será mais bem sucedido, o que geraria já naquele momento, disputa pela melhor ocupação do território. Nesse sentido, Assis (2008), pontua que não seria exagero afirmar que a propriedade nasce junto com o indivíduo, quase como algo inato do ser humano, sendo mais do que um fenômeno jurídico, um fenômeno social abraçado pelo direito.

Todavia, embora se afirme que há manifestação do direito de propriedade concomitante a existência do ser humano, é importante mencionar, que num primeiro momento, até pela rudimentariedade histórica, o que se aferia era apenas uma apreensão das coisas pelo homem num instituto natural de sobrevivência, razão pela qual, alguns autores afirmam que a propriedade seria reconhecida somente quando do surgimento de sociedades organizadas. Nessa perspectiva, Toledo e Caregnatto (2018), afirmam que o direito de propriedade não é algo tão natural assim, pois embora historicamente tem-se notícias da apreensão das coisas pelo homem, não se confunde com a simples apreensão ou posse das coisas, somente sendo possível pensar em propriedade em sociedades organizadas por um sistema jurídico. Destarte, foi no Império Romano que a propriedade imobiliária foi reconhecida como direito, atribuída ao *pater-famílias*, considerada um privilégio do povo romano:

(...) as terras da família, segundo o direito romano original, subordinavam-se a um regime próprio, ao direito *quiritário*. Esta propriedade que só poderia ser detida por romanos livres, *sui iuris*, e em cada família apenas pelo *pater famílias*, restringia a circulação da terra e assegurava a unidade patrimonial (LOPES, 2014, p.389).

Percebe-se, portanto, que no direito Romano, a propriedade deixou de ser uma mera detenção precária de uma porção de terra, sendo reconhecida como um direito atribuído aquele chefe de família, cidadão romano livre, para exercício exclusivo e percepção dos rendimentos cuja aplicação se dava no sustento dos membros familiares e na própria manutenção do império. Nesse sentido, asseveram Toledo e Caregnatto (2018), que na tradição romano-canônica, eram previstos os termos domínio e propriedade, o primeiro indicava o poder que o pai de família exercia sobre todas as coisas, seus filhos, seus escravos, seus bens móveis e seus

bens imóveis, ao passo que, a propriedade indicava a própria coisa imóvel que compunha o patrimônio da unidade produtiva familiar.

Entretanto, com a queda do Império Romano e início da Idade Média, ocorreu uma nítida modificação no entendimento de propriedade da época, como fator de destaque, a influência do cristianismo. Nones (2009), explica que na Idade Média a noção romana de propriedade modificou-se sob as influências do direito canônico e consuetudinário, de maneira que o cristianismo não considerava a propriedade no modelo romano, e por isso não reconheceu seu caráter absoluto e exclusivo, buscando um conceito mais elevado, mais humano, reconhecendo a propriedade uma vantagem, mas com obrigações morais ao seu titular.

Evidencia-se neste momento, ainda que estreitamente, um conceito que dissociava a exclusividade e o absolutismo do direito de propriedade, encontrando uma função externa de caráter moral, o que sem dúvidas pode ser considerado um marco na evolução da função social da propriedade tal qual se reconhece hodiernamente. Todavia, é justamente neste contexto, que a influência engendrada pelas instituições familiares e consuetudinárias do sistema feudal, chocaram-se com as concepções romanas. Neste cenário, o feudalismo foi consolidado na Europa, de maneira que a divisão do poder entre classes, alterou a estrutura da propriedade. Nones (2009), explica que no feudalismo europeu, o direito de propriedade adquiriu características próprias, numa estrutura sociojurídica que permita que alguns tivessem o direito de ser proprietário e outros não.

Ora, embora notável uma mudança estrutural, com o reconhecimento inclusive de um caráter moral à propriedade, fato é que ainda no sistema feudal o caráter absoluto ainda era inerente a propriedade. Assis (2008), assevera que a visão da propriedade como algo absoluto passa incólume também durante período da Idade Média, quando o direito de propriedade é mantido como condição da divisão social, havendo concentração imobiliária nas mãos de poucos que detinham certo poder social sobre os demais indivíduos.

Em verdade, é na transição da Idade Média para Idade Moderna que realmente houve uma efetiva dissociação do caráter absoluto da propriedade, influenciado por pensamentos liberais iluministas, que colocaram à baila o questionamento acerca dos direitos individuais absolutos em face dos demais

direitos consagrados à toda coletividade, como ilustrado por Assis (2008), merecendo transcrição:

Embora essa noção de direito absoluto tenha sido posteriormente contestada, é cediço que nenhuma lei maior dispensou dar à propriedade seu devido tratamento constitucional, positivando-o como universal. O que se pode constatar, a partir da análise das constituições acerca do tema, é que houve certa flexibilização desses direitos frente ao surgimento de novos direitos, posteriormente positivados como constitucionais. (ASSIS, 2008, p.4).

Na idade contemporânea, com o surgimento das primeiras constituições, finalmente a propriedade assumiu um caráter funcional, sendo atribuído como direito individual, de exercício oponível contra a coletividade, embora com o dever de observação do aproveitamento social e econômico, não sendo viável manter-se uma propriedade improdutiva. Mattietto (2005), destaca o pioneirismo da Constituição de Weimar, de 1919, com perfil social-democrata, estabelecendo que o uso e exercício da propriedade devem ao mesmo tempo representar uma função no interesse social, de forma que a propriedade se apresenta como fonte de deveres para o titular, além das perspectivas dos poderes de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa.

Sob influência da Constituição de Weimar, a Constituição Brasileira de 1934 foi promulgada, garantindo a propriedade como direito individual, todavia, não podendo ser exercido contra o interesse social ou coletivo, consagrando nitidamente a função social da propriedade e o respeito ao interesse coletivo. Atualmente, sob vigor da Constituição Federal de 1988, dois dispositivos da carta maior consagram expressamente a função social da propriedade, primeiro afirmando ser garantido a todos o direito de propriedade, e logo em seguida, pontuando que a propriedade deverá atender sua função social.

Ora, o que se pretende com o breve histórico traçado, é demonstrar que a propriedade imobiliária se transmuda no tempo, não é estática, é dinâmica, de forma que, a depender do momento histórico e social de um povo, ela assumirá caracteres distintos, haverá mutações no conceito de propriedade e nascerão novos institutos pelas necessidades de cada período. Ilustrando o quanto afirmado, tem-se que o exercício do direito de propriedade nas mais primitivas civilizações era tão somente garantir a subsistência, extrair da terra o necessário as primeiras necessidades da vida. Posteriormente, a propriedade imobiliária serviu como instrumento de

segurança e proteção, manifestação notória no feudalismo da idade média. Pois bem, se a terra era do rei, e se o rei a outorgava a diversos senhores feudais, para que estes a cultivassem, retirassem dela o produto necessário para manter o feudo, depois repassassem os frutos restantes ao rei, em troca de proteção, questiona-se, o que seria o sistema feudal senão uma primeira manifestação da enfiteuse. De fato, tem-se um senhorio, que transmite em caráter perpétuo o domínio útil de certo imóvel ao enfiteuta, que terá todas as faculdades inerentes a propriedade, mediante pagamento de foro anual e laudêmio.

Percebe-se portanto, que a multipropriedade imobiliária, que será detalhada em tópico próprio, é mais uma manifestação da mutabilidade do direito de propriedade em face do momento históricos vivido, em face das necessidades atuais que emanam novos institutos imobiliários, aptos a extrair da propriedade o máximo de função social e econômica que ela pode gerar. Ademais, não obstante recém positivada no direito brasileiro, é inegável a manifestação da multipropriedade em momento anterior, e neste ponto, imperioso destacar que se um instituto surge antes de seu reconhecimento formal pelo estado, ele nada mais é do que um fato social, emergido de demanda do povo, caso contrário, não seria manifestado. Novamente, questiona-se, o que seria o compartilhamento entre diversos indivíduos, de um mesmo imóvel, senão um regime de condomínio. Ora, a propriedade não é imutável, e no instituto aqui tratado é perceptível diversas mutações, de forma que, para se chegar ao panorama atual, necessário se fez num primeiro momento, reconhecer a propriedade como direito individual, para posteriormente reconhecer que suas faculdades poderiam ser compartilhadas por mais de um indivíduo de forma proporcional, para num momento posterior reconhecer que uma propriedade poderia ser exercida por inúmeros indivíduos, de forma exclusiva por cada um, durante um período de tempo, enfim, a multipropriedade.

3 A BASE FÍSICA DO IMÓVEL

Necessário neste momento, pontuar brevemente à evolução do conceito de imóvel, considerado em sua base física, tendo em vista que, como estudado no tópico anterior, o conceito de propriedade em geral, sofreu grande evolução e

modificação ao longo da história. Todavia, o conceito de imóvel também passou por mudanças que resultou em sua configuração mais moderna, ao qual será aqui tratada. Afrânio de Carvalho, ao conceituar o imóvel:

Chama-se imóvel, considerando independentemente de toda menção no registro, a um espaço de limites determinados na superfície da terra. Quais sejam seus limites, depreende-se da história de cada imóvel. Esse imóvel por natureza, corresponde a uma porção individualizada na superfície terrestre, é que constitui basicamente o objeto do registro. (CARVALHO, 1997, p.27).

Nesse sentido, o imóvel sempre foi considerado, como explica Loureiro (2018), uma área poligonal perfeitamente delineada e referenciada na superfície terrestre, aí incluídos o subsolo e o espaço aéreo até o limite útil ou aproveitável pelo proprietário. Hodiernamente, entretanto, esse conceito sofreu atualizações. Não se pode considerar um bem imóvel como sendo tão somente aquela parcela de território devidamente delineada no globo terrestre. Nesse sentido, o ensinamento de Loureiro merece transcrição

Atualmente, novas formas de organização jurídica do imóvel, permitem a criação de unidades imobiliárias em espaços volumétricos situados no subsolo ou no espaço aéreo do imóvel por natureza, excepcionando a antiga regra *superfícies solo cedit*. (LOUREIRO, 2018, p.546).

Nota-se, pois, que a regra segundo a qual a superfície acompanha o solo, tem observado uma estreita relativização, de maneira que, o conceito de imóvel não mais é necessariamente aquele tradicional, que descreve uma área poligonal perfeitamente delineada e tudo que dela se acrescer. Ilustrando, um terreno é um bem imóvel, indiscutivelmente, se nele é construído um prédio residencial, tem-se que aquela casa pertence aquele terreno, e ali há um único conceito de bem imóvel, pois no terreno há a casa, e essa casa está no terreno. Todavia, se no terreno, que indiscutivelmente é um bem imóvel, é edificado um prédio com inúmeros andares e pavimentos, para construção e venda de apartamentos residenciais, cada unidade é considerada um bem imóvel, de forma exclusiva e independente, embora todas as unidades estejam atreladas fisicamente ao mesmo terreno. Ora, se a construção contemplar quinhentos apartamentos, cada um será juridicamente um bem imóvel,

de maneira que, serão quinhentos bens imóveis atrelados aquela área poligonal perfeitamente delineada e referenciada na superfície terrestre.

Entretanto, à cada unidade independente ou autônoma corresponderá uma fração ideal no solo daquele terreno, ou seja, do imóvel que serviu de base à construção, de forma que, é estabelecido um regime de condomínio, como elucidado por Caio Mario da Silva Pereira:

A cada apartamento ou unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal no condomínio sobre o terreno e partes comuns do edifício. Isto é fundamental no regime de propriedade horizontal, já que resulta esta da fusão indissociável da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio daquelas coisas. (PEREIRA, 2014, p.69).

Ressalta-se, que tudo que foi pontuado acima refere-se ao condomínio edilício, figura imobiliária muito difundida nos maiores centros urbanos, de forma que, seu surgimento se deu muito em função da falta de território e espaço físico que seria impreterivelmente ocasionado se as construções se dessem em todo e qualquer espaço territorial em projeção vertical, demandando que, num mesmo imóvel considerado em seu conceito clássico, fosse tomado em projeção horizontal, um empreendimento que num mesmo espaço, propugnasse outros inúmeros imóveis autônomos, uma nova organização jurídica, uma nova configuração de um mesmo imóvel. Novos tempos emanam novos institutos jurídicos, tempos modernos requerem institutos modernos, o que ocorre a cada momento de forma constante na sociedade. Ora, o que seria o novo direito real de laje, se não uma nova configuração do direito de propriedade, unidade imobiliária autônoma e independente da propriedade do solo que serviu de base para a laje constituída na sua superfície ou em seu subsolo.

Pois bem, a modernidade trouxe ao nosso ordenamento um instituto que possibilita o exercício exclusivo e autônomo de uma unidade temporal de um mesmo imóvel por diversos indivíduos, existente e reconhecido pela jurisprudência mesmo antes de sua positivação, a multipropriedade, ganhou pela lei 13.777 de dezembro de 2018, um capítulo próprio no código civil, e um regramento específico que merece análise detida, no capítulo que segue.

4 MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Antes mesmo de sua positivação em dezembro de 2018, a multipropriedade já se manifestava no ordenamento jurídico brasileiro, com reconhecimento na doutrina e jurisprudência. Nesse sentido, Stolze Gagliano e Pamplona Filho (2018), afirmavam que a ausência de regulamentação específica gerava debates, mas no entendimento dos autores, não se podia negar a vigência do instituto, aplicando-lhes as regras do condomínio edilício no que fosse compatível.

Destarte, o debate sobre o reconhecimento do instituo, se justificava por algumas razões. Inicialmente, alguns autores reconheciam a multipropriedade como direito real, de forma que, pelo princípio da legalidade que vigora nessa categoria de direitos, só poderia nascer um direito real, pela atividade legislativa, com sua positivação no ordenamento. Nessa acepção, Zappani, Hulse e Socreppa (2018), em artigo anterior a promulgação da lei de multipropriedade, afirmavam que havia uma discussão doutrinária e jurisprudencial com relação a admissibilidade do sistema de propriedade compartilhada no Brasil, pois haveria uma colisão com os princípios *números clausus*, ou seja, rol taxativo, com o princípio do *números apertus*, ou seja, rol exemplificativo.

Tem-se, portanto, que a primeira discussão sobre o reconhecimento da multipropriedade, se deu em face do princípio de que os direitos reais deveriam estar taxativamente previstos em lei, mais especificamente no artigo 1.225 do Código Civil. Entretanto, o entendimento que prevalece, é de que o rol do artigo 1.225, que enumera em seus incisos inúmeros direitos reais, é um rol exemplificativo, de forma que a taxatividade dos direitos reais não se limitam ao Código Civil, devendo respeitar somente o princípio da legalidade, havendo outros direitos reais consagrados em legislações esparsas que não o Código Civil. Em que pese tal entendimento prevalecer, não havia até dezembro de 2018 uma lei que regrasse expressamente a multipropriedade, razão pela qual o seu reconhecimento formal ficou a cargo da jurisprudência. Assim sendo, o Superior Tribunal de Justiça – STJ, em decisão de 2016, reconheceu a existência da multipropriedade, atribuindo inclusive, natureza de direito real, merecendo transcrição a referida ementa:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMGARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS NO TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (Recurso Especial 1.546.165-SP).

Para melhor compreender a decisão supratranscrita, cumpre mencionar que o Tribunal de Justiça Paulista, manteve uma penhora sobre a totalidade do bem imóvel em regime de multipropriedade. Ora, não havia a época, um regramento específico do instituto em caráter registral, pois não havia sequer um regramento do próprio instituto da multipropriedade, razão pela qual, no caso concreto em análise, constava na matrícula que a propriedade do bem imóvel estava justamente na pessoa da devedora que sofria a constrição da penhora, cujo imóvel, encontrava-se em regime de multipropriedade. Logo, a penhora foi inscrita sobre a totalidade do bem, havendo em seguida, oposição de embargos de terceiros por parte da titular de duas frações temporais, das cinquenta e duas em que estava dividido o imóvel (2/52). Destarte, o tribunal paulista manteve a penhora sobre o bem, entendendo ser um direito pessoal, nada impedindo a penhora da totalidade do bem imóvel que consta no registro em nome da devora, portanto, efetiva proprietária.

De toda sorte, o Superior Tribunal de Justiça ao enfrentar o caso, decidiu por maioria, fixar a natureza jurídica da multipropriedade como direito real, inclusive, afastando a penhora das duas unidades temporais da embargante, por serem unidades autônomas, não podendo responder por dívidas de terceiros. Neste ponto, merece transcrever passagem elucidativa do voto vencedor proferido pelo Ministro João Otávio de Noronha:

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*. A questão sobre ser possível ou não a criação de novo instituto de direitos reais, levando-se em conta a tipicidade e o sistema de *numerus clausus* em circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode inibir o julgador de, adequando sua interpretação a

recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz jus.

Destaca-se, portanto, como assentado pelo ilustre Ministro em seu voto, uma superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, de forma a reconhecer a multipropriedade como direito real, dar a ela autonomia e exclusividade, inclusive afastando a penhora sobre a unidade temporal, destacando o forte liame com o próprio direito de propriedade, enfim, notável decisão.

De toda maneira, o instituto foi positivado. A lei nº 13.777 de 2018, incluiu o capítulo VII-A ao Código Civil de 2002, tratando minuciosamente do condomínio em multipropriedade, cujas regras de maior destaque analisa-se neste momento.

Entende-se por multipropriedade, nos termos do artigo 1.358-C do Código Civil, o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, a qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. Portanto, trata-se de um regime de condomínio, que possibilita que um mesmo imóvel seja adquirido por vários proprietários, que exercerão todas as faculdades inerentes ao direito propriedade, durante uma parcela de tempo em que dividido o imóvel. Ilustrando, imagina-se que quatro indivíduos desejem adquirir uma casa de praia, imóvel que, por geralmente possuir alto valor de mercado, é insuscetível de ser adquirido por grande parte da população brasileira, reservado muitas vezes, as classes economicamente privilegiadas. Ora, no exemplo acima, o imóvel será adquirido pelos quatro indivíduos em regime de multipropriedade, em que, cada um, possuirá uma unidade temporal de três meses durante o ano, ao qual poderão exercer nela, todas as faculdades inerentes a propriedade, usar e fruir do imóvel, bem como dispor de sua unidade temporal de forma autônoma, independente do exercício dos demais multiproprietários

Importante ressaltar, que poderia surgir um questionamento simples, eis que da mesma maneira, os indivíduos poderiam adquirir o imóvel repartindo o respectivo investimento entre os quatro, em que cada um possuiria um quarto do imóvel, num condomínio ordinário. Ocorre que, não se está diante de um condomínio comum voluntário, e sim de uma modalidade especial de condomínio, com regramento próprio, com características próprias, sendo a autonomia da multipropriedade infinitamente maior do que aquela vislumbrada no condomínio comum ou ordinário.

De fato, no condomínio em multipropriedade, o sujeito é proprietário de um tempo em relação a um imóvel, e essa fração de tempo é autônoma em relação as demais. Da mesma forma, é indivisível, de forma que não se sujeito a ação de divisão e extinção e condomínio. Tepedino (2019), conceitua a multipropriedade ou *time sharing*, como o fracionamento no tempo da titularidade do imóvel em frações semanais, em que cada multiproprietário adquire, assim, a sua casa de campo ou de praia, em determinado período do ano.

Outra regra de destaque, refere-se aos direitos e deveres dos multiproprietários, que poderão usar e gozar do bem, suas instalações e mobiliários durante o período correspondente a sua fração de tempo. Poderão fruir de seus rendimentos, cedendo a fração em locação ou comodato. Poderão ainda, alienar a fração de tempo, a título gratuito ou oneroso, ou onerá-la, devendo apenas informar o administrador do condomínio sobre a alienação ou a oneração, para fins de qualificação do sucessor. Destarte, essa última faculdade de alienação e oneração tão somente da unidade temporal do multiproprietário independente de autorização dos demais multiproprietários, deixa visível a sua proximidade ao direito de propriedade, e franqueia a autonomia e a exclusividade sobre o bem, característica inerente aos direitos reais.

Ora, em regra, não há direito de preferência em favor dos demais multiproprietários, salvo se previsto expressamente na instituição ou convenção de condomínio, caso contrário, o titular da fração de tempo, poderá aliená-la a ou onerá-la livremente, razão pela qual, o mercado imobiliário recebe nítido fomento com o novo instituto, de maneira que, poderá a unidade temporal ser oferecida em hipoteca, ser vendida, doada ou permutada, ser alienada fiduciariamente, ser locada ou dada em comodato, enfim, é direito de propriedade sobre o tempo.

Sobre os aspectos registrais, a nova lei de multipropriedade modificou também a Lei de Registros Públicos, de forma que o ingresso na serventia imobiliária merece destaque, escancarando mais uma vez, o caráter de autonomia e exclusividade de exercício sobre a unidade temporal.

Nesse sentido, instituída a multipropriedade, será feito na matrícula do imóvel originário, o registro da instituição e convenção de condomínio com todos os seus regramentos e limitações aos multiproprietários, logo após, serão abertas tantas matrículas quanto forem as unidades temporais originadas pela autonomia da

vontade do instituidor. Ilustrando, volvendo ao exemplo anterior, se os quatro indivíduos adquirirem o imóvel em regime de multipropriedade, na matrícula do imóvel adquirido será feito o registro da instituição e convenção do condomínio, e após, abertas quatro novas matrículas, uma para cada unidade temporal. Observa-se que, considerando que dentro de um ano há cinquenta e duas semanas, e considerando que o período mínimo de fração de tempo para instituição de multipropriedade é uma semana, tem-se que, de um único imóvel, portanto daquela única matrícula na serventia registral, poderão ser abertas cinquenta e duas novas matrículas que serão consideradas imóveis autônomos para fins jurídicos, embora limitado aquele período de tempo.

Destarte, Rabelo Viegas e Pamplona Filho (2019), afirmam que a multipropriedade real ou imobiliária apresenta natureza jurídica de direito real, sendo a aquisição do imóvel realizada por meio de escritura pública registrada em Cartório de Imóveis, correspondendo à quota-parte ideal da unidade autônoma, ao período de tempo anual de utilização do bem, conferindo maior segurança ao adquirente, inclusive permitindo a transmissão aos herdeiros e legatários nos termos do direito das sucessões.

Outra norma de destaque, é aquela prevista no artigo 1.358-M do Código Civil, que possibilita o instrumento de instituição, prever uma fração de tempo destinada a realização de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade, bem como em suas instalações, equipamentos e mobiliários, de forma que somente reparos extraordinários e urgentes serão realizados dentro do período de tempo do multiproprietário, ao passo que os reparos ordinários serão realizados dentro de uma fração de tempo destinada somente a manutenção do imóvel. Ressalta-se que, a fração destinada aos reparos, poderá ser atribuída ao instituidor ou proporcionalmente aos multiproprietários.

Importante também, destacar a possibilidade trazida pela nova lei, de que um empreendimento compreenda a edificação e a alienação em regime de condomínio edilício e de condomínio em multipropriedade, concomitantemente. Assim sendo, poderá o condomínio edilício, adotar o regime de multipropriedade, na totalidade do empreendimento ou em parte dele. Ilustrando, poderá haver uma incorporação imobiliária destinada a venda de apartamentos, unidades autônomas com inseparável parte ideal no solo, e em cada unidade, haver a divisão em diversos

períodos de tempo, abrangendo vários multiproprietários, traduzindo nítida função econômica ao compartilhamento temporal da propriedade.

5 FUNÇÃO ECONÔMICA DA MULTIPROPRIEDADE

Sempre foi, ainda é, e sempre será comum, em qualquer sociedade, os indivíduos buscarem a divisão de custos em face de um bem, exercendo as faculdades inerentes ao direito de propriedade, de forma fracionada, em face da necessidade de rateamento do importe depreendido. Nesse sentido, inúmeras composições jurídicas emanam da necessidade de um determinado povo, pois como visto nos tópicos anteriores, o sistema de fracionamento temporal da propriedade, foi manifestado pela doutrina e jurisprudência antes mesmo de sua positivação.

Manifesta-se, portanto, a função econômica da multipropriedade, na faculdade do titular em dividir o bem em fração temporal e exercer sobre o tempo adquirido todos os poderes inerentes a propriedade. Farias e Rosenvald (2009), afirmam que a propriedade compartilhada, denominada *time sharing* ou multipropriedade, apesar de não ser um tema recente, torna-se atual, em virtude da situação econômica e social de nosso país, tendo como objetivo, basicamente, propiciar à todas as classes uma moradia de férias, ou segunda moradia, que poderá ser adquirida por valor reduzido, em razão da divisão ser realizada em quotas e tempo. Ora, a possibilidade de fracionamento temporal de um imóvel, fará com que se extraia dele, o máximo de aproveitamento econômico que se poderia extrair, preenchendo um limbo temporal de inutilização, muitas vezes verificado em imóveis utilizados em certas e determinadas temporadas anuais.

Destarte, Melo (2017) pontua que o sistema de propriedade compartilhada, carrega consigo a incumbência de tornar frequentemente habitado o imóvel, por sua divisão em quotas de tempo, e em consequência a essa rotatividade de pessoas nos imóveis, a multipropriedade propicia frequência e fluência do lazer, bem como crescimento do mercado, mão de obra, emprego, e principalmente, enseja o turismo por mais tempo durante o ano, não somente em época de temporada. No mesmo sentido, Rodrigues e Marques (2010), asseveram que a figura da multipropriedade pode ser vista como uma forma de atenuar desigualdades, na medida em que,

através de tal instituto, surge a possibilidade de proporcionar satisfação individual de cada titular do direito de propriedade, democratizando o acesso à moradia para lazer, socializando o imóvel objeto do negócio, que deixa de pertencer a um único proprietário e passa a ser coletivamente aproveitado. Tepedino (2019), ao destacar os benefícios que podem ser observados no compartilhamento temporal da propriedade, afirma que com a divisão do uso dos imóveis em temporadas, e a consequente utilização alternada do mesmo local por diversos proprietários, franqueia-se o mercado as novas camadas sociais, que outra forma não teriam acesso à segunda casa. Famílias que pretendem adquirir um imóvel apenas para o período de férias anuais, desembolsam quantia relativamente modesta, com redução também, nas despesas de manutenção e segurança do imóvel.

Ademais, se por um lado, vislumbra-se função econômica e social nos moldes acima explicitados, quais sejam, acesso universal e equânime ao lazer com redução de custos e possibilidade de benefício à coletividade, de outro lado, podem ser apontados benefícios econômicos aos empreendimentos imobiliários, que poderão alienar um número muito maior de unidades, uma vez que estarão divididas por frações de tempo, com fomento inegável ao mercado imobiliário, como aponta Tepedino (2019):

Por outro lado, majora-se a margem de lucro para os empreendedores, dada a grande quantidade de unidades que, com a subdivisão temporal, são postas à venda. Com preços diferenciados ao longo do ano, a depender da valorização do mês escolhido (verão ou inverno; épocas de férias escolares ou período letivo), os adquirentes moldam o investimento segundo seu estilo de vida e poder aquisitivo, definindo-se assim também o planejamento estratégico do empreendedor e o calendário turístico da região. (TEPEDINO, 2019, p.11).

Portanto, é possível dividir as funções da multipropriedade para a coletividade em geral, em função social e em função econômica. Não é que tais funções devam ser analisadas em separado, até porque, se cumprir função social cumprirá função econômica, e cumprindo função econômica, está cumprindo função social. Na verdade, a função social é mais patente, quando se extrai da multipropriedade o benefício do aproveitamento coletivo do mesmo imóvel por diversos titulares de frações temporais, de maneira que, haverá uma democratização no acesso ao lazer para classes sociais que antes não vislumbravam tal possibilidade, reduzindo custos

de aquisição e despesas de manutenção, e propiciando portanto, o acesso, sem contudo, retirar a exclusividade do exercício da propriedade durante cada período de tempo. Em contrapartida, a função econômica, fica mais escancarada quando se analisa a possibilidade que o instituto da multipropriedade proporciona aos empreendimentos imobiliários, reduzindo também os custos da operação quando admitidos maior número de investidores no seguimento, mas principalmente, no potencial lucrativo que ganha um crescimento exponencial no compartilhamento temporal do imóvel, de forma que, haverá num empreendimento uma quantidade muito maior de unidades colocadas em alienação ou outras formas de exploração, pois, um imóvel poderá gerar várias unidades autônomas, ao passo que cada unidade autônoma gerada, poderá gerar outras várias unidades temporais, que da mesma forma, poderão ser alienadas, locadas, enfim, economicamente exploradas em seu potencial máximo.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Longe da tentativa de esgotar todo e qualquer assunto e discussão acerca do tema proposto, buscou-se analisar e dar enfoque as potenciais funções que o instituto da multipropriedade pode ter no ordenamento jurídico pátrio, ou seja, os benefícios que sua exploração pode gerar. Para tanto, foi necessário pontuar que o conceito e a configuração do direito de propriedade evoluíram com o passar do tempo, e seu entendimento foi ganhando contornos e aperfeiçoamentos diante de cada momento histórico e social, e diante da necessidade de cada povo, razão pela qual, após introdução a temática, fez-se necessário pontuar historicamente a propriedade e o imóvel, até chegar numa configuração moderna, para tratar da nova lei de multipropriedade, inovadora. Posteriormente, analisou-se o condomínio em multipropriedade nos contornos dos regramentos que foram introduzidos pelo legislador no Código Civil e na Lei dos Registros Públicos, uma análise material e registral dos principais artigos incluídos nos diplomas legais.

Percebeu-se, pois, que o condomínio em multipropriedade, teve um tratamento rico e minucioso por parte do legislador, o que acarreta inegável segurança jurídica e diferentes aplicabilidades econômicas e sociais, como

apresentado no tópico anterior, de forma que, essa nova configuração do direito de propriedade, já manifestada mesmo antes de sua positivação e considerado como direito real pela jurisprudência em época também anterior, ganhou com a lei 13.777 de 2018, o impulso necessário à uma amplificação e difusão ao longo de todo território nacional, com escopo de atingir o maior número de indivíduos possíveis, emanando o caráter democratizante do acesso a propriedade por meio da divisão temporal do imóvel objeto da multipropriedade. Portanto, a referida lei deve ser considerada um marco no mercado imobiliário brasileiro, preenchendo com segurança jurídica muitas funções importantes ao exercício do direito de propriedade. Primeiramente, permite a realização de grandes empreendimentos imobiliários com menor custo financeiro, destinando-se a venda de unidades ao indivíduo que procura manter uma casa de lazer por certo período, cujas despesas serão divididas entre outros interessados no mesmo perfil de negócio. De uma só vez, a multipropriedade exerce dupla função, função social e função econômica, sendo uma forma de compartilhamento temporal do imóvel, permite o acesso de forma menos onerosa ao público necessário, ao passo que, representa um fomento da atividade empresarial imobiliária, viabilizando empreendimentos de grande porte realizados em quaisquer das tantas configurações permitidas pela elasticidade do direito de propriedade, sobretudo a possibilidade de seu fracionamento em espaços de tempo exclusivos e autônomos entre os multiproprietários, resultando por fim, numa alavancagem a economia do próprio país, considerando a geração de emprego, o reconhecimento de tributos, o acesso de maior número de pessoas aos mais diversos setores turísticos, e novas modalidades de empreendimentos. Tempos modernos requerem institutos modernos, e sem dúvidas, o compartilhamento temporal da propriedade imobiliária é um instituto atual, que ganhou com o vigor da lei, a segurança jurídica e a possibilidade de interpretação de seus institutos de forma objetiva, saindo dum reconhecimento jurisprudencial e doutrinário com muitas incertezas, e ganhando regramentos importantes, que serão de grande utilidade aos que souberem extrair desse novo instituto, tudo que ele está a oferecer.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSIS, Luiz Gustavo Bambini De. **A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais**. Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 103, n. 0, p. 781, 2008. DOI: 10.11606/issn.2318-8235.v103i0p781-791.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil** de 05 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/>.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília. Publicado Diário Oficial da União em 11.1.2002

BRASIL. **Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018**. Altera as Leis nos 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Publicada DJE de 21/12/2018. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm>. Acesso em 23 jan. 2019.
BRASIL.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. REsp 1.526.125. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/574626006/recurso-especial-resp-1526125-sp-2015-0074967-9/inteiro-teor-574626016?ref=juris-tabs>>. Acesso em 10 abril. 2019.

CARVALHO, Afranio de. **Registro de Imóveis**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009

GAGLIANO, Pablo Stolze. FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de Direito Civil**; volume único. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

GENTIL, Alberto. **Registros Públicos**. 1. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2020.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: Teoria e Prática**. 9. ed. Salvador: Editora Juspodvim: 2018.

MATTIETTO, Leonardo. **A renovação do direito de propriedade**. Revista de Informação Legislativa, v. 42, n. 168, p. 189–196, 2005. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/351/R168-14.pdf>.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Multipropriedade imobiliária**. Disponível em: <http://iregistradores.org.br/multipropriedade-imobiliaria/>

NONES, Nelson. **Direito de propriedade e função social: evolução histórico-jurídica**. Revista Jurídica - CCJ/FURB, v. 13, n. 25, p. 108–126, 2009.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínios e Incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RODRIGUES, Francisco; MARQUES, Hérika. **Notas a respeito da multipropriedade imobiliária como nova modalidade do exercício do direito de propriedade**. Pensar - Revista de Ciências Jurídicas, v. 15, n. 2, p. 401–423, 2010. DOI: 10.5020/2317-2150.2010.v15n2p401.

TEPEDINO, Gustavo. **A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária**. Revista

Brasileira de Direito Civil, v. 19, n. 01, p. 11–14, 2019. DOI: 10.33242/rbdc.2019.01.001.

TOLEDO, Claudia; CAREGNATTO, Claito. **O direito de propriedade imobiliária 1** the property right of real estate. v. XI, p. 219–251, 2018.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo;; FILHO, Rodolfo Pamplona. **a Multipropriedade Imobiliária À Luz Da Lei 13.777/2018.** Revista da Faculdade de Direito da UFMG, n. 75, p. 91–118, 2019. DOI: 10.12818/p.0304-2340.2019v75p91.

ZAPPANI, Danielle; HULSE, Levi; SOCREPPA, Anemari. **A aplicabilidade da função social da propriedade em face da multipropriedade.** JURIS - Revista da Faculdade de Direito, v. 28, n. 2, p. 55–64, 2018. DOI: 10.14295/juris.v28i2.8090.