

CESED – CENTRO DE ENSINO SUPERIOR E DESENVOLVIMENTO
UNIFACISA – CENTRO UNIVERSITÁRIO
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

GABRIEL ARRUDA COUTINHO

REGIME JURÍDICO DA MULTIPROPRIEDADE BRASILEIRA

CAMPINA GRANDE-PB

2020

GABRIEL ARRUDA COUTINHO

REGIME JURÍDICO DA MULTIPROPRIEDADE BRASILEIRA

Trabalho de Conclusão de Curso – Artigo Científico - apresentado como pré-requisito para obtenção do título de Bacharel em Direito pela UniFacisa – Centro Universitário.

Área de Concentração: Direito Civil
Orientadora: Prof.^a da UniFacisa Waléria Medeiros Lima, Esp.

Campina Grande – PB

2020

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
(Biblioteca da UniFacisa)

Trabalho de Conclusão de Curso – Artigo Científico - Regime Jurídico da Multipropriedade Brasileira, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Direito, outorgado pela UniFacisa – Centro Universitário.

APROVADO EM ____/____/____

BANCA EXAMINADORA:

Prof. ^a da UniFacisa, Waléria Medeiros Lima, Esp.
Orientadora

Prof. ^o da UniFacisa, Nome completo do Segundo Membro, Titulação.

Prof. ^o da UniFacisa, Nome completo do Terceiro Membro, Titulação.

REGIME JURÍDICO DA MULTIPROPRIEDADE BRASILEIRA

Gabriel Arruda Coutinho*¹

Waléria Medeiros Lima**

RESUMO

Este artigo tem como finalidade analisar a legislação sobre a Multipropriedade Imobiliária, Lei n. 13.777/2018, como também a sua natureza jurídica. O instituto trata da propriedade compartilhada, também conhecida como *time-sharing*². É um sistema que foi instituído a partir de modelos internacionais, com o compartilhamento da propriedade, onde se tem vários donos do mesmo imóvel. A multipropriedade tem como finalidade o aproveitamento econômico e social da propriedade, além do uso por períodos de temporada. Primeiramente, foi necessário estabelecer o direito de propriedade e de posse para a compreensão do tema. Posteriormente, explorou-se o conceito da multipropriedade, sua origem e sua característica. O objeto de estudo é a aplicação do regime jurídico da multipropriedade brasileira, como ela beneficia o corpo social como também o mercado imobiliário, e, desse modo, analisar se a multipropriedade é uma espécie de condomínio ou não. Outrossim, o presente artigo foi baseado na pesquisa bibliográfica e na análise de jurisprudências e de doutrinas sobre o referido tema. Identifica-se também que resulta no benefício da expansão no mercado imobiliário, além da boa relação entre o empreendedor e adquirente. Por fim, esse trabalho torna-se indispensável por expor as aplicabilidades da multipropriedade imobiliária, com efeito, benéfico comunitário e financeiro para ambos os lados, tanto para o proprietário quanto para o locatário. Assim, acontecerá o aproveitamento do bem por diversas pessoas ao longo do ano através de períodos de tempos determinados.

PALAVRAS-CHAVES: Multipropriedade. Natureza Jurídica. Direito Real.

* Graduando do Curso de Bacharelado em Direito. Endereço eletrônico: gabriel.arrudac@hotmail.com

** Professora Orientadora. Graduada em Direito, pela Universidade Estadual da Paraíba, Pós-Graduada em Direito Penal e Criminologia, pela Universidade Potiguar. Docente do Curso de Bacharelado em Direito da UniFacisa, das disciplinas de Economia Política Contemporânea e de Direito Constitucional 1. Endereço eletrônico: waleriamedeiros@hotmail.com.

² Time Sharing é uma nova forma de investimento imobiliário.

ABSTRACT

This article aims to analyze the legislation on Real Estate Multiproperty, Law no. 13.777 / 2018, as well as its legal nature. The institute deals with shared ownership, also known as time-sharing. It is a system that was established based on international models, with the sharing of property, where there are several owners of the same property. Multiproperty aims at the economic and social use of the property, in addition to use for periods of season. First, it was necessary to establish the right of ownership and possession to understand the topic. Subsequently, the concept of multiproperty, its origin and its characteristics were explored. The object of study is the application of the Brazilian multi-property legal regime, as it benefits the social body as well as the real estate market, and, thus, analyze whether the multi-property is a kind of condominium or not. Furthermore, the present article was based on bibliographic research and on the analysis of jurisprudence and doctrines on that subject. It is also identified that it results in the benefit of expansion in the real estate market, in addition to the good relationship between the entrepreneur and the buyer. Finally, this work becomes indispensable because it exposes the applicability of multi-property real estate, in effect, beneficial to the community and financially for both sides, both for the owner and for the lessee. Thus, there will be the use of the good by several people throughout the year through certain periods of time

KEYWORDS: Multiproperty. Legal Nature. Royal Right.

1 INTRODUÇÃO

Este artigo tem como proposta a análise da Lei n.13.777/2018, que aborda a multipropriedade imobiliária, sua natureza jurídica e sua aplicabilidade.

Diante do exposto, é necessário definir o que é o direito de propriedade e o direito de posse para, assim, ter a base do conceito da multipropriedade imobiliária. Dessa maneira, a propriedade é um direito real, onde se associa uma pessoa a uma coisa, já que a posse se trata de uma situação que de fato acontece. O legislador, no Código Civil, em seu artigo 1196, conceituou e caracterizou o possuidor, que é aquele que tem de fato um dos poderes inerentes ao domínio, são eles, fruir, gozar, dispor e reinventar. Então, se a pessoa é detentora de um desses poderes, ela é considerada possuidora. E se a pessoa possui todos esses poderes inerentes à propriedade,

significa que ela é proprietária. Mesmo o possuidor possuindo alguns direitos, ele não poderá dispor do bem em sua plenitude total, pois ele não poderá vender ou doar o imóvel em razão de que ele não é proprietário do bem.

Tendo a multipropriedade a natureza jurídica de direito real, surgem também outros direitos, como o do usufruto, e o direito de posse que está diretamente ligado ao direito de uso e habitação. No entanto, não se pode confundir, já que, no direito de posse, o possuidor é detentor de alguns dos poderes inerentes à propriedade, e no direito de uso e habitação é apenas para o uso do imóvel para habitação, tendo a ser um uso limitado.

A ideia do direito de posse é usufruir o bem imóvel, considerando que a propriedade foi alugada a terceiro, o locatário se torna legítimo possuidor e assim pode usufruir o bem de maneira devida.

O possuidor direto tem o direito de proteger a sua posse legítima, mesmo diante do proprietário, isso acontece devido a uma base constitucional. A Constituição Federal, em seu artigo 5º, diz que a propriedade deve atender a finalidade social. Mesmo sendo possuidor, e não proprietário, tem relação direta contra o proprietário.

Seguindo as ideias de posse e propriedade, tem-se como principal ideia da multipropriedade o compartilhamento do mesmo imóvel com diferentes tipos de proprietários, por um determinado período, ou seja, por um tempo, a posse do imóvel pertencerá a um proprietário, em outro período a outro proprietário e assim sucessivamente. Logo, haverá pelo menos dois coproprietários e, assim, existirá o compartilhamento, a fim de um aproveitamento econômico.

Será analisada o conceito de multipropriedade, seu surgimento e características de modelos estrangeiros que foram primordiais para o surgimento da lei brasileira. Além da aplicabilidade da multipropriedade, observando as condutas dos proprietários para o processo de aproveitamento, examinando os comportamentos e o cumprimento como função social, de modo que se possam gozar os interesses da coletividade.

Por fim, analisa-se a multipropriedade no Brasil, fazendo uma análise minuciosa da Lei n.13.777/2018.

O objeto de estudo deste artigo é o regime jurídico da multipropriedade brasileira, a fim de buscar a análise da referida lei, e como também se encarregar a definir a natureza jurídica, incluindo também a maneira que os condôminos usufruem

da propriedade com baixo custo. Assim, seria a multipropriedade uma espécie de condomínio?

Para a realização do presente artigo se fez necessário realizar pesquisa bibliográfica, baseada em doutrinas e na legislação em vigor. Com esse aspecto, conclui-se que é necessário acomodar-se com as leis e ao regime vigente, e ao uso de forma exclusiva para os proprietários de forma alternada desses condomínios, amparar-se as necessidades para que todos sejam beneficiados, através da preservação de seus direitos, tencionando o equilíbrio.

Esse trabalho torna-se relevante em razão da prática da multipropriedade e seu aproveitamento social e econômico, tornando-se uma prática cada vez mais comum, permitindo que várias pessoas utilizem o mesmo bem ao longo do ano, através de unidades fixas de tempo. A Lei n.13.777 trouxe ao ordenamento jurídico brasileiro uma segurança na aplicação e administração desse instituto, assim esse trabalho visa analisar os pontos mais importantes que possam contribuir com entendimento do instituto e do texto da lei, a fim de estudar essa nova modalidade de condomínio.

2 CONCEITO MULTIPROPRIEDADE E SUAS APLICAÇÕES

A multipropriedade significa o compartilhamento da propriedade. É uma prática que envolve diversos donos no mesmo imóvel, onde, cada um, paga apenas por um valor fracionário do valor total da propriedade. Além de ter domínio temporário sob o imóvel, terão também um aproveitamento social e econômico acerca da multipropriedade.

A multipropriedade trouxe um papel importante para a economia, pois trouxe bastante satisfação para atender ao aumento da demanda turística e econômica, visto também um aumento no mercado imobiliário, pois se torna cada vez mais chamativo para o cliente. É mister destacar que esses tipos de possuidores são atraídos pelo compartilhamento do imóvel com uma referência de preços baratos e bastantes frutíferos para o ramo imobiliário.

Outro fator observado na multipropriedade é que, para quem compra a propriedade e não pode usufruí-la, acaba tendo comportamentos negligentes que passam atrapalhar residentes que moram na localidade, pois não possuem cuidados sob a propriedade, como também não gera empregos, mas gera atraso ao

desenvolvimento da região, isso faz com que não cumpra sua função social e acaba gerando muitos transtornos.

2.1 ORIGEM

O nascimento da multipropriedade se deu na Europa e nos Estados Unidos, em meados da década de 60. Contratantes, por meio do tráfico econômico, queriam expandir e satisfazer a necessidade de garantir o usufruto de um bem imóvel durante um espaço temporal.

A partir disso, revelaram-se modelos de multipropriedade pelo mundo. Porém, com o passar do tempo, foi notado que nem todos os locatários tinham compromisso em relação à cautela do imóvel, daí surgiram problemas que levaram a criação desse sistema.

Primeiramente na França, foi denominado de *multipropriété*. Após a grande popularização, passou a ser conhecido como *pluripropriété*, *propriété spatio-temporelle*, *copropriété saisonnière* e *droit de jouissance à temps partagé*.

Posteriormente, a Itália entrou em harmonia com esse novo instituto e ficou reconhecido como o segundo país que empregou o regime da multipropriedade, lá ficou conhecido como *proprietà spazio-temporale*.

Nos Estados Unidos, esse instituto ficou conhecido como *time sharing*. Ele se deu a partir da necessidade econômica decorrente do pós-guerra, utilizando a ideia de compartilhamento de casa de férias, pois oferecia autorização de uso dos quartos do bem imóvel.

2.2 CARACTERÍSTICAS

Com o surgimento do instituto em alguns países da Europa e nos Estados Unidos, a multipropriedade se expandiu para o mundo. Apesar de serem em diferentes localidades, possui o interesse em comum de expandir turisticamente as localidades, usufruir do imóvel como proprietário em um período e o bem como usufruto econômico além de agradar todos os níveis de classe social.

2.2.1 Multipropriedade acionária ou societária

Esse modelo de multipropriedade surgiu na França e é encontrado na Lei Francesa nº 86-18, de 1986. Nessa espécie de multipropriedade, o bem imóvel é usufruído através de períodos determinados.

As ações ou títulos representativos geram condições de acionistas acerca do direito de uso do bem imóvel por cima de um período. Essa espécie ignora a noção comum da propriedade, que se forma através da natureza jurídica de direito pessoal, o qual o proprietário aproveita o bem imóvel por um período de tempo de maneira periódica, ou seja, o proprietário usufrui do aproveitamento sem que tenha havido a transferência do domínio, ainda que permaneça do corpo social.

Existe o direito obrigacional e mobiliário, pois há o aproveitamento dos imóveis através de ações e títulos representativos, assim analisando o direito real.

Verifica-se que por anular o direito real, a sua natureza resulta na subordinação ao estatuto, fazendo com que o proprietário se torne exposto a eventuais disposições, como a incorporação da sociedade anônima. Isso faz com que dificulte o deleite entre o proprietário e o bem imóvel e, dessa forma, complica a prática desta administração.

2.2.2 Multipropriedade real sobre coisa de outrem

Nessa modalidade de multipropriedade em Portugal, é visto que o direito real pertence como coisa alheia, onde o possuidor é tido como dono desse direito real limitado, no que concerne a propriedade que está sob competência do empreendedor.

Para completar este pensamento, FERNANDES (2006, p. 33), esclarece que:

Trata-se do direito de usar uma unidade de alojamento integrada num empreendimento turístico, para fins habitacionais, por um ou mais períodos certos, em cada ano, mediante pagamento de prestação periódica ao proprietário do empreendimento ou a quem o administre.

Com o regime especial edilício, o direito caracterizante dessa espécie de modalidade deve re incidir sob o proprietário o qual deverá administrar as propriedades, onde é possível dividir as despesas de manutenção através de períodos.

Por fim, vale ressaltar que o proprietário ou titular periódico poderá impor ônus, alienar o imóvel ou até mesmo cedê-lo por intermédio de empréstimo ou aluguel.

2.2.3 Multipropriedade imobiliária ou real

É um modelo adotado em vários países e é tido como o aproveitamento do bem, por um determinado tempo onde concede ao proprietário temporário o poder de direito gozo privativo.

Pelas palavras de MESQUITA e MANUEL HENRIQUE (1982, p. 39-69), há duas espécies de multipropriedade imobiliária, são elas:

A primeira consiste em outorgar um direito real limitado a título de habitação, usufruto ou a criação própria de um instituto que permita o compartilhamento da propriedade. A segunda, a seu turno, relaciona-se com a possibilidade de outorgar direito real de propriedade, condicionando à utilização à fração de tempo prevista na instituição do respectivo condomínio.

A principal característica da multipropriedade imobiliária é o direito real. Sendo adquirida através do documento oficial da escritura pública em cartório de notas, equivalendo-se ao período de utilização do bem. Também confere maior segurança ao possessor, como também a passagem para os descendentes.

2.2.4 Multipropriedade hoteleira

Dá-se através da reunião de diversas modalidades da multipropriedade, pois não se desenvolve sozinho e sim em união com outro. Ela se dá através do ramo societário, como um conjunto de serviços do setor de hotelaria que se manifesta através do crescimento deles.

Obtém-se através da prática da multipropriedade imobiliária, seguindo as mesmas características, mesmo período compartilhado e acrescentando incumbências ao setor hoteleiro que ocorre na mesma empresa os dois regimes no mesmo momento.

É importante ressaltar a atribuição de gestão de serviços especializados a estes tipos de empresas, assim TEPEDINO (1993, p. 18-19), explica:

A entrega da gestão multiproprietária a redes de hotelaria, em geral empresas multinacionais, estimula a prática de intercâmbio entre multiproprietários, visando à permuta anual das respectivas frações de que são titulares, em lugares e países diversos, formando-se um chamado “banco de trocas”, altamente diversificado e interessante para os que gostam de viajar. Dessa forma, um multiproprietário efetivo de uma quinzena anual em Cannes, por exemplo, troca a utilização do seu apartamento, em certo

ano, com titular de direito em imóvel situado em Búzios ou nas distantes Ilhas Maurícus.

A sua natureza jurídica é obrigacional, o que garante beneficiar ao máximo os clientes, utilizando o aproveitamento do período ocupacional.

É benéfico para este ramo, pois garante seu crescimento, fazendo com que todos os períodos do ano estejam ocupados e a majoração da qualidade de serviços prestados.

3 REGIME JURÍDICO DA MULTIPROPRIEDADE BRASILEIRA SOB A LUZ DA LEI N. 13.777/2018

A Lei n. 13.777 foi inserida no ordenamento jurídico brasileiro em 21 de dezembro de 2018.

Como visto, têm-se modelos internacionais, como o da França e o de Portugal, que serviram de exemplo de aplicação da multipropriedade no Brasil, e essa ideia de multipropriedade está vinculada ao estímulo de desenvolvimento de um bem imóvel, ou seja, é um parcelamento temporal do imóvel em regime do condomínio com diversos proprietários por períodos de tempo para o usufruto do bem imóvel e de tudo que nele possui.

Em países estrangeiros, a multipropriedade é chamada de *time-sharing*, e é tida como uma forma de obtenção da copropriedade, onde possui alto valor de fruição, principalmente, nas áreas que ocorram satisfatório aproveitamento de entretenimento.

A Terceira Turma do STJ considerou o direito real como natureza jurídica da multipropriedade imobiliária (STJ, Resp. 1.546.165, relator Ministro João Otávio de Noronha, j. 24.6.2016). Entretanto, havia hesitação em relação a isso, o que acaba implicando nas realizações dos registros e alterações relacionadas ao imóvel. Acontece que as ações deixavam de ser realizadas em território brasileiro ou então não se tinha garantia de segurança aos interessados.

Segue a decisão do Recurso Especial:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA.

RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de construção. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido.

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por maioria, dar provimento ao recurso especial nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Vencido o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Votaram com o Sr. Ministro João Otávio de Noronha (Presidente) os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino.

Para solucionar essas inseguranças, a lei sobre multipropriedade alterou o Código Civil, bem como a Lei n. 6.015/73, que trata sobre Registros Públicos. Assim, o art. 1.358-C, do CC, conceituou a multipropriedade como sendo:

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

Com isso, nos termos da referida lei, a sua aplicação se dá apenas aos imóveis que tenham domínio sobre a titularidade desse bem, e no período de 7 (sete) dias intercalados ou seguidos (art. 1358-E).

Essa fração de tempo é dividida em três divisões, sendo elas *fixa e determinada*, se referindo fixamente o período de cada ano (ex. primeira semana de janeiro); *flutuante*, isto é, não permanece em um mesmo período, porém segue a mesma conduta entre proprietários; e por último, *mista*, que é a junção dos dois sistemas, a *fixa e determinada* com o sistema *flutuante*.

O regimento do condomínio pode ser visto através dos artigos 1358-F a 1358-H do Código Civil. Primeiramente, apresenta-se o artigo 1.358-F:

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

Nesse artigo, observa-se que a multipropriedade é adquirida por atos intervivos, por meio da doação, da compra e venda, como também por ato post mortem, através de testamento, sendo essa a última vontade do indivíduo que dispõe depois da morte parte de seus bens. Já os atos intervivos é uma transferência feita durante vida e que deve ser registrada, na matrícula, o período equivalente ao tempo fracionado.

Posteriormente o artigo 1.358-G determina o que a convenção de condomínio deverá estipular aos coproprietários, como os poderes e deveres que cada um tem a cumprir, além da manutenção, limpeza e pagamento de condomínio, em prol de manter a harmonia entre os multiproprietários. Algumas regras simples também estão impostas, como a determinação de lotação máxima que cada bem imóvel admite regimes admissíveis em casos de perda ou destruição ou total do bem e as multas instituídas em caso de descumprimento de normas impostas. Resumidamente, esse ato da instituição deverá normatizar os poderes, direitos e deveres dos coproprietários, assim como o regime jurídico adequado será utilizado em algum modo de perda ou destruição do bem, assim segue o item 1.358-G:

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:
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;
VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

O art.138-H expõe que a multipropriedade poderá e deverá determinar o limite de vezes em que cada coproprietário poderá se fixar no bem imóvel. Consoante o artigo 1.358-H:

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

Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.

A referida lei se encarregou das obrigações dos multiproprietários, compreendendo o direito de gozo do imóvel no tempo estabelecido. Podendo também incluir a participação nas assembleias do condomínio, entretanto só poderá votar quem estiver isento das obrigações que foram impostas. Cabe incluir que para essas votações, a lei dá direito especial ao promitente comprador do bem em um instituto de multipropriedade. Esses termos estão de acordo com os artigos 1358-I e 1358-K, do CC.

O multiproprietário poderá alienar e onerar seu período de maneira livre, desde que comunique ao administrador do condomínio em instituto de multipropriedade. Destaca-se que a transferência da multipropriedade se dá em forma da lei e não dependendo da aprovação dos outros coproprietários, também não se corroborando o direito a preferência aos demais coproprietários. Consoante disposição expressa no art.1358-L, CC.

O próprio administrador é responsável pelo instituto da multipropriedade, ele é estabelecido pelo condomínio ou por meio de votação da assembleia geral dos condomínios. Cabem ao administrador as seguintes tarefas, salvo disposição expressa na instituição da multipropriedade imobiliária, art. 1358-M, CC:

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes 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.

§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regradar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.

O artigo citado acima oferece algumas tarefas a serem realizadas pelos administradores, como a coordenação de utilização do imóvel durante cada tempo correspondente as frações de tempo; manutenções e limpeza do imóvel se fazendo importante para que o bem imóvel fique conservado; submeter e providenciar orçamentos para preservação do bem imobiliário, como também reuniões de condomínio para tratar de melhorias para o condomínio em multipropriedade.

Na última seção da Lei n. 13.777, encontra-se o regulamento do condomínio da multipropriedade, podendo ser *parcial* onde se adota o regime especial para os coproprietários que adotam esse regulamento, sendo assim só atingem alguns condôminos, ou *totais*, sendo elas na totalidade de proprietários que adotam esse regulamento do condomínio da multipropriedade. Tendo que ser mencionada no documento de instituição ou deliberada na maioria absoluta dos condôminos, assim segue de forma exposta o art. 1358-O, CC:

Art. 1358-O - O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:

I - previsão no instrumento de instituição; ou

II - deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

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

Os condomínios que apresentarem o regime da multipropriedade deverão instituir regras em relação à forma de aproveitamento de diversas áreas em comum, direitos e deveres em condomínios, normas de convivência entre os que adquirirem esse instituto e os que não estão adeptos a esse sistema (art.1358-R, CC). Além disso, os condomínios que dependerem desse sistema deverão instituir um administrador profissional, que irá se encarregar de administrar unidades autônomas dos condomínios de multipropriedade.

Em relação tratando das despesas ordinárias e extraordinárias, referir-se-á adjudicação³ ao condomínio edilício⁴ correspondente ao seu período, de acordo com a legislação vigente art. 1358-S, CC:

Art. 1358-S - Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

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

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

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

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

Já no art. 1358-T, do CC, o dispositivo determina a condição para o multiproprietário renunciar o seu direito em benefício do condomínio edilício, esse instituto é o único alvo da renúncia translativa⁵. O dispositivo concede ao instituto da multipropriedade a possibilidade de se tornar efetivo em sujeito de direito material.

³ Adjudicação é um termo judicial referente na concessão de posse e propriedade de bens, moveis e imóveis a alguém.

⁴ A expressão 'condomínio edilício' é utilizada no Código Civil Brasileiro para referir-se a condomínios verticais (prédios, os chamados "condomínios de edifícios"), quanto para condomínios horizontais (também conhecidos como "condomínios residenciais").

⁵ O termo renúncia translativa, geralmente usada em direito das sucessões, significa a transferência do direito. Se ele pode renunciar, não há motivos para não o fazer em favor a outro condomínio, diante do art. 1358-C, do CC, nem a adjeção de todos os períodos em um único proprietário leva a anulação da multipropriedade.

A Lei n. 13.777/2018 foi introduzida no regulamento da multipropriedade imobiliária brasileira para que atentasse a necessidade de exploração consumidora e imobiliária, dando sentido à função social da propriedade e trazendo complemento e satisfação aos demais valores constitucionais.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É imprescindível destacar que o presente artigo buscou apresentar a multipropriedade em seu aspecto geral. Para isso, foi necessário expor questões concernentes à propriedade e posse, bem como suas características e funções da multipropriedade imobiliária, assim como institutos abordados na Lei n. 13.777/18 para constituir a normatização da multipropriedade imobiliária.

Essa modalidade de compartilhamento de imóveis repartido em períodos fixos trará impulso nos mercados imobiliários, tendo em vista seu modo de aquisição tange todas as classes sociais.

Existem muitos empecilhos quando se fala na aplicação do conceito do regimento da multipropriedade como direito real, pois até o julgado do Recurso Especial (STJ, Resp. 1.546.165, relator Ministro João Otávio de Noronha, j. 24.6.2016) ele era tido como direito obrigacional e após esse julgado, a multipropriedade é tratada como direito real.

Além de permitir a satisfação tanto pessoal como individual, a multipropriedade passa a ser um usufruto coletivo. Acaba promovendo a utilização do maior período durante o ano, proporcionando o crescimento de proprietários e produzindo empregos para a região, observa-se a grande contribuição social que esse instituto promove.

O seu surgimento no ordenamento jurídico brasileiro trouxe peculiaridades na maneira a qual se comporta, reconheceu que a multipropriedade é uma espécie de condomínio onde os coproprietários usufruem da propriedade com baixo custo e assegurando o uso exclusivo para cada coproprietário, diante dos fatos, o direito real está reconhecido como sua natureza jurídica, sendo eles: o usufruto, uso, habitação e concessão de uso especial para fins de moradia, dentre outros.

Por mais que seja um assunto novo no ramo do direito, já é tido como um ponto positivo e atrativo tanto para mercado imobiliário e para os proprietários, importante acrescentar a eficácia absoluta da finalidade do direito real acerca da multipropriedade individualizada, pois é isto que se aguarda em sua aplicação.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2002.

_____. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 25 maio. 2020.

_____. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 25 maio. 2020

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial 1.546.165**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/diarios/124719051/stj-06-09-2016-pg-3755>. Acesso em 9 maio. 2020.

FERNANDES, Edésio. **A nova ordem jurídico-urbanística do Brasil**. --. Minas Gerais: Del Rey, 2006.

FRANCO, Wanildo José Nobre. **A posse e a propriedade**. Disponível em: <http://www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/8898-8897-1-PB.pdf>. Acesso em 9 de maio. 2020.

FRANÇA. **Lei nº 86-18, de 6 de janeiro de 1986**. relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé. Disponível em: https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=8C535D287B9C5637A4D54F0B588E31DE.tplgfr41s_2?cidTexte=JORFTEXT000000317307&idArticle=&dateTexte=20190422. Acesso em: 21 abr. 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 3. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2018

MESQUITA, Manuel Henrique. **Uma nova figura real: o direito de habitação periódica**, in: Revista de Direito e Economia. Universidade de Coimbra, 1982. p. 1: 39-69.

_____, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais**. --. Almedina, Coimbra, 1997.

F. O.; MELLO, M. A. B.. (Org.). **Direito imobiliário: escritos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira**. --. São Paulo: Atlas, 2015, p. 512-521.

TARTUCE, Flavio. **Manual de Direito Civil**. 6. ed. São Paulo: Método, 2016

TEPEDINO, G. J. M. **Multipropriedade imobiliária**. --. São Paulo: Saraiva, 1993.