

# **VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

**DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE**

**ROSÂNGELA LUNARDELLI CAVALLAZZI**

**VALMIR CÉSAR POZZETTI**

**EMERSON AFFONSO DA COSTA MOURA**

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** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - FMU - São Paulo

**Diretor Executivo** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**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** - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP - Pernambuco

**Representante Discente:** Prof. Dr. Abner da Silva Jaques - UPM/UNIGRAN - Mato Grosso do Sul

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - UFMA - Maranhão

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - SKEMA/ESDHC/UFMG - Minas Gerais

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UFERSA - Rio Grande do Norte

Prof. Dr. Fernando Passos - UNIARA - São Paulo

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Claudia Maria Barbosa - PUCPR - Paraná

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

Profa. Dra. Daniela Marques de Moraes - UNB - Distrito Federal

**Comunicação:**

Prof. Dr. Robison Tramontina - UNOESC - Santa Catarina

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

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

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

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

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

Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto - UPM - São Paulo

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Profa. Dra. Gina Vidal Marcílio Pompeu - UNIFOR - Ceará

Profa. Dra. Sandra Regina Martini - UNIRITTER / UFRGS - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Claudia da Silva Antunes de Souza - UNIVALI - Santa Catarina

**Eventos:**

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

Profa. Dra. Norma Sueli Padilha - UFSC - Santa Catarina

Prof. Dr. Juraci Mourão Lopes Filho - UNICHRISTUS - Ceará

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

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Emerson Affonso da Costa Moura; Rosângela Lunardelli Cavallazzi; Valmir César Pozzetti – Florianópolis: CONPEDI, 2024.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-998-8

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: A pesquisa jurídica na perspectiva da transdisciplinaridade

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito urbanístico. 3. Cidade e alteridade. VII Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2024 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



## **VII ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

### **DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE**

---

#### **Apresentação**

#### **APRESENTAÇÃO**

É com alegria que apresentamos os trabalhos defendidos no VII Encontro Virtual do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito do VII Encontro Virtual do CONPEDI – A Pesquisa Jurídica na perspectiva da transdisciplinaridade - reunidos no Grupo de Trabalho nº 60 com o tema “Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade”. As pesquisas apresentadas, vinculadas aos programas de pós-graduação stricto sensu em Direito do país discutem questões importantes e atuais relativas aos temas: meio ambiente urbano, justiça climática, políticas urbanas, tecnologia e regularização fundiária, plano diretor das cidades, governança, participação popular e cidadania urbana, direitos humanos, propriedade e posse urbana, instrumentos jurídico-urbanísticos, direito à cidade, com abordagem interdisciplinar à luz das ciências sociais aplicadas e ciências humanas.

Neste sentido, o primeiro trabalho “MEIO AMBIENTE URBANO E TRÂNSITO: DESAFIOS NA APLICABILIDADE DE MULTAS AO PEDESTRE INFRATOR” dos autores Valmir César Pozzetti, Bruno Cordeiro Lorenzi e Elaine Bezerra de Queiroz Benayon discute, a partir da perspectiva do meio ambiente urbano e de forma comparada com outros sistemas jurídicos, a responsabilização das condutas dos pedestres no trânsito urbano, em especial, quanto ao jaywalking.

Em seguida a pesquisa “O DESAFIO DA CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO DAS POLÍTICAS PATRIMONIAIS E DESCONSTRUÇÃO DOS VÍNCULOS DE PERTENCIMENTO DOS HABITANTES LOCAIS” das autoras Simara Aparecida Ribeiro Januário e Ana Cláudia Cardoso Lopes abordam a formação da cidade do Rio de Janeiro e suas paisagens culturais, observando os vínculos e pertencimento acerca do patrimônio histórico, bem como, o papel das políticas públicas estatais, em especial, quanto a patrimonialização da zona sul e revitalização da região portuária. O trabalho intitulado “A COMUNICAÇÃO ADEQUADA DO RISCO NO GERENCIAMENTO DE ÁREAS URBANAS DE RISCO DE DESASTRES” das autoras Camila Regina Peternelli, Silvana Terezinha Winckler e Reginaldo Pereira na perspectiva das teorias socioconstrutivistas dos

riscos, analisa a necessidade de comunicação e, portanto, governança dos riscos nas ocupações irregulares urbanas em áreas sujeitas às ações das mudanças climáticas, de modo a orientar as ações estatais de prevenção e mudança da cultura social sobre habitação.

No texto “PAPEL DO ADMINISTRADOR NO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE: REPERCUSSÕES NA AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO DE TEMPO DE UMA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA” de Fátima Cristina Santoro Gerstenberger, Guilherme Santoro Gerstenberger e Otto Guilherme Gerstenberger Junior, analisa-se o papel do administrador judicial na multipropriedade instituída em unidade de condomínio edilício, em especial, no papel da disciplina e especificação de obrigações do síndico definidas nas convenções.

Sara Fernanda Gama e David Elias Cardoso Camara com o o trabalho “GUARDIÕES DO TEMPO E DA MEMÓRIA: ANÁLISE JURÍDICA DO REGISTRO PÚBLICO DO PATRIMÔNIO CULTURAL IMOBILIÁRIO”, problematizam o papel do Registro de Imóveis na publicidade, autenticidade e segurança dos bens tombados e, portanto, das transações imobiliárias fortalecendo a proteção do patrimônio cultural.

A pesquisa intitulada “O DIREITO URBANÍSTICO APLICADO: TRANSFORMAÇÃO SOCIAL DAS CIDADES” dos autores Carla Izolda Fiuza Costa Marshall, Guilherme Santoro Gerstenberger e Pietra Rangel Bouças do Vale, discute o papel das políticas públicas urbanas, com foco na análise de intervenções urbanísticas realizadas nos municípios do Rio de Janeiro, Balneário Camboriú, Campos do Jordão e Gramado, na produção do ambiente urbano e na qualidade de vida dos cidadãos.

O texto “DIREITO À MORADIA E EMERGÊNCIA CLIMÁTICA: UMA ANÁLISE DOS DESASTRES CLIMÁTICOS NO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL” das autoras Carina Lopes de Souza, Sabrina Lehnen Stoll e Elenise Felzke Schonardie visa levantar a necessidade de implementação de políticas públicas inclusivas e resilientes para efetivação do direito humano à moradia em um cenário marcado pela emergência climática a partir dos desastres vivenciados no Brasil, inclusive, no Estado do Rio Grande do Sul.

A investigação “TECNOLOGIA E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA PERSPECTIVA DO DIREITO URBANÍSTICO SOBRE INCLUSÃO, SEGURANÇA JURÍDICA E PARTICIPAÇÃO CIDADÃ” do autor Alfredo Ribeiro Da Cunha Lobo aponta a necessidade de utilização de ferramentas como Sistemas de Informação Geográfica (SIG),

blockchain e plataformas digitais como instrumentos de eficiência, transparência e participação no planejamento urbano, em especial, na regularização fundiária para a construção de cidades mais justas e inclusivas.

O trabalho “FINANCIAMENTO E ESTRATÉGIAS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UMA ANÁLISE CRÍTICA DAS FONTES TRADICIONAIS E DAS PARCERIAS PÚBLICO-PRIVADAS” também do autor Alfredo Ribeiro Da Cunha Lobo discute os prós e contras da captação de recursos pelas fontes tradicionais à luz da eficácia, acessibilidade, sustentabilidade e impactos legais apontando para o financiamento com uso de políticas público-privadas com suas implicações, vantagens e limitações na regularização fundiária.

O estudo “SANEAMENTO BÁSICO NO DISTRITO FEDERAL: ANÁLISE DA EMPRESA CAESB SOB ÓTICA DO DIREITO URBANÍSTICO, NOVO MARCO LEGAL DO SANEAMENTO BÁSICO E DAS RELAÇÕES CONSUMERISTAS” dos autores Alisson Evangelista Silva e Paulo Afonso Cavichioli Carmona, discute a universalização do direito fundamental ao saneamento básico no Distrito Federal através da verificação das prioridades das respectivas políticas públicas na cidade e a judicialização das demandas relativas à empresa fornecedora do respectivo serviço público.

A pesquisa “NOVAS ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR DE SÃO PAULO” dos autores Edson Ricardo Saleme, Cleber Ferrão Corrêa e Marcio Hiroshi Ikeda investiga a finalidade de adensamento urbano assumida pela política urbana municipal e implementada com as alterações adotadas no plano diretor estratégico da cidade de São Paulo, aprovado, sem a previsão de planos setoriais de ordenação do crescimento com as respectivas dotações orçamentárias.

O texto “A DIGNIDADE DA PESSOA URBANA” do autor Eduardo Lopes Machado propõe a garantia da dignidade da pessoa urbana, individual ou coletivamente considerada, compreendida mediante implementação relativa aos direitos humano-fundamentais de moradia, mobilidade, segurança e sustentabilidade no âmbito das cidades.

Com o trabalho “MOBILIDADE É JUSTIÇA?” dos autores Luciana Silva Garcia e Alessandro Eduardo Silva de Moura parte-se da obra de Amartya Sen para discutir se o modelo de mobilidade urbana, no âmbito da teoria da justiça, na perspectiva da expansão das liberdades e, considerando, o transporte coletivo essencial para os mais desfavorecidos e para a construção de uma sustentabilidade urbana.

A investigação “ENTRE O AMOR E A CIDADE: O FIM DO FLÂNEUR DOSTOIEVSKIANO COMO ARQUÉTIPO SOCIAL” dos autores Guilherme Marques Laurini, Elenise Felzke Schonardie e Micheli Pilau de Oliveira, aponta como o arquétipo do flâneur cumpriu papel fundamental na compreensão dos centros urbanos permitindo identificar os padrões sociais que se manifestam nas cidades, especialmente em uma sociedade pragmática, onde a emoção e a capacidade de enxergar e sentir o outro são desestimuladas.

O estudo “A GOVERNANÇA AMBIENTAL DAS CIDADES: O DIREITO DE MORADIA, AS INVASÕES URBANAS E OS ESPAÇOS ESPECIALMENTE PROTEGIDOS” dos autores Nilson Teixeira Dos Santos Júnior e Mário Luiz Campos Monteiro Júnior aborda a necessidade de políticas públicas para implementação da governança ambiental, permitindo a atuação de atores sociais na gestão dos recursos hídricos garantindo o acesso ao direito à moradia digna com acesso a água de qualidade.

O texto “MOBILIDADE URBANA E INCLUSÃO SOCIAL: O RACISMO URBANO COMO IMPEDITIVO DO DIREITO DE IR E VIR DOS MORADORES DA PERIFERIA DE ICOARACI NA CIDADE DE BELÉM/PA”, das autoras Bruna Melo da Silva e Daniella Maria Dos Santos Dias, analisa o papel que o sistema de transporte público nas políticas urbanas, além de instrumento da mobilidade urbana, constituindo também meio para redução da segregação urbana e exclusão social dos moradores da periferia.

A pesquisa “CORRUPÇÃO URBANA E SEUS MEANDROS SOCIAIS” dos autores Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Wainer Augusto Melo Filemon identifica como a desregulamentação nas contratações urbanísticas, a discricionariedade ampliada, a lentidão dos processos administrativos, a falta de estruturas compatíveis com a necessidade de gestão e a quantidade de normas a serem atendidas favorecem a corrupção urbanística.

O trabalho “PARTICIPAÇÃO POPULAR E PLANEJAMENTO URBANO MUNICIPAL” dos autores Émilien Vilas Boas Reis e Stephanie Rodrigues Venâncio problematiza as potencialidades do instrumento de audiências públicas para gestão eficiente dos espaços urbanos, de forma a contribuir com a transparência das decisões políticas e direcioná-las à promoção dos direitos sociais garantindo o atendimento fins, da justiça social e da ordem constitucional.

O estudo “PLANOS DIRETORES PARTICIPATIVOS E A EFETIVIDADE DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA: UMA ANÁLISE DA IMPLEMENTAÇÃO DOS PLANOS 20 ANOS DEPOIS DO ESTATUTO DA CIDADE” do autor João Emilio de Assis

Reis, discute, a partir do princípio do planejamento, a análise da efetividade da obrigatoriedade da implementação do plano diretor como política de ordenação urbana fundamental para os municípios, nas hipóteses legais.

A investigação “DE TERRA DAS MANGUEIRAS A TERRA DO CALOR: COMO A DESARBORIZAÇÃO DESAFIA A CONSTITUIÇÃO E O PLANO DIRETOR” dos autores Bruno Soeiro Vieira, Asafe Lucas Correa Miranda e Jorge Adriano da Silva Borges constrói um direito à uma cidade arborizada a partir da tutela constitucional do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, de forma a comparar o disposto do Plano Diretor da cidade de Belém em relação a ação governamental de desarborização e a crescente verticalização no município.

O texto “RESILIÊNCIA EM MOVIMENTO: UMA ANÁLISE SOBRE AFETAÇÃO DA MOBILIDADE URBANA FRENTE A DESASTRES E EVENTOS CLIMÁTICOS NO RIO DE JANEIRO” dos autores Ana Flávia Costa Eccard, Jordana Aparecida Teza e Salesiano Durigon problematiza a necessidade de infraestrutura de mobilidade urbana para resiliência da cidade diante de desastres naturais como inundações, apresentando políticas e estratégias que podem melhorar a mobilidade e a resposta a emergências na cidade.

A pesquisa “A PROTEÇÃO DO DIREITO HUMANO-FUNDAMENTAL À MORADIA NA FUNÇÃO SOCIOECONÔMICA DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: ANÁLISE DA TUTELA DO ADQUIRENTE DA PROPRIEDADE URBANA NA POLÍTICA HABITACIONAL NO TEMA 982 DO STF” dos autores Emerson Affonso da Costa Moura, Marcos Alcino de Azevedo Torres e Takeo Contão Abe verifica a tensão entre o direito humano-fundamental à moradia e a função socioeconômica dos contratos imobiliários na política pública de habitação, à luz do tema 982 do Supremo Tribunal Federal, de forma a determinar que a função socioeconômica dos contratos imobiliários importa contudo, deve abranger a promoção na dimensão dos valores social, inclusive, a tutela do direito humano-fundamental à moradia.

O trabalho “DIREITO AO SOL: REFLEXOS DOS IMPACTOS DA VERTICALIZAÇÃO EM CIDADES COSTEIRAS, O CASO DE SANTOS/SP” dos autores Mateus Catalani Pirani, Juliette Fratelli Achiamé e Daniel Stipanich Nostre, busca verificar, com base nos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável e ao próprio direito ao sol, como a urbanização excessiva em cidades costeiras aliada ao fenômeno da verticalização e construção desordenada, impacta na qualidade de vida e bem-estar da população.

Por fim, o estudo “DESAFIOS URBANÍSTICOS E FUNDIÁRIOS NA AMAZÔNIA: RELATO SOBRE SOLUÇÕES JURÍDICAS PARA A TITULAÇÃO DE AGRICULTORES URBANOS E PERIURBANOS EM MUNICÍPIOS NO ESTADO DO PARÁ” das autoras Ana Luisa Santos Rocha e Luly Rodrigues Da Cunha Fischer discute a institucionalização das iniciativas do Programa Nacional de Agricultura Urbana e Periurbana na Amazônia, diante da complexidade das questões fundiárias e em sua articulação com o processo de regularização, pelo município.

Com abordagens inovadoras sobre as questões contemporâneas que envolvem as cidades brasileiras, os trabalhos apresentados trazem luzes para os debates relativos ao direito urbanístico pátrio e o estudo da academia sobre a matéria renovando o papel do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito, ao qual convidamos todas e todos os estudiosos à leitura.

Os integrantes do Grupo de Trabalho registram a solidariedade e o compromisso institucional do CONPEDI com a população do estado do Rio Grande do Sul em face do desastre ambiental ocorrido entre os meses de abril e maio do corrente ano.

Inverno de 2024.

Prof. Dr. Emerson Affonso da Costa Moura (PPGD/UERJ e PPGD/UNIRIO)

Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi (PROURB/UFRJ e PUCRio)

Prof. Dr. Valmir César Pozzetti (PPGD/UEA e PPGD/UFAM)

**PAPEL DO ADMINISTRADOR NO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE:  
REPERCUSSÕES NA AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO DE TEMPO DE UMA  
PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA**

**ADMINISTRATOR'S ROLE IN MULTIPROPERTY CONDOMINIUMS:  
IMPLICATIONS FOR ACQUIRING TIME-SHARES IN REAL ESTATE  
PROPERTIES**

**Fátima Cristina Santoro Gerstenberger <sup>1</sup>**  
**Guilherme Santoro Gerstenberger <sup>2</sup>**  
**Otto Guilherme Gerstenberger Junior <sup>3</sup>**

**Resumo**

No presente artigo, investigamos os impactos significativos no mercado imobiliário brasileiro, com foco no papel do administrador em condomínios de multipropriedade. O estudo busca oferecer uma contribuição substancial para compreender os diversos obstáculos e fragilidades, tanto em termos legais quanto práticos, que surgem para os multiproprietários, aqueles que adquirem frações de tempo em propriedades imobiliárias compartilhadas. Os desafios enfrentados neste novo contexto são variados, incluindo a comunicação deficiente e a compreensão inadequada das obrigações, que podem resultar em conflitos e litígios. A pesquisa se baseia em métodos bibliográficos descritivos e documentais, realizando uma análise minuciosa do direito civil, doutrina e jurisprudência. A justificativa para este estudo reside na emergência de novos modelos de aquisição e gestão de patrimônio imobiliário, demandando uma compreensão mais aprofundada. Este artigo científico visa acompanhar e analisar essas tendências em evolução, oferecendo insights valiosos sobre as melhores práticas para os administradores de condomínios de multipropriedade, garantindo o respeito às frações de tempo dos multiproprietários. A pesquisa busca preencher uma lacuna importante no entendimento das dinâmicas do mercado imobiliário, fornecendo uma análise crítica das implicações legais e práticas da multipropriedade. Ao oferecer uma visão abrangente das questões envolvidas, este estudo visa auxiliar na formulação de políticas e práticas mais eficazes para a gestão de condomínios em multipropriedade.

**Palavras-chave:** Condomínio em multipropriedade, Aquisição imobiliária, Administração, Convenção condominial

---

<sup>1</sup> Pós-Doutora em Direito pela USC. Pós-Doutoranda PPGDIN-UFF. Doutora em Ciências Jurídicas e Sociais pela UMSA. Advogada, Professora do PPGD-UNESA e Professora-UVA.

<sup>2</sup> Doutor e Mestre em Direito Público e Evolução Social - UNESA. Mestre em Administração - Ibmec. Advogado. Professor - FGV e Ibmec. Coordenador-Ibmec.

<sup>3</sup> Pós-Doutor PPGDIN-UFF. Doutor em Psicanálise, Saúde e Sociedade – UVA. Mestre em Ensino da Saúde e do Ambiente – UNIPLI. Economista. Coordenador e Professor da UVA. Professor IBMEC/RJ.

### **Abstract/Resumen/Résumé**

In this article, we investigate the significant impacts on the Brazilian real estate market, focusing on the role of administrators in multiproperty condominiums. The study aims to provide a substantial contribution to understanding the various obstacles and weaknesses, both in legal and practical terms, that arise for multiproperty owners, those who acquire time fractions in shared real estate properties. The challenges faced in this new context are diverse, including poor communication and inadequate understanding of obligations, which can result in conflicts and litigation. The research is based on descriptive and documentary bibliographic methods, conducting a thorough analysis of civil law, doctrine, and jurisprudence. The justification for this study lies in the emergence of new models for the acquisition and management of real estate assets, demanding a deeper understanding. This scientific article aims to monitor and analyze these evolving trends, offering valuable insights into best practices for multiproperty condominium administrators, ensuring respect for the time fractions of multiproperty owners. The research seeks to fill an important gap in understanding the dynamics of the real estate market, providing a critical analysis of the legal and practical implications of multiproperty ownership. By offering a comprehensive view of the issues involved, this study aims to assist in the formulation of more effective policies and practices for multiproperty condominium management.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Multiproperty condominium, Real estate acquisition, Administration, Condominium convention

## 1 INTRODUÇÃO

O presente artigo científico voltou-se ao estudo a respeito de reflexões acerca do Papel do Administrador a frente de um Condomínio em Multipropriedade e se propôs a realizar uma análise dos desafios jurídicos e práticos na garantia de direitos e obrigações dos principais atores na relação condominial.

O contexto nacional do direito imobiliário tem sido objeto de estudo e debate na atualidade, com interesse direto dos cidadãos.

A partir da análise, compreensão e elucidação do respectivo tema, e suas vicissitudes, o artigo delimitou claramente o assunto tratado.

A investigação justifica-se pela indispensabilidade de exame sobre o tema do Condomínio em Multipropriedade e o papel do administrador/gestor diante dessa nova forma de aquisição patrimonial.

Assim, o problema da presente pesquisa configurou uma pergunta que pretende ser respondida: Quais os desafios do Administrador a frente de um Condomínio em Multipropriedade, diante da aquisição da fração de tempo de uma propriedade imobiliária?

O texto científico teve como objetivo geral analisar a conformidade da legislação civil brasileira com o instituto do condomínio em multipropriedade.

Ainda, configuraram-se objetivos específicos: (i) analisar as tendências doutrinárias e jurisprudenciais; (ii) examinar os desafios que os principais atores da relação condominial em multipropriedade terão de enfrentar diante da existência da possibilidade de aquisição e gestão de uma fração de tempo de um bem imóvel.

Este artigo foi organizado em capítulos, contendo, ainda, a introdução, as considerações finais e as referências.

Em suma, os capítulos de desenvolvimento são organizados, em sequência metodologicamente adequada, e interligados, em conformidade com os conteúdos dos subcapítulos.

Por fim, é apresentada a conclusão, que possui como propósito atingir os objetivos gerais e específicos da investigação científica, obter resultados satisfatórios, bem como resolver o problema da pesquisa.

### **1.1 Metodologia**

A metodologia adotada pode ser sintetizada em pesquisa bibliográfica descritiva e documental, de forma a possibilitar o entendimento e a interferência na realidade investigada.

No que se refere à pesquisa bibliográfica descritiva, cumpre salientar que a pesquisa foi feita a partir do levantamento de referências teóricas já analisadas e publicadas por meios escritos e eletrônicos, tais como livros e artigos científicos, e que pesquisas descritivas são realizadas com o intuito de descrever as características do fenômeno. Esse tipo de estudo pretendeu descrever os fatos e fenômenos de determinada realidade.

Bauer e Gaskell (2017) elucidam que a pesquisa qualitativa tende a evitar ser centrada em números, e sim lida com interpretações das realidades sociais.

Igualmente, perfaz destacar que na pesquisa documental analisam-se documentos como dados governamentais, relatórios e publicações de órgãos públicos e privados. Nesse caso, as informações advieram de fontes primárias.

Em relação às fontes do trabalho, analisaram-se legislações e jurisprudência, bem como doutrina, por meio de livros e artigos científicos nacionais e estrangeiros.

Esta pesquisa científica foi elaborada tendo como focos a criatividade, o espírito crítico e investigativo.

## 2 A ADMINISTRAÇÃO NA ERA CONTEMPORÂNEA

A administração de empresas é uma área complexa que envolve a coordenação de pessoas, recursos e processos para alcançar os objetivos organizacionais. No entanto, muitas abordagens tradicionais na administração têm sido criticadas por sua falta de integração e compreensão do sistema como um todo.

Hoje em dia, a Administração continua evoluindo e se adaptando aos desafios do mundo contemporâneo. Novas abordagens, como a gestão sustentável e a gestão da inovação, estão ganhando cada vez mais importância, enquanto a tecnologia continua a transformar a forma como as organizações são gerenciadas e operam.

As ferramentas estratégicas empresariais evoluíram ao longo dos últimos anos, como aponta Franco Junior (2018), com a sistematização de diferentes enfoques e a crescente incorporação de novas variáveis às recentes metodologias de análise, diagnóstico, concepção ou formulação e controle estratégicos.

Vivemos em uma era de mudanças rápidas e constantes, impulsionadas por avanços tecnológicos sem precedentes. A economia global está em constante transformação, e estamos testemunhando a ascensão de uma nova era: a Economia 4.0. Nesse contexto, a inovação desempenha um papel fundamental, não apenas impulsionando o crescimento econômico, mas também moldando a forma como vivemos, trabalhamos e interagimos.

A Economia 4.0 é caracterizada pela convergência de tecnologias disruptivas, como inteligência artificial, Internet das Coisas, *big data*, *blockchain*, realidade virtual e aumentada, entre outras. Essas tecnologias estão revolucionando setores inteiros da economia, alterando a forma como produzimos, consumimos e nos relacionamos.

Outro aspecto crucial é a economia compartilhada, impulsionada por plataformas digitais que permitem o compartilhamento de recursos, como carros, espaços de trabalho e habilidades. Esse modelo econômico está promovendo uma maior eficiência na utilização de recursos e criando novas oportunidades de negócios, ao mesmo tempo em que desafia as estruturas tradicionais das indústrias.

A Economia 4.0 também está promovendo a personalização em massa, graças ao poder dos dados e da análise preditiva. As empresas estão cada vez mais capazes de entender as necessidades individuais dos consumidores e oferecer produtos e serviços altamente personalizados. Isso não apenas aumenta a satisfação do cliente, mas também impulsiona a inovação contínua, já que as empresas precisam se adaptar rapidamente às demandas em constante mudança.

Para sobreviver e crescer, segundo Chiavenato (2021), a empresa precisa necessariamente desenvolver sua visão periférica. Em outras palavras, o administrador precisa ter um olho dentro da empresa e outro fora, no ambiente que a circunda.

Diante do acima exposto, o administrador de um empreendimento imobiliário, no qual se adquire uma fração de tempo de um bem imóvel, deverá ter um olhar bem direcionado e técnico, considerando todas as particularidades e atribuições presentes na gestão de um condomínio em multipropriedade.

Conforme Venosa (2024), o sistema utilizado para os imóveis é conhecido como *time-sharing* nos países de língua inglesa, multipropriedade na França, na Espanha e na Itália, neste último também denominado *proprietà spazio-temporale*; como direito real de habitação periódica, em Portugal. A doutrina argentina refere-se à propriedade de tempo compartilhado. Todas as denominações dão ideia do que se trata

### 3 CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Em 20.12.2018 foi promulgada a Lei nº 13.777, que regulamentou a multipropriedade imobiliária, sendo inserido novo Capítulo VII-A no Título III do Livro III da Parte Especial do Código Civil e alterou dois artigos da Lei 6.015/73 (arts. 176 e 178).

Considerando os termos do artigo 1358 – B, não resta dúvida de que se aplica ao instituto da multipropriedade o Código de Defesa do Consumidor - existência de relação de consumo entre o multiproprietário e os fornecedores de produtos e serviços desde o incorporador e corretor que institui o condomínio e vende a unidade aos prestadores de serviços que atuam na administração de rede hoteleira e de lazer.

Designa-se como multipropriedade o fracionamento no tempo da titularidade do imóvel em frações semanais. Trata-se de um parcelamento temporal do imóvel. Cada fração de tempo é indivisível

A multipropriedade imobiliária, de acordo com Melo (2015), é uma espécie de condomínio em que cada condômino, a despeito de ser titular de uma fração ideal do bem, exerce a propriedade exclusiva sobre o todo durante determinado período de tempo estabelecido em contrato. Em razão dessa faculdade dominial exclusiva, é possível ao condômino excluir os demais condôminos durante o período de tempo assinalado na escritura como de seu uso e gozo.

Na lei aborda-se apenas o condomínio multiproprietário em imóveis. De acordo com o Art. 1.358-D. da supracitada legislação da multipropriedade (BRASIL, 2022), o imóvel objeto é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio e inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

Diante do acima exposto, o imóvel é colocado em estado de ser totalmente utilizado pelo titular e sua família e convidados, não só com mobiliário, como também com os utensílios

ordinários da vida contemporânea, como televisores, refrigeradores, micro-ondas, pratos, talheres, aprestos de cozinha etc. O período mínimo de uso e gozo do imóvel é de sete dias, seguidos ou intercalados, fixo e determinado no mesmo período de cada ano, ou flutuante, mediante escolha objetiva, ou misto e combinado, preservando-se a isonomia de direitos. Como o tempo mínimo da unidade periódica é de sete dias, isso significa que um imóvel pode ser parcelado em, no máximo, 52 unidades periódicas, o que significa que um imóvel, em tese, pode ser anualmente aproveitado por 52 pessoas diferentes.

Sobre a instituição da multipropriedade, Tartuce (2020) sustenta que esta se dá por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis, do local onde se encontra o bem, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo. Sobre a instituição por ato *inter vivos*, cite-se a possibilidade de uma incorporação imobiliária com a constituição de um condomínio, que pode se dar por escritura pública ou por escrito particular. Enquanto não houver o registro imobiliário, a instituição terá apenas efeitos entre as partes, a exemplo do que ocorre com a convenção de condomínio não registrada, nos termos da Súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça.

No artigo 1.358-G constam as cláusulas que devem constar da convenção da multipropriedade, obrigatoriamente, além de outras que aos interessados forem convenientes. Assim, no dispositivo há as seguintes cláusulas: I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial; II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo; III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza; IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário; V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel,

inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante; IV - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres (BRASIL, 2022).

Na Lei 13.777/2018, em seus artigos 1358 -I e 1358 – J, consignam-se os direitos e obrigações do multiproprietário. Sobre as penalidades aos condôminos multiproprietários, deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a uma multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres, bem como a uma 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. Quanto a responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, serão de todos os multiproprietários, quando decorrente uso normal e do desgaste natural do imóvel, o que é proporcional e razoável; ou exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

São equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo. A partir da Lei de 2018, uma vez caracterizada a multipropriedade como unidade autônoma, o IPTU há de ser individualizado e cobrado de cada multiproprietário. Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel - luz, gás, água e condomínio.

Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários. No entanto, de acordo com a Lei 13.777/2018, um dos proprietários pode adquirir mais frações de tempo para utilizar o bem com exclusividade por mais tempo durante o ano. O ato de instituição ou a

convenção de multipropriedade limita a quantidade de frações de tempo que poderão ser utilizadas pela mesma pessoa.

Quanto à transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil, ou seja, dependerão, como pontua Scavone Junior (2020), nos termos do art. 108 do Código Civil, de escritura pública e de registro junto à matrícula específica da “fração de tempo” e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários. É importante que o adquirente da fração de tempo colha, junto ao administrador, declaração de quitação dos débitos do alienante sob pena de se transformar em devedor solidário das cotas em aberto, decorrentes da fração adquirida do condomínio em multipropriedade. Em outras palavras, não haverá direito de preferência por regra específica aplicável ao condomínio em multipropriedade, decorrente do § 1º do art. 1.358-L do Código Civil.

#### **4 O ADMINISTRADOR COMO GESTOR ESTRATÉGICO**

No caso de multipropriedade instituída em unidade de condomínio edilício, obrigatoriamente terá de haver a contratação de um administrador profissional, o qual passará a ser administrador não apenas do condomínio edilício, mas também de todas os condomínios multiproprietários.

No Código Civil o síndico do condomínio multiproprietário é denominado administrador (arts. 1.358-J, III, e 1.358-M do CC). No artigo 1358 – M trata-se da administração da multipropriedade, conforme demonstra abaixo:

A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

Cabe ao administrador exercer várias funções, em atendimento ao instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade.

Na legislação material civil, Brasil (2022), expressamente no artigo 1.358-M há algumas atribuições: I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo; II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano; III- manutenção, conservação e limpeza do imóvel; IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive: a) determinar a necessidade da troca ou substituição; b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição; c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia; V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas; VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários; VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

Na gestão de um condomínio em multipropriedade há uma série de desafios para o administrador, que precisa lidar com a complexidade inerente à administração compartilhada de um bem imóvel.

Cabe ao administrador manter uma comunicação eficaz e coordenar as atividades entre os multiproprietários. É essencial estabelecer canais de comunicação claros e eficientes para garantir que todas as partes estejam informadas sobre as decisões, eventos e questões relacionadas ao condomínio.

Para que seja realizada a manutenção do imóvel, o instrumento de instituição da multipropriedade poderá, conforme Pereira (2022), destinar determinada fração de tempo a esse fim. Essa fração de tempo, segundo o autor, poderá ser atribuída ao instituidor da multipropriedade ou aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações, como

propriedade comum (art. 1.358-N). No entanto, em caso de emergência, o § 2º do art. 1.358-N admite que reparos sejam feitos em período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

A gestão financeira de um condomínio em multipropriedade implica lidar com múltiplos multiproprietários e suas respectivas contribuições. O administrador deve garantir a cobrança adequada das taxas de manutenção, elaborar orçamentos realistas e transparentes e realizar uma gestão financeira cuidadosa para garantir a sustentabilidade econômica do empreendimento.

As áreas comuns de um condomínio em multipropriedade, como piscinas, áreas de lazer e espaços de convivência, devem ser cuidadosamente administradas para garantir a satisfação de todos os multiproprietários. Isso inclui a manutenção regular, a limpeza adequada e a implementação de medidas de segurança para proteger a integridade dos espaços compartilhados.

O administrador de um condomínio em multipropriedade deve estar atualizado sobre a legislação e regulamentação aplicáveis ao empreendimento, garantindo o cumprimento das leis e normas vigentes. Isso inclui questões relacionadas à propriedade imobiliária, direitos dos multiproprietários, responsabilidades legais e fiscais, entre outros aspectos jurídicos.

A gestão de um condomínio em multipropriedade tem algumas particularidades que o administrador deve observar, agir e coordenar de maneira cuidadosa e eficiente. O administrador deve garantir que todos os multiproprietários tenham acesso equitativo ao imóvel de acordo com suas frações de tempo de uso, evitando conflitos e garantindo uma distribuição justa dos recursos.

Um condomínio em multipropriedade geralmente abrange uma variedade de unidades residenciais ou áreas de lazer que são compartilhadas entre os multiproprietários. O administrador deve coordenar a manutenção, limpeza e segurança dessas áreas de forma

eficiente, garantindo que todas as partes envolvidas possam desfrutar de um ambiente seguro e bem cuidado.

Dada a natureza compartilhada do condomínio em multipropriedade, uma comunicação eficiente é fundamental para manter todos os multiproprietários informados sobre questões importantes relacionadas ao imóvel. O administrador deve estabelecer canais de comunicação claros e acessíveis, fornecendo atualizações regulares, informações relevantes e oportunidades de participação para todos os envolvidos.

O administrador, na verdade uma empresa especializada, é, segundo Venosa (2024), uma pessoa fundamental para o sucesso do empreendimento, pois cuidará do dia-a-dia do prédio, das despesas, manutenção, contatos com proprietário e terceiros etc. Importante lembrar que o instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à manutenção do imóvel e suas instalações.

A multiplicidade de propriedade, ou multipropriedade, tem sido destacada como uma alternativa inovadora no setor imobiliário, oferecendo aos indivíduos a oportunidade de compartilhar a posse de um bem, como um imóvel, durante períodos específicos. Nesse contexto, o condomínio em multipropriedade surge como uma modalidade que não apenas atende às necessidades dos proprietários individuais, mas também apresenta oportunidades interessantes para a indústria hoteleira.

A integração entre condomínios em multipropriedade e redes hoteleiras oferece benefícios significativos para ambas às partes envolvidas. Para a rede hoteleira, a multipropriedade representa uma oportunidade de expandir sua base de clientes e diversificar sua oferta de serviços. Ao incorporar unidades de multipropriedade em suas instalações, novos públicos podem ser atraídos pelos hotéis, aumentando suas taxas de ocupação durante períodos de baixa demanda.

A reputação e o padrão de qualidade associados às marcas hoteleiras podem agregar valor aos investimentos em multipropriedade, aumentando o potencial de valorização dos imóveis e a satisfação dos proprietários.

A integração bem-sucedida entre condomínios em multipropriedade e redes hoteleiras requer uma gestão cuidadosa e uma colaboração estreita entre todas as partes envolvidas. Os administradores de condomínios devem trabalhar em conjunto com as equipes de gerenciamento hoteleiro para garantir a operação eficiente e a manutenção adequada das instalações compartilhadas.

É essencial estabelecer políticas claras e transparentes em relação ao uso das unidades de multipropriedade, as responsabilidades dos multiproprietários e a distribuição dos custos e benefícios associados à associação com a rede hoteleira. A comunicação aberta e eficaz também desempenha um papel fundamental na construção de relacionamentos sólidos e na resolução de conflitos de forma rápida e eficiente.

O condomínio em multipropriedade é uma oportunidade emocionante para o mercado imobiliário e para a indústria hoteleira, permitindo a integração de unidades de propriedade compartilhada em suas operações. Ao colaborar de forma estratégica e transparente, as redes hoteleiras podem ser aproveitadas ao máximo o potencial da multipropriedade, oferecendo experiências únicas e memoráveis para os multiproprietários e fortalecendo sua posição no mercado competitivo da hospitalidade.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Como considerações finais, é devido destacar que o objetivo principal foi atingido ao abordar o papel do Administrador a frente de um Condomínio em Multipropriedade

O contexto nacional do direito imobiliário tem sido objeto de estudo e debate na atualidade, com interesse direto dos cidadãos.

A investigação justificou-se pela indispensabilidade de exame sobre o tema do condomínio em multipropriedade, um novo instituto jurídico no nosso direito material civil.

O objetivo geral foi alcançado quanto à análise da legislação civil, considerando papel do Administrador a frente de um Condomínio em Multipropriedade e as repercussões na aquisição da fração de tempo de uma propriedade imobiliária. O objetivo secundário também foi alcançado por meio do enfrentamento das tendências doutrinárias e do exame dos desafios que os principais atores da relação condominial em multipropriedade terão de enfrentar diante da existência da possibilidade de aquisição e gestão de uma fração de tempo de um bem imóvel.

Ficou demonstrado que se aplica ao instituto da multipropriedade o Código de Defesa do Consumidor - existência de relação de consumo entre o multiproprietário e os fornecedores de produtos e serviços desde o incorporador e corretor que institui o condomínio e vende a unidade aos prestadores de serviços que atuam na administração de rede hoteleira e de lazer.

Este novo instituto jurídico é uma grande revolução no direito de propriedade, a despeito de um multiproprietário possa ser titular de uma fração ideal do bem, exerce a propriedade exclusiva sobre o todo durante determinado período de tempo estabelecido em contrato. Em razão dessa faculdade dominial exclusiva, é possível ao condômino excluir os demais condôminos durante o período de tempo assinalado na escritura como de seu uso e gozo.

Na gestão de um condomínio em multipropriedade há uma série de desafios para o administrador, que precisa lidar com a complexidade inerente à administração compartilhada de um bem imóvel.

O condomínio em multipropriedade é uma realidade e necessita cada vez mais de um profissional de gestão com um vasto conhecimento de ferramentas inovadoras e eficazes de estratégias empresariais e de uma administração diferenciada na área condominial.

Os contratos locatícios são parte significativa das relações jurídicas no âmbito civil, e a cláusula de vigência em caso de alienação emerge como uma questão crucial nesse contexto. Neste estudo investigaram-se os desafios inerentes a essa cláusula, destacando sua importância na garantia dos direitos tanto do locador quanto do locatário.

Durante a análise, ficou claro que na vigência do contrato de locação após a alienação do imóvel há uma série de desafios, principalmente dizendo respeito à segurança jurídica das partes envolvidas.

Um dos principais desafios identificados é conciliar os interesses do novo proprietário, que muitas vezes deseja retomar o imóvel para uso próprio ou para outros fins, com os direitos adquiridos pelo locatário durante a vigência do contrato. Nesse sentido, torna-se essencial encontrar um equilíbrio que respeite os direitos de ambas as partes e promova a justiça contratual.

É fundamental que locadores e locatários estejam cientes dos seus direitos e deveres no momento da celebração do contrato de locação, incluindo a cláusula de vigência em caso de alienação. A transparência e a negociação prévia de possíveis cenários de alienação podem evitar conflitos futuros e garantir uma relação contratual mais harmoniosa.

## REFERÊNCIAS

BAUER, M. W.; GASKEL, G. *Pesquisa qualitativa com texto: imagem e som: um manual prático*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2017.

BRASIL. Presidência da Republica. *Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Art. 1.358-D. Brasília: Casa Civil da Presidência da Republica, 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em 10 de abril de 2024.

CHIAVENATO, I. *Administração para todos: ingressando no mundo da gestão de negócios*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

FRANCO JUNIOR, C. *Administração moderna: integrando estratégia e coaching diante das mudanças*. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MELO, M. A. B. de. *Direito das coisas*. São Paulo: Atlas, 2015.

PEREIRA, C. M. da S. *Instituições de direito civil: direitos reais – vol. IV*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.p.186.

SCAVONE JUNIOR, L. A. *Direito imobiliário: teoria e prática*. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TARTUCE, F. *Direito civil: direito das coisas*, v. 4. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

VENOSA, S de S. *Direito civil: reais* .24. ed., rev., atual. e reform. - [2. Reimp.] – Barueri, SP  
: Atlas, 2024.