

**X ENCONTRO INTERNACIONAL DO
CONPEDI VALÊNCIA – ESPANHA**

DIREITO CIVIL, DE FAMÍLIA E CONSTITUCIONAL

VALÉRIA SILVA GALDINO CARDIN

TEREZA RODRIGUES VIEIRA

IGNACIO DURBÁN MARTÍN

Diretoria – CONPEDI

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

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

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais

Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe

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

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

Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:

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

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina

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

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – Santa Catarina

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM – Distrito Federal

Relações Internacionais para o Continente Americano

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goiás

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

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

Relações Internacionais para os demais Continentes

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

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:

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

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Unifor – Ceará

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

Comunicação:

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

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

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

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

D598

Direito civil, de família e constitucional [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/2020

Coordenadores: Ignacio Durbán Martín; Valéria Silva Galdino Cardin; Tereza Rodrigues Vieira – Florianópolis: CONPEDI, 2020 / Valência: Tirant lo blanch, 2020.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-001-5

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

Tema: Crise do Estado Social

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Congressos Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. X Encontro Internacional do CONPEDI Valência – Espanha (10:2019 :Valência, Espanha).

CDU: 34

X ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI VALÊNCIA – ESPANHA

DIREITO CIVIL, DE FAMÍLIA E CONSTITUCIONAL

Apresentação

O GT Direito Civil, de Família e Constitucional, coordenado por Valéria Silva Galdino Cardin (UNICESUMAR e UEM), Ignacio Durbán Martín (Universitat de València) e Tereza Rodrigues Vieira (Universidade Paranaense) contou com quorum satisfatório e apresentou questões significativas e relevantes no X Encontro Internacional do CONPEDI Valência (Espanha) cujo tema central foi Crise do Estado Social, realizado de 4 a 6 de setembro de 2019, nas dependências do campus de Direito.

O evento reuniu pesquisadores brasileiros e da Universidade de Valência, incentivando o intercâmbio da produção científica dos participantes por meio de apresentação oral e discussão de temas relevantes e emergentes, além de fomentar as relações profissionais para futuros encontros, palestras, bancas, publicações conjuntas etc. Esse acontecimento estimula professores e estudantes dos cursos de pós-graduação na área jurídica a desenvolver e divulgar pesquisas e a apresentar investigações científicas já concluídas ou em andamento.

As apresentações orais do GT Direito Civil, de Família e Constitucional provocaram debates elogiáveis e profícuos entre os locutores. A professora Fabíola Meco, presente na plateia, docente de Direito Civil na Universidade de Valência também contribuiu efetuando algumas considerações concernentes ao direito espanhol ou valenciano, quando era o caso.

A constitucionalização do direito de família foi analisada por Fernanda Hanemann Coimbra, a qual leva em consideração as mudanças das normas estabelecidas ao longo do tempo, além da incidência cada vez maior dos princípios e direitos fundamentais no âmbito privado.

O direito ao esquecimento foi exposto em dois trabalhos, sendo sua aplicação frente aos meios coletivos à informação apresentado por Josyane Mansano e Daniel Barile da Silveira, os quais retrataram o impasse entre interesse público e memória coletiva versus interesse particular e memória individual. Argumentam que há afronta à dignidade da pessoa humana quando há manipulação da memória coletiva no que tange ao esquecimento. Por sua vez, Eugênio Facchini Neto e Karine Silva Demoliner, considerando que no mundo digital não existe mais passado nem locais distantes, pois tudo se torna presente e ao alcance de nossos dedos, questionam se devemos ser implacavelmente perseguidos pelo nosso passado, mesmo quando inexistir interesse público envolvido.

O emblemático caso Geysel Arruda é apresentado no artigo da lavra de Fabrício Veiga Costa e Alisson Thiago de Assis Campos ao se discutir os critérios de quantificação do dano moral e descumprimento de contrato de prestação de serviço educacional no ensino superior privado, o qual possui cláusulas e obrigações específicas para docentes, discentes e para a instituição de ensino. O trabalho demonstra a possibilidade de dano moral decorrente da ofensa à honra objetiva e subjetiva da vítima.

Discussões polêmicas foram levantadas pelas docentes Valéria Silva Galdino Cardin e Tereza Rodrigues Vieira ao discutirem os aspectos controvertidos da reprodução humana assistida post mortem nas famílias monoparentais. Entendem as apresentadoras que tal método não deva ser autorizado. Contudo, caso venha a ocorrer, como o direito à filiação se sobrepõe ao direito de procriação, deve ser deferido o reconhecimento da paternidade e assegurado o direito sucessório por meio da ação de petição de herança, bem como a utilização da analogia para solucionar as lacunas existentes conforme o princípio da dignidade da pessoa humana, o princípio do melhor interesse do menor, do planejamento familiar e da paternidade responsável.

A função social e solidária da empresa e o meio urbano com enfoque na incorporação imobiliária foi retratada por Regis Canale dos Santos que deu ênfase à atividade empresarial do incorporador e ao cumprimento da função social por meio das cláusulas contratuais e da função solidária por meio do estudo de impacto da vizinhança.

Guilherme Henrique Lima Reinig e Sabrina Jiukoski da Silva apresentam o estudo de caso do Navio Vicuña a partir da análise do estudo do acórdão do Superior Tribunal de Justiça que decidiu o REsp 1.602.106/PR. O caso envolvia a responsabilização ou não de adquirentes de metanol por acidente ambiental ocorrido durante o transporte da carga. Conclui-se que os critérios adotados no julgado não representam soluções que dizem respeito ao nexo de causalidade e o enfoque na teoria da causalidade adequada prejudicou a fundamentação da decisão.

As professoras Elda Coelho de Azevedo Bussinguer e Iana Soares de Oliveira Penna defenderam a existência de um direito à identidade como concretização e efetividade do princípio da dignidade da pessoa humana na medida em que possibilita a realização do projeto existencial de cada um, enquadrando-o como um direito da personalidade. Pugnam pela adoção de um conceito mais amplo capaz de abarcar a ideia da “verdade do ser”.

Eduardo Augusto Gonçalves Dahas e Marcelo Santoro Drummond analisam o advento da lei 13.786/18 que disciplina a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano e o possível conflito aparente de normas com o Código de Proteção e Defesa do Consumidor e a jurisprudência hodierna do Superior Tribunal de Justiça.

A seu turno, Karina Pinheiro de Castro, apresenta o paradoxo existente entre o art. 1.240-A do Código Civil de 2002 que regulamenta a usucapião familiar e o instituto da prescrição, à luz dos princípios constitucionais. Concluiu-se pelo retrocesso da lei que instituiu a usucapião familiar em relação às normas constitucionais do Direito das Famílias.

Adriano da Silva Ribeiro e Kathia França Silva discorrem sobre instituto da propriedade e suas bases políticas e filosóficas no constitucionalismo moderno. O artigo demonstra que, consolidado o novo conceito de propriedade, a função social passa a compor a estrutura normativa do direito de propriedade, impingindo assim o atendimento desse encargo para sua legitimação.

Jesualdo Eduardo de Almeida Junior apresenta o artigo sobre as variantes surgidas com a Lei 13.777/2018, que disciplina a multipropriedade, denominada nos meios negociais como “time sharing”. Muitas ainda são as dúvidas acerca da sua constituição, limitações, prerrogativas e deveres dos titulares das “frações de tempo”.

Jayro Boy de Vasconcellos Junior e Elcio Nacur Rezende demonstram que o instituto da posse, com foco na função socioambiental, enquanto promotor de atitudes proativas e obstativas de violação dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da preservação do meio ambiente hígido, poderá contribuir com a responsabilização, não só do possuidor, mas de todos aqueles que, de qualquer modo, contribuirão para o não atendimento do princípio da universalização dos serviços de saneamento básico.

Considerando que a tecnologia tem gerado significativas mudanças e desafios à sociedade da informação Juliana Falci Sousa Rocha Cunha lembra que, as pessoas naturais possuem cada vez mais ativos digitais, os quais, com o seu falecimento podem gerar discussões sobre a sua sucessão, especialmente caso o “de cujus” não tenha deixado disposição de última vontade com relação a tais bens. Em suma, é importante a disposição de última vontade da pessoa natural, especialmente com relação ao acervo digital, devendo ser respeitado não somente o ordenamento jurídico, mas também os Termos de Uso firmados pelo falecido. Conclui-se que o bem digital considerado existencial será intransmissível, enquanto que o acervo digital patrimonial é transmissível. Em havendo dúvida quanto à classificação do acervo patrimonial

digital do falecido, a autora defende que ele seja considerado como existencial visando à proteção dos seus interesses. Ademais, julga que deve ser respeitado o direito ao segredo de correspondência e o direito autoral no que concerne à sucessão do patrimônio digital.

Em suma, o objetivo das apresentações e debates foram alcançados, uma vez que ouviu-se novas ideias, criou-se novos conhecimentos, tirou-se novas conclusões acerca de temas emergentes e persistentes nesta ocasião de grande aprendizado.

Prof. Dr. Ignacio Durbán Martín - UV

Profa. Dra. Valéria Silva Galdino Cardin - UEM / UNICESUMAR

Profa. Dra. Tereza Rodrigues Vieira - UNIPAR

“TIME SHARING” – A MULTIPROPRIEDADE ENFIM REGULAMENTADA
TIME SHARING - A MULTIPROPERTY AT LAST THESE REGULATED

Jesualdo Eduardo De Almeida Junior ¹

Resumo

O presente trabalho aborda as variantes surgidas com a Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que disciplina a multipropriedade, também denominada nos meios negociais como “time sharing”, que numa tradução livre significa “compartilhamento de tempo”. A definição do “time sharing”, sua constituição, as prerrogativas e deveres que decorrem dos titulares das “frações de tempo”, e a possibilidade de um condomínio edilício ter partes ou totalidade de frações destinadas à multipropriedade são abordadas neste artigo de acordo com os respectivos artigos legislativos que promoveram alterações no atual Código Civil brasileiro e na Lei de Registros Públicos.

Palavras-chave: Propriedade, Multipropriedade, Direitos reais, Frações de tempo, Inovação legislativa

Abstract/Resumen/Résumé

The present work deals with the variances created by Law 13777, of December 20, 2018, which is a multi-ownership, also called in the business media as "shared time", which means "time sharing". The definition of time sharing, its constitution, the probabilities of time titling, and the possibility of a process of conciliation of parts or all rights to a particular process are discussed in this article. legislative works that promote changes in the Brazilian Civil Code and the Public Registers Law.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Property, Multipropriety, Real rights, Fractions of time, New law

¹ Pós-Doutor, Doutor e Mestre em Direito. Advogado. Professor de Direito Civil e Processo Civil. Autor de vários livros e artigos.

INTRODUÇÃO

A “time sharing” ou multipropriedade já se tratava de uma realidade fática. De fato, vários empreendimentos imobiliários já a realizavam sobretudo no ramo hoteleiro. É uma decorrência da denominada economia colaborativa.

De origem francesa e amplamente difundida nos Estados Unidos e na Europa, basicamente é uma forma de comercializarem-se imóveis pela qual vários adquirentes dividem custos com manutenção, segurança, impostos, e podem usufruir do imóvel em determinados períodos do ano.

Este trabalho pretendeu analisar as inovações legislativas decorrentes da Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que regulamentou a multipropriedade e sua forma de registro.

Basicamente fez-se uma análise dos principais recém editados artigos legislativos e trouxeram-se comentários pontuais sobre os direitos e deveres deles decorrentes

A pesquisa foi eminentemente bibliográfica e o método utilizado foi o dedutivo, partindo-se das premissas gerais a fim de solucionarem-se questões específicas.

Deste modo, num primeiro capítulo discorreu-se sobre a evolução da propriedade ao longo da história, cabendo ao segundo capítulo uma abordagem sobre as características da propriedade. Então, num terceiro tópico tratou-se das principais novidades introduzidas pela Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, com as conclusões posteriores.

2. A PROPRIEDADE NA HISTÓRIA

A propriedade é reconhecida como um dos mais longevos direitos consagrados aos indivíduos. Ao longo de toda a história da civilização sempre houve a previsão da sua preservação em textos legislativos.

As sociedades nômades, é verdade, dificilmente assimilavam o conceito de propriedade individual, haja vista que não se fixavam em uma área e não se importavam

com isso. Todavia, com o desenvolvimento das sociedades e a fixação das pessoas em locais estabelecidos, sobretudo para a produção agrícola e de criação de animais, houve o paulatino desenvolvimento do conceito de propriedade privada, bem como sua normatização.

A legislação escrita mais antiga de que se tem notícia, qual seja, o Código de Hamurábi, já tratava da proteção da propriedade privada estabelecendo que “o autor de roubo por arrombamento deveria ser morto e enterrado em frente ao local do fato (...). Se uma pessoa roubar a propriedade de um templo ou corte, ele será condenado à morte e também aquele que receber o produto do roubo deverá ser igualmente condenado à morte (COSTA, 2013, p. 23)”.

Os hebreus também tinham regras sobre a propriedade estampadas no hoje denominado “Velho Testamento”, em especial no Livro do “Êxodo 22¹”, que abordava regras sobre o respeito à propriedade privada.

Os romanos desenvolveram regras sobre a propriedade. Inicialmente houve o período do “paterfamilias”. Por ela o varão mais velho tinha plenos poderes sobre a família e os bens familiares. Assim, o “dominium” era o poder que detinha sobre o “domus”, à casa propriamente dita; o poder sobre os escravos denominava-se “mancipium”; sobre a mulher, “manus”; e o “pater potestas” sobre os filhos. Depreende-se que as prerrogativas do “paterfamilias” recaiam sobre bens e pessoas (COSTA NETO, disponível em <http://ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=15858. Acesso em 22 dez. 2018>).

¹ Se alguém furtar boi ou ovelha e o degolar ou vender, por um boi pagará cinco bois; e pela ovelha, quatro ovelhas. 2 Se o ladrão for achado a minar, e for ferido, e morrer, *o que o feriu* não será culpado do sangue. 3 Se o sol houver saído sobre ele, será culpado do sangue. O ladrão fará restituição total; e se não tiver *com que pagar*, será vendido por seu furto. 4 Se o furto for achado vivo na sua mão, seja boi, ou jumento, ou ovelha, pagará o dobro. 5 Se alguém fizer pastar o seu animal num campo ou numa vinha e o largar para comer no campo de outro, o melhor do seu próprio campo e o melhor da sua própria vinha restituirá. 6 Se rebentar um fogo, e pegar aos espinhos, e abrasar a meda de trigo, ou a seara, ou o campo, aquele que acendeu o fogo pagará totalmente o queimado. 7 Se alguém der prata ou objetos ao seu próximo a guardar, e isso for furtado da casa daquele homem, se o ladrão se achar, pagará o dobro. 8 Se o ladrão não se achar, então, o dono da casa será levado diante dos juízes, *a ver* se não meteu a sua mão na fazenda do seu próximo. 9 Sobre todo negócio de injustiça, sobre boi, sobre jumento, sobre gado miúdo, sobre veste, sobre toda coisa perdida, de que *alguém* disser que é sua, a causa de ambos virá perante os juízes; aquele a quem condenarem os juízes o pagará em dobro ao seu próximo. 10 Se *alguém* der a seu próximo a guardar um jumento, ou boi, ou ovelha, ou algum animal, e morrer, ou for dilacerado, ou afugentado, ninguém o vendo, 11 *então*, haverá juramento do Senhor entre ambos, de que não meteu a sua mão na fazenda do seu próximo; e seu dono o aceitará, e o outro não o restituirá. 12 Mas, se *lhe* for furtado, o pagará ao seu dono. 13 Porém, se *lhe* for dilacerado, trá-lo-á em testemunho disso e não pagará o dilacerado. 14 E, se alguém a seu próximo pedir *alguma coisa*, e for danificada ou morta, não estando presente o seu dono, certamente a restituirá. 15 Se o seu dono esteve presente, não a restituirá; se foi alugada, será pelo seu aluguel.

Num segundo momento criaram a propriedade quirítária², decorrente do “jus civiles”, quase sem nenhum tipo de limitação, quer de direito de vizinhança, quer de interesse público. “Chama-se *quirítária* porque é própria dos romanos, os *Quirites*, de Quirino, nome de Rômulo depois de sua morte. *Cures* é a cidade dos sabinos. Quirites são os sabinos, elemento étnico que se fundiu a população romana dos primeiros tempos” (CRETELA JUNIOR, 1983, p 112).

A “propriedade provincial” era o uso e gozo, quase sem limitações, de terrenos pertencentes ao Estado Romano (COSTA NETO, idem). Basicamente são as terras ocupadas em guerras e concedidas a particulares para exploração, que deveriam retribuir o “Estado” romano com tributos.

Outrossim, da Lei das XII Tábuas, na Tábua VI, inferem-se direitos sobre posse e propriedade, bem como a clara diferença entre os dois institutos, com a previsão da aquisição da propriedade pela usucapião.

Na Idade Média tem-se a decadência do Império Romano que soçobra em razão de várias invasões bárbaras. Do legado deste decaimento e fragmentação dos territórios dominados pelos romanos surge um modelo que dá preponderância a plúrimos agrupamentos humanos, com certa autonomia: os feudos. Conforme Sérgio Rezende de Barros (Noções sobre estado democrático de direito. Disponível em: <<http://www.srbarros.com.br/pt/noco-es-sobre-estado-democratico-de-direito.cont>)³, “os feudos eram governados pelos seus donos, os senhores feudais, que mantinham entre si relações hierárquicas de nobreza (reis, duques, marqueses, condes) e de clero (papa, bispos, abades).”

O senhor feudal, como dono da terra, era também o senhor político. A sociedade feudal era estratificada fundamentalmente entre suseranos (nobreza, clero) e vassalos. A primeira classe se beneficiava claramente do sistema, ao passo que os segundos, sem nenhuma importância política ou força econômica, eram submetidos a escorchantes tributos⁴. Em troca, esses camponeses recebiam uma gleba de terra para morar, além da proteção contra ataques bárbaros.

² “dominium ex iure quirritium”

⁴ Por exemplo, a corveia era o serviço compulsório nas terras do senhor feudal em alguns dias da semana; a talha consistia na parte de produção do vassalo que deveria ser entregue ao nobre, geralmente 1/3 da produção; a banalidade era o tributo cobrado pelo uso dos instrumentos ou bens do feudo; a capitação decorria do imposto pago por cada membro da família; havia, ainda, a obrigação de se pagar 10% da produção a título de dízimo para a igreja, afora outros tributos variáveis. Não é difícil constatar-se que praticamente nada do trabalho do vassalo lhe sobrava,

Porém, esse sistema também entra em colapso e é substituído por um modo mais sofisticado de dominação. Nesse momento há parcial cisão entre o poder patrimonial e o político. Surge, então, a figura do rei, que passa a dominar inclusive sobre terras que não são de sua propriedade. Neste sentido, Sérgio Rezende de Barros (*idem*)

Ao final da Idade Média, o rei apoiado pela burguesia mercantil consolidou em suas mãos um poder de governo geral sobre todos os feudos. Os príncipes medievais, quer leigos (duques, marqueses, condes), quer clericais (arcebispos, bispos, abades etc.), vieram a ser submetidos ao poder político do rei. Antes disso, também o rei, como todo senhor feudal, governava pela lei da terra. O dono da terra manda. O rei mandava no seu reino. Mas, agora, já na decadência do feudalismo, o poder do rei vai além do seu reino feudal. Reúne diversos domínios feudais (ducados, marquesados, condados, principados, etc.) em um **reino unido** sob seu poder.

Estes “reinos unidos” sob o poder de um rei são o embrião da formação dos Estados modernos.

O traço marcante do Estado embrionário que substituiu o feudalismo é o absolutismo. Neste aspecto, o soberano conservava em suas mãos a força ampla, geral e irrestrita, personificando todos os poderes do “Estado”. Submetia os súditos com suas regras, mas não ficava a mercê delas.

Conquanto muitos fossem os defensores deste sistema, inclusive justificando a figura do rei como divina⁵, o fato inexorável para quem séculos depois analisa aquele contexto social-político é a existência de um poder ilimitado, autoritário e por conseguinte injusto, concentrado na figura única de um soberano.

Por conta disto, muitos pensadores denunciavam os excessos e iniciaram a pregação da alteração deste modelo, com uma clara divisão de poderes entre os líderes de um Estado, desconcentrando-se o exercício da autoridade.

Não se perca de vista que esse pensamento de limitação de poderes deita suas raízes em *Platão e Aristóteles*. Porém, é no século XVI, com o ápice do iluminismo, sobretudo nas pregações de *John Locke* e Montesquieu, que as propostas liberal e iluminista se intensificam. John Locke, por exemplo, concebia a propriedade privada como um conceito central. Segundo Rodrigo Suzuki Cintra (*Liberalismo e natureza*. Disponível em <https://blogateli.wordpress.com/releases/liberalismo-e-natureza---a-propriedade-em-john-locke-rodri-go-suzuki-cintra/>), para John Locke

⁵ Jacques Bossuet (1627 - 1704) foi um bispo e teólogo francês, um dos teóricos do absolutismo. Segundo ele, os reis recebiam poderes divinos para governar. Disponível em :< http://www.e-biografias.net/jacques_bossuet/> Acesso em 20 jan. 2013

o fundamento da propriedade estava no próprio homem, em sua capacidade de transformar a natureza pelo trabalho. O cerne do conceito de propriedade em Locke é que ela é um direito natural, ou seja, já existia no estado de natureza, assim como o direito à vida e à liberdade. Esta ideia tem fundamento lógico, pois sendo o indivíduo senhor de seu corpo, ele é igualmente proprietário dos frutos de seu trabalho. Na filosofia política de Locke a propriedade é a principal razão para a construção da sociedade civil, para a instituição do governo civil, o fim principal da união dos homens em comunidades.

Acresça-se a isso pensamentos liberais de Jean Jacques Rousseau, Voltaire, entre outros, com divulgação de que os direitos são imanentes a todos os homens por uma questão natural, com defesa intransigente da liberdade e da propriedade. Falou-se de um contrato social, pelo qual se busca passar do estado natural para o estado em sociedade, com aplicação da racionalidade para vida em comum.

Conforme Julia Maurmann Ximenes (*Reflexões sobre o conteúdo do estado democrático de direito*). Disponível em http://www.iesb.br/ModuloOnline/Atena/arquivos_upload/, é nesse contexto que surge a expressão “Estado de Direito”, amparada na doutrina liberal e nas duas principais revoluções, a Americana e a Francesa, que consolidaram um processo iniciado anteriormente de limitação do poder do Estado frente aos indivíduos, principalmente na Inglaterra. Assim, “os detentores do poder passam a ter seu arbítrio cerceado por princípios como o da legalidade, da liberdade e da igualdade individuais”.

Porém, nesse primeiro momento, as teorias liberais e revolucionárias deram ênfase às garantias de direitos e liberdades públicas, como a própria liberdade, incluindo a de pensamento e a de ir e vir, a inviolabilidade de domicílio, a segurança jurídica nas relações privadas, a garantia e proteção da propriedade, tudo através da legalidade. Logo, não é difícil constatar-se que o “Estado de Direito” estava voltado para assegurar a não ingerência deste Estado na vida das pessoas, garantindo direitos de cunho individualista e que reclamam apenas a abstenção estatal. É neste contexto que a propriedade privada é havida como Direito Natural, sobre a qual não se admitem ingerências públicas.

Entretanto, os benefícios advindos destes modelos políticos pouco alteraram o cotidiano da maioria da população. De fato, a “burguesia” se aproveitou do ideal liberal pautado na legalidade. Em compensação, os operários da “Revolução Industrial” eram submetidos a jornadas excessivas de trabalho em condições extremamente precárias; as mulheres ainda estavam alijadas de direitos; a propriedade era para poucos e não passível de divisão; os negócios jurídicos eram submetidos a um regime de “segurança jurídica” que os tornavam imutáveis, ainda que fossem escorchantes para uma das partes.

Via de consequência, o “Estado de Direito”, com a proposta de uma igualdade formal entre as pessoas, gerou sim desigualdades. Apenas se aprimorou a técnica de dominação aos mais fracos. Antes, se submetiam ao mais forte; agora, à lei.

E, basicamente, a concentração e bens em domínio de poucos fez-se a tônica.

Assim, salpicaram várias manifestações na defesa da classe operária, das mulheres, da divisão da propriedade, tudo com base num florescente princípio: a dignidade da pessoa humana.

A ideia de igualdade era emasculada pela concentração de renda e patrimônio. Os operários eram expostos a condições de trabalho muito precárias. As primeiras máquinas utilizadas na produção fabril eram experimentais e os acidentes eram comuns. Os operários, desprovidos de equipamento de segurança, sofriam com constantes explosões e mutilações e não recebiam nenhum suporte de assistência médica, nem seguridade social⁶. No início do Século XIX, a expectativa de vida de um operário girava em torno de 33,4 anos⁷.

Com as insatisfações dos trabalhadores em ascensão, ganharam força os movimentos socialistas. Conscientes das condições precárias de trabalho, em 1848, Karl Marx e Friedrich Engels publicaram o Manifesto Comunista, primeiro documento histórico a discutir os direitos do trabalhador.

Por conseguinte, buscou-se o Estado Social, que no campo da propriedade visava uma redistribuição, ainda parcimoniosa, mas ao menos presentes em alguns textos legislativos, como a Constituição mexicana de 1917, bem como a ideia da inexistência da propriedade particular e a busca da propriedade coletivizada, como advento dos estados comunistas, em especial a URSS, Cuba, e os países do leste europeu.

Ao cabo da Segunda Grande Guerra, o “Estado de Direito” positivista cedeu espaço a uma nova compreensão do Direito, revigorando-se a tese de que a Constituição Federal seria a lei suprema de um Estado.

E essa passagem do Estado legislativo (Estado de Direito) ao Estado Constitucional, marca também um interessante debate na Teoria do Direito que se assenta na diferenciação entre regras e princípios.

Logo, o Estado Constitucional assegura a coexistência de princípios que podem garantir direitos às mais variadas categorias de pessoas, consagrando-os

⁶ Disponível em <<http://www.brasil.gov.br/sobre/economia/trabalho-carreira/evolucao-das-relacoes-trabalhistas>> Acesso em 21 jan. 2013

⁷ Disponível em <http://www.uje.com.br/gn/downloads/historiabr/20.htm>> Acesso em 20 jan. 2013

constitucionalmente. Eis, aqui, o sentido sociológico da Constituição, segundo o qual deve ela ser reflexo das forças sociais que estruturam o poder, sob pena de ser apenas uma “folha de papel.” De fato, a constituição é uma conjunção de fontes reais de poder”, segundo Ferdinand Lassale (*O que é uma constituição*. Ebook. Disponível em <<http://www.ebooksbrasl.org>>), mas também assume um caráter normativo e de proeminência no Sistema Legislativo. Deveras, o império agora é do texto constitucional.

É neste contexto que surge a Constituição de 1988, que teve como um dos seus marcos a “constitucionalização do Direito Civil”.

Tal fenômeno consiste no fato das relações privadas deixarem o tratamento legislativo ordinário e serem guindadas a categoria de norma constitucional. Atualmente para se saber quais são os contornos atuais do Direito Civil, deve-se recorrer à Constituição Federal e não mais à legislação ordinária (OLIVEIRA, 2010, p. 88). Concordemente, “antes, os Códigos; hoje, as Constituições”⁸. Deveras, esta brilhante frase que encerra toda uma conjectura jurídica foi pronunciada por Paulo Bonavides, ao receber a medalha Teixeira de Freitas, no Instituto dos Advogados Brasileiros, em 1998.

Neste desiderato, reafirma-se, a proeminência é da Constituição Federal, que, segundo Kelsen, seria a norma hipotética fundamental⁹, ou como quer Gustavo Zagrebelsky (*El derecho Ductil*, 2009, p. 27), a Constituição é um centro para onde tudo deflui (no sentido de que trata cada vez mais de questões sociais, políticas, econômicas, financeiras etc), e dela tudo se extrai (no perspectiva de ser o centro de irradiação de todas as demais normas de um Estado, que necessitam respeitá-la).

Por conseguinte, o Direito Civil constitucionalizado demanda uma interpretação linear, com parâmetros iniciais constitucionais para somente ao depois deter-ser numa perscrutação eminentemente codificada.

E no respeitante ao Direito de Propriedade, a Constituição Federal é repleta de referências. Inicialmente, é assegurada como direito humano fundamental¹⁰, e deverá atender à função social que se lhe reserva. Com efeito, lê-se no Art. 5º. “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade”. Não bastasse, no inciso XXII se declara que “é garantido o

⁹ Fato é que Kelsen não coloca a Constituição como “Norma Hipotética Fundamental”. Esta interpretação é um “brasilianismo”.

¹⁰

direito de propriedade, e no inciso XXIII que “a propriedade atenderá a sua função social”.

Faz-se, assim, coro à Declaração Universal dos Direitos Humanos, que no seu art. 17 reconhece que “toda pessoa tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros; ninguém será arbitrariamente privado de sua propriedade”

De outra abanda, digno de nota é o fato de que a propriedade privada fora tão relevante ao constituinte, que este a elegeu como princípio geral da atividade econômica, conforme se extrai do art. 170, II e III.

Definitivamente, não bastasse ser um direito individual assegurado como direito fundamental, é lançada também como alicerce de todo o sistema econômico, como diretriz da ordem econômica desde que, é fato, observe a função social que dela se espera legitimamente.

Parece truísmo, hoje, o reconhecimento da propriedade privada como um direito. Porém, lembremos que a constituinte é de 1.988, quando ainda vigorava a “guerra fria”, e os estados comunistas, que negavam a existência da propriedade privada, perfaziam quase $\frac{1}{4}$ da população mundial.

3. Conceitos e Características da propriedade

O art. 1.228 do Código Civil não oferece uma definição de propriedade, apenas enunciando os poderes do proprietário: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Segundo se entende, a propriedade está externamente estruturada com o sujeito ativo, que é o *dominus* (titular), e o sujeito passivo, que são todos os demais (eficácia *erga omnes*), ao passo que o objeto são os bens com apreciação econômica. A relação jurídica estabelece-se entre o titular e a coisa, e o sujeito passivo tem obrigação de não interferência.

Quanto à estrutura interna, tal é composta pelos direitos de usar (“jus utendi”), fruir ou gozar do bem (“jus fruendi”), dispor (“jus abutendi”) e reaver a coisa (“rei vindicatio”).

A propriedade tradicional, aquela que previa apenas a existência de bens móveis e/ou imóveis, está superada. Com efeito, a modernidade trouxe também a fluidez do conceito dos bens passíveis de serem objeto do domínio.

A propriedade virtual ou imaterial¹¹ (alguns vão chamá-la de direito intelectual) é uma tônica, e muitas vezes mostra-se economicamente mais valiosa do que a própria propriedade física. Atento a isso, a Constituição Federal previu no art. 5º., XXIX, que:

A lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

Para disciplinar a questão sobreveio a Lei 9279/96, que tratou de quatro temas específicos, quais sejam, invenções, modelos de utilidade, desenhos industriais, e marcas, todas sob a rubrica de propriedade intelectual, bem como tipificou crimes pela infração destes direitos

A Constituição também se preocupou com os Direitos Autorais, outra típica forma de propriedade imaterial, e disciplinou no art. 5º., XXVII, que “aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar”. E para regular o tema sobreveio a Lei 9610/98.

O cuidado do legislador foi tão grande que inclusive tipificou criminalmente a violação aos direitos de propriedade intelectual e Direitos Autorais. Por exemplo, no art. 184, do Código Penal, lançou-se a figura do crime de “violar direitos autorais e os que lhe são conexos”.

Infere-se que a preocupação com a propriedade imaterial é tão grande que inclusive o legislador penal, tipicamente um legislador fragmentário e sancionatório, dispôs sobre o assunto e criou tipos penais específicos para o tema.

Ademais, como características atinentes à propriedade extraem-se da doutrina ser esta absoluta¹², exclusiva¹³, perpétua¹⁴ e passível de limitação, e todas estas características passíveis de relativizações que não convém neste estudo tecer comentários.

¹¹ Conquanto também possam ser incluídos no conceito de propriedade imaterial os direitos de personalidade, neste trabalho nos ocuparemos apenas com aqueles que tem viés econômico.

¹² Visto que é um direito pleno, possuindo uma relação de poder, de usar, fruir e dispor.

¹³ Visto que somente um indivíduo pode ter as prerrogativas daquela propriedade (princípio da exclusividade).

¹⁴ Não se perde com o tempo, salvo se alguém fizer uso dela (ter a posse) por um período fixado em lei, e com a observância de outros requisitos legais, quando então ter-se-á a usucapião.

E no que toca à característica da exclusividade, tudo o que já foi dito e escrito sobre condomínios igualmente se aplicam à multipropriedade. Estes institutos não ferem ou desrespeitam dita característica. Com efeito, o condômino tem exclusividade sobre seu quinhão (não necessariamente sobre o bem todo), ao passo que o multiproprietário tem exclusividade sobre sua “fração de tempo” (e igualmente não necessariamente sobre todo o bem).

4. As principais novidades da Lei 13.777, de 20 de dezembro e 2.018.

A multipropriedade ou “time sharing” já era uma realidade jurídica. Porém, carecia de regulamentação legal. Basicamente é um objeto com uma pluralidade de sujeitos sobre o mesmo.

A multipropriedade imobiliária pode ser definida como sistema onde o proprietário de determinado fração de um imóvel tem o direito de usar, gozar e fruir deste por determinado período de tempo e de acordo com determinados regulamentos de uso. Ou seja, o titular (multiproprietário) vale-se da propriedade fracionada do imóvel para uso ou gozo por um período.

Já se discutia sobre a legalidade deste instituto antes do advento desta lei. Sim, pois na realidade imobiliária negocial tal instituto já era difundido, e é sabido que os Direitos Reais são *numerus clausus*, gerando uma aparente incongruência posto que, se não havia previsão legal, não poderiam ser reconhecidos.

Contudo, os Tribunais aceitaram o instituto da multipropriedade como mero condomínio¹⁵, a fim de acomodarem as situações fáticas e jurídicas. Todavia, agora sobreveio a Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2.018, que dispôs sobre o novo regime da multipropriedade e do seu registro. Neste passo, abordar-se-ão algumas de suas novidades.

A multipropriedade passou a ser definida como 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. Por exemplo: 04 (quatro) pessoas adquirem uma unidade autônoma de um “resort” e cada um tem uma semana por mês

¹⁵ O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1546165, reconhecer a multipropriedade como Direito Real mesmo antes do advento da Lei. 13.777/18.

para usá-lo como lhe aprouver, inclusive podendo locá-lo a terceiros ou mesmo ceder em comodato (Nova redação do Código Civil, art. 1.358-I, I).

O quinhão cabível a cada um dos multiproprietários é denominado “fração de tempo”, pois não conferem parte ideal do imóvel, mas sim fração temporal de no mínimo de 07 (sete) dias, mas que pode ser por uma quinzena, um mês... do uso da totalidade do bem, podendo também estabelecer fração de tempo destinada à realização de reparos (Nova redação do Código Civil, art. 1.358-N).

Esse período pode ser fixo ou variável e se um dos multiproprietários tiver uma cota maior, poderá gozar de um período maior de uso.

Cabe destacar que o imóvel que serve à multipropriedade é indivisível (Nova redação do Código Civil, art. 1.358-D), porém haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo

A constituição da “time sharing” pode se dar por testamento, mas sobretudo por ato entre vivos, que deverá ser registrado no Cartório de Imóveis, de cujo registro necessariamente constará cada “fração de tempo”. Ademais, deverá abordar os deveres e direitos dos multiproprietários (Nova redação do Código Civil, art. 1.358-J), o número máximo de pessoa que podem ocupar simultaneamente o imóvel, a nomeação do administrador condominial, criação de fundo de reserva, do regime aplicável em caso de destruição parcial ou total do bem, as multa aplicáveis aos multiproprietários.

Também é de rigor a constituição de uma convenção de condomínio para tratar de regras semelhantes e adicionais.

A multipropriedade não é típico condomínio. Por isso, eventual alienação da “fração de tempo” não está sujeita à prioridade do art. 504 do Código Civil (Nova redação do Código Civil, art. 1.358-L), salvo se houver estipulação em sentido contrário no registro. Todavia, quando de eventual alienação impor-se-á a informação ao administrador (Nova redação do Código Civil, art. 1.358-I,III), e tanto o adquirente quanto o anterior multiproprietário são solidariamente responsáveis pelas despesas inadimplidas.

Também não seguem as mesmas regras do condomínio edilício, embora possam existir condomínios edilícios que se convoem em multipropriedade. Neste aspecto, estabeleceu multa para caso de infrações contratuais ou legais, inclusive 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 (Nova redação do Código Civil, art. 1.358-I, § 1º, II).

A administração da multipropriedade dar-se-á por 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 (Nova redação do Código Civil, art. 1.358-M).

Como se escreveu acima, o condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante previsão no instrumento de instituição, ou deliberação da maioria absoluta dos condôminos. Nesta hipótese, a convenção de condomínio deverá conter além do administrador do próprio condomínio, também a figura do administrador da multipropriedade, que necessariamente será alguém profissional (Nova redação do Código Civil, art. 1.358-P, V; -R).

No caso de inadimplemento da obrigação de custeio das despesas, é cabível a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente, tudo mediante ação judicial.

Por outro lado, o inadimplente fica proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida e a fração de tempo do inadimplente passa a integrar o “pool” da administradora (Nova redação do Código Civil, art. 1.358-S, I e II).

O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício. Entende-se por renúncia translativa quando se rejeita o bem em favor de alguém, de forma gratuita. Não se confunde, contudo, com a alienação, cuja realização não está vinculada a se dar somente ao condomínio.

De fato, a alienação da fração temporal da multipropriedade em regime de condomínio edilício não demanda ciência, autorização ou preferência dos demais multiproprietários.

Tem-se também a possibilidade da penhora da fração de tempo por dívidas perante terceiros. Neste caso deve ser aplicada a regra do condomínio e intimados os demais multiproprietários, nos termos do Código de Processo Civil, artigos 843¹⁶ e 889, II¹⁷, que pela regra processual terão preferência na arrematação da fração de tempo.

¹⁶ CPC, art. 843 (...) §1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

¹⁷ CPC, art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 05 dias de antecedência: (...) II – o coproprietário de bem indivisível ou do qual tenha sido penhorado fração ideal.

Essas são as principais questões em torno da multipropriedade decorrente da novel Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

De origem estrangeira e rapidamente assimilada pelos empreendimentos imobiliários locais, a multipropriedade mostra-se como uma forma racional de utilização de um imóvel, sobretudo para aqueles que buscam a “segunda casa”, como apartamentos em praias, em “resorts”, na rede hoteleira etc.

Por tal instituto, diversos proprietários podem se valer do mesmo imóvel, com clara divisão de despesas e menor investimento para aquisição, o que torna o empreendimento muito mais atrativo e acessível a uma camada da população que antes não poderia aspirar tal aquisição.

Sob outro aspecto, é benfazejo ao sistema imobiliário e principalmente hoteleiro, pois multiplica exponencialmente o público em vários períodos do ano, mantendo o negócio sempre aquecido, o que claramente gera um ganho de lucro.

Como consequência indireta todo o entorno do empreendimento também ganha, pois a economia do local se intensifica, gerando empregos diretos mais perenes, e criando-se novas perspectivas de comércio e serviços relacionadas ao empreendimento.

Como muito apropriadamente destacado por Gustavo Tepedino¹⁸, até o meio ambiente ganha, pois impede-se que haja a proliferação de construções de forma indiscriminada.

Entretanto, o instituto carecia de uma regra jurídica mais clara, o que deixaria o setor muito mais atrativo por ser mais transparente. E eis que surge a Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que disciplinou o tema e, por conseguinte, gerou transparência ao setor, tornando-o ainda mais atrativo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

¹⁸ TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. Disponível em <http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf> Acesso 22 dez. 2018

BARROS, Sérgio Rezende. **Noções sobre estado democrático de direito.** Disponível em: <<http://www.srbarros.com.br/pt/noco-es-sobre-estado-democratico-de-direito.con>>. Acesso em 27 jan. 2013

CINTRA, Rodrigo Suzuki. **Liberalismo e Natureza.** Disponível em <<https://blogateli.e.wordpress.com/releases/liberalismo-e-natureza---a-propriedade-em-john-locke-rodrigo-suzuki-cintra/>> Acesso em 22 dez. 2018

COSTA, Álvaro Mayrink. **Criminologia.**, São Paulo: Editora Forense, vol. 1, p. 23.

COSTA NETO, Antônio Ribeiro. **Breves reflexões sobre a propriedade privada romana.** Disponível em <http://ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=15858>. Acesso em 22 dez. 2018>

GOMES, Orlando. *Direitos reais.* 19 ed. e atual por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forensew, 2008.

LASSALE, Ferdinand. **O que é uma constituição.** Ebook. Disponível em <<http://www.ebooksbrasil.org>> Acesso em 21 jan. 2013. Edições e Publicações Brasil, São Paulo, 1933

LOBO, Paulo Luiz Lobo Netto. *Constitucionalização do direito civil.* Disponível em <<http://olibat.com.br/documentos/Constitucionalizacao%20Paulo%20Lobo.pdf>> Acesso em 27 nov. 2013

OLIVEIRA, José Sebastião. **A evolução do direito de Família no Direito Brasileiro.** p.88.

PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas.* São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil.* Saraiva: São Paulo, 12ª. Ed., 2000.

ROHRMANN, Carlos Alberto. *Curso de direito virtual.* Belo Horizonte: Del Rey, 2005, p. 195

TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária.** Disponível em <http://www.tepedino.adv.br/wpp/wp-content/uploads/2017/07/Aspectos_Atuais_Multipropriedade_imobiliaria_fls_512-522.pdf> Acesso 22 dez. 2018

XIMENES, Julia Maurmann. **Reflexões sobre o conteúdo do estado democrático de direito.** Disponível em http://www.iesb.br/ModuloOnline/Atena/arquivos_upload/> Acesso em 20 jan. 2013.

ZAGREBELSKY, Gustavo. *El derecho dúctil. Ley, derechos e justiça.* Editorial Trota, 2009.