

**FACULDADE ASCES**

**CURSO DE DIREITO**

**A UTILIZAÇÃO DOS INSTITUTOS DO CONDOMÍNIO ESPECIAL E  
ORDINÁRIO DO DIREITO BRASILEIRO NA TENTATIVA DE SE  
CHEGAR AO SISTEMA DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA**

**CARLOS PHELIPPE BARROS DA SILVA**

**CARUARU**

**2015**

**CARLOS PHELIPPE BARROS DA SILVA**

**A UTILIZAÇÃO DOS INSTITUTOS DO CONDOMÍNIO ESPECIAL E  
ORDINÁRIO DO DIREITO BRASILEIRO NA TENTATIVA DE SE  
CHEGAR AO SISTEMA DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA**

Trabalho de Conclusão de Curso, apresentado à Faculdade ASCES, como requisito parcial, para a obtenção do grau de bacharel em direito, sob orientação do Prof. Msc. Rogério Cannizzaro Almeida.

**CARUARU**

**2015**

# **A UTILIZAÇÃO DOS INSTITUTOS DO CONDOMÍNIO ESPECIAL E EXTRAORDINÁRIO NA TENTATIVA DE SE CHEGAR AO SISTEMA DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA**

Trabalho Acadêmico: Monografia de Final de Curso

Objetivo: Obtenção do Título de Bacharel em Direito

Data da aprovação: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Msc. Rogério Cannizzaro Almeida

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

Prof. \_\_\_\_\_

Julgamento \_\_\_\_\_ Assinatura \_\_\_\_\_

## **DEDICATÓRIA**

Dedico este trabalho aos meus familiares que me apoiaram e incentivaram durante todo o curso, em especial ao meu querido avô que deixa saudades e aos meus pais e irmãos, e a todos os amigos por acreditarem na minha capacidade.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao orientador, o professor Rogério Cannizzaro, pelo incentivo, auxílio, atenção e compreensão no desenvolvimento do presente estudo, merecendo além da gratidão, meus votos de consideração pela disposição e pelo bom humor dedicado ao trabalho. Agradeço, também, aos demais professores do curso que de alguma forma colaboraram para a minha formação acadêmica e profissional, sempre pautando pela honestidade e comprometimento para com a justiça.

## RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo fazer uma análise acerca dos institutos do condomínio e da multipropriedade imobiliária, instituto este não regulamentado pelo Direito Brasileiro. O estudo se faz necessário por haver evolução social e inadequação entre as negociações imobiliárias e a legislação atinente à matéria e, por esse motivo, vale analisar as figuras regulamentadas pelo nosso ordenamento, mais especificamente no âmbito do Direito das Coisas e Obrigacional, para uma possível equiparação ao instituto da multipropriedade imobiliária, sempre procurando fazer uma comparação/análise na seara dos Direitos Reais, mais precisamente no âmbito dos Registros Públicos. Para a realização do presente trabalho foram utilizadas legislação e doutrina atinentes à matéria. O que se pode observar é o aproveitamento dos institutos do condomínio especial e ordinário, onde um paira sobre o direito real e o outro sobre o direito obrigacional para a tentativa de instituir a multipropriedade imobiliária. O fato de não existir o instituto da multipropriedade no Brasil faz com que sejam engessadas as transações imobiliárias. E a não abrangência pela Lei de Registros Públicos gera um entrave para desenvolver social e dificulta, além de tudo, de maneira indireta, a prestação constitucional do direito ao lazer.

**Palavras-chaves:** Condomínio especial; Condomínio ordinário; Multipropriedade Imobiliária.

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	9
CAPÍTULO I – DA PROPRIEDADE .....	10
1.1 Conceito de Propriedade .....	10
1.2 Aspectos Históricos.....	11
1.3 A Propriedade na Ordem Constitucional e no Código Civil .....	13
1.4 Objeto da Propriedade .....	16
1.5 Atributos e Elementos Constitutivos da Propriedade .....	17
1.5.1 Direito de Usar .....	17
1.5.2 Direito de Gozar .....	18
1.5.3 Direito de dispor.....	18
1.5.4 Direito de reaver a coisa .....	19
1.6. Modalidades de Propriedade.....	19
1.7. Frutos e Produtos na Propriedade .....	20
1.8. Propriedade Compartilhada.....	21
CAPÍTULO II – DO CONDOMÍNIO .....	23
2.1 Conceito de Condomínio .....	23
2.2 Distinções e Classificações.....	25
2.3 Direitos dos Condôminos .....	27
2.3 Deveres dos Condôminos .....	30
2.4 Venda de Coisa Comum .....	32
CAPÍTULO III - DA MULTIPROPRIEDADE.....	34
3.1. Origem e Caracterização.....	34
3.2 Conceito .....	35
3.3 Tipos de multipropriedade.....	35
3.4 Características da Multipropriedade.....	37
3.4 Dificuldade para o enquadramento dogmático.....	38
3.5 Usufruto, uso e habitação .....	39
3.6 A Tese da Propriedade Temporária .....	40
3.7 A Tese da Propriedade Cíclica.....	41
3.8 A Multipropriedade como Propriedade Típica, limitada pela utilização da coisa .....	41
3.9 A Tese da Propriedade Dividida e do Condomínio “ <i>pro diviso</i> ”.....	42

CAPÍTULO IV – MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL.....	44
4.1. A Multipropriedade e o Princípio do “ <i>Numerus Clausus</i> ”.....	44
4.3. O Instituto no Brasil .....	46
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	53
REFERÊNCIAS.....	54

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso tem por escopo apresentar uma análise comparada entre os institutos do condomínio e da multipropriedade imobiliária, procurando demonstrar as semelhanças e as divergências entre eles.

A multipropriedade imobiliária, time sharing ou aproveitamento por turno, é um instituto europeu, que surgiu na França, nos anos 60, o qual foi, inicialmente chamado de *multipropriété*, havendo posteriormente outras denominações. Desde a criação, o instituto foi disseminado pelos países europeus, os quais passaram a utilizá-lo como a Itália, Portugal e Espanha, sendo também utilizado pelos Estados Unidos.

A análise do assunto se perfaz útil pelo fato de haver a utilização de institutos, regulamentados pela legislação pátria, de forma subsidiária à multipropriedade. Os institutos usados são os condomínios, que apesar de possuírem semelhanças com o instituto europeu, ainda se afasta, significativamente, da real essência da multipropriedade.

No Brasil, a multipropriedade é um tema que gera polêmica. A princípio é de não se entender o porquê da multipropriedade imobiliária não ser regulamentada e não ter sua aplicação no âmbito dos Registros Públicos. Pois, em termos econômicos, tal instituto seria de muita importância, pois fomentaria a atividade financeira, além de possibilitar um melhor aproveitamento da propriedade, além de propiciar a efetividade do cumprimento à sua função social, como bem estabelece o art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988.

O primeiro capítulo traz generalidades acerca da propriedade, e, o segundo aborda o tema dos condomínios, institutos estes que se fazem interessantes estudar para analisar e debater sobre as características atinentes à multipropriedade imobiliária.

O terceiro capítulo trata dos elementos e dos atributos pertinentes à multipropriedade imobiliária, e, por fim, no quarto capítulo, será analisada a linha deixada dos institutos brasileiros e a saída encontrada para tentar efetivar a multipropriedade imobiliária no Brasil.

## CAPÍTULO I – DA PROPRIEDADE

### 1.1 Conceito de Propriedade

Desde o princípio o ser humano tende a querer ter, dispor e possuir bens que ele possa realmente chamar de seu. A partir daí, surge o conceito de propriedade, ou seja, algo que o homem possa gozar e dispor dentro dos seus limites, respeitando os regulamentos e leis. Reforça assim, Aroldo Moreira que:

[...] o homem não pode sobreviver, constituir família, ter segurança, se não for autorizado a adquirir bens e possuí-los. A subsistência do homem, a aculturação e o engrandecimento dos germes que a mão da Providência depositou em seu coração, dependem essencialmente das riquezas materiais.<sup>1</sup>

No Direito Clássico, na época da elaboração do Código Civil de 1916, Clóvis Beviláqua faz uma definição de propriedade direta e ao mesmo tempo ampla, abrangendo desde os bens corpóreos aos incorpóreos, quando define a propriedade como sendo o poder assegurado pelo grupo social ao uso dos bens da vida física e moral.<sup>2</sup>

Para Orlando Gomes, o direito de propriedade é complexo, e pode ser definido a partir de alguns critérios, sendo eles: o sintético, o analítico e o descritivo. Sucintamente, ele diz que para a caracterização da propriedade se faz necessária subordinação de uma coisa a uma pessoa em diversas relações jurídicas. No primeiro critério, o sintético, tem-se a submissão da coisa à pessoa, no segundo critério, o analítico, tem-se a ideia do direito de usar, fruir e dispor da uma coisa, e de poder reavê-la de quem quer que injustamente a possua – conceito fixado no artigo 524, do Código Civil de 1916 - e no terceiro e último critério, o descritivo, engloba o direito complexo e absoluto, infindável e exclusivo, que diz que a coisa fica submetida à vontade da pessoa, desde que sejam respeitados os limites impostos por lei.<sup>3</sup>

Seguindo a mesma linha de raciocínio, Gustavo Tepedino analisa o instituto da propriedade e reconhece a interligação deste instituto com as relações jurídicas complexas, dizendo:

---

<sup>1</sup> MOREIRA, Aroldo. *A Propriedade sob Diferentes Conceitos*. Rio de Janeiro: Forense, 1986. p. 58.

<sup>2</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das Coisas*, 5 ed. Brasília: Senado Federal, 2003. v. I, p. 127.

<sup>3</sup> GOMES, Orlando. *Direitos das Coisas*, 19 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, pp.109 e 110.

A construção, fundamental para a compreensão das inúmeras modalidades contemporâneas de propriedade, serve de moldura para uma posterior elaboração doutrinária, que entrevê na propriedade não mais uma situação de poder, por si só e abstratamente considerada, o direito subjetivo por excelência, mas uma 'situazione giuridica tipica e complessa', necessariamente em conflito ou coligada com outras, que encontra a sua legitimidade na concreta relação jurídica na qual se insere.

Cuida-se da tese que altera, radicalmente, o entendimento tradicional que identifica na propriedade uma relação entre sujeito e objeto, característica típica da noção de direito real absoluto (ou pleno), expressão da 'massima signoria sulla cosa' – formulação incompatível com a ideia de relação intersubjetiva.

A propriedade, portanto, não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em caráter predominantemente negativo, de tal modo que, até uma certa demarcação, o proprietário tenha espaço livre para suas atividades e para a emanção de sua senhoria sobre o bem. A determinação do conteúdo da propriedade, ao contrário, dependerá de certos interesses extrapatrimoniais, os quais vão ser regulados no âmbito da relação jurídica de propriedade.<sup>4</sup>

Levando em consideração a complexidade e as particularidades do instituto da propriedade, a lei assegura ao proprietário a capacidade de dispor da coisa como bem entender. Exercendo domínio sobre o bem, o titular, usa, aliena e pode até mesmo destruí-lo, sabendo, porém que está submetido a certas limitações. Impondo também a todos o dever de respeitá-la, por meio da oponibilidade *erga omnes*, mostrando assim mais uma característica do caráter de direito absoluto. Além de que o direito é infindo, não desaparecendo por perda ou falta de uso.<sup>5</sup>

O exercício amplo e firme da propriedade possibilita ao proprietário a utilização de forma livre, o qual poderá dispor do seu bem da maneira que melhor lhe convier, devendo, por outro lado, respeitar alguns limites que são pertinentes.

Pelo fato de a propriedade possuir tais características, construídas ao longo da história, faz-se interessante analisar a evolução do conceito de propriedade.

## 1.2 Aspectos Históricos

Desde os primórdios, quando os homens viviam em pequenas comunidades, abrigando-se em grutas e cavernas, possuindo baixo nível intelectual, não havia de se falar ou de se entender sobre o direito de autoridade, ou seja, não havia líderes ou outro tipo de designação que fizesse com que a responsabilidade do grupo recaísse sobre alguns indivíduos que ali viviam.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> TEPEDINO, Gustavo. Contornos da propriedade privada. *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. t. I, p. 316.

<sup>5</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 168.

<sup>6</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 170.

Levando em consideração o ambiente primitivo em questão, é sabido que para se proteger, era utilizada violência para reprimir os invasores em busca de local para permanecer ou em busca de alimentos. Desde então se observa, com veemência, a formação de um sentimento primário sobre a propriedade que logo foi ganhando horizontes cada vez maiores.<sup>7</sup>

Os impulsos instintivos de proteção iniciam a ideia de domínio ligada à propriedade, uma vez que havia uma demarcação do território, como fazem os animais selvagens, por exemplo. No entanto, tal área não era bem vista aos olhos da perpetuidade, pois por necessidade natural, a procura por alimentos fazia com que os indivíduos buscassem outras regiões propícias para a subsistência familiar.<sup>8</sup>

De acordo com a explicação de Darcy Bessone, ao passo em que os grupos sociais foram se repartindo, formando as famílias, estas passaram a habitar espaços delimitados, havendo desde então um respeito recíproco entre as entidades familiares no que concernem as áreas ocupadas. Desta feita, formou-se a então denominada propriedade familiar, trazendo com seu avanço, direitos como o dote e a herança, chegando assim à propriedade do indivíduo.<sup>9</sup>

E, seguindo este pensamento, o doutrinador Arnaldo Rizzardo, contribui afirmando que a origem da propriedade é ato superveniente da separação dos grupos ou da divisão de seus familiares, fixando ainda mais a ideia da propriedade, quando os indivíduos alocaram-se em determinadas regiões com o intuito de ali permanecerem perpetuamente.<sup>10</sup>

No Direito Romano, Eduardo Novoa Monreal faz uma análise a cerca da evolução da propriedade privada em Roma<sup>11</sup>, abrangendo o surgimento na instituição religiosa, perpassando pelo estado aristocrático até transformar-se em

---

<sup>7</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 171.

<sup>8</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 171.

<sup>9</sup> BESSONE, Darcy. *Direitos Reais*. São Paulo: Saraiva, 1988. pp. 7 e 8.

<sup>10</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 171.

<sup>11</sup> MONREAL, Eduardo Novoa *apud* RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 172. “*En Roma, la propiedad aparece en la primera época como una institución religiosa; en la segunda assume un carácter aristocrático y, en una última, llega a transformarse en propiedad individual privada, reducida al área del derecho familiar, de certa extensión (huertos) cuando se trata de inmuebles o circunscrita a cosas muebles, como ganado o esclavos. En la ley de las XII Tablas emerge ya una propiedad más amplia sobre la tierra, dentro de Roma, que confiere a su titular, con tal que sea ciudadano romano, ampliar facultades sobre ella.*”

propriedade individual, a qual os indivíduos detinham maior liberdade para exercer seus direitos sobre seus bens imóveis e móveis.

Já nas comunidades germânicas, e também em outras regiões da Europa, de acordo com Eduardo Novoa Monreal, era encontrada a forma de propriedade familiar. Na Idade Média<sup>12</sup>, devido à influência do direito germânico, a propriedade era tida como coletiva, não havendo a individualização, diante de tal posicionamento, sobre a propriedade da corte romana recaíam crescentes críticas e limitações.

Analisando o instituto da propriedade na França, no início, os reis possuíam direito sobre todas as terras no qual a propriedade era tida como sagrada e inviolável. Diante deste quadro, da falta de liberdade para com a propriedade, juntamente com outras situações desfavoráveis em que a França se encontrava, acabaram por determinar reações que eclodiram na Revolução Francesa. Tendo sido tomado, o referido instituto, no Código de Napoleão, onde foi tratado com grande relevância e apelidado a posteriori de Código da Propriedade.<sup>13</sup>

O instituto da propriedade se fez necessário para os homens a partir do momento que estes passaram a se organizar em sociedade, motivo pelo qual as delimitações de áreas, com a imposição de respeito sobre elas, se fizeram essenciais para a manutenção da segurança e o conforto dos indivíduos para a vida social.

### **1.3 A Propriedade na Ordem Constitucional e no Código Civil**

O conceito de propriedade vem se adequando a realidade social, partindo de uma visão histórica e justa e tendo como princípio basilar o ser humano em especial, quando se refere ao direito à moradia. Afastando o individualismo que existia anteriormente por meio da percepção do aumento da população nos últimos tempos e tendo uma conscientização humanitária dos direitos fundamentais do homem de viver dignamente, visando efetivar, desde então, os preceitos constitucionais.<sup>14</sup>

Pairando sobre a mesma corrente, escreve Aroldo Moreira:

---

<sup>12</sup>MONREAL, Eduardo Novoa *apud* RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 172. “*Durante la Edad Media por indudable influencia dal derecho germánico, que admitía formas de propiedad colectiva, en que el titular era um grupo social (familiar o tribal) y no el individuo, la propiedad individual de cote romana vasiendo objeto de um creciente número de limitaciones. la tendència concentradora del poder produce una progresiva comprensión de la propiedad, com lo que se va debilitando la autonomía individual.*”

<sup>13</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. pp. 172 e 173.

<sup>14</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. pp. 168 e 169.

Aferindo na atualidade as vicissitudes e adversidades que se imprimiram à propriedade a seus regimes, pode-se dizer com Cifuentes que cada um deve ter os bens não apenas como próprios, mas como comuns, isto é, propriedade privada não é ilimitada, mas deve ter, em benefício do bem comum, uma função social. Não há propriedade absoluta na extensão que se pretende dar ao vocábulo. Principalmente, quando em jogo estiverem direitos do Estado ou interesse de ordem social. O sentido de poder exclusivo e absoluto, que se exerce sobre determinada coisa, em caráter permanente, não se mostra arbitrário e infinito; vai até onde não o impeça a natural limitação<sup>15</sup>, imposta pela concorrência de outro direito igual ou superior a ele.

Tem-se dentro do conceito de propriedade, segundo a Constituição de 1988, um entendimento voltado para a função social, onde é enfatizado em seu inciso XXIII do artigo 5º e em seu inciso III, do artigo 170. No entanto, para dizer que a propriedade atende aos requisitos da função social, deve-se analisar o plano diretor ordenado por cada cidade. Em se tratando de imóvel rural, o artigo 186, da Constituição Federal, prevê que a função social é satisfeita quando a propriedade atende, simultaneamente, critérios e graus exigidos por lei, como o aproveitamento racional e adequado, utilização saudável dos recursos naturais, de modo que não venha a degradar o meio ambiente, e ao mesmo tempo a sua preservação. Torna-se importante e necessário frisar também as regulamentações de relações de trabalho, as quais devem ser dignas de condições propícias para o desenvolvimento das atividades de trabalho desempenhadas, mantendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.<sup>16</sup>

O atual Código Civil realça, delicadamente, a figura da função social. O parágrafo 1º do artigo 1.228 regula que o direito de propriedade deve ser exercido em conformidade com seus objetivos financeiros e com suas razões sociais. Devendo ser levados em consideração os padrões de preservação protagonizados em leis especiais como a preservação das águas, a poluição do ar e a manutenção da flora, fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico e do patrimônio histórico e artístico. Já no parágrafo 2º, o Código restringiu o exercício dos atos referentes à propriedade, à comodidade e a utilidade, devendo ser observados os terceiros, de modo que a utilização do bem não venha a causar-lhes prejuízos. Como bem expõe o dispositivo: “São defesos os atos que não trazem ao proprietário

<sup>15</sup>MOREIRA, Aroldo. *A Propriedade sob Diferentes Conceitos*. Rio de Janeiro: Forense, 1986. p.169.

<sup>16</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p.169

qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.”<sup>17</sup>

Nos parágrafos, 4º e 5º do artigo acima referido, recai uma importante inovação referente à ocupação de áreas por grupos de pessoas que perdure por mais de cinco anos. Nos referidos dispositivos, abaixo transcritos, foi atribuída à importância de atender aos critérios da função social, e caso o bem não se enquadre nos moldes da função social, poderá o juiz decidir pela expropriação do bem em face dos possuidores.<sup>18</sup>

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. § 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Como já visto, o titular da coisa pode perder a propriedade se não houver o cumprimento de alguns requisitos exigidos por lei. O Código Civil, em seu artigo 1.275, enumera algumas causas de se perder a propriedade. Uma delas seria a perda da propriedade através da alienação, mencionada no inciso I, que é um negócio jurídico bilateral, podendo ser oneroso ou gratuito, onde se tem o exemplo da compra e venda, doação, e dação em pagamento. Outra forma normatizada no inciso II é a renúncia que é um negócio jurídico unilateral e pode ser efetivada quando da renúncia de herança. O abandono, constante do inciso III, que se concretiza quando o proprietário abre mão de seus direitos sobre a coisa, não precisando, necessariamente, de manifestação expressa, também é outro meio. Além das causas citadas anteriormente, ainda devem ser ressaltadas a perda da propriedade pelo perecimento, inciso IV, da coisa que se resume, de forma simples, à perda do objeto, e também, a desapropriação que é tratada em seu inciso V, instituto este utilizado, pelo poder público, onde será analisada além da função social, a melhor forma de utilização do bem.<sup>19</sup>

A legislação pátria, no constante à Constituição Federal e ao Código Civil, é defendida a propriedade ao mesmo tempo que sobre esta recaem limitações quando se trata de utilização do bem. Ao passo que as normas protegem o proprietário, ela

<sup>17</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 170.

<sup>18</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 170.

<sup>19</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das Coisas*, 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2011. pp. 146 e 147.

também deixa resguardada segurança jurídica, desde que seja efetivado o cumprimento da função social, estabelecida na Constituição Federal, a outro passo que resguarda para o Estado o direito de utilizar e apropriar-se do bem, quando do interesse comum.

#### 1.4 Objeto da Propriedade

O objeto da propriedade envolve tanto os bens corpóreos quanto os bens incorpóreos, devendo ser observado o aspecto de valoração ou estimação econômica. Tudo o que consegue ser valorado, em um cunho econômico ou representa um bem de estimação econômica, constitui objeto da propriedade.<sup>20</sup>

Apesar da maioria dos objetos da propriedade ter em si um valor financeiro atribuído, pode-se, ainda, ter como objeto, bens que não carregam cunho financeiro. Sua importância mora no apreço, podendo ele ser artístico, histórico, literário, afetivo, escultural e científico, como no caso de artes e alguns objetos tradicionais de famílias que reportam a uma lembrança ou ao simples fato de ser objeto da tradição familiar, passando de geração em geração. Diante de tais bens, a equivalência em dinheiro não é sempre fácil e não se sobrepõe as outras qualidades que lhe são inerentes. E para resguardar tais bens, o Código Civil de 1916 tutelava tais direitos em seus artigos 649 e seguintes, no entanto, o novo Código Civil de 2002 não trouxe em seu corpo a previsão legal defendida pelo antigo Código. Atualmente, a regulamentação está na Lei de Direitos Autorais, qual seja a Lei de n. 9.610, de 19.02.1998.<sup>21</sup>

Enfatiza este entendimento Marco Aurélio da Silva Viana, quando diz:

Um exame do mundo atual evidencia que o termo 'propriedade' vem sendo utilizado de forma abrangente. Fala-se em propriedade imaterial, alcançando o rótulo comercial, o nome mercantil, a marca de fábrica, a imagem própria, a instalação de um negócio, com reflexos indiscutíveis na vida civil. Surge um novo tipo de propriedade...<sup>22</sup>

Há doutrina em sentido contrário, no entanto, Arnaldo Rizzardo frisa da necessidade da conceituação de bens incorpóreos com as seguintes palavras: “A

<sup>20</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 170.

<sup>21</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 182.

<sup>22</sup>VIANA, Marco Aurélio da Silva *apud* RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 183.

realidade que vai se impondo obriga a abranger no conceito de objeto tais bens imateriais, posto que economicamente apreciáveis e comerciáveis.”<sup>23</sup>

A caracterização do objeto da propriedade não pode ater-se apenas à forma física, como bem afirma parte da doutrina, faz-se além de qualquer coisa, útil e necessário a conceituação de objeto os bens incorpóreos, visto que são dotados de cunho econômico e são passíveis de negociação.

## **1.5 Atributos e Elementos Constitutivos da Propriedade**

Dentro do direito real, a propriedade é adjetivada como direito real máximo. Vários atributos decorrem do seu conteúdo e são observados no artigo 1.228, do Código Civil de 2002, estando eles consistidos no uso, gozo e na disposição da coisa, podendo, inclusive, reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua, ou detenha.<sup>24</sup>

A propriedade, por ser tratada como direito real, é regulamentada pelo Código Civil, vinculando esta alguns atributos e elementos que serão vistos nos itens seguintes.

### **1.5.1 Direito de Usar**

O Direito de usar o bem pode ser entendido no sentido literal da palavra “usar”, o que corresponde à faculdade que o proprietário tem de se aproveitar de seu bem para utilizar da maneira que lhe for mais conveniente. Estando dentro da possibilidade de uso da coisa a opção de mantê-la inerte, sem o aproveitamento com o manuseio da coisa, como também o próprio aproveitamento do bem explorando seu potencial de utilização.<sup>25</sup>

Esse atributo não se refere ao uso de uma maneira específica, pois o não uso direto pode também ser considerado um tipo de utilização.

O direito de usar abrange desde a utilização direta do bem, ou seja, usar para a finalidade com a qual, em regra, o bem foi produzido, como também abrange a não utilização direta, podendo o proprietário mantê-la sem seu uso constantemente ou esporádico. E o uso da coisa poderá se perfazer pelo proprietário ou por terceiro.

---

<sup>23</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p.183.

<sup>24</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p.210.

<sup>25</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p.210.

### 1.5.2 Direito de Gozar

No entendimento de Arnaldo Rizzardo, o de gozar consiste na utilização da coisa com o fim de frutificar para a obtenção de auferir seu produto. Tal direito consiste na percepção dos frutos, que podem ser naturais ou civis. Dentre os frutos naturais, têm-se as colheitas agrícolas e nos civis, os aluguéis de uma casa, por exemplo.<sup>26</sup>

O direito de gozar, de imediato, pode remeter e fazer confundir com o direito de usar, no entanto, enquanto este está ligado ao manuseio do bem, aquele está ligado ao ganho proveniente da coisa.

Seguindo a mesma linha de raciocínio do direito de uso, os recebíveis, sendo fruto natural ou civil, poderão ser obtidos pelo proprietário ou por um terceiro, o qual terá a autorização daquele para destes frutos gozar.

### 1.5.3 Direito de dispor

O direito de dispor envolve questões de como o proprietário disporá da coisa podendo alienar, gravar, desfrutar ou até mesmo destruí-la. E no raciocínio de Arnaldo Rizzardo este é o atributo mais importante atrelado à propriedade, visto que aquele que dispõe desse direito, se mostra mais dono, uma vez que o uso e o gozo da coisa poderão ser concedidos a outra pessoa que não seja necessariamente o dono.<sup>27</sup>

E de forma sucinta e objetiva, Arnaldo Rizzardo conceitua dizendo que “ao proprietário é assegurado, dentre outros atos, alienar a coisa, transformá-la, dividi-la, aproveitar seus frutos, constituir sobre ela um ônus como usufruto, hipoteca, penhor, além de facultar-se-lhe não fruí-la e abandoná-la.”<sup>28</sup>

A disponibilidade do bem é um direito atrelado exclusivamente ao dono, uma vez que ele é quem pode alienar, gravar e utilizar do seu direito para modificar a coisa em suas características físicas. Razão pelo qual, esse direito apenas pode ser exercido pelo titular da coisa, ou seja, o proprietário.

---

<sup>26</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 211.

#### 1.5.4 Direito de reaver a coisa

Depois de visto os atributos de usar, gozar e dispor, é importante ressaltar o direito de reaver a coisa, sendo este nada mais do que uma consequência imediata desses três elementos já conceituados. O tutelado direito de reaver a coisa é envolvido pela proteção do bem objeto da propriedade, e pode ser exercido através de ação reivindicatória.<sup>29</sup>

Como dito anteriormente, o direito deve ser exercido por meio de uma ação real que pode proposta contra terceiros, visando à retomada da coisa de quem quer que injustamente a detenha. Arnaldo Rizzardo explica que com a ação reivindicatória se vai buscar a coisa nas mãos alheias, fazendo com que seja retirada a posse do terceiro, recuperando-a para si.<sup>30</sup>

A característica desse direito é a de poder repelir uma agressão ou ameaça que cerca bem de sua propriedade. O direito de reaver a coisa é uma garantia que o direito real atribui ao instituto da propriedade, o qual é dotado de forma para agir contra terceiros que atentem contra a propriedade.

O direito de reaver a coisa é, pois, um desdobramento dos três elementos anteriormente conceituados, e, mais uma vez está vinculado a figura do proprietário.

#### 1.6. Modalidades de Propriedade

A propriedade é classificada em plena e restrita, perpétua e resolúvel.

É plena quando é encontrada na figura do proprietário todos os elementos da faculdade de poder usar, gozar e dispor da coisa sem qualquer forma de restrição ou limitação. Como bem enfatiza Arnaldo Rizzardo quando diz que “costuma-se, na prática, denominar este tipo de propriedade como domínio pleno, perfeito e livre”.<sup>31</sup>

Seguindo este raciocínio, quando a propriedade sofre algum tipo de restrição, no caso do usufruto ou hipoteca, a propriedade sofre limitação e o proprietário fica impossibilitado de usar e dispor da coisa de maneira ilimitada.<sup>32</sup>

Desta feita, quando limitada, a propriedade ficará com a modalidade restrita ou limitada. Neste tipo, acontece uma espécie de desmembramento de algum desses elementos passando para outrem o direito de usar ou gozar da coisa. No

---

<sup>30</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 212.

<sup>31</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 229.

<sup>32</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 229.

entanto, apesar de o proprietário não estar ligado diretamente à utilização do bem, este continuará com o direito real de dispor.<sup>33</sup>

Outra modalidade é a da propriedade perpétua que se explica em seu próprio nome, nesse tipo o dono dispõe da coisa pelo tempo que lhe for conveniente que, no entanto, restará cessado quando resolver não mais ter a coisa para si, ou seja, transferir para outrem os direitos decorrentes da propriedade.<sup>34</sup>

Por fim, tem-se a propriedade da modalidade resolúvel na qual sobrepesa um termo extintivo ou condição resolutiva, o que findará com o direito de propriedade do proprietário, a constituição de termos ou condição será criada por ato de vontade voluntária ou quando imposto por lei. Toma-se como exemplo o fideicomisso, regulado no artigo 1.951 do Código Civil de 2002, que haverá a cessação quando findado o prazo e a figura da doação revogável por ingratidão do donatário, estando a propriedade atrelada a condições estipuladas pelo doador.<sup>35</sup>

Conforme visto, nos diversos tipos de propriedade ainda há preservados alguns atributos e elementos vistos anteriormente. No entanto, a falta de uma das características referentes aos direito de uso, gozo e disposição, não afeta a caracterização da propriedade em si.

Apesar de algumas limitações, em alguns tipos de propriedade, o direito de reaver a coisa se faz inerente a todas elas. A qual não deixa de ser inerente ao proprietário para que este possa afastar a ameaça a seu bem.

## 1.7. Frutos e Produtos na Propriedade

Os frutos e produtos pertencem ao proprietário ainda quando separados do dono, no entanto, não comporta essa regra se por razão jurídica especial couberem a outrem. Nas palavras de Arnaldo Rizzardo, é conceituado como frutos tudo aquilo que a coisa produz ou reproduz dentro de um ciclo em um determinado lapso temporal, sem, no entanto, alterar a substância natural da coisa. E produtos são aqueles bens que nascem de outros, não sendo reflexos de reprodução do bem principal, ou seja, extraem-se da própria coisa e não são considerados como renda.<sup>36</sup>

---

<sup>33</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 229.

<sup>34</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 229.

<sup>35</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 230.

<sup>36</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 230.

Os frutos são divididos em naturais e civis, são naturais aqueles que se desenvolvem em um lapso temporal sem a intervenção do homem, e, os civis são aqueles advindos através da utilização do bem pelo proprietário. Os produtos, por sua vez, também é derivado do bem principal, no entanto, há uma subtração parcial do bem principal, e ambos podem ser explorados pelos proprietários.

### 1.8. Propriedade Compartilhada

Trata-se de um instituto jurídico recente que se aproxima à figura do condomínio. Por meio desse tipo de propriedade, as partes compram a propriedade de forma compartilhada, gerando uma compropriedade sobre um imóvel, e mais comumente assume as características de hotel ou de conjunto de unidades habitacionais, que servem principalmente para estadia durante um determinado período do ano.<sup>37</sup>

A propriedade compartilhada ou *Time Sharing*, também denominada de Multipropriedade refere-se, amplamente, a relação jurídica de um bem móvel ou imóvel, tendo como intenção o aproveitamento econômico da coisa. A utilização do bem é estipulada por lapsos temporais, de tal maneira que haja a utilização por diversos titulares, cada um podendo livremente usar ao seu tempo pré-determinado em caráter de perpetuidade desde que exercido dentro de seu tempo.<sup>38</sup> Gustavo Tepedino compartilha tal posicionamento quando afirma que “a multipropriedade apresenta-se, assim, como direito que pode ser perpétuo quanto à duração, embora temporário quanto ao seu exercício”.<sup>39</sup>

Percebe-se que há semelhança entre multipropriedade e propriedade comum, no entanto, o que as diferenciam é a existência da divisão temporal com períodos determinados para o uso de cada titular no sistema de compartilhamento.<sup>40</sup>

O instituto da multipropriedade imobiliária é tópico de estudo do presente trabalho e estará melhor detalhado no Capítulo III deste trabalho.

O estudo da propriedade se faz necessário, nesse primeiro momento, uma vez que a multipropriedade imobiliária é instituto regulamentado pelos direitos reais,

---

<sup>37</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 237.

<sup>38</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 237.

<sup>39</sup>TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraivam, 1993.

<sup>40</sup>RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 237.

motivo pelo qual é preciso identificar os tipos de propriedade, bem como seus elementos e atributos.

Importante é o estudo da multipropriedade imobiliária, pois no Brasil, ainda não existe regulamentação sobre este instituto, e na tentativa de efetivar o instituto da multipropriedade, no Brasil, utiliza-se da figura do condomínio, instituto que é regulamentado pela legislação pátria e apto a registro público, o qual será estudado no próximo capítulo.

## CAPÍTULO II – DO CONDOMÍNIO

### 2.1 Conceito de Condomínio

A ideia comum da propriedade está ligada à exclusividade. No entanto, a figura o condomínio traz consigo uma ideia de compartilhamento. Logo, o condomínio compreende, no entanto, o exercício do direito de propriedade por mais de um dono. Existindo desde então, uma contradição e um choque de ideia entre propriedade individual e propriedade condominial, onde há vários proprietários atuando sobre um bem comum.

Como dito, tem-se na figura do condomínio o compartilhamento da propriedade entre duas ou mais pessoas. Sendo esta uma das principais características do instituto do condomínio, outra é a unidade do objeto. Tem-se ainda outras particularidades como a parte que caberá a cada coproprietário no imóvel.

Nas palavras de Pedro Elias Avvad, o instituto do condomínio tem a seguinte definição:

quando uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. O poder jurídico é atribuído a cada condômino, não sobre uma parte determinada da coisa, porém sobre ela em sua integridade, assegurando-se a exclusividade jurídica ao conjunto de coproprietários, em relação a qualquer outra pessoa estranha, e disciplinando-se os respectivos comportamentos, bem como a participação de cada um em função da utilização do objeto.<sup>41</sup>

Já fazendo uma breve distinção entre condomínio *diviso* e condomínio *pro indiviso*, Arnaldo Rizzardo diz que para se configurar o condomínio é necessário que uma coisa pertença a vários proprietários, sendo preciso que tenha em si a indivisão do bem, o que fará recair sobre cada proprietário a então propriedade do todo, valendo-se frisar que não há um único proprietário, mas que há vários proprietários agindo e defendendo a coisa de uma forma mais ampla e abrangente.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*, 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

<sup>42</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 565.

O condomínio é, desse modo, uma relação de igualdades que se limitam reciprocamente, é uma situação de equilíbrio que torna possível a coexistência de direitos iguais sobre a mesma coisa.

De tal sorte, segundo Flávio Tartuce e José Fernando Simão, a propriedade é absoluta e única e essas essencialidades justificam as denominações *copropriedade* e *compropriedade*.<sup>43</sup>

A primeira concentra-se na propriedade integral ou total de todos. A unanimidade dos condôminos exerce a propriedade a propriedade sobre o bem. Cada um é proprietário do bem por inteiro, mas sem afastar a propriedade dos demais consortes. Ou seja, embora haja um direito de propriedade sobre toda a coisa, há, no entanto, limitação por força da propriedade dos outros condôminos.

Pela segunda teoria leva-se em conta um novo critério: cada condômino é proprietário de parte do bem. Forma-se propriedades plúrimas e parciais, mas sobre a parte ideal na coisa comum. Não se arreda, todavia, a propriedade plena na parte ideal. A soma das várias partes ideais forma o condomínio. (o parágrafo anterior e este única citação)<sup>44</sup>

Dentro do conceito de condomínio, com o passar do tempo, surgiu duas correntes, as chamadas: *communio juris romani* e *communio juris germanici* (ou *condominium juris romani* e *condominium juris germanici*). A primeira teoria, o bem pertencia por parte aos condôminos, de modo que o direito estará limitado a sua fração ideal, tal teoria ainda preceituava que o coproprietário detinha o direito de dispor e de pedir a extinção do condomínio. Já na segunda teoria, todos os coproprietários formavam uma coletividade, ou seja, não havia individualidade. A coisa passaria a pertencer à coletividade e não a cada um individualmente.<sup>45</sup>

Logo, o condomínio é um instituto que une pluralidade de proprietários e unidade de objeto, que poderia seguir com duas linhas de raciocínio. Uma que versava sobre a propriedade de um condômino apenas sobre um fração ideal, e, outra que delineava que o bem passaria a pertencer a todos e não a cada um separadamente.

---

<sup>43</sup> TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Direito civil: Direito das coisas*, 2 ed. São Paulo: Método, 2010. p. 263.

<sup>44</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 565.

<sup>45</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 566.

## 2.2 Distinções e Classificações

Como já mencionado, o condomínio pode tomar formas distintas.

No caso de sociedades, empresariais e/ou civis, as relações entre os sócios se dão através do contrato social, já nas relações entre os condôminos, a relação é regulada pela administração do condomínio, e em alguns casos pela convenção de condomínio. Sabe-se, então, que a sociedade é relação jurídica de natureza pessoal, enquanto o condomínio é relação jurídica de natureza real.<sup>46</sup>

O condomínio ele pode ser instituído entre indivíduos com a intenção de fazer criar um vínculo jurídico de natureza obrigacional, que é o que ocorre com os sócios, nas sociedades. No entanto, o condomínio que se faz importante analisar nesse trabalho, é o condomínio que visa regular a relação jurídica de natureza real.

Neste instituto há duas possibilidades de manifestação, uma é classificada em condomínio *pro diviso* e a outra em condomínio *pro indiviso*.

Nas palavras de Rizzardo, a modalidade do condomínio *pro diviso* é caracterizada pela existência do condomínio de direito, mas não de fato. Nessa modalidade, cada proprietário se localiza em uma parte certa e determinada do bem, ou seja, situa-se em uma parte específica da coisa e ali exerce seu poder de uso, gozo e disposição exclusiva. Na segunda, a comunhão se realiza de fato e de direito, mas indivisamente, ou seja, não há, para cada coproprietário, delimitação do bem para a sua utilização de uso e gozo.<sup>47</sup>

Existem outras classificações de condomínio, como o voluntário, que é formado pela combinação de acordo de vontades de todos os consortes. Para a instituição deste tipo de condomínio, é preciso que exista uma convenção, a qual é deliberada pelos que integram ao condomínio. Logo, por nascer de uma convenção, os atos de uso, gozo e fruição irá se regular diante desta convenção condominial. Esse tipo de condomínio é comum em edifícios, pois é nesta convenção que há a regulamentação que regerá o convívio e a utilização das partes comuns do edifício.<sup>48</sup>

Tem-se outras causas de condomínios criadas não pela voluntariedade, mas sim por eventos estranhos e independentes da vontade dos condôminos, como o

---

<sup>46</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 568.

<sup>47</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 568.

<sup>48</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 568/569.

condomínio formado no caso de herança, testamento e de doação a mais de uma pessoa. Nesses casos a formação do condomínio não está adstrita à vontade das partes, mas ele nasce de um fato pelo qual é inevitável o seu surgimento.<sup>49</sup>

No caso de herança, o condomínio vai surgir em virtude do acontecimento da morte, é a partir de então que se extingue a figura de indivíduo detentor de propriedade e surge a figura do espólio, o qual formará uma massa reunindo os bens e os herdeiros onde todos terão direito e deveres dentro do patrimônio deixado.

Na mesma linha de raciocínio constitui o condomínio criado pelo efeito do testamento. Neste, diferentemente da herança, pode haver a existência de pessoa não ligada diretamente à família ou herdeiros desde sempre conhecidos, aqui pode surgir a indicação de uma outra terceira pessoa que será estipulada pela figura do testador, e este indivíduo poderá ou não ser condômino de algum bem em conjunto com os herdeiros ou até mesmo com outro herdeiro testamentário.

Não diferente do testamento, a doação também é um ato de disposição de terceiro que poderá implicar na formação de condomínio.

Como já dito, o condomínio pode ser convencional ou voluntário e incidente ou acidental.

Pedro Elias Avvad caracteriza os tipos acima mencionados com as seguintes palavras:

*Convencional* ou *voluntário* é aquele que nasce de um contrato (convencional) ou da vontade dos interessados (voluntário), pelo qual duas ou mais pessoas adquirem ou colocam uma coisa em comum para dela usufruir. *Incidente* ou *acidental* é o condomínio que não resulta de uma convenção ou contrato, como o que nasce de uma sucessão hereditária, dos direitos de vizinhança ou de qualquer outra circunstância em que o estado de comunhão provém de um fato não decorrente da manifestação da vontade dos comproprietários. E chama-se *legal* ou *forçado* quando nasce por força da ordem jurídica.<sup>50</sup>

O instituto ainda se classifica pela necessidade que por sua vez pode ser ordinário ou transitório e permanente. Enquanto aquele é criado para determinado tempo ou pode vigorar até ser extinto pelos condôminos, enquanto que este existe pela obrigatoriedade e é insuscetível de extinção pela força da mesma natureza que a gerou.<sup>51</sup>

Pode, ainda, ser *pro diviso*, quando a parte de cada condômino é identificada, pela fração ideal em que o condômino tem propriedade exclusiva quando se trata de

<sup>49</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 569.

<sup>50</sup> AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*, 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 154.

<sup>51</sup> AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*, 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 154.

uso privado e uma fração ideal atribuída também para a utilização das áreas comuns, e *pro indiviso*, no caso de não haver a identificação da parte de cada um.<sup>52</sup>

O Código Civil divide e categoriza os tipos de condomínio a partir do artigo 1.314, de início faz a diferenciação entre condomínio voluntário e necessário – relativo o primeiro para o condomínio em geral, onde se permite maior âmbito de decisão das partes e reservado o segundo para alguns casos específicos, determinados pela natureza das coisas, impondo a lei à participação obrigatória.

### **2.3 Direitos dos Condôminos**

O Código Civil disciplina e regulamenta os direitos e deveres dos condôminos.

Os direitos são encontrados no art. 1.314, dentre os quais é encontrado o direito de defesa da posse, conforme se segue o texto: “Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la”.<sup>53</sup>

Ademais, além dos direitos estipulados no art. 1.314, acima mencionado, é de bastante relevância a utilização do uso da parte ideal. É de direito a utilização do bem da forma que melhor lhe convir, pode o proprietário residir ou ocupar o imóvel, devendo apenas ser respeitados os limites impostos em virtude da propriedade dos demais consortes. O uso e o gozo devem ser compatíveis com o destino da coisa e e com o estado da indivisão.<sup>54</sup>

A utilização da quota ideal não poderá e não deverá causar confusão aos demais coproprietários. O direito de cada um irá ser limitado a não atrapalhar ou impedir o direito dos demais condôminos.

Assim, como forme diz o Código Civil, “cada condômino pode usar o bem, devendo permitir que os demais também o façam” e no caso de utilização exclusiva, o condômino que estiver impedido de usufruir do bem, poderá cobrar uma remuneração por estar diante de uma situação que esteja limitando o direito de uso de uso sobre o bem. Costuma-se chamar de aluguel a remuneração, sendo certo que o termo não corresponde à adequada categoria jurídica, pois o aluguel nasce de

---

<sup>52</sup> AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*, 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 154.

<sup>53</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 569.

<sup>54</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 570.

um contrato de locação que certamente inexistente na relação entre os condôminos.<sup>55</sup> No entanto, se não houver a oposição, a princípio, a renda não é devida, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça que adiante segue:

O uso exclusivo do condômino que enseja a pretensão de recebimento de aluguéis pressupõe oposição daquele titular em relação aos demais comunheiros, os quais, na forma da lei, podem postular a alienação judicial do bem em face da indivisão incompatível com a coabitação. É que o condômino que habita o imóvel comum engendra exercício regular de direito somente encetando 'abuso de direito' se impede os demais do manejo de qualquer dos poderes inerentes ao domínio. Isso porque o instituto do Condomínio assenta-se na ideia de comunidade de direitos e tem como primado a possibilidade de todos os condôminos exercerem a um só tempo os atributos da propriedade, desde que de forma compatível com a situação de pluralidade de proprietário. *In casu*, no exercício da ampla cognição a Turma que lavrou o acórdão embargado assentou que: 'na hipótese dos autos, uma única moradora, em imóvel de 130m<sup>2</sup>, não impede, pela sua simples presença no local, que outro condômino usufrua do bem e, como não há notícia de possível resistência a esta utilização, impõe-se a conclusão de que a utilização exclusiva, neste período, se deu por total desinteresse dos demais interessados, situação que não pode ensejar o pagamento de valores a título de aluguel da fração ideal'. Subjaz, assim, Consectária com a justiça da decisão, que o condômino deve comprovar de plano qual o cerceamento ou resistência ao seu direito à fruição da quota parte que lhe é inerente do bem imóvel, a fim de justificar a cobrança de frutos em razão de aluguel, o que incorreu *in casu* (STJ, EREsp 622.472/RJ, Rel. Min. Luiz Fux, Corte Especial, j. 05.10.2005, DJ 07.11.2005, p. 73).

Cabe ao condômino, também, o direito de reivindicar a coisa, pois ele em sua unidade única poderá representar a comunhão como um todo. Caso tal reivindicação não fosse possível, isso seria uma afronta ao preceituado pelo artigo 524, que, reproduz o conceito clássico da doutrina, justamente porque é o *dominus* que o condomínio reivindica, e justamente por estar a coisa indivisa reivindica toda ela, e não apenas a parte que, em regra, caberia a si.<sup>56</sup>

Assim como o condomínio é uma modalidade de extensão do direito de propriedade, o condômino poderá alienar a sua parte no tempo em que quiser. No entanto, algumas regras deverão ser obedecidas justamente por se tratar de condomínio e alguns requisitos como o da preferência deverá ser cumprido.

O condômino que pretender vender a sua parte deverá oferecer, primeiramente, ao demais consortes pois se ele vender a estranhos sem antes anunciar ou oferecer aos outros coproprietários, terão estes o direito de requerer a

<sup>55</sup> TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. *Direito civil: Direito das coisas*, 2 ed. São Paulo: Método, 2010. p. 265.

<sup>56</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 571.

compra do imóvel, pelo mesmo preço no prazo decadencial de 180 dias. Se o interessado requerer em juízo, dentro do prazo previsto, a compra será anulada

O condômino poderá vender sua parte desde que a venda seja oferecida primeiro ao consorte, pois se aquele vender a estranhos sem antes comunicar aos coproprietários, estes têm o prazo decadencial de 180 dias para anular a compra e habilitar-se para em seguida comprar a parte de quem quer vender. Tal procedimento se faz necessário uma vez que o condomínio tem como uma característica o Direito de Preferência, como igualmente se vê entre os sócios na formação de sociedades.<sup>57</sup>

O Código Civil, prevê, em seu artigo 1.314, que ao condômino, é dado o direito de gravar o bem, isto é, onerá-lo o que significa a instituição de um ônus real sobre a sua quota parte ideal. Ressaltava, ainda, que em caso de utilização do bem para recaimento de ônus reais, deverá ter o consentimento dos demais proprietários, e só poderá ser utilizado tal recurso jurídico, se o imóvel for material e economicamente divisível, e se a divisibilidade for possível. É o que dispõe o art. 1.420, § 2º, permitindo que se dê em garantia a parte que tiver no todo sem considerar se é ou não indivisível a coisa: “A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver”.<sup>58</sup>

Partindo do ponto de consentimento dos demais consortes, não se faz apenas útil para o caso acima dissertado, mas vale também para a realização de obras e/ou reformas.<sup>59</sup> O artigo 1.314 exige o consentimento de todos os condôminos para fazer inovações na coisa comum. O artigo impede, além da alteração da coisa comum, que se dê posse, uso ou gozo a estranhos, sem o consenso dos demais, in verbis: “Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros”.

Vale frisar que para alguns reparos não é prescindível a autorização dos outros condôminos, no caso, por exemplo, de melhoramento das áreas de uso

---

<sup>57</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 571.

<sup>58</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 572.

<sup>59</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 572.

comum. Sendo necessária, a aprovação quando, por exemplo, da alteração da destinação e de alienações.<sup>60</sup>

Na administração ou locação da coisa indivisa, sem delimitação da quota de cada condômino, requer-se a concordância unânime. Sobre o tema, regulamentava o artigo 635 do Código anterior: “Quando por circunstância de fato ou por desacordo, não for possível o uso e gozo em comum, resolverão os condôminos se a coisa deve ser administrada, vendida ou alugada”. Uma vez impedido o uso e gozo comum, naturalmente distorcem-se essências da finalidade da coisa, autorizando-se a venda pessoal através de ação judicial própria, o que decorre da própria natureza do condomínio, nem sequer necessitando a existência de norma. Tal assunto não é regulado pelo atual Código Civil.<sup>61</sup>

O atual código trouxe inovações satisfatórias em relação a discordância na venda da coisa comum. Surgindo a vontade de um condômino em vender determinada parte comum, e caso os demais não concordassem, a venda não seria realizada, pois caberia à maioria a administração dessa coisa comum. Já no atual código, especificamente em seu § 2º, artigo 1.325, o juiz deverá decidir o litígio. O juiz deverá ser provocado mediante requerimento com tal finalidade. Para a apreciação da matéria, deverá o juiz ouvir os demais consortes e decidir em conformidade com a maior vantagem dos condôminos e em vista do uso da destinação da coisa.<sup>62</sup>

Tem-se na figura de cada condômino uma extensão da propriedade, e por esse motivo, todos eles são tutelados por direitos que são essenciais para preservar e manter a propriedade de forma segura e satisfatória.

O Código Civil, além de outras disposições, traz em seu bojo, a regulamentação que versa desde o direito de preferência que os sócios têm até a possibilidade de venda de partes comuns.

### **2.3 Deveres dos Condôminos**

Por se tratar de uma relação jurídica onde existe uma pluralidade de sujeitos e unidade de objeto, o condômino também é regulado com deveres. O Código Civil preceitua e dita regras nas quais os condomínios devem pautar em sua relação.

---

<sup>60</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 572.

<sup>61</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 572.

<sup>62</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 572.

Dispõe o art. 1.315, do Código Civil atual que: “O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”. Permite o art. 1.316, do mesmo Código, a renúncia ao quinhão, para eximir-se das dívidas: “Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal”. Aqueles que assumirem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem”. Não manifestado o interesse de assumir pelos demais condôminos, resta, pelo § 2º, o direito à divisão: “Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida”. Esta solução vinha indicada no parágrafo único do art. 624, do Código de 1916.<sup>63</sup>

É dever o condômino custear as despesas inerentes a conservação do bem, devendo a despesa ser dividida por todos os condôminos na medida de sua parte ideal. Se houver oposição, a respeito do pagamento das custas de manutenção, terá o condômino contratante a obrigação de arcar com a despesa, no entanto, a este será dado o direito de regresso contra aquele que não quis pagar, vez que o artigo 1.318 prevê: “As dívidas contraídas por um dos condôminos, desse que em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais”. No entanto, a dívida terá de ser havida por necessidade ou utilidade do condomínio, ou seja, a obrigação poderá ser partilhada com os demais condôminos quando o intuito for melhorar, manter ou acrescer ao bem pertencente ao condomínio.<sup>64</sup>

Pela regra do § 2º, do art. 1.316, o novo código preceitua a divisão da parte não quitada pelo condômino para os demais, devendo estes suportar o encargo devido. Na prática, deverá ser executada a dívida sobre o quinhão.

Para cobrança de dívida é preciso observar alguns critérios, pois a depender de algumas características, haverá uma hipótese certa a ser aplicada. Tem-se a hipótese no caso de se discriminar a obrigação de cada condômino, a qual não se oferece dificuldade para dirimir a responsabilidade. Nessa situação, o credor terá que dirigir a ação somente contra aquele que se tornou inadimplente; a outra hipótese é no caso de não ser definida a obrigação de cada condômino, o que deverá ser aplicado o artigo 1.317, do atual Código Civil, o qual diz que: “Quando a

---

<sup>63</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 573.

<sup>64</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 573.

dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum”.<sup>65</sup>

Ou seja, cada condômino ficará obrigado a pagar o valor proporcional à parte que tiver no percentual do condomínio.

Como bem é sabido, o condomínio é regulado pela convenção de condomínio, ou então pelos administradores, quando da ausência da convenção. Nesse caso é lógico e claro que qualquer modificação ou alteração de uso e gozo da coisa comum, caberá à votação dos consortes para que seja deliberado tal tema. Assim, um condômino não poderá alterar a destinação da coisa ainda que beneficiando-a, com proveito de todos, e da mesma forma não poderá o condômino realizar reforma ou obra que seja útil para ele e que prejudique a condição da utilização dos demais, tal dizer está consagrado pelo artigo 1.301, do atual Código Civil.<sup>66</sup>

Logicamente, como desdobramento dos direitos, os condôminos também terão as suas obrigações, os seus deveres. E a convenção de condomínio tem esse cunho de instrumentalizar os deveres que cada coproprietário terá dentro do condomínio.

## **2.4 Venda de Coisa Comum**

Já viu-se que para alienar o bem de uso privativo, o condômino, quando instituído o condomínio *pro indiviso*, deverá o alienante oferecer, primeiramente, aos outros consortes, sob pena de ter a venda com terceiro impedida caso outro coproprietário tenha interesse na compra e requeira, sob juízo, a compra da parte ideal, como bem consagra o Direito de Preferência.

Quando trata-se de venda de coisa comum, o artigo 1.322, do Código Civil permite a alienação for ela indivisível, e os consortes não quiserem adjudica-la a um só, neste caso deverá, cada condômino, ser indenizado na proporção de sua quota parte.

No caso de venda da fração titularizada do condômino, este deverá observar as regras de preferência estabelecida no Código Civil. Em seu artigo 504, do referido diploma, é vedada a venda da parte a estranhos, se outro consorte a quiser,

---

<sup>65</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 574.

<sup>66</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*, 5 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 575.

devendo ser oferecido o mesmo valor. Se o condômino vender a terceiro parte que outro coproprietário tiver interesse em adquirir-la, este poderá reivindicar o direito de preferência e poderá requerer, dentro do prazo decadente de seis meses, a venda para si, devendo, para tanto, depositar o valor em juízo.

A abordagem feita nesse capítulo procurou analisar o condomínio abarcando seu conceito, os direitos e os deveres dos condôminos. Trazendo em seu conteúdo características iniciais para a distinção entre os tipos de condomínio, bem como previu problemas e soluções que podem ser guiadas pelas normas do Código Civil, para que em seguida seja possível fazer uma comparação, no que seja pertinente, com o instituto da multipropriedade imobiliária.

O próximo capítulo versa sobre o instituto da multipropriedade imobiliária, e tratará sobre sua origem, seus diversos tipos, e suas amplas e peculiares características.

## CAPÍTULO III - DA MULTIPROPRIEDADE

### 3.1. Origem e Caracterização

Segundo Pedro Elias Avvad, a multipropriedade imobiliária foi criada com o intuito de, principalmente, possibilitar o compartilhamento de hotéis, apart-hotéis e residências temporárias ou de veraneio, ou seja, uma segunda casa. Não havendo motivos inteligentes para se fazer deste instituto instrumento para a utilização de residência principal.<sup>67</sup>

O instituto em questão surgiu na Europa e em alguns países apresentam-se com os seguintes tipos: a) multipropriedade acionária; b) multipropriedade imobiliária; e c) multipropriedade hoteleira.<sup>68</sup>

O primeiro tipo de multipropriedade, a acionária, faz-se através de constituição de uma sociedade anônima com ações ordinárias. Este tipo de multipropriedade é bastante aplicado na França, e ele recai mais no âmbito do direito obrigacional do que no âmbito do direito real. Na França é admitida a multipropriedade acionária por um prazo de até 99 anos, período este em que os sócios poderão dispor e usufruir do bem em determinados períodos.<sup>69</sup> Aqui é criada uma sociedade empresária que terá como parte do seu objeto social o bem a ser compartilhado temporariamente entre os sócios.

A segunda, a imobiliária, efetiva-se a partir da utilização dos dois tipos de condomínios mencionados no capítulo anterior, qual sejam, o condomínio *pro indiviso* e o condomínio *pro diviso*. Neste caso há a aquisição de todo o complexo imobiliário por várias pessoas, o que caracteriza o condomínio *pro indiviso*, e, em seguida, há uma instituição de um contrato que regulará a forma e a utilização de cada condômino do bem em questão. Assim a propriedade é comum, porém existe uma convenção tornando cada fração de tempo como um dos componentes do condomínio especial.<sup>70</sup>

O último, nas palavras de Pedro Elias Avvad “nada mais é do que a conjugação dos dois anteriores (acionário e imobiliário), sendo que, neste, os

---

<sup>67</sup> AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*, 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 199.

<sup>68</sup> AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*, 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 199.

<sup>69</sup> AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*, 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 199.

<sup>70</sup> AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*, 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 199.

partícipes podem usar ou fruir da exploração da atividade hoteleira.”<sup>71</sup> Esse tipo de multipropriedade, a hoteleira, é efetivada com a união dos dois primeiros tipos de multipropriedade e com as orientações pertinentes ao ramo hoteleiro.

### 3.2 Conceito

Multipropriedade é um instituto ainda não regulamentado no Direito brasileiro, que tem como uma das suas características a forma de condomínio *pro indiviso* na propriedade de um bem, geralmente imóvel, e a sua utilização é compartilhada entre os condôminos em parcelas fixas de tempo, previamente definidas, em uma disposição que todos tenham, perpetuamente, plena utilização do bem no espaço temporário que lhe foi atribuído.<sup>72</sup>

Nas palavras de Gustavo Tepedino, com o termo multipropriedade é possível designar, a relação de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, dividida em lapsos temporais, de modo que vários titulares possam, cada um em seu turno correspondente, gozar da coisa com exclusividade de maneira perpétua.<sup>73</sup>

A multipropriedade é entendida como um instituto jurídico onde há pluralidade de titulares, exercida sobre o mesmo bem material, dividida entre frações de tempo, o que provoca de imediato a impressão da existência de múltiplos domínios. E por essas características deriva a nomenclatura atribuída ao instituto.<sup>74</sup>

No mais, a multipropriedade imobiliária é uma possibilidade jurídica que permite reunir pluralidade de proprietário, unidade de objeto e seu uso está diretamente ligado a um lapso temporal.

### 3.3 Tipos de multipropriedade

Gustavo Tepedino tipifica quatro tipos de multipropriedade, sendo elas: a multipropriedade societária; a multipropriedade imobiliária; a multipropriedade hoteleira; e a multipropriedade como direito real limitado.

A primeira, multipropriedade societária, é constituída através do mecanismo societário. Aqui haverá um bem, móvel ou imóvel, de propriedade de uma empresa, e aos seus sócios é dado o direito da utilização da coisa. Essa relação que liga a utilização bem aos sócios é assegurada, contratualmente. O direito à utilização do

---

<sup>71</sup> AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*, 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 199.

<sup>72</sup> AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*, 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 198.

<sup>73</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 1.

<sup>74</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 2.

bem social é estipulado por uma temporada fixa, que se repete dentro de um intervalo de tempo. Este instituto é o mais utilizado na França, e é permitido a constituição de uma sociedade com o prazo máximo de 99 anos. Desta feita, o uso e gozo do bem social será organizado e adaptado ao tempo em que a sociedade estiver ativa.<sup>75</sup>

O tipo da multipropriedade societária recai no âmbito do direito obrigacional, o qual está vinculado à sociedade. Ele não recai no âmbito do direito real, como os demais tipos de multipropriedade.

A segunda modalidade torna-se mais instigante por estar diretamente ligada ao direito civil, mais especificamente, localizando-se no âmbito dos direitos reais. Por ter essa característica, esse tipo é mais difundido. A relação com o direito real garante maior estabilidade e segurança aos adquirentes. Através da multipropriedade imobiliária, diversos proprietários repartem o aproveitamento econômico de certo imóvel em turnos intercorrentes, que podem ser semanas anuais, destinando-os discriminadamente a cada um dos titulares, com exclusividade e em caráter perpétuo. Assim, cada multiproprietário tem direito de aproveitamento exclusivo e econômico de uma fração espaço-temporal, incidente sobre determinada unidade imobiliária em período certo do ano.<sup>76</sup>

A terceira espécie, a chamada multipropriedade hoteleira não exprime, propriamente, uma terceira forma, do ponto de vista formal, pois como leciona Gustavo Tepedino, essa modalidade cuida-se de:

relação de multipropriedade formulada através de uma das duas primeiras modalidades, inseridas, todavia, em estrutura hoteleira, de modo que o hotel, objeto da operação, hospeda, normalmente, clientes externos além dos multiproprietários. Tal circunstância, do ponto de vista jurídico, atrai ao empreendimento as peculiaridades da disciplina e da prática hoteleira, no que tange a aspectos de direito administrativo, tributário, comercial e urbanístico, constituindo fenômeno ainda mais complexo.<sup>77</sup>

Esta última modalidade é a que se estabelece através de um direito real sobre coisa alheia. O multiproprietário adquire o direito de utilização de um imóvel por turnos de uma semana, recorrentes a cada ano, em caráter perpétuo ou por tempo determinado, sendo o empresário do imóvel e gestor do empreendimento. Sendo

---

<sup>75</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 3.

<sup>76</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 3.

<sup>77</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 4.

esta a fórmula adotada em Portugal.<sup>78</sup> Essa modalidade atrai investidores porque tem a característica hoteleira, o que faz com que o imóvel seja destinado para a utilização dos próprios multiproprietários, bem como pela utilização de clientes, no caso, hóspedes, os quais deverão pagar pela hospedagem, fazendo com que o empreendimento gere movimentação financeira.

### **3.4 Características da Multipropriedade**

Um dos principais elementos da multipropriedade é identificado e visto desde o início. Tem-se como uma característica, a destinação dada ao bem, ao qual se sujeitará o objeto. A intenção destina-se a uma utilização de cunho turístico-residencial.

Assim sendo, consta nos títulos aquisitivos, clara e objetivamente, a impossibilidade de modificação da destinação atribuída ao negócio. A rigidez com a qual esse ponto é tratado tem lógica do ponto de vista comercial, pela óbvia necessidade de aproveitamento econômico, de tal modo que os outros adquirentes possam igualmente dispor das vantagens de todo o complexo imobiliário. Desta feita, não existe, por parte do adquirente, essa possibilidade de mudança ou desvinculação com o modo de usar, gozar e fruir instituído e sabido desde o início.<sup>79</sup>

Da mesma forma em que não é dada ao adquirente a liberdade de desvirtuação da finalidade da coisa, não poderá também, em virtude da existência de múltiplos direitos subjetivo sobre o mesmo bem, os direitos de destruir ou deteriorar o imóvel.<sup>80</sup>

Não só se baseando na finalidade adota ao empreendimento, como também contratualmente, o adquirente está obrigado a aguardar o bem e todos os pertences nele encontrado como se fossem seus perpetuamente sem levar em consideração o lapso temporal que irá dispor. Nas palavras de Gustavo Tepedino deverá o adquirente guardar os bem como “bom pai de família, custodiando-os e comprometendo-se a não realizar, pessoalmente, qualquer atividade que possa alterá-los, nem mesmo benfeitorias”.<sup>81</sup>

---

<sup>78</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 3.

<sup>79</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 51 e 52.

<sup>80</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 52.

<sup>81</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 52.

Nas experiências brasileiras, chega-se a deixar o adquirente obrigado a realizar informações para a administração quaisquer reparos, mesmo que eventuais, no bem ou nos equipamentos nele presentes.<sup>82</sup>

Dentre as disposições que regulamentam a utilização do imóvel poderão existir limitações quanto ao número de ocupantes permitidos por unidade e outras regras que estipularam eventuais desrespeitos.

O titular, depois de utilizar ou não o bem, no seu período pré-determinado, deverá restituir o apartamento no dia e hora anteriormente pactuados, e o seu inadimplemento poderá causar a responsabilidade de arcar com perdas e danos, além de multa também estipulada contratualmente. Um inadimplente, além de arcar com todas essas despesas, mencionadas anteriormente, estará cometendo atentado à posse do outro proprietário, o esbulho possessório.

Outra característica interessante atribuída aos multiproprietários, é o poder de dispor ao direito de preferência. Essa liberdade está ligada à disposição que os adquirentes têm, podendo alienar a título oneroso ou gratuito, bem como ceder o exercício do direito de uso e fruição, desde que se faça por via contratual. Outro aspecto em que o adquirente tem liberdade para dispor é em relação a renúncia ao direito de preferência, que está assegurada aos condôminos no artigo 1.139, do Código Civil.<sup>83</sup>

Essa característica é peculiar do instituto da multipropriedade, vez que o instituto do condomínio não gera essa faculdade quanto ao direito de preferência, em caso de alienação, muito pelo contrário, neste, a renúncia não é permitida, pois o direito de preferência é peculiar ao instituto do condomínio.

### **3.4 Dificuldade para o enquadramento dogmático**

O conjunto de deveres ligados à multipropriedade causa conflito quando da precisão jurídica deste instituto. Ora estão ligados aos direitos reais, ora estão ligados ao direito obrigacional. E por causa dessas particularidades incidentes sobre a mesma base material, dificulta o enquadramento dogmático da multipropriedade.<sup>84</sup>

Gustavo Tepedino faz uma distinção entre direito real e direito obrigacional que ajuda a esclarecer as dúvidas inerentes a possível confusão entre os direitos:

---

<sup>82</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 52.

<sup>83</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 53.

<sup>84</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 58.

os direitos reais se diferenciam dos direitos pessoais por dois aspectos essenciais. Os direitos reais têm por objeto imediato uma coisa, com a qual estabelece seu titular um liame estreito, direto, sem intermediário [...] os direitos pessoais vinculam duas partes determinadas – devedora e credora. Entre o objeto do direito que é a prestação, e o credor encontra-se o devedor, do qual aquele depende para a satisfação de seu direito.<sup>85</sup>

Na multipropriedade a aliança jurídica que se inicia adere imediatamente ao bem imóvel, servindo do contrato para definir o objeto do direito e para regular a relação entre os multiproprietários, e entre estes e a empresa administradora, a qual tem a função de administrar o imóvel. E a limitação imposta pelo lapso temporal em que o multiproprietário irá usufruir o bem não é fator de intermediação, é sim de divisão de esferas jurídicas, e não retira assim a natureza real e a característica inerente ao direito *erga omnes*.<sup>86</sup>

Apesar de existir divergência quanto a classificação jurídica da multipropriedade, é mais conveniente afirmar que ela parte dos direitos reais. Pois o multiproprietário adquire a coisa, e ao adquirir se encaixa melhor no que concerne ao direito real.

### **3.5 Usufruto, uso e habitação**

Quando criada e firmada a natureza real do direito do multiproprietário, não se pode ao menos tentar entender como um direito real limitado, como por exemplo, o usufruto. No entanto, ambos ressaltam o respeito à destinação econômica do bem e a necessidade de conservação, assim, por força do direito real, é estabelecido relevante limite ao poder de seus titulares, o que também faz com que decorra uma listagem de deveres jurídicos que integram o conteúdo das respectivas situações jurídicas subjetivas.<sup>87</sup>

Apesar da possibilidade de nascer dúvidas, há uma profunda diferença entre multipropriedade e usufruto. Enquanto que na multipropriedade depara-se com o direito real, a situação jurídica é perpétua, já no usufruto tem-se uma situação jurídica de caráter temporário, este período, portanto, não ultrapassa a vida do usufrutuário. Tal dizer é encontrado na redação do artigo 739, do Código Civil, e por ser revestido de tal característica, o usufruto é insuscetível de transmissão causa mortis. O usufruto adere à pessoa do titular, razão pela qual é vedada a sua

<sup>85</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 58.

<sup>86</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 59.

<sup>87</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 59.

alienação, exceto quando a venda do usufruto se der ao nu-proprietário, conforme preceitua o artigo 717, do já referido diploma. Diferente está a situação da multipropriedade onde o titular poderá alienar a qualquer momento, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*.<sup>88</sup>

Além das diferenças acima mencionadas, há outra diferença entre multipropriedade e usufruto que é a questão da utilização do bem. Na multipropriedade a finalidade e a estrutura física devem ser respeitadas enquanto que no usufruto, pode o usufrutuário dispor do bem para fazer algumas modificações, dentro de certos limites, e poderá também utilizar o bem da melhor forma que seja mais eficaz para o seu sustento.<sup>89</sup>

A multipropriedade não se confunde com a figura do usufruto. A natureza do direito real afasta essa possibilidade de confusão entre os institutos.

### 3.6 A Tese da Propriedade Temporária

Tepedino faz uma análise da ideia de propriedade temporária no âmbito da multipropriedade. Ele ensina que “na Itália criou-se a tese de que a multipropriedade seria uma propriedade temporária”. Utilizava-se como ponto de partida a premissa de que a temporariedade é compatível com a estrutura do direito de propriedade, e que no mesmo jeito podia se observar em inúmeras situações jurídicas, como no legado a termo, no pacto de retrovenda, na doação com cláusula de reversibilidade, dentre outras, e por isso, identificou-se a multipropriedade como espécie de propriedade temporária e, como tal, disciplinada pelo ordenamento da propriedade temporária.<sup>90</sup>

Embora interessante, a tese não obteve êxito e foi alvo de críticas. Diante das inúmeras questões discutidas, delineou-se a diferença entre temporariedade e periodicidade. Na multipropriedade, diferentemente da propriedade temporária, o termo não se refere à vida do direito, mas a seu exercício, sendo um direito eterno quanto à duração, no entanto, periódico quanto ao exercício.<sup>91</sup>

Sabidamente, Gustavo Tepedino questiona acerca da extinção e nascimento do direito quando diz que se “se admitir a multipropriedade submetida a termo final,

---

<sup>88</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 60.

<sup>89</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 60.

<sup>90</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 69.

<sup>91</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 69 e 70.

difícil seria explicar como tal direito se extingue, ao término de cada período anual, para ressurgir automaticamente, no ano seguinte, em favor do mesmo sujeito”.<sup>92</sup>

O direito civil dá cunho excepcional à previsão de propriedade resolúvel, disciplinando no artigo 647, do Código Civil a perpetuidade caráter essencial à propriedade.<sup>93</sup> Ao fazer uma análise com as características e as particularidades adotadas pelo direito brasileiro, a tese de propriedade temporária da multipropriedade aqui não prevalece.

### **3.7 A Tese da Propriedade Cíclica**

Levando em consideração as análises acerca da multipropriedade, procurou-se adequar o instituto em estudo no conceito de propriedade cíclica, forjado a partir dos princípios basilares da temporariedade do domínio, fazendo com que fosse notada a diferença entre a multipropriedade e a propriedade temporária, excluindo-se que aquela fosse uma espécie desta.<sup>94</sup>

Fala-se que quando admitida a limitação, imposta pelo tempo de domínio, estaria excluindo a perpetuidade, o que deixaria de estar caracterizada a propriedade.

### **3.8 A Multipropriedade como Propriedade Típica, limitada pela utilização da coisa**

Alguns resultados semelhantes foram obtidos através de cuidadosa construção que, sem fazer uso da noção de propriedade temporária, mas sim utilizando e investigando categorias referentes aos bens, procurando-se caracterizar os interesses dos multiproprietários em sua dimensão espaço-temporal, daí resultando um direito de propriedade exclusivo em favor do multiproprietário.<sup>95</sup>

De início contestou-se o princípio do *numerus clausus* em tema de direitos reais, pois este que está vinculada a autonomia privada, estava sendo utilizado como base para a justificativa no direito real.

Assim, é admitida a figura da autonomia privada desde que exercida dentro dos limites da propriedade, devendo atender as necessidades sociais desde que sejam respeitados os limites constitucionais, no caso da multipropriedade, com a

---

<sup>92</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 70.

<sup>93</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 71.

<sup>94</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 71.

<sup>95</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 74.

divisão do bem para atender aos requisitos da moradia e lazer.<sup>96</sup> Com o respeito aos limites constitucionais, a multipropriedade não fere os preceitos e regramentos dos direitos reais.

### 3.9 A Tese da Propriedade Dividida e do Condomínio “*pro diviso*”

Interessante se faz a proposta pela qual dá a multipropriedade a característica de propriedade dividida, dividida de acordo com a repartição do tempo, entre os vários proprietários, da utilidade do bem que serve de objeto comum a todos os direitos subjetivos.

A tese, segundo as palavras de Gustavo Tepedino, surgiu na doutrina espanhola e fala da liberdade da autonomia privada. Para essa teoria a multipropriedade constituiria uma nova situação jurídica real, não chegando, porém, a criar um novo tipo de direito. Assim, permaneceria no âmbito do direito de propriedade e não violaria o *numerus clausus* nem a tipicidade dos direitos reais.<sup>97</sup>

Haveria, devido à existência de direitos distintos, individualizados pelo tempo de utilização, não haveria mais se de falar em condomínio, mas sim em justaposição de direitos, ligados por uma relação onde estaria atrelada uma comunidade de interesses que deverão ser disciplinados.

Desta feita, a comunhão de interesses nada mais seria que a “justaposição de propriedades distintas em estado de conexão física, todas incidentes sobre o mesmo objeto material”<sup>98</sup>, colocação esta que se fez denominar de condomínio *pro diviso*.

Assim, pela análise da teoria, Gustavo Tepedino diz que:

A disciplina aplicada à relação de multipropriedade, considerada como conjunto de propriedades divididas, inseridas em comunhões *pro diviso*, obedeceria a múltiplas fontes normativas. No que tange à relação entre os multiproprietários, aplicar-se-iam ora as regras da propriedade individual, ora as normas do condomínio do Código Civil, dependendo da compatibilidade dos preceitos com a função da multipropriedade. Em se tratando de multipropriedades constituídas sobre imóveis, inseridas em condomínio de apartamentos, as relações entre as diversas unidades imobiliárias (formadas por núcleos de multiproprietários) seriam regidas pelas normas do condomínio especial.<sup>99</sup>

Diante das teses e das características levantadas, do instituto da multipropriedade, o que se pode perceber é que existe uma variedade de correntes

<sup>96</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 74.

<sup>97</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 77.

<sup>98</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 77.

<sup>99</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 79.

e pensamentos que encaminham e tentam definir a multipropriedade a partir de raciocínios que se assemelham em algum aspecto.

Ademais, o debate que envolve a propriedade e o condomínio se mostra bastante próximo as características primordiais, no entanto, ainda deixam a desejar por não possuírem características ímpares e específicas pertinentes à multipropriedade imobiliária.

Como já visto, alguns institutos regulados pelo direito brasileiro se assemelham, em parte, ao instituto da multipropriedade imobiliária. E na tentativa de efetivar a multipropriedade, há a utilização do recurso do condomínio para a estipulação e concretização, parcial, daquele instituto.

O próximo capítulo abordará questões que envolvem a rigidez do rol de direitos reais, bem como o princípio do *numerus clausus*, cujo teor básico é o de conceder aos privados autonomia para, dentro da lei, agir e adequar situações de fato ao direito.

## CAPÍTULO IV – MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA NO BRASIL

### 4.1. A Multipropriedade e o Princípio do “*Numerus Clausus*”

Uma das abordagens de Gustavo Tepedino se perfaz sobre o princípio do *numerus clausus*, o qual faz menção à exclusividade de competência do legislador do compete a criação dos direitos reais, contendo estes conteúdo típico, o que faz decorrer um segundo princípio, o princípio da tipicidade dos direitos reais. O primeiro princípio, como já foi dito, está vinculado a liberdade do legislador de criar direitos reais, já o segundo versa sobre o dever de seguir a estrutura atribuída aos direitos reais, devendo haver estrito cumprimento à modalidade de seu exercício.<sup>100</sup>

Tais características dos princípios permitem que se observe e discuta o campo de atuação deixado pelo legislador à autonomia privada, dentro dos limites legais. Pode-se dizer que, paralelamente, a cada tipo real existe liberdade para que possa fazer casar o interesse à situação jurídica pretendida, dá-se o nome de autonomia privada. Assim, é evidente que pode haver a constituição de um novo direito real que seja regulamentado com características especiais e essenciais, que depende apenas do legislador, no entanto, este deve ater-se aos limites da utilidade social da propriedade definidos pela Constituição. Cada tipo real de propriedade tem um amplo espaço que é adentrado pela autonomia privada, no entanto, a essa liberdade é preciso haver controle de ordem pública, para fazer com que a atuação seja lícita e explicitamente conveniente com os princípios da Constituição Federal.<sup>101</sup>

Sabe-se que o princípio da autonomia privada e o princípio do *numerus clausus* têm a intenção de fomentar e de limitar a celebração de negócios, e, desta feita, tem-se o princípio da relatividade dos contratos, que diz que a autonomia privada não pode criar vínculos que atinjam situações jurídicas de terceiros. Ou seja, a autonomia privada não é dotada de poder para criar um instituto que seja dotado da características *erga omnes*, pois, somente a lei, no sistema democrático, releva o consenso social capaz de permitir a produção destes efeitos.<sup>102</sup>

---

<sup>100</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 82.

<sup>101</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 83.

<sup>102</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 84.

Assim, algumas “situações jurídicas” criadas pela autonomia privada não tem efetivação no campo do direito, como por exemplo, um usufruto perpétuo. Nesse caso a perpetuidade contraria disposição de ordem pública, fixada no art. 739 do Código Civil, pois estaria extrapolando o “conteúdo típico” fixado pelo legislador. Além de ser claro que o limite não foi obedecido, aqui também está presente a contrariação ao sistema, pois ao estipular um usufruto perpétuo, entraria em choque dois direitos, de um lado o domínio útil e no outro a propriedade do nu-proprietário.

E seguindo nessa mesma linha de raciocínio, ou seja de criação de negócios jurídicos para a estipulação de um negócio de interesse particular, tem-se, no Brasil, a estipulação de alguns institutos que visam chegar a multipropriedade imobiliária.

No Brasil, a tentativa de se chegar ao instituto em questão, se perfaz com a constituição de condomínios, sendo esta modalidade um instituto totalmente legal. A estipulação do condomínio ordinário é regulamentado pelo ordenamento pátrio, contém algumas características que fogem dos limites e chegam a desrespeitar e extrapolar a então denominada autonomia privada. Esse tipo de condomínio criado para se adequar as características da multipropriedade, chegam a ir de encontro ao exercício regular do conteúdo típico, como por exemplo a cláusula que faz com que o condômino venha a renunciar o direito de preferência e de divisibilidade que, pela própria natureza do instituto, existe como característica do condomínio.<sup>103</sup>

A preocupação do Código Civil e das leis especiais está em regular a atividade privada, devendo haver regulamentação do judiciário, quando necessário, para a averiguação das normas com o preceituado na Carta Magna. Aqui, mora o verdadeiro sentido de que reveste o princípio da tipicidade, capaz de evitar estrapolação de limites e capaz também de evitar vínculos ou arranjos jurídicos capazes de prejudicar as partes envolvidas no negócio, bem como terceiros.<sup>104</sup>

Por isso, o controle de legalidade não pode limitar-se ao princípio do *numerus clausus* (no sentido de impedir o surgimento de situações reais) e tampouco à legislação doutrinária. Deve o controle englobar a tutela constituição de iniciativa privada a fim de que sejam submetida os princípios constitucionais, em todos os aspectos e negócios presentes na sociedade, como, por exemplo, no caso da multipropriedade.<sup>105</sup>

---

<sup>103</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 85.

<sup>104</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 85.

<sup>105</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 85.

Na multipropriedade imobiliária tem-se um direito que é perpétuo, ou seja, sua duração é ilimitada no tempo, e ela se perfaz sobre uma unidade de objeto. E por característica do instituto, existe a proibição de ingresso no imóvel no período atribuído aos demais multiproprietário.

No Brasil essa estipulação é feita na órbita do direito obrigacional, e não no âmbito do direito real, como realmente deveria ser feito. A limitação temporal imposta aos multiproprietários deriva do direito real, pois durante esse tempo a propriedade é alheia.<sup>106</sup>

Há, logo, um embate entre dois princípios, sendo eles o princípio da autonomia privada e o princípio do *numerus clausus*, sendo que aquele, por um lado liberta e fomenta a atividade de celebração de contratos, enquanto que este último visa limitar os institutos já existentes, impossibilitando também a criação de outros institutos pela autonomia privada, devendo a criação, apenas, ser efetivada pelo legislador.

### 4.3. O Instituto no Brasil

Como bem se sabe, no Brasil, apesar de existir prática negocial de compartilhamento do aproveitamento econômico de bens por lapsos temporais, a qual geralmente recebe o nome de multipropriedade, não há regulamento específico.<sup>107</sup>

Pelo fato de não haver regulamentação no Brasil, na tentativa de se chegar a uma definição jurídica, discute-se a possibilidade da multipropriedade entre os direitos reais.

A regulamentação brasileira no que concerne a registrabilidade no âmbito dos direitos reais, observa o que dispõe o Código Civil, em seu artigo 1.225 e dispõe a Lei n. 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) em seu artigo 168, o quais estipulam os institutos e os títulos hábeis a registros que tratam de direitos reais.

Segundo Adelle Ribeiro Coelho Sandri, as operações de multipropriedade imobiliária iniciaram-se no Brasil, na década de 80. E antes disso, na década anterior, existiram iniciativas semelhantes à modalidade de multipropriedade

---

<sup>106</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 89.

<sup>107</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, 76 ed., 2014, p. 101.

societária, que, embora sem muito êxito, ainda perduraram. No entanto, a doutrina pouco se manifestou a cerca desse modelo durante o período de sua aplicação.<sup>108</sup>

E a inclusão da multipropriedade imobiliária, se dá, no mercado imobiliário, de duas maneiras: através da constituição de condomínio tradicional sobre todo o empreendimento imobiliário ou mediante constituição de condomínios tradicionais em unidades autônomas do condomínio edilício. Essas formas são comumente inseridas no contexto de hotéis.<sup>109</sup>

A estruturação da multipropriedade imobiliária, como bem explica Adelle Ribeiro, e, considerando os institutos brasileiros, também pode se dar da seguinte forma:

... pode-se, por exemplo, dividir o “empreendimento todo em tantas frações quantas fossem as unidades de que seria composto, multiplicado por 52, se a divisão temporal se desse por semana”. Daí, estabelece-se um “condomínio pro indiviso de todo o empreendimento, composto de 520 frações, se, no exemplo que admitimos, houvesse 100 apartamentos com o uso fracionado por períodos semanais”. Decorre, pois que os multiproprietários tornam-se “condôminos do prédio e acessórios, cabendo a cada um deles uma fração ideal do todo, não se dividindo o imóvel em unidades autônomas, nem formando um condomínio especial.”<sup>110</sup>

Ao adotar essa forma para a aproximação do instituto da multipropriedade imobiliária, além da aquisição da fração ideal do complexo imobiliário, os multiproprietários firmam um pacto adjeto o qual estabelece, por exemplo, de maneira irrevogável e irretroatável, que a quota ideal adquirida está vinculada ao direito de utilização durante um lapso temporal prefixado, geralmente semanal, existindo ainda menção renúncia ao direito de preferência e ao direito de requerer a divisão do condomínio.<sup>111</sup>

Não obstante todo essas prevenções, como as estipulações de renúncias de alguns direitos inerentes ao condomínio, a administração do condomínio, na forma contratual, se mantém como a vendedora do empreendimento, e, controla as vendas do empreendimento de uma forma que ela ainda continue com uma quantidade de frações ideais suficientes para resolver, em questões que necessite de votação,

---

<sup>108</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, 76 ed., 2014, p. 103.

<sup>109</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, 76 ed., 2014, p. 104.

<sup>110</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, 76 ed., 2014, p. 107.

<sup>111</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, 76 ed., 2014, p. 107.

ficando com poder para enfrentar os demais condôminos, então chamados de multiproprietários.<sup>112</sup>

Entende-se, com a análise da então estrutura referida, que se tem um condomínio ordinário com pacto de divisão do uso por períodos intercorrentes, que é firmado entre os condôminos de forma livre e consensual, no entanto, havendo imposição para a concretização do negócio jurídico.

Além da forma supramencionada para a aproximação do instituto da multipropriedade imobiliária, existe outra possibilidade de estruturação, que se dá através de condomínios tradicionais em unidades autônomas de condomínio edilício. Ou seja, há a conjugação de dois tipos de condomínio, estando um dentro do outro. Melhor explicando, nas unidades autônomas, forma-se um condomínio tradicional, por meio de alienação de frações ideais correspondentes ao tempo adquirido, se for considerar as semanas do ano, serão 52 frações ideais. Assim, cada condômino seria titular de 1/52 anos do respectivo apartamento, ou seria titular da fração ideal vinculada às semanas que ele tivesse adquirido, e a utilização da unidade seria fixada mediante regulamento interno da própria unidade autônoma.<sup>113</sup> E, assim, cada unidade imobiliária teria um condomínio que iria estipular os seus proprietários e os seus respectivos turnos de tempo para utilização, sendo que todas elas estariam vinculadas ao condomínio edilício como um todo. Dessa forma, o regulamento de cada unidade estaria atrelada a convenção de condomínio geral, qual seja, a convenção que regula e organiza todo o complexo imobiliário, estando assim todos os condôminos vinculados e obrigados a cumprir com o determinado pela convenção geral que regulará, além das obrigações, o uso das áreas comuns e a destinação a que se dará o empreendimento.

Gustavo Tepedino, no que concerne a utilização do condomínio, analisando a margem deixada pelo legislador dentro do que se chama de autonomia privada, considera a utilização desses institutos como algo que carrega consigo a característica da idoneidade, uma vez que visa regular a propriedade e seu uso, fazendo com que a situação jurídica mantenha dentro de um respeito rigoroso sob

---

<sup>112</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, 76 ed., 2014, p. 107.

<sup>113</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, 76 ed., 2014, p. 108.

os aspectos da utilização e manutenção da propriedade, obedecendo e respeitando os domínios alheios.<sup>114</sup>

Em ambas as formas de estruturação acima referidas, percebe-se que o ponto principal da multipropriedade imobiliária é representado pela vinculação dos adquirentes a um regulamento interno que assegure o respeito ao compartilhamento dos turnos entre os multiproprietários e assegure também o cumprimento das obrigações então decorrentes.

No entendimento de Adelle Ribeiro, a adaptação jurídica dada, na prática, à multipropriedade imobiliária faz com que alguns doutrinadores a vejam como uma modalidade condominial. Assim, aparenta existir maior compatibilidade de estruturação da multipropriedade através da disciplina do condomínio edilício, seja porque estabelecido justamente para permitir a coexistência entre propriedade exclusiva e propriedade comum, seja por possuir uma convenção, que se mostra o instrumento adequado para regular direitos e obrigações.<sup>115</sup>

Apesar da adaptação jurídica, aparentemente eficaz, sabe-se que a realização pela via de formas condominiais denominadas de multipropriedade não significa, por si só, uma solução quanto à natureza jurídica, conforme bem afirma Gustavo Tepedino.<sup>116</sup>

Sabe-se que apesar da utilização do condomínio ordinário para estruturar a multipropriedade não há ilegalidade e não fere o princípio do *numerus clausus*, pois a propriedade condominial é devidamente prevista no ordenamento jurídico brasileiro, ademais a utilização deste instituto traz segurança relativa a aquisição de fração ideal, além de ser transmissível, tanto no aspecto *inter vivos* quanto o *causa mortis*.

No entanto, a discursão versa sobre o princípio da tipicidade, pois para a estruturação da multipropriedade faz-se necessário a estipulação de algumas cláusulas de renúncia, como foi anteriormente dito, o que não fere o *numerus clausus*, mas interfere e modifica o sentido para o qual o instituto do condomínio foi criado.

---

<sup>114</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 115 e 116.

<sup>115</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, 76 ed., 2014, p. 108.

<sup>116</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 61.

Além de tantas outras diferenças entre os institutos da multipropriedade imobiliária e do condomínio, Adelle Ribeiro traz uma visão clara e objetiva ao tratar da perpetuidade e transmissibilidade do bem, como abaixo segue:

A existência de condomínio pro indiviso, nos termos em que está regulado no ordenamento civil brasileiro, permitiria o uso coletivo e simultâneo da coisa em seu aspecto territorial e temporal, bem como a extinção do estado de indivisão a qualquer tempo (extinção essa que, no caso de coisa indivisível, pode se dar por venda judicial). Isso, contudo, não condiz com o propósito da multipropriedade com caráter de perenidade e livremente transmissível, fazendo-se, então, necessários acertos relativos a limitações de uso da coisa (restrito a certos períodos do ano), pacto de indivisão a renúncia a direitos.<sup>117</sup>

Outra diferença é vista e analisada ao tratar do direito de preferência. Como já visto, ao instituir o condomínio, os multiproprietários devem concordar com a cláusula que trata da renúncia ao direito de preferência, a então obrigatoriedade com o consentimento da renúncia está vinculada a concretização da multipropriedade em si, pois ao acatar com o disposto no item que trata da abdicação do direito, o multiproprietário está contribuindo para o desenvolvimento e a alienação do empreendimento como um todo. No entanto, sobre a renúncia cai uma discussão sobre a sua legalidade, pois para uns a renúncia seria possível, por estar no âmbito das normas dispositivas do tipo condominial, e, para outros a renúncia atinge normas imperativas que fazem parte da essencialidade do condomínio, o que a torna inválida.<sup>118</sup>

E, paralelamente a discussão acerca da validade das renúncias dos direitos, ainda é debatida a natureza jurídica, real ou obrigacional, no que diz respeito a divisão por lapso temporal estipulado no condomínio para a utilização do bem pelos multiproprietários, sendo tanto a doutrina quanto a jurisprudência variante sobre o tema.

Ao tratar de registro público, mais especificamente de registro de imóveis, há dúvida ao modo de como se proceder ao registro de títulos que sejam carregados de informação para a constituição de multipropriedade. O que se sabe, é que a Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), atribui ao registro o valor de direito real, conforme o sentido do art. 1.227 do Código Civil. E levando em consideração o referido diploma, a alienação de fração ideal, e a formação de condomínio, é absolutamente

---

<sup>117</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, 76 ed., 2014, p. 110.

<sup>118</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, 76 ed., 2014, p. 110.

legal. Contudo, é questionável se seria possível mencionar no registro a vinculação da fração ideal adquirida com o lapso temporal a que ela se refere.

A vinculação da fração ideal com o tempo, na visão de Marcelo Augusto Santana de Melo é possível, pois entende inexistir qualquer proibição no direito brasileiro “de representar a quota-parte de um condomínio em frações de tempo, como, por exemplo, a primeira quinzena do mês de janeiro ou, ainda, a terceira semana do mês de julho”.<sup>119</sup>

Em sentido diverso, a Corregedoria-Geral de Justiça de São Paulo já teve a oportunidade de se pronunciar em 2007, em grau recursal, diante de um registro de um negócio de time-sharing, existente na cidade de Campos do Jordão. No registro questionado, o oficial registrador, além de indicar a fração ideal adquirida pelos condôminos, no caso equivalente a x/52 avos de cada unidade autônoma, também fez menção no próprio registro de que a aquisição conferia direito de utilização do bem apenas e tão somente em turnos semanais especificados. A decisão, entretanto, foi no sentido da impossibilidade de referências desse tipo na matrícula do imóvel, por se tratar de direito pessoal, que deve ficar fora do registro do domínio. Ademais, entendeu-se que a vinculação do direito real de propriedade ao direito pessoal de regramento do uso anual das unidades autônomas, pretende tornar real um direito de natureza obrigacional.<sup>120</sup>

Diante de todas essas questões levantadas, bem como de outras que possam surgir, a criação do instituto da multipropriedade, no direito brasileiro, pede medidas legais específicas à matéria. E especialmente para a fomentação da exploração e do crescimento turístico, não podendo ficar a matéria resumida à discussões eminentemente doutrinárias. De qualquer forma, a sociedade determinará o momento de regulamentação legislativa do instituto no país.

Por fim, “independentemente da natureza jurídica que se pretenda atribuir à multipropriedade”, conforme observa Tepedino, “certo é que no Brasil a sua afirmação carece de inequívoca reconstrução, que torne claro o direito do adquirente, seus limites e a dimensão de seus poderes, evitando uma compreensível desconfiança de quantos venham por ela se interessar”.<sup>121</sup>

---

<sup>119</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. Revista de Direito Imobiliário. Ano 34, vol. 70, 2011, p. 110.

<sup>120</sup> SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. Revista de Direito Imobiliário. Ano 37, 76 ed., 2014, p. 110.

<sup>121</sup> TEPEDINO, Gustavo. Multipropriedade imobiliária. São Paulo: Saraiva, 1993, p. 50.

Como já visto, as divergências entre os princípios e a adoção de institutos que possuem alguma semelhança à multipropriedade imobiliária, são utilizados no Brasil. Porém, a utilização não se perfaz de forma totalmente satisfatória, uma vez que algumas características essenciais e basilares da multipropriedade são suprimidas.

Ademais, apesar de toda dúvida que paira sobre a multipropriedade, tanto em divergências conceituais, quanto nos detalhamentos e comentários correspondentes das suas características, o instituto em estudo apresenta para o Brasil uma capacidade que pode se tornar poderosa, ao passo que pode estipular as negociações, e, conseqüentemente fomentar a atividade financeira.

---

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A multipropriedade imobiliária é um instituto que fomenta a atividade econômica dos países que têm sua regulamentação já definida, além de possibilitar a efetivação de um dos direitos fundamentais, o direito ao lazer. Ademais, o presente trabalho teve como ponto de estudo a não existência do instituto em questão no direito brasileiro e a utilização de outros meios para a aproximação com a multipropriedade imobiliária.

A possibilidade jurídica para a utilização no Brasil se dá mediante outros institutos, mais especificamente com a utilização dos condomínios, no entanto, como visto, apesar da possibilidade de fazer o arranjo jurídico com estas figuras, a caracterização e a concretização da multipropriedade, no que se refere ao aproveitamento amplo e eficaz, fica a desejar quando comparado as essencialidades do instituto da multipropriedade imobiliária utilizada nos países que a regulamentam.

Por sua vez, a existência do fenômeno no Brasil não pode ser ignorada pelo legislador. A propósito, o território brasileiro, pela sua extensão e pelas diversas áreas turísticas, é campo fértil para a proliferação do instituto. Contudo, sem desmerecer as teorias que tentam adequar a prática comercial ao direito posto, para o seu maior uso, faz-se necessária a existência de uma regulamentação específica e adequada às suas particularidades, que desvende o seu conteúdo e afaste eventuais temores em sua contratação.

Com efeito, se a falta de regulamentação gera insegurança até mesmo nos operadores do direito, como advogados e registradores que se deparam com o fato social, é fácil imaginar as dúvidas e incertezas que causam nos possíveis interessados e adquirentes.

Fica-se, pois, evidente, com base nos aspectos abordados durante o trabalho, a necessidade da regulamentação da multipropriedade no direito brasileiro.

## REFERÊNCIAS

- BRASIL. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). Disponível em: [[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015original.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015original.htm)]. Acesso em: 10/01/2015
- BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Disponível em: [[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm)]. Acesso em: 10/01/2015
- AVVAD, Pedro Elias. *Direito imobiliário: Teoria Geral e Negócios Imobiliários*. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das Coisas*. Brasília: Senado Federal, 2003. Coleção História do Direito Brasileiro. v. 1.
- BESSONE, Darcy. *Direitos Reais*. São Paulo: Saraiva, 1988.
- MOREIRA, Aroldo. *A Propriedade sob Diferentes Conceitos*, Rio de Janeiro, Forense, 1986.
- GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. rev., atual. e aum. de acordo com o Código Civil de 2002. Atualizador: Luiz Edson Fachin. Coord. Edvaldo Brito. Rio de Janeiro: Forense, 2004.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das Coisas*. 13 ed. São Paulo: Saraiva, 2011.
- MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*. RODRIGUES, Daniela Rosário. São Paulo: Ed. RT, ano 37, vol. 76 jan.-jun./ 2014.
- MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*. RODRIGUES, Daniela Rosário. São Paulo: Ed. RT, ano 34, vol. 70 jan.-jun./ 2011.
- SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A Figura do Time-Sharing em perspectiva e Direito Comparado – Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*. São Paulo: Ed. RT, ano 37, 76 ed., 2014.
- TEPEDINO, Gustavo. Contornos da propriedade privada. *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. t. I.