



UNIVERSIDADE
FEDERAL
DE PERNAMBUCO

UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
FACULDADE DE DIREITO DO RECIFE
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO



MARCELO ARAÚJO CARVALHO JÚNIOR

MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E COLIGAÇÃO CONTRATUAL

Recife
2019

MARCELO ARAÚJO CARVALHO JÚNIOR

**MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E COLIGAÇÃO
CONTRATUAL**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Faculdade de Direito do Recife/Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Pernambuco como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre.

Área de Concentração: Direito Privado.

Orientador: Prof. Dr. Venceslau Tavares Costa Filho.

Recife
2019

Catálogo na fonte

Bibliotecária Ana Cristina Vieira, CRB-4/1736

C331m Carvalho Júnior, Marcelo Araújo.
 Multipropriedade imobiliária e coligação contratual / Marcelo Araújo
 Carvalho Júnior. – Recife, 2019.
 117 f.

Orientador: Prof. Dr. Venceslau Tavares Costa Filho.
Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Pernambuco. Centro de Ciências Jurídicas. Programa de Pós-Graduação em Direito, 2019.

Inclui referências.

1. Direito Civil – Brasil. 2. Direito Real. 3. Propriedade. 4. Coligação Contratual. I. Costa Filho, Venceslau Tavares (Orientador). II. Título.

346.81 CDD (22. ed.)

UFPE (BSCCJ 2020-19)

MARCELO ARAÚJO CARVALHO JÚNIOR

MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA E COLIGAÇÃO CONTRATUAL

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito do Centro de Ciências Jurídicas, Faculdade de Direito do Recife da Universidade Federal de Pernambuco, como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Direito.

Aprovada em: 13/12/2019

BANCA EXAMINADORA

Profº. Dr. Venceslau Tavares Costa Filho (Orientador)
Universidade Federal de Pernambuco

Profº. Vitor Frederico Kümpel (Examinador Externo)
Universidade Metropolitana de Santos - UNIMES

Profª. Larissa Maria de Moraes Leal (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Profº. Roberto Paulino de Albuquerque Junior (Examinadora Interna)
Universidade Federal de Pernambuco

Profº. Torquato da Silva Castro Júnior (Examinador Interno)
Universidade Federal de Pernambuco

Profº. Silvano José da Silva Flumignan (Examinador Externo)
Universidade de Pernambuco

RESUMO

Este trabalho é um estudo sobre a complexa situação jurídica havida entre a multipropriedade imobiliária e os contratos a ela coligados. A partir das pesquisas bibliográfica, legislativa e de campo, confirma-se a natureza jurídica de direito real do instituto, no Brasil, após a edição da Lei nº 13.777/2018 - que alterou as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. O marco teórico é a relação jurídica real de José de Oliveira Ascensão, de quem se extrai a noção de flexibilização da tipicidade real que permeia a evolução do instituto da multipropriedade até a sua positivação pelo direito brasileiro. A análise dogmática dos aspectos legais é examinada ao longo da dissertação, de modo que nos quatro capítulos se demonstra a diversidade da conceituação do objeto de estudo, analisando o direito comparado e as características da multipropriedade imobiliária. A partir do exame da taxatividade e tipicidade dos direitos reais contemporâneo, alcança-se a relativização destes conceitos com a ascensão de novas situações jurídicas reais, em específico, a multipropriedade imobiliária. Emerge, assim, a tendência nacional da tipificação dessas relações reais, o que acontece com o advento da Lei em comento, a qual positiva o instituto jurídico abordado como mais uma espécie de condomínio. O trabalho se encerra com o enfrentamento sobre a rede de contratos (coligação contratual) que consubstancia a multipropriedade imobiliária difundida no mercado imobiliário mundial.

Palavras-chave: Direitos Reais. Negócios Jurídicos Reais. Tipificação. Multipropriedade Imobiliária. Contratos Coligados.

ABSTRACT

This paper is a study of the complex legal situation between Time-Sharing and related contracts. From bibliographical, legislative and field research, the legal nature of the institute's real law in Brazil is confirmed after the publication of Law No. 13.777/2018 - which amended Laws No. 10.406, of January 10, 2002. (Civil Code) and No. 6.015 of December 31. 1973 (Law of Public Records), to provide for the legal regime of Time-Sharing and its registration. The theoretical milestone is the real legal relationship of José de Oliveira Ascensão, from which the notion of flexibility of the real legal type that permeates the evolution of the institute of Time-Sharing until its positivation by the Brazilian law. The dogmatic analysis of the legal aspects is examined throughout the dissertation, so that the four chapters demonstrate the diversity of the conceptualization of the object of study, analyzing the comparative law and the characteristics of Time-Sharing. From the examination of the taxativity and typicality of contemporary real rights, one can reach the relativization of these concepts with the occurrence of new real legal situations, in particular, the Time-Sharing. Therefore, the national trend of the typification of these real relations emerges, which happens with the advent of the Law under discussion, which positive the legal institute approached as another kind of condominium. The work ends with the confrontation about the network of contracts (contractual coalition) that embodies the Time-Sharing spread in the world real estate market.

Keywords: Rights in Rem. Real Legal Transactions. Definition. Time Sharing. Linked Contracts.

LISTA DE ABREVIATURAS

CC	Código Civil
CDC	Código de Defesa do Consumidor
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
2 ASPECTOS GERAIS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	12
2.1 Conceituação	12
2.2 Influências históricas	15
2.3 Legislação estrangeira aplicada no contexto da união europeia	19
2.3.1 França	21
2.3.2 Portugal	24
2.3.3 Espanha	27
2.4 Características gerais da multipropriedade	30
3 HERMENÊUTICA NOS DIREITOS REAIS: AVANÇOS E QUESTÕES CONTEMPORÂNEAS	35
3.1 Taxatividade e tipicidade nos direitos reais contemporâneos	35
3.2 Liberdade relativa e a formatação dos tipos reais	42
3.3 A multipropriedade imobiliária como consectário da flexibilização da tipicidade real	48
3.3.1 Direito Real Limitado e as restrições do regime multiproprietário	55
3.4 Qual a tendência atual: contratualização ou tipificação das relações reais?	57
4 ANÁLISE LEGISLATIVA DA MULTIPROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	62
4.1 Advento legal da multipropriedade no Brasil	62
4.2 Formação tríplice	68
4.2.1 Unidade periódica	69
4.2.2 Direito real de propriedade periódica	70
4.2.3 Multiproprietário	72
4.3 Direitos e obrigações dos multiproprietários	73
4.4 Aspectos registraes	76
4.5 Administrador profissional	79
5 CONTRATOS COLIGADOS E A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA	83
5.1 Contratos coligados	83
5.2 Por que a multipropriedade imobiliária pode ser considerada um contrato coligado?	89
5.3 As diferenças entre a multipropriedade e o <i>time-sharing</i> e o aprimoramento dos modelos negociais com o intercâmbio de imóveis	95
5.4 Análise de casos práticos: relação consumerista e a multipropriedade imobiliária	101
6 CONCLUSÕES	108
REFERÊNCIAS	112

1 INTRODUÇÃO

É inegável o crescimento acerca das discussões doutrinárias no âmbito dos direitos reais, fenômeno, este, relacionado às recentes inovações legislativas no ordenamento jurídico brasileiro. No cenário a que ora se refere, exsurge o instituto da Multipropriedade Imobiliária disciplinado pela Lei nº 13.777 publicada no Diário Oficial em 21 de dezembro de 2018, o qual passou a vigorar após 45 dias da sua publicação.

Bastante recente, portanto, o enquadramento legal do objeto deste trabalho. No entanto, a Multipropriedade há muito é alvo de enfrentamento pela doutrina brasileira, a qual nunca chegou a um consenso quanto à natureza jurídica do instituto, tendo em vista, primordialmente, a singularidade dos aspectos práticos que compõem o negócio jurídico em referência.

Os primeiros estudos nacionais acerca do tema se deram a partir das décadas de 80 e 90, considerando-se, por muitos autores, o precursor da matéria no Brasil, o autor Gustavo Tepedino, no ano de 1993, com a obra “Multipropriedade Imobiliária”. Desde então, o instituto da multipropriedade sempre foi posto como fenômeno advindo do avanço jurídico-social relativo à conceituação da propriedade, remodelando, assim, a interpretação acerca de conceitos até então intocáveis, cite-se: a taxatividade e a tipicidade dos direitos reais.

E assim, há uma grande variação de enquadramentos a fim de definir a multipropriedade, como por exemplo, propriedade periódica, propriedade sazonal, propriedade a tempo parcial ou a tempo repartido; além das mais diversas possíveis naturezas jurídicas para o instituto: de natureza real, de natureza obrigacional, de direito societário ou até mesmo como direito de uso.

A conceituação do instituto é trabalho dificultoso dada a vasta aplicação em todo cenário mundial e a grande divergência entre as legislações dos países europeus, Estados Unidos e, somente agora, Brasil, que a classificou com um direito real, considerando-a como mais uma espécie de condomínio.

Imperioso, portanto, entender a natureza do fato jurídico compreendido em uma transação multiproprietária complexa, separando os aspectos que - com efeito - são decorrentes do direito real, dos aspectos acessórios (e, especificamente, qual a natureza jurídica destes aspectos acessórios, isto é, se de natureza obrigacional ou natureza real).

O que muito se observa são estudos científicos e anotações críticas formuladas pela doutrina que se restringem ao campo ideal, isto é, unicamente aos aspectos subjetivos e

teóricos do instituto. Afasta-se, desse modo, da realidade fático-jurídica que acomete o mercado brasileiro e as nuances da Multipropriedade Imobiliária.

Injusto seria restringir a análise do trabalho àquela natureza jurídica de direito real sobre coisa própria com limitação temporal, consoante legislação brasileira e muitos estudos sobre o tema. Para tratar sobre a multipropriedade é imprescindível adentrar o gigantesco mundo da indústria das férias, por muitos, denominada de segunda propriedade, esmiuçando não apenas a multipropriedade em si, mas também os negócios jurídicos acessórios que a compõe.

Nessa linha, o objetivo principal aqui é - como se cita a parábola bíblica - “separar o joio do trigo”. O que se quer dizer é que, faz-se necessário confirmar a natureza jurídica da multipropriedade como de direito real, simplesmente, por força da lei, no entanto, que não se pode desconsiderar as características jurídicas acessórias que fazem da multipropriedade um modelo de negócio em ascendência no mercado mundial e brasileiro.

A intenção é enquadrar as mais variadas operações jurídicas da multipropriedade imobiliária, isto é, com o apontamento das eventuais relações contratuais de permuta (sistema de intercâmbio) ou até mesmo de prestação de serviços de hotelaria (multipropriedade hoteleira). Pretende-se, pois, não vulgarizar a multipropriedade imobiliária como o único e derradeiro modelo de negócio jurídico de uso compartilhado de imóvel através do tempo, mas sim, conjugar a natureza jurídica do direito real instituído pela legislação brasileira com outros - possíveis - direitos reais ou, até mesmo, outros contratos de cunho obrigacional.

O tema é, pois, de bastante relevância para discussão acadêmica e formação de posicionamento sobre a natureza jurídica do instituto da multipropriedade e os negócios jurídicos a ela coligados, tais como, o sistema de intercâmbio de imóveis e o *pool* hoteleiro. Busca-se caracterizar a multipropriedade imobiliária simples, baseada estritamente na legislação, além daqueles modelos de multipropriedade complexos, os quais apresentam vários pactos acessórios que flexibilizam a utilização da unidade imobiliária com permutas de imóveis e de períodos de compartilhamento.

Os negócios jurídicos coligados criam uma espécie de bancos de imóveis em “diversos países, permitindo que o multiproprietário possa, a cada ano, trocar a utilização de sua unidade por um período em local turístico de qualquer continente (intercâmbio associado ao *pool* hoteleiro de imóveis disponíveis)”¹.

¹TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/669186421/a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario>. Acesso 22 jun. 2019.

E é exatamente, naquilo que se refere aos negócios jurídicos coligados, que se pretende, com este estudo, esmiuçar também a natureza jurídica do sistema de intercâmbio de imóveis, isto é, definir o seu enquadramento em direito contratual ou direito real, com análise à doutrina e legislação sobre a temática.

Nesse cenário, portanto, é que se dá a expansão do conceito da multipropriedade, onde a pressão dos dados econômico-sociais institucionaliza novas demandas e modelos de negócios jurídicos, reconhecendo-se, por conseguinte, que o legislador é apenas uma testemunha que constata o progresso².

Outra alternativa não há senão, o aprofundamento do tema com as características contratuais que disseminam a multipropriedade no mercado negocial. Traça-se o contraponto da natureza jurídica de direito real do instituto e a impossibilidade de lhe ser sobrepujada pelas particularidades comerciais (de cunho acessório), estas últimas, responsáveis pelo crescimento dos empreendimentos instituídos sob a modalidade, aqui, objeto de estudo.

A contemporaneidade do tema é latente, pois, ao que parece, trata-se de uma tendência de o direito brasileiro tipificar situações jurídicas simples, como o ponto inicial jurídico das operações mais complexas; a título de exemplo, o direito de laje e, agora, a multipropriedade. É atribuída a segurança jurídica necessária a fim de compor negócios jurídicos que vão além da norma pura, posta em si mesma.

Tanto o direito real de laje (cuja crítica, será ofertada em um dos capítulos deste estudo), como a multipropriedade, podem ser instituídas nos lares das famílias, com pais e filhos, hipoteticamente, dispondo sobre a propriedade da casa no térreo e o primeiro andar (direito de laje), como também, pais e filhos dispondo sobre a propriedade periódica de uma chácara (multipropriedade) como fruto de eventual herança.

Some-se aos exemplos citados no parágrafo anterior, diga-se de passagem, que, tão presentes no cotidiano do brasileiro, à possibilidade de se construir uma moderna arena de futebol com variações complexas de direito de superfície, contratos coligados de royalties, permissão de uso e publicidade. Toda esta engenharia jurídica, nada mais tem na sua essência que, o usual direito de laje.

Pois é, o mesmo acontece com empreendimentos imobiliários de alto padrão, instituído sob o regime de multipropriedade, mas que a abrangência negocial e a necessidade do mercado ampliam o seu enquadramento jurídico com a veiculação, por exemplo, de unidades imobiliárias em diversos outros países atreladas a unidades de tempo flutuantes.

² GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 8.

É necessário, porquanto, o enfrentamento da temática posta com a consciência da necessidade de trabalhar com categorias jurídicas renovadas, aptas a oferecer soluções adequadas para os novos problemas que se levantam.

Será utilizado neste trabalho, essencialmente, o método dedutivo. Afirmando que, o objeto principal de um trabalho científico é sempre a problematização, parte-se - neste estudo - daquele que supostamente tende a considerar que a codificação civil esgotou todos os negócios jurídicos sob a modalidade de “multipropriedade”, para, analisando seus fatos condicionantes e suas vicissitudes atingir o objetivo que é o de confirmar as linhas gerais da natureza jurídica da multipropriedade aprofundando a possibilidade de conteúdo acessório também de caráter real ou obrigacional, oferecendo alternativas aos problemas advindos desta natureza complexa do instituto jurídico objeto de estudo.

A técnica da pesquisa consistirá em levantamento bibliográfico da doutrina nacional e estrangeira a respeito do tema proposto, análise jurisprudencial brasileira, com restrições, tendo em vista a inexistência de decisões de tribunais pátrios já na vigência da Lei nº 13.777/18. Além do aspecto teórico, houve pesquisa de campo em que se pôde examinar: *i.* pesquisa de dados sobre os números de empreendimentos instituídos sob o regime de multipropriedade até o ano de 2018 (universo amostral); *ii.* análise de cinco casos práticos, sendo quatro deles no Brasil e um nos Estados Unidos, com a obtenção das escrituras/contratos e instrumentos jurídicos acessórios; e, por fim, *iii.* entrevista com a gerente comercial da RCI maior empresa do Brasil e uma das maiores do mundo na indústria das propriedades compartilhadas.

A dissertação será dividida em quatro capítulos.

Faz-se necessário, de início, um apanhado geral do instituto da multipropriedade imobiliária. Com as diversas conceituações, espécies de denominação e classificações da natureza jurídica, o primeiro capítulo será destinado a estes pontos. Imperioso ressaltar que, a doutrina estrangeira e o estudo de direito comparado serão objeto de enfrentamento específico, restringindo-se, todavia, a análise da legislação e doutrina para classificar a natureza jurídica da multipropriedade nos países europeus (França, Portugal e Espanha), deixando-se de esgotar todas as características na região, posto que traria um volume demasiado para o tema fugindo da essência a que se propõe.

No segundo capítulo, há o enfrentamento acerca da natureza jurídica da multipropriedade imobiliária e o apontamento como direito real de coisa própria limitado. Aqui, aborda-se os princípios da taxatividade e tipicidade, com o estudo sobre a relativização da tipicidade e a possibilidade de formatação dos negócios jurídicos reais. É finalizado, este

capítulo, com reflexão sobre a atual tendência de contratualização ou tipificação dos negócios jurídicos reais brasileiros.

No terceiro capítulo, há a análise legislativa dos principais aspectos da multipropriedade, são pontuados o enunciado normativo e a interpretação legal da instituto objeto de estudo. Neste capítulo, considerar-se-á a norma e o caráter positivo da modalidade jurídica, em sua essência, desprovidas de interpretações extensivas e contratuais, as quais serão abordadas no capítulo quarto.

Como dito, no quarto capítulo, serão analisados os aspectos extensivos da multipropriedade. De início, as considerações gerais sobre os contratos coligados e como se dá sua aplicação no cenário jurídico. Em seguida, as espécies contratuais coligadas à multipropriedade e suas características, com ênfase para o sistema de intercâmbio. Nesse capítulo, serão analisados os casos práticos e as disposições constantes nos respectivos contratos classificando a natureza jurídica dos contratos acessórios em direito real ou direito obrigacional e, ainda, questões consumeristas.

Este é um apanhado geral da presente dissertação. Uma vez devidamente apresentados os mesmos, pode-se iniciar o enfrentamento detalhado adiante. Diga-se, ainda, que, o tema é estimulante, inovador e cheio de especificidades; inteiramente aberto à discussão e à construção doutrinária e jurisprudencial. O trabalho se propõe, assim, a introduzi-lo, identificando seus principais pontos e oferecendo, ao final, uma proposta de delimitação dos aspectos reais (essenciais) e obrigacionais (acessórios), dos contratos a ela coligados, e preenchimento da lacuna doutrinária identificada.

2 ASPECTOS GERAIS DA MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

2.1 Conceituação

As dinâmicas sociais tendem a remodelar os institutos mais sólidos e considerados - há muito - como intocáveis no campo do direito, de modo que a consagrada taxatividade dos direitos reais passa a ter sua inclusão, nesse aspecto de mutação social e jurídica, interrogada. Observa-se que, é cada vez mais comum, na prática legislativa brasileira, positivar negócios jurídicos que guardam na essência a natureza de direitos reais, como por exemplo o direito de superfície (direito de laje) e, atualmente, a multipropriedade.

Como dito acima, é exatamente neste cenário, permeado de uma conquista significativa no mercado imobiliário, que se exalta a multipropriedade, a qual há muito sofreu com o devido enquadramento conceitual.

Cita-se, a título exemplificativo, a obra “Time sharing, flat service, apart hotel, shopping center, condomínios e loteamentos fechados: Expressões Modernas do Direito Privado”, do autor Roberto Pugliese, que, na oportunidade, levanta forte crítica exarada pelo civilista Orlando Gomes, como se vê abaixo:

A natureza jurídica da multipropriedade continua obscura. A igual distância da propriedade e do usufruto seria um direito real atípico, e, portanto, uma espécie que não pode existir em face do princípio do *numerus clausus* dos direitos reais. Sem natureza definida e sem lei específica, no Brasil a multipropriedade reclama atenção especial dos juristas³.

A autora Cláudia Lima Marques chega a considerar a multipropriedade, nas suas palavras, contrato de *time-sharing*, como um modelo de contrato pós-moderno, de modo que o seu estudo deve ocorrer sob a ótica de proteção dos consumidores⁴.

Para tanto, cita o jurista alemão Erik Jayme a fim de consubstanciar o seu entendimento de que a multipropriedade poderia se considerar um contrato de prestação de serviços, como se vê:

Erik Jayme consideró el contrato de time-sharing, o multipropiedad, como el paradigma de contrato de la época postmoderna una vez que tal contrato posee una serie de características que pueden ser clasificadas como postmodernas comenzando por su objetivo que es el ocio temporario, o el uso de un inmueble y de sus servicios conexos en una área turística por una semana o dos cada año 21. Debe destacarse igualmente la naturaleza de los derechos asegurados a los consumidores. Derechos

³ GOMES, Orlando. *apud* PUGLIESE, R. Time sharing, flat service, apart hotel, shopping center, condomínios e loteamentos fechados: expressões modernas do direito de propriedade. **Revista dos Tribunais**. São Paulo, v. 733, 1996. p. 742.

⁴ MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor**: o novo regime das relações contratuais. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 848.

múltiples, aún cuando no todos de naturaleza real, ya que la multipropiedad en la mayoría de las veces no transfiere ni envuelve derechos de propiedad, únicamente derechos reales de uso. Estos derechos reales limitados de uso, aliados a una gran cantidad de servicios anexos prestados, pueden permitir tipificar este contrato, preferencialmente, como un contrato de prestación de servicios⁵.

Abre-se, aqui, um apontamento, para referenciar que ao longo do estudo será trazida a diferenciação entre a multipropriedade imobiliária e o *time sharing*, especificamente no Subcapítulo 4.3. Isto, pois, este estudo entende como conceitos totalmente distintos, de modo que, quando abordada a multipropriedade imobiliária, utilizar-se-á esta denominação. Noutra linha, quando houver referência à expressão *time sharing*, será, esta última, considerada nestes exatos termos.

Não há que se falar, portanto, na identidade das expressões.

Independente da divergência quanto ao tema, o assunto no início da década de 90, ganhou respeitada posição na doutrina civilista, de modo que no ano de 1993, o professor Gustavo Tepedino apresenta conceito que, até os dias de hoje, é manejado em várias produções científicas, julgados e outros trabalhos que remontem ao tema.

Imperioso, portanto, trazer o seu posicionamento:

Com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua. [...] Através da multipropriedade imobiliária, diversos proprietários repartem o aproveitamento econômico de certo imóvel em turnos intercorrentes, geralmente semanas anuais, destinando-os discriminadamente a cada um dos titulares, com exclusividade e em caráter perpétuo, de tal sorte que a cada multiproprietário corresponda o direito de aproveitamento econômico de uma fração espaço-temporal, incidente sobre determinada unidade imobiliária em período certo do ano, sem o concurso dos demais⁶.

Através desse ponto de partida, saliente-se, logo, quatro aspectos essenciais ao instituto (multipropriedade imobiliária - em respeito à limitação deste estudo): i.

⁵ MARQUES, Claudia Lima. Contratos de Time-Sharing en Brasil y a Protección de los Consumidores: crítica al derecho civil en Tiempos Postmodernos. **Estudios sobre consumo**. n. 45, abr. 1998. Disponível em: <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/time-sharing-brasil-tiempos-postmodernos-50365240>. Acesso em: 14 jul. 2019. Erik Jayme considerou o contrato de compartilhamento de tempo, ou timeshare, como o paradigma de contrato da era pós-moderna, uma vez que esse contrato possui uma série de características que podem ser classificadas como pós-modernas, começando com seu objetivo de lazer temporário ou uso de uma propriedade e serviços relacionados em uma área turística por uma semana ou duas a cada ano. A natureza dos direitos garantidos aos consumidores também deve ser destacada. Direitos múltiplos, mesmo que nem todos sejam de natureza real, uma vez que o tempo compartilhado não transfere ou envolve direitos de propriedade na maioria dos casos, apenas direitos reais de uso. Esses direitos limitados de uso, aliados a um grande número de serviços anexados, podem permitir que este contrato seja definido preferencialmente como contrato de prestação de serviços. (Tradução livre).

⁶ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 1, 3.

aproveitamento econômico de coisa imóvel; ii. repartição em unidades fixas de tempo; iii. caráter exclusivo; e, por fim, iv. caráter perpétuo.

Cite-se outro estudo sobre a Multipropriedade, desta vez, os autores Dário da Silva Oliveira Júnior e Victor Emmanuel Christofari, que na sua obra, “Multipropriedade (*Timesharing*) - Aspectos Cíveis e Tributários”, também enfatizam o aproveitamento do bem imóvel em unidades fixas de tempo, como se vê adiante:

Com o termo ‘multipropriedade’, genericamente, designa-se uma relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, em unidades de tempo, que permitem a diversos titulares utilizar daquela parte exclusivamente, cada um em seu período, de maneira perpétua ou não⁷.

Importante se faz, trazer, sob uma ótica mais atual, a definição da multipropriedade. Nessa linha, imprescindível a análise do texto do consultor legislativo do Senado Federal Carlos Eduardo Elias de Oliveira, assim intitulado: “Análise detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos”.

O autor do texto definiu o instituto da seguinte forma:

A multipropriedade por ser definida como um parcelamento temporal do bem em unidades autônomas periódicas. É pulverizar um bem físico no tempo por meio de uma ficção jurídica. Enxergar a multipropriedade como um condomínio fruto de um parcelamento temporal - e ficto! - do bem elucida bem o instituto⁸.

A partir da inserção da multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro, é possível constatar o condomínio como gênero da espécie. Nessa linha, considera-se a multipropriedade como fruto de um parcelamento temporal, criando, dessarte, uma nova especificidade de condomínio, em que o adquirente passa a ser título de um imóvel assegurando-se-lhe determinado período de tempo para usar e gozar da coisa⁹.

Na sua obra sobre o direito imobiliário, o Professor Ivanildo Figueiredo também apresentou sua conceituação sobre a temática:

A multipropriedade compreende o exercício simultâneo dos direitos de uso e fruição de um mesmo imóvel por mais de um proprietário. Expõe, ainda, que, a multipropriedade é destinada ao uso, por “determinados períodos, de um segundo imóvel, em que os custos de aquisição e conservação são repartidos pelos proprietários¹⁰.

⁷ OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade e timesharing: aspectos cíveis e tributários**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000. p. 1.

⁸ OLIVEIRA, Carlos Elias de. **Análise detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos**. Texto nº 255. Brasília. Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>. Acesso em 23 jun. 2019.

⁹ VENOSA, Sílvio. Multipropriedade (Time Sharing). **Genjurídico**, fev. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/02/06/multipropriedade-time-sharing/>. Acesso em: 23 ago. 2019.

¹⁰ FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010. p. 43.

Diga-se ainda, que, o traço singular da multipropriedade é a divisão entre várias pessoas do uso do mesmo imóvel, no tempo, mediante sistema de rodízio, fracionado o ano em períodos iguais de utilização¹¹.

Ainda, na mesma linha, sustenta Venceslau Tavares Costa Filho e Bruno de Ávila Borgarelli na sua anotação crítica sobre o tema, enfatizando a sua essência como fruto da riqueza da experiência relacional, pelo que a define como a utilização de uma coisa móvel ou imóvel em unidades fixas de tempo, assegurando-se aos titulares o seu aproveitamento exclusivo no período estabelecido¹².

Ademais, também é bastante enriquecedor o ensinamento abaixo trazido ao estudo, como se vê:

A multipropriedade é, em síntese, um assenhoramento individual e periódico de uma coisa comum limitado em uma unidade de tempo que se repete periódica e perpetuamente. O time-sharing foi delimitado como a autorização de uso de um objeto durante um longo período de tempo ou por um período de tempo rigorosamente determinado. Em seu significado geral, ele [o time-sharing] designa uso comunitário de uma coisa móvel ou imóvel por várias pessoas, de modo que cada uma delas esteja autorizada, conforme um prazo contratual previamente ajustado, a usar com exclusividade o objeto do time-sharing pro rata temporis, isto é, por tempos de uso periódicos e recorrentes¹³.

A multipropriedade é tida como uma relação jurídico-real complexa, porque envolve diversas situações jurídicas em feixe, com os respectivos direitos subjetivos, pretensões, ações e exceções de mais de um indivíduo em face da coisa e dos demais indivíduos, sempre ocupando cada qual uma posição diversa e sujeita às alterações periódicas que integram o seu funcionamento natural¹⁴.

2.2 Influências históricas

Muito se deve, este aglomerado de classificações e definições, à origem do instituto que também não encontra posicionamento uníssono. Há alguns autores que afirmam a sua primeira aparição na Roma Antiga, como por exemplo o autor Frederico Henrique Viegas de

¹¹ GOMES, Orlando. A Multipropriedade. **Revista do Advogado**. São Paulo, n. 18, p. 56-58, jul. 1985.

¹² COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **A lei da multipropriedade: pequena anotação crítica**. Mgalas, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296090,101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>. Acesso em: 22 jul. 2019

¹³ VANZELA, Rafael Domingos Faiardo. **Numerus clausus dos direitos reais e autonomia nos contratos de disposição**. 2009. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Universidade de São Paulo, 2009. p. 316.

¹⁴ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas**. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui_vo371_1.pdf. Acesso em: 22 jul. 2019.

Lima, quando o sistema por turnos era algumas vezes utilizado para regulamentar o aproveitamento da coisa entre os condôminos¹⁵.

Na obra, *Novas Formas de Domínio* (trad.), da autora colombiana Carolina Brandalise, também surge a defesa que a origem do instituto vem do Direito Romano, quando a Multipropriedade era conhecida como “*goce por turno*”, o que significa, de acordo com a tradução livre, aproveitamento por turno.

Importante trazer ao estudo a narrativa da autora, como se vê:

*Bien se sabe que en el antiguo Derecho Romano era conocido el denominado ‘goce por turno’, que era utilizado cuando una cosa pertenecía a varias personas que se reservaban el derecho a disfrutarla en periodos de tiempo determinados; muy aplicado por ejemplo, para el uso alternativo de las aguas cuando eran requeridas por los dueños de los distintos predios en las diferentes temporadas según las exigencias de los cultivos. Así, algunos alegan que la multipropiedad fue el redescubrimiento del antiguo instituto del goce por turno utilizado en el antiquísimo Derecho Romano*¹⁶.

Nessa linha, a origem histórica da multipropriedade advinha do *Corpus Iuri Civilis*, mais especificamente, na parte *Digesto*, podendo-se citar a distribuição do usufruto entre seus diversos titulares, como se extrai do seguinte trecho do código em referência:

*D. X, III, n.º 7 (10): En la acción de división del usufructo común, debe el juez ordenar las cosas de manera que los usufructuarios puedan usar y disfrutar de parcelas determinadas o arriende el usufructo a uno de ellos, o a un tercero, para que reciban las pensiones sin controversia alguna; y, si las cosas son muebles, podrá también disponer de manera que entre ellos se convenga, con las reciprocas cauciones, que usufructuarán temporalmente, esto es, que cada uno tendrá el usufructo alternativamente un determinado tiempo*¹⁷.

Lucía Costas Rodal cita, também, uma possível origem suméria da prática, com o emprego da fórmula para partilha do sistema de irrigação¹⁸. Também, sustenta uma possível correlação suméria com o instituto da multipropriedade, a autora espanhola Leyva, que na sua obra sobre a multipropriedade intitulada de “*La propiedad cuadrimensional: um estudio sobre la multipropiedad*”, afirma o seguinte:

Aunque por los autores en general se considera a la multipropiedad inmobiliaria como un fenómeno relativamente reciente, no por ello algunos dejan de reconocer que los posibles orígenes remotos de la figura, denominada ahora multipropiedad,

¹⁵ LIMA, Frederico Henrique Viegas. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. **Revista dos Tribunais**. São Paulo, n. 658, ago. 1990. p. 29.

¹⁶ BRANDALISE, Carolina. **Nuevas formas de dominio: multipropiedad y tiempo compartido**. Córdoba: Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, 2008. p. 9. É sabido que, na antiga lei romana, o chamado gozo de ce por sua vez era conhecido, que era usado quando algo pertencia a várias pessoas que se reservavam o direito de gozar em certos períodos de tempo; muito aplicado, por exemplo, para o uso alternativo das águas, quando exigidas pelos proprietários das diferentes propriedades nas diferentes estações do ano, de acordo com a demanda das culturas. Assim, alguns afirmam que o tempo compartilhado foi a redescoberta do antigo instituto de gozo por turno usado na antiga lei romana (Tradução livre).

¹⁷ TEJERO, Hernandez et al. **El Digesto de Justiniano**. Constituciones preliminares y libros 1-19. versión castellana por A. D’ORS. Madrid: Aranzadi, 1968. t. 1. p. 429.

¹⁸ RODAL, Lucía Costas. **Los derechos de aprovechamiento por turno**. Granada: Comares, 2000. p. 33.

*se encuentre en el Derecho consuetudinario hidráulico sumerio y en la práctica del alquiler de animales e instrumentos de trabajo por días o por horas, en las primitivas sociedades ganaderas y agrícolas*¹⁹.

Gonzalo Morales Acosta por sua vez, assinala a provável origem ameríndia do fenômeno. Segundo o autor, a multipropriedade encontra semelhanças com um instituto do Império Inca, o chamado “*Ayllu*”. Por ele, grupos familiares de comum linhagem trabalhavam a terra, a qual era dividida e periodicamente redistribuída entre seus membros, a fim de se manter o regime de propriedade coletiva que vigorava à época.

Eis o que dispõe a obra do autor sobre a temática:

*Como se puede apreciar, la utilizada por los romanos era una fórmula similar al sistema propuesto por la multipropiedad pero la diferencia radica en que cada comunero no podía enajenar el bien en su lapso de disfrute sin el consentimiento de los demás, es decir que eran meramente usufructuarios y no propietarios durante ese período de tiempo*²⁰.

A autora Andreza Baggio Torres na obra “Teoria Contratual Pós-Moderna (As Redes Contratuais na Sociedade de Consumo)”, afirma que o instituto, sob a denominação de *time sharing*, surgiu após a 2ª Guerra Mundial, como uma solução para o turismo, como se vê do seguinte trecho:

O *Time Sharing* surgiu logo após a 2ª Grande Guerra Mundial, como uma solução para o turismo na Europa do pós-guerra, tanto para os proprietários de hotéis e agências de viagem, quanto para as famílias, que já não podiam comprar uma propriedade de férias. Reunidas em grupos familiares, juntas adquiriam e compartilhavam um imóvel de férias. Da mesma forma, os hotéis turísticos promoviam o compartilhamento de seus apartamentos, dividindo os períodos de utilização em três a quatro meses, conforme cada família. Os norte-americanos adotaram e aprimoraram esta filosofia, estabelecendo a divisão dos períodos em semanas, mais fáceis de se comercializar e de se utilizar. E assim, o sistema foi se desenvolvendo até 1976, com o surgimento da *Interval International*, que criou o serviço de intercâmbio, permitindo ao proprietário trocar a sua semana de férias em um determinado hotel por outra semana em outro hotel em qualquer parte do mundo²¹.

Certo é que, muitos autores, afirmam que o fenômeno apareceu a primeira vez na França, no início do século XX, isto porque, identificou-se originariamente a denominação de

¹⁹ LEYVA Y LEYVA. La propiedad cuatridimensional: un estudio sobre la multipropiedad. **RCDI**, n. 566, Enero-febrero, 1985. p. 35. Embora o timeshare imobiliário seja considerado pelos autores em geral como um fenômeno relativamente recente, alguns não deixam de reconhecer que as possíveis origens remotas da figura, agora denominada timeshare, são encontradas no direito consuetudinário sumério e na prática. do aluguel de animais e instrumentos de trabalho por dias ou horas, nas sociedades primitivas de gado e agricultura (Tradução livre).

²⁰ ACOSTA, Gonzalo Morales. **La multipropiedad inmobiliaria - el tiempo compartido**: una alternativa para la inversión privada. Lima: Asesorandina, 1994. p. 102-104. Como você pode ver, o usado pelos romanos era uma fórmula semelhante ao sistema proposto pelo timeshare, mas a diferença é que cada comunero não poderia alienar o bem em seu lapso de prazer sem o consentimento dos outros, ou seja, eles eram meramente usufrutuários e não proprietários durante esse período de tempo (Tradução livre).

²¹ TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 176.

multipropriété, tomando, posteriormente, denominações como *pluripropriété*, *propriété spatio-temporel-le*, *copropriété saisonnière*, *droit de jouissance à temps partagé*²².

Considerar-se-á, portanto, a criação do instituto na França, com as primeiras operações imobiliárias fundadas na constituição de condomínios e edifícios, sem que houvesse qualquer legislação específica neste âmbito. Os negócios imobiliários eram consagrados de acordo com a legislação comum sob as quais, suas regras, ensejariam à época dois sistemas de construção: o método *Grénoble* e o método de Paris²³.

Os dois sistemas de construção serão individualmente abordados, quando da análise da legislação estrangeira no próximo subcapítulo, oportunidade na qual, há a descrição da natureza dos mencionados negócios jurídicos.

O que neste tópico há de ser dito é que, na França houve a primeira referência à multipropriedade em 20 de abril de 1967 pela empresa *Société des Grands Travaux de Marseille* que introduziu no mercado o seguinte enunciado; “*Ne louez plus la chambre, achetez l’hôtel; c’est moins onéreux*”²⁴. A denominação *multipropriété* foi depositada pela referida empresa como marca comercial no Instituto Nacional da Propriedade Industrial da França, havendo, em seguida, o lançamento do inovador modelo jurídico na Estação *Superdevoluy* nos Alpes Franceses²⁵.

Observa-se, de pronto, o agressivo caráter da propaganda publicitária que trouxe ao mercado o instituto da multipropriedade. Em linhas precisas, é possível identificar a integral relação do instituto com o caráter turístico-hoteleiro, o qual se faz presente desde o primeiro modelo de negócio até os dias atuais.

A partir de então, o instituto se difundiu ao redor do mundo sendo introduzido - à título de exemplo - na Itália com a denominação de *multiproprietà* e *proprietà spatio-temporale*, em Portugal como direito real de habitação periódica, na Espanha como *multipropriedad* e, mais tarde, como *propriedad a tiempo compartido*, nos Estados Unidos da América como *time-sharing* e, agora, no Brasil como Multipropriedade Imobiliária.

²²OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade e timeshar ing**: aspectos cíveis e tributários. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000. p. 4. Propriedade espaço-temporal, copropriedade sazonal, direitos de compartilhamento de tempo (Tradução livre).

²³TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 23.

²⁴DOWNES, Noemí. Los contratos internacionales de esharing. **Eurolex**, n. 28, Madrid, 1998. p. 32. Não alugue mais o quarto, compre o hotel; é mais barato. (Tradutor de texto).

²⁵DESURVIRE, Daniel, **Le time share ou la multipropriété échangée**. Paris: l’ Harmattan, 1995. p. 34.

2.3 Legislação estrangeira aplicada no contexto da união europeia

Ultrapassada a análise histórica, também é importante demonstrar a utilização do sistema multiproprietário em outros países, principalmente, na Europa, a fim de traçar características e uma definição mais robusta do instituto. O exame que, não goza da intenção de esgotar o assunto do direito comparado, restringir-se-á a três países europeus: França, Portugal e Espanha. Vale dizer que, esses países foram escolhidos pelo fato de a Europa ser o precursor e disseminador do instituto por todo o mundo, além de gozarem de legislação específica para tal.

Dito isso, é prudente informar que, após análise legislativa, os únicos países europeus que, atualmente, consagram a multipropriedade como direito real são Portugal, Espanha e Turquia. Observa-se que, em outros países há a adoção simultânea de características híbridas, isto é, de direito real e de direito obrigacional.

Em linhas gerais, os estados que gozam de legislação específica sobre a multipropriedade (no sentido genérico da palavra, não se considerando, esta, a nomenclatura específica para os países referenciados) são adiante apontados:

França - Lei nº 86-18 de 1986;
 Portugal - Decreto-Lei nº 355 de 1981. Atualmente está regulamentado pelo Decreto-Lei nº 180 de 1999;
 Espanha - Lei nº 42 de 1988. Atualmente está regulamentado pelo Lei nº 4 de 2012;
 Grécia - Lei nº 1652 de 1986. Atualmente está regulamentado pela Lei nº 25 de 1999.

Considerada o berço da multipropriedade, a União Europeia detém Diretivas Legislativas acerca da “utilização periódica de bens”, nomenclatura, esta, utilizada pelo Parlamento Europeu quando da publicação do último ato a que se refere: “*Directiva nº 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de janeiro de 2009*”.

A Diretiva nº 2008/122/CE foi editada para dispor sobre a proteção do consumidor relativamente a determinados aspectos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca²⁶.

Em linhas gerais, a Diretiva nº 2008/122/CE alterou a anterior Diretiva nº 94/47/CE, de 26 de outubro de 1994, tendo em vista a evolução do instituto ao longo dos quatorze anos de diferença entre os dois atos normativos. Nessa linha, cuida-se de apontar a fundamentação da Diretiva que no item um justifica, exatamente nos termos ora sustentados, a necessidade de adaptação legislativa do instituto em respeito às novas situações constatadas no mundo jurídico:

²⁶ JORNAL OFICIAL DA UNIÃO EUROPEIA. **Directiva 2008/122/CE do parlamento europeu e do conselho**. Versão Português. Publicada em 3.2.2009.

(1) Desde a aprovação da Directiva 94/47/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de outubro de 1994, relativa à protecção dos adquirentes quanto a certos aspectos dos contratos de aquisição de um direito de utilização a tempo parcial de bens imóveis (3), este domínio evoluiu e surgiram no mercado novos produtos de férias semelhantes. Estes novos produtos de férias, bem como determinadas transacções relativas à utilização periódica de bens, tais como contratos de revenda e de troca, não são abrangidos pela Directiva 94/47/CE. Além disso, a experiência adquirida com a aplicação da Directiva 94/47/CE demonstrou que alguns aspectos já abrangidos precisam de ser actualizados ou esclarecidos, a fim de impedir o desenvolvimento de produtos destinados a contornar o disposto na presente directiva²⁷.

Sem prejuízo de esgotar a análise à Diretiva n° 2008/122/CE imperioso apontar os seus objetivos e como se dá sua aplicação. Observa-se que, o Parlamento Europeu guarda na essência da referida Diretiva a proteção ao consumidor, destinatário final, nos negócios jurídicos celebrados sob a modalidade de utilização periódica.

Este fator, apenas confirma o carácter básico das propriedades compartilhadas, no caso brasileiro, a multipropriedade, como sendo uma verdadeira segunda propriedade, a qual, essencialmente, relaciona-se ao período de férias dos adquirentes. Indo além, como pode se notar da Diretiva n° 2008/122/CE, não há interferência sobre os aspectos registraes e da natureza jurídica do instituto, cabendo a cada país editar as normas para definir estes assuntos.

Indispensável, por conseguinte, a apresentação dos objetos e aplicação da Diretiva abordada neste subcapítulo, o que o faz adiante:

Artigo 1º. Objecto e âmbito de aplicação: 1. A presente directiva tem por objecto contribuir para o bom funcionamento do mercado interno e assegurar um nível elevado de protecção do consumidor, mediante a aproximação das disposições legais, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros relativas a determinados aspectos da comercialização, venda e revenda de produtos definidos pela utilização periódica de bens e de produtos de férias de longa duração, bem como a contratos de troca. 2. A presente directiva aplica-se aos contratos entre profissionais e consumidores. A presente directiva não substitui a legislação nacional relativa: a) A meios gerais de defesa do domínio do direito dos contratos; b) Ao registo de bens imóveis ou móveis e à transferência de bens imóveis; c) A condições de estabelecimento, regimes de autorização e condições de licenciamento; e d) À determinação da natureza jurídica dos direitos objecto dos contratos abrangidos pela presente directiva²⁸.

Deve-se registrar, ao final, que a Diretiva adotada pela União Europeia vincula os Estados-Membros destinatários quanto ao resultado a alcançar, mas deixam às instâncias nacionais a competência quanto à forma e aos meios²⁹. Interpreta-se, portanto, como uma

²⁷ JORNAL OFICIAL DA UNIÃO EUROPEIA. **Directiva 2008/122/CE do parlamento europeu e do conselho**. Versão Português. Publicada em 3.2.2009.

²⁸ JORNAL OFICIAL DA UNIÃO EUROPEIA. **Directiva 2008/122/CE do parlamento europeu e do conselho**. Versão Português. Publicada em 3.2.2009.

²⁹ BUX, Udo. **As fontes e o âmbito de aplicação do direito da União Europeia**. Disponível em: <http://www.europarl.europa.eu/factsheets/pt/sheet/6/as-fontes-e-o-ambito-de-aplicacao-do-direito-da-uniao-europeia>. Acesso em: 02 jul. 2019.

norma de caráter geral norteadora do direito de cada país signatário, afinal, são eles, detentores da autonomia e soberania aptas a formatar a legislação adequada para a aplicação do instituto.

Nessa linha, portanto, imprescindível a análise individual da legislação estrangeira (França, Portugal e Espanha - universo amostral), a qual não esgotará as nuances e características de todo o sistema jurídico dos estados selecionados, por demasiada matéria que fugiria ao cerne principal deste objeto de estudo. Dessa forma, os próximos itens (*a*; *b*; *c*) deste subcapítulo 1.3, restringir-se-ão à análise da legislação e doutrina do respectivo país a fim de lhe apontar a natureza jurídica adotada, ampliando, por via de consequência, as características do instituto que serão abordadas no subcapítulo 1.4.

2.3.1 França

Já delimitado, nas influências históricas, o modelo francês é, por muitos, considerado o precursor da multipropriedade imobiliária, posição, a qual, filia-se este estudo. Como dito, o surgimento do instituto se deu sem o amparo de qualquer legislação específica para tanto, de modo que, os primeiros modelos multiproprietários, não obtiveram tanto êxito, cite-se os dois sistemas pioneiros de construção: o método *Grénoble* e o método de Paris.

O método *Grénoble*, fundamentava-se no fato de que, posteriormente à compra de um terreno, os quinhões entre os condôminos eram divididos, procedendo-se, dessa forma, com uma espécie de edificação coletiva, a qual era regulamentada por analogia como um condomínio ordinário, previsto no Livro Terceiro do Código Civil Francês (Código de Napoleão). Em contrapartida, no método Paris, instituía-se uma sociedade empresária para o desenvolvimento de uma edificação, uma vez finalizada a construção, havia a transferência do patrimônio social para a co-titularidade dos condôminos³⁰.

Sustenta-se que, tais espécies de modelo jurídico não foram suficientes para afirmar a longevidade do instituto, entre outros vários motivos, pode se citar as considerações de Gustavo Tepedino:

Ambos os sistemas de construção eram tecnicamente defeituosos, à míngua de uma disciplina setorial específica: a) o método *Grénoble* satisfazia exclusivamente a empreendimentos de pequeno porte, entre poucos condôminos, sendo incapaz de atender às necessidades comerciais da construção em larga escala. Isto porque, estabelecido o condomínio ordinário para a obra, as deliberações para a administração se sujeitavam à vontade unânime dos consortes; b) o método de Paris, por sua vez, também enfrentou dificuldades, em primeiro lugar, duvidou-se da validade das sociedades então criadas, já que, constituídas pelo co-titulares, eram desprovidas de qualquer intuito lucrativo, não visavam à repartição de resultados

³⁰TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 23-24.

sociais, tendo como finalidade, em última análise, o mero aproveitamento do patrimônio social - os imóveis - pelos próprios sócios, na medida em que as edificações fossem sendo construídas. O risco de eventual declaração de nulidade dos contratos sociais de tais empresas provocou a relutância das financeiras na concessão de empréstimos³¹.

Acontece que, na essência, o fracasso dos métodos *Grénoble* e Paris muito se deu à ausência de legislação específica quanto ao tema. Desse modo, editou a Lei de 28 de junho de 1938 - “*loi tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements*”³². A partir de então, conferiu-se o suporte jurídico para o surgimento da multipropriedade, como se extrai das palavras de Gustavo Tepedino:

A intervenção do legislador, visando regulamentar a edificação de condomínios de apartamentos, ofereceu suporte jurídico para que se desenvolvesse, posteriormente, o regime da multipropriedade (a partir de 1967), servindo de referência normativa até a recente Lei n.86-18, de 16 de janeiro de 1986, que disciplina especificamente os contratos de multipropriedade, guardadas as alterações - importantes, embora não estruturais - da Lei 71.579, de 16 de julho de 1971 - ‘*relativé à diverses opérations de construction*’, que contribuiu para a consolidação da operação multiproprietária em sua forma societária³³.

Tem-se, portanto, que a atual referência legislativa francesa é a Lei nº 18/86 de 1986, a qual se caracteriza pela exploração do regime de tempo compartilhado em que os multiproprietários são acionistas da sociedade titular do complexo turístico, de acordo com o seu artigo 1º, como se vê abaixo:

Art. 1º. *Les sociétés constituées en vue de l’attribution, en totalité ou par fractions, d’immeubles à usage principal d’habitation en jouissance par périodes aux associés auxquels n’est accordé aucun droit de propriété ou outre droit réel en contrepartie de leurs apports, sont régies par les dispositions applicables aux sociétés sous réserve des dispositions de la présente loi*³⁴.

A doutrina francesa sustenta que o enunciado legal ora abordado regula sociedades empresárias, cujo fim é proporcionar a seus sócios o uso e fruição dos edifícios (imóveis) sobre uma base de periodicidade temporal. A segunda parte do art. 1º da referida Lei 86/18 distingue várias possibilidades no que diz respeito ao objetivo da sociedade. Em primeiro lugar, pode ser a construção de um imóvel, em segundo a aquisição de um imóvel já

³¹JESTAZ, Malinvaud e. **Droit de la promotion immobilière**. 2. ed. Paris: Dalloz, 1980. p. 20 e ss.

³²PARIS. **Lei de 28 de junho de 1938**. Regular o status de co-propriedade de edifício dividido por apartamento (revogada). Disponível em: https://www.vilogi.com/loi-n-65-557-du-10-juillet-1965/le-chapitre-ii-de-la-loi-du-28-juin-1938-tendant-a-regler-le-statut-de-la-copropriete-des-immeubles-divises-par-appartement-est-abroge-l-article-664-article-48-article_loi-88.html. Acesso em: 13 jul. 2019. Agir para regular o status de copropriedade de edifícios divididos por apartamentos (Tradução livre).

³³TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 23-24.

³⁴CONAMA. **Resolução CONAMA nº 18 de 6 de maio de 1986**. Disponível em: <http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=41>. Acesso em: 02 jun. 2019. Empresas constituídas para fins de colocação, total ou parcial, de bens imóveis residenciais de uso principal por um período de tempo em benefício de parcerias às quais nenhum direito de propriedade ou direito real é concedido em troca de suas contribuições, são regidos pelas disposições aplicáveis às empresas sujeitas às disposições desta Lei (Tradução livre).

construído, e em terceiro lugar, a adaptação ou reconstrução de imóveis adquiridos. De acordo com a opção escolhida, os contratos impostos com vista à proteção dos compradores podem variar³⁵.

Depreende-se da análise do enunciado normativo, o distanciamento de qualquer menção ao direito de propriedade ou qualquer outro direito real. Essa é a posição adotada pelos autores franceses Philippe Jestaz, Patrice Jourdain, Philippe Malinvaud e Olivier Tournafond na obra “*Droit de la promotion immobilière*”, cujo importante trecho segue adiante:

*Ce système de société s'applique aux sociétés constituées dans le but de donner aux partenaires dans leur intégralité ou par fractions des biens immobiliers dont être le logement en usage pour des périodes de temps. Ces partenaires ne sont pas accordés aucun droit de propriété ou autre droit réel, même la loi interdit l'utilisation du mot propriétaire dans toute la publicité pour ces opérations, car il pourrait être trompeur*³⁶

Como dito acima, é clara a inexistência de qualquer apontamento acerca do direito de propriedade, de modo que os multiproprietários não gozam de nenhum atributo de direito real, havendo, inclusive, uma expressa vedação à veiculação de publicidade neste sentido, o que, apenas, comprova a negativa da multipropriedade francesa como um direito de propriedade ou, até mesmo, outro direito real.

O multiproprietário adquire tão-somente participações ou ações na sociedade que pode ser civil ou comercial. Desse modo, passa a ser titular do direito de desfrutar do imóvel no regime de tempo estabelecido nas condições previstas no termo de constituição da sociedade (objeto social), no contrato de aquisição da ação e na própria lei.

Deve-se deixar claro que, o direito de uso de cada um dos sócios (multiproprietários) é proporcional às suas respectivas cotas, além de que o direito de voto também é proporcional à participação no quadro societário, como disposto no art. 1843, do Código Civil Francês: “*Artigo 1843º - Les droits de chaque associé dans le capital social sont proportionnels à ses apports lors de la constitution de la société ou au cours de l'existence de celle-ci*”³⁷.

A natureza jurídica da multipropriedade francesa, diante da clara legislação quanto ao tema, é de cunho estritamente societário, na qual a propriedade do imóvel pertence à

³⁵MALINVAUD, Philippe Jestaz; JOURDAIN, Patrice. **Droit de la promotion immobilière**. 9. ed. Paris: Olivier Tournafond: Précis Dalloz, 1995. p. 386.

³⁶MALINVAUD, Philippe Jestaz; JOURDAIN, Patrice. **Droit de la promotion immobilière**. 9. ed. Paris: Olivier Tournafond: Précis Dalloz, 1995. p. 387. Esse sistema de sociedade se aplica às sociedades constituídas com o fim de ceder aos sócios em sua totalidade ou por frações, imóveis cuja utilização principal são a utilização por períodos de tempo. A estes sócios não lhe são concedidos nenhum direito de propriedade, tampouco de direito real, inclusive, a lei proíbe a utilização da palavra proprietário em toda publicidade destinada a estas operações, podendo-se configurar como propaganda enganosa (Tradução livre).

³⁷FRANÇA. **Código civil**. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496956/000983388.pdf?sequence=1>. Acesso em: 2 jun. 2019. Os direitos de cada sócio no capital social são proporcionais às suas contribuições durante a constituição da companhia ou durante a existência da mesma (Tradução livre).

sociedade. Esta sociedade que por sua vez é constituída de associados que não gozam de nenhum direito de propriedade ou direito real sobre o imóvel. Os multiproprietários no cenário francês são titulares única e exclusivamente da propriedade das quotas sociais, que lhes conferem o direito de usar e fruir o imóvel de acordo com o objeto social daquela determinada sociedade.

2.3.2 Portugal

A multipropriedade portuguesa goza de natureza jurídica de direito real. Isso porque, introduziu-se no sistema jurídico português em 1981 o direito real de habitação periódica, através do Decreto Lei nº 355/81 de 31 de dezembro. Importante afirmar que, o referido instituto já sofreu sucessivas alterações, de modo que, atualmente, encontra-se amparado pelo Decreto Lei nº 275/93 de 05 de agosto, cuja versão mais recente é a constante do Decreto Lei nº 245/215, de 20/10³⁸.

Para fins de informação, merecido reconhecimento ao Professor da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra Manuel Henrique Mesquita autor do Decreto Lei nº 155/81, aqui já abordado, autor da obra “Uma nova figura real: o direito de habitação periódica”, no ano de 1982.

De acordo com a doutrina portuguesa, o direito real de habitação periódica guarda estreita relação com a indústria turística, de grande importância para a vida econômica e social do país, como se observa da obra de A. Lúcio Vidal, que, já na introdução, traz importantes dizeres que aqui devem ser colacionados:

O Decreto-Lei nº 355/81, de 31 de dezembro, criou um novo direito real, o direito de habitação periódica em imóvel ou conjunto imobiliários urbanos destinados a fins turpisticos, ou sobre fracções autónomas desse imóvel ou conjunto. O novo direito é, por definição, limitado no seu exercício efectivo a um certo período de tempo, em cada ano. Além disso, é patente a estreita ligação existente entre o novo instituto jurídico e a indústria turística, facto aliás sublinhado no esclarecedor relatório que antecede aquele diploma legislativo. O novo direito surge como um instrumento da atividade turística portuguesa, de tão grande relevo na vida económica e social nacional. [...] O que se pretende com o presente diploma é criar um novo direito real - o direito de habitação periódica - que, na prática, equivale a um regime de propriedade fraccionada, já não por segmentos horizontais, mas por quotas-partes temporais, garantindo melhor os investidores, que neste momento, através da modalidade vulgarizada pelos títulos de férias, têm apenas acesso à protecção legal precária de tipo obrigacionista³⁹. (*sic*)

³⁸LISBOA. **DL nº 275/93, de 05 de agosto**. Regime Jurídico da Habitação Periódica (versão actualizada). Disponível em: http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=648&tabela=leis&so_miolo=S. Acesso em: 02 jul. 2019.

³⁹ VIDAL, A. Lúcia. **O direito real de habitação periódica**. Coimbra: Livraria Almedina, 1984. p. 1.

Importante é considerar o sumário do Decreto Lei n.º 275/93, o qual i) traz um breve apanhado do instituto, ii) trata sobre a necessidade da atualização legislativa do tema; e, ainda, iii) a importância da proteção aos adquirentes, como se observa do seguinte recorte:

O direito real de habitação periódica, instituído pelo Decreto-Lei n.º 355/81, de 31 de Dezembro, tem vindo a revelar-se um instrumento jurídico adequado à dinamização do mercado de unidades de alojamento para férias por curtos períodos de tempo. A experiência acumulada e a necessidade de enquadrar aquele direito no âmbito da actividade turística estiveram na origem do Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril, diploma que, assim, procurou adaptar o instituto às exigências, entretanto sentidas. [...] Apesar do relativamente curto lapso de tempo volvido, considera-se oportuno proceder à revisão deste diploma, por duas razões fundamentais. De um lado, por opções de política do turismo que aconselham a adopção de medidas destinadas a melhorar a qualidade e o funcionamento dos empreendimentos turísticos no regime do direito real de habitação periódica. Depois, porque se entendeu ser conveniente reforçar o grau de protecção dos adquirentes de direitos reais de habitação periódica, atendendo a que os respectivos contratos exigem, na maior parte das vezes, uma tutela particular da parte mais fraca. Acrescente-se que as ditas razões, amplamente debatidas a nível comunitário, vieram a suscitar a apresentação de uma proposta de directiva neste domínio. [...] Além disso, entendeu-se conveniente defender o adquirente ou o promitente-adquirente contra determinados riscos típicos desses contratos, consagrando-se a obrigatoriedade de o alienante ou o promitente-alienante constituírem garantias suficientes a favor daqueles. [...] O novo diploma apresenta-se no final como largamente inovador. Nem por isso, todavia, deixou de atender à especificidade da tradição jurídica portuguesa neste domínio, representando por isso também uma evolução da nossa experiência particular desde a criação, em 1981, do direito real de habitação periódica com as características que o cunharam. Espera-se que o novo regime constitua um instrumento útil para a correcta dinamização e credibilidade desta actividade e para quantos nela apostam⁴⁰. (sic)

Além destes aspectos, o sumário traz ainda a citação de algumas importantes mudanças que ocorreram na legislação portuguesa, cite-se: a) a limitação de que apenas sessenta por cento das unidades de um empreendimento imobiliário podem ser comercializadas sob o regime de direito real de habitação periódica; b) a unicidade na titularidade e administração do empreendimento; além de alguns trechos relativos à proteção dos adquirentes, denominados pela legislação de “adquirente consumidor”, tais como, c) aumento das informações quando do acesso à contratação; d) direito de resolução contratual sem penalização acaso se tenha a desistência em até 14 dias.

Destaque-se que, a legislação não define o que seria o direito real de habitação periódica, como se extrai dos 1.º e 2.º artigos do enunciado legislativo ora abordado:

⁴⁰LISBOA. **DL n.º 275/93, de 05 de agosto.** Regime Jurídico da Habitação Periódica (versão actualizada). Disponível em: http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=648&tabela=leis&so_miolo=S. Acesso em: 02 jul. 2019.

Art. 1º Direito Real de Habitação Periódica. Sobre as unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação periódica limitados a um período certo de tempo de cada ano.

Art. 2º Outros Direitos Reais. 1 - O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica não pode constituir outros direitos reais sobre as mesmas. 2 - O disposto no número anterior não impede que, quando necessário, a constituição do direito real de habitação periódica seja precedida da sujeição do edifício, grupo de edifícios ou conjunto imobiliário ao regime da propriedade horizontal⁴¹.

Como dito, não há uma definição sobre o instituto pronta e acabada, pelo que se faz necessário uma construção a fim de obter aquilo que se denomina de direito real de habitação periódica. Muito citado, é um acórdão proferido pelo Tribunal de Relação de Évora no ano de 2007 que afirma o direito real de habitação periódica como:

O direito de usar, por um ou mais períodos certos, em cada ano, para fins habitacionais, uma unidade de alojamento integrada num empreendimento turístico, mediante o pagamento de uma prestação periódica ao proprietário do empreendimento ou a quem o administre⁴².

Essa decisão baseia inclusive doutrina sobre a temática, podendo citar o autor português Luís Carvalho Fernandes que na sua obra, *Lições de Direitos Reais*, defende os mesmos argumentos⁴³.

O artigo 3º do Decreto Lei nº 275/93 confirma ainda o carácter perpétuo do direito real de habitação periódica, mas reza a possibilidade de lhe ser fixado um limite de duração, o qual não pode ser inferior a um ano.

Caracteriza-se, portanto, o direito real de habitação periódica por um direito real facilmente negociável, o qual isenta o titular dos ônus pessoais de gestão do imóvel, cujo regime não carece de ser complementado por convenções ou cláusulas de natureza obrigacional e é titulado por um certificado predial, transmissível ou onerável por simples endosso ou averbamento, adquirindo as características negociais de um bem mobiliário⁴⁴.

⁴¹LISBOA. **DL n.º 275/93, de 05 de agosto**. Regime Jurídico da Habitação Periódica (versão actualizada). Disponível em: http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=648&tabela=leis&so_miolo=S. Acesso em: 02 jul. 2019

⁴²BRASIL. **Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 12-01-2007**. proferido no processo n.º 350/06-3. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtre>. Acesso em: 13 jul. 2019.

⁴³FERNANDES, Luís A. Carvalho. **Lições de direitos reais**. 6. ed. Lisboa: Quide Juris, 2009. Disponível em: https://marcelo_mmmelo.wordpress.com/2016/09/22/multipropriedade-imobiliaria-time-sharing/?iframe=true&theme_preview=true_ftn11. Acesso em: 14 jul. 2019.

⁴⁴VIDAL, A. Lúcia. **O direito real de habitação periódica**. Coimbra: Livraria Almedina, 1984. p. 15.

2.3.3 Espanha

Por fim, como o último país a ser analisado - neste estudo - quanto à natureza jurídica da multipropriedade, tem-se a Espanha.

De início, a multipropriedade espanhola se apresentou como modalidade imobiliária, estabelecida através da co-titularidade do domínio, de forma bem semelhante a Itália, a título de exemplo. Estabelece-se que a multipropriedade é conceituada como: *“una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, con la particularidad de que cada uno de los pisos pertenece, además, en común y proindiviso, a otros varios propietarios. Algo así como una comunidad de comunidades”*⁴⁵.

A *multipropiedad* foi a denominação utilizada na Espanha quando da disseminação do instituto no país, tendo por base a divisão temporal do uso de um bem (fração espaço-temporal), a qual se repete anualmente durante os mesmos períodos de tempo, como se extrai da tese de Doutorado da espanhola Ana Luisa Balmori Padesca, cujo tema foi *Multipropiedad, Time-sharing y Habitación Periódica*, abaixo levantada:

En lo que se refiere a la división temporal del objeto, se ha hablado de la teoría de la propiedad cuatridimensional. En base a la formulación de la propiedad temporal ALLARA admite la posibilidad del fraccionamiento temporal del objeto del derecho de multipropiedad y, en consecuencia, la división del derecho mismo, creándose tantos derechos como fracciones espacio-temporales. De esta manera se crea un derecho que tiene un objeto con cuatro dimensiones - objeto, espacio, temporal, es decir la propiedad de un objeto de cuatro dimensiones. LEYVA Y LEYVA, ‘La propiedad cuatridimensional: Un estudio sobre la multipropiedad’⁴⁶.

No trecho ora citado, verifica-se que a autora defende a possibilidade de a multipropriedade com um objeto quadridimensional (propriedade, objeto, espaço e tempo).

Variada é a doutrina espanhola a fim de conceituar o instituto da multipropriedade, Roca Guillamón a define como *“el disfrute pleno y perpetuo del inmueble adquirido, por un período de tiempo al año, previa y exactamente delimitado en el título de*

⁴⁵OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI Victor Emanuel; GULLAMON, Roca. Consideraciones sobre la llamada “multipropiedad”. *apud* TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 32. “Uma comunidade de proprietários em regime de propriedade horizontal, com a particularidade de que cada um dos andares pertence, além disso, em comum e proindiviso, a vários outros proprietários. Algo como uma comunidade de comunidades” (Tradução livre).

⁴⁶PADESCA, Ana Luisa Balmori. **Multipropried, time-sharing y habitación periódica em la Unión Europea, Suiza, Turquía, Estados Unidos de América y Argentina**. Espanha, Universidad de Extremadura, 2001. p. 389. No que se refere à divisão temporal do objeto, foi discutida a teoria da propriedade quadridimensional. Com base na formulação da propriedade temporária, ALLARA admite a possibilidade de divisão temporária do objeto do direito de timeshare e, consequentemente, a própria divisão da lei, criando tantos direitos quanto frações espaço-temporais. Dessa maneira, é criado um direito que possui um objeto com quatro dimensões - objeto, espaço, temporal, ou seja, a propriedade de um objeto quadridimensional. LEYVA Y LEYVA, “A propriedade quadridimensional: um estudo sobre o tempo compartilhado” (Tradução livre).

adquisición”⁴⁷, por sua vez Pau Padrón aponta que é o “*derecho a disfrutar un bien inmueble durante un determinado lapso del año natural y con carácter periódico en los años sucesivos*”⁴⁸; e, por fim, Carbonnier como “*derecho exclusivo que se ejerce por turnos sobre una misma vivienda*”⁴⁹.

Diante da tendência turística, a multipropriedade se difundiu bastante pela Espanha, no entanto, de forma desordenada em virtude da ausência de amparo legislativo, o que culminou em graves danos aos adquirentes/consumidores. A fim de remediar os abusos, editou-se a Lei n° 42 de 15 de dezembro de 1998, a qual passou, a partir de então, a regular especificamente o “*aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias*”⁵⁰.

O artigo 1º da Lei n° 42/98 demonstrou o objeto da lei, com a descrição do direito real ora instituído e principais características, como se vê abaixo:

*1. Es objeto de esta Ley la regulación de la constitución, ejercicio, transmisión y extinción del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, que atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado, y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, y el derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o de conformidad con lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo.*⁵¹

⁴⁷GUILLAMÓN, Roca. Consideraciones sobre la llamada multipropiedad. **Revista de Derecho Notarial**. Madrid, julio-diciembre, 1982. p. 294. O gozo pleno e perpétuo dos bens adquiridos, por um período de tempo por ano, previamente e exatamente definido no título da compra (Tradução livre).

⁴⁸PÁDRON, Pau. La Multipropiedad en el Derecho comparado. **Centro Internacional de Derecho Registral**, Madrid, 1984. p. 23. Direito de usufruir de imóveis durante um determinado período do ano civil e periodicamente nos anos subsequentes (Tradução livre).

⁴⁹CARBONNIER, Pau Pedron, J. **Droit civil**. 11 ed., Paris, Les biens, 1983. t. 3. p. 296. Direito exclusivo exercido por turnos na mesma casa (Tradução livre).

⁵⁰NOTÍCIAS JURÍDICAS. **Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias**. Disponível em: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l42-1998.t1.html. Acesso em: 14 jul. 2019. “Uso por turno de imóveis para uso turístico e regulamentos fiscais” (Tradução livre).

⁵¹NOTÍCIAS JURÍDICAS. **Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias**. Disponível em: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l42-1998.t1.html. Acesso em: 14 jul. 2019. Tradução: Art. 1º. O objeto da presente lei que regula a declaração, o exercício, transmissão e extinção de direitos de *timeshare* imobiliário, que atribui ao seu titular o poder de desfrutar de um regime de exclusividade, por um período específico de cada ano, um uso suscetíveis alojamento independente para ter sua saída para a via pública ou de um elemento comum do edifício em que foi construído, e é dotado de forma permanente com o mobiliário adequado para o efeito, bem como o direito à prestação de serviços complementares. A faculdade de prazer não inclui alterações no alojamento ou no seu mobiliário. O direito de exploração, por sua vez, pode ser constituído como um direito real limitado ou de acordo com as disposições da seção 6 deste artigo. (Tradução livre).

2. El régimen de aprovechamiento por turno sólo podrá recaer sobre un edificio, conjunto inmobiliario o sector de ellos arquitectónicamente diferenciado. Todos los alojamientos independientes que lo integren, con la necesaria excepción de los locales, deben estar sometidos a dicho régimen. Será necesario que el conjunto tenga, al menos, diez alojamientos. Se permite, no obstante, que un mismo conjunto inmobiliario esté sujeto, al tiempo, a un régimen de derechos de aprovechamiento por turno y a otro tipo de explotación turística, siempre que los derechos de aprovechamiento por turno recaigan sobre alojamientos concretos y para periodos determinados⁵².

A partir de então, surge um novo direito real, aquele de aproveitamento por turno, esta, a nova denominação do instituto na Espanha, vedando-se, inclusive, a utilização do nome *multipropiedad*, como se observa do seguinte trecho do art. 1º da referida lei:

4. El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad. A los efectos de publicidad, comercialización y transmisión del derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, podrá utilizarse cualquier otra denominación, siempre que no induzca a confusión a los consumidores finales y del mismo se desprenda con claridad la naturaleza, características y condiciones jurídicas y económicas de la facultad de disfrute⁵³.

Acontece que, o desenvolvimento da indústria de férias trouxe novos negócios jurídicos sobre o mantra da propriedade compartilhada e, no caso específico da Espanha, do direito real de aproveitamento por turno. Este fato, culminou na adaptação à Diretiva Europeia nº 2008/122/CE já abordada no subcapítulo 1.3, de modo que a legislação espanhola também caminhou em consonância com as novas circunstâncias do instituto, por conseguinte, editando a Lei nº 4/2012, de 6 de junho.

O preâmbulo da legislação atualizada é bem claro quanto à revogação da Diretriz nº 1994/47/CE e consequentemente da Ley nº 42/98, com a justificativa das novas modalidades de contratos formulados sob o ideal de compartilhamento de unidades imobiliárias.

⁵² NOTÍCIAS JURÍDICAS. **Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.** Disponível em: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l42-1998.t1.html. Acesso em: 14 jul. 2019. Tradução: Art. 2º: O regime de utilização por turno só pode recair sobre um edifício, um complexo imobiliário ou um setor arquitetonicamente diferente dos mesmos. Todas as acomodações independentes que o integram, com a exceção necessária das instalações, devem estar sujeitas ao referido regime. Será necessário que o grupo tenha pelo menos dez acomodações. É permitido, entretanto, que o mesmo grupo imobiliário esteja sujeito, ao mesmo tempo, a um regime de direitos de exploração por turno e a outro tipo de exploração turística, desde que os direitos de uso por turno recaiam sobre acomodações específicas e para períodos específicos. (Tradução livre).

⁵³ NOTÍCIAS JURÍDICAS. **Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias.** Disponível em: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l42-1998.t1.html. Acesso em: 14 jul. 2019. 4. O direito real de uso por turno não pode, em nenhum caso, ser vinculado a uma parte indivisa da propriedade, ou ser chamado de timeshare, ou de qualquer outra forma que contenha a palavra property. Para efeitos de publicidade, marketing e transferência de direitos de timeshare imobiliário, pode ser utilizado qualquer outro nome, desde que não causar confusão aos consumidores finais e é evidente claramente a natureza, características e condições legais e da faculdade de prazer.

Imprescindível, pois, trazer os apontamentos sobre as necessárias adaptações à legislação espanhola, como se vê:

*La Directiva 2008/122/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de enero de 2009, relativa a la protección de los consumidores con respecto a determinados aspectos de los contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio, deroga la Directiva 1994/47/CE. La nueva Directiva se fundamenta en la aparición de nuevos productos vacacionales que define con precisión; asimismo, completa lagunas, amplía la armonización de los ordenamientos internos de los Estados, refuerza la información al consumidor, regula con mayor precisión los plazos de ejercicio del derecho de desistimiento, insiste y amplía la prohibición de pago de anticipos durante el plazo de ejercicio de tal derecho, exige un calendario de pagos para los contratos de larga duración y determina la ineficacia de determinados préstamos de financiación para el caso de desistimiento*⁵⁴.

Não houve a alteração da natureza jurídica do instituto, o qual se manteve como um direito real de aproveitamento por turno. O que houve, foi um aprimoramento da legislação, com o aumento do âmbito de aplicação e o aprimoramento da segurança jurídica do instituto, trazendo ainda amparo legal a novas modalidades contratuais, como por exemplo, o contrato de intercâmbio que também será abordado especificamente neste estudo.

Ao final, é inegável que a legislação trata o direito de aproveitamento por turno como um direito real, no entanto, ao se analisar aproximadamente o cenário por completo do instituto, verifica-se também muitas características de direito pessoal (obrigacional), o que resulta em uma aproximação de situações jurídico-reais.

2.4 Características gerais da multipropriedade

Ultrapassados o contexto histórico e a legislação estrangeira aplicada ao instituto, faz-se necessário apontar as mais importantes características da multipropriedade imobiliária e os traços que a definem no contexto de utilização da coisa imóvel em unidades de tempo.

O que logo deve ser dito, é que a multipropriedade guarda na sua essência a utilização dos bens imóveis com o objetivo de lazer, o que se denomina muitas vezes como a segunda propriedade. O instituto se insere, portanto, na indústria das férias, com o compartilhamento de imóveis em determinado período ao longo do ano.

⁵⁴ JORNAL OFICIAL DA UNIÃO EUROPEIA. **Directiva 2008/122/CE do parlamento europeu e do conselho**. Versão Português. Publicada em 3.2.2009. “Diretiva 2008/122 / CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de janeiro de 2009, relativa à proteção dos consumidores no que respeita a certos aspetos dos contratos de utilização de bens destinados a uso turístico, para a compra de produtos de férias de longa duração, revenda e troca, revoga a Directiva 1994/47 / CE. A nova directiva baseia-se no aparecimento de novos produtos de férias que define com precisão; também lacunas completas, expande a harmonização dos sistemas internos dos Estados, reforça a informação do consumidor, regula mais precisamente os prazos para o exercício do direito de retirada, ele insiste e se estende a proibição de pagamentos de sinal durante o período de exercício tal direito”. (Tradução livre).

Nessa linha, vale trazer o seguinte apontamento:

Casas de veraneio costumam ficar fechadas grande parte do ano, porque seus proprietários só as utilizam em um determinado mês. Bens de alto valor para lazer, como lanchas, também soem ser pouco utilizados ao longo do ano. Em todos esses casos, além do subaproveitamento da coisa - o que vai contra a função social da propriedade -, o proprietário sofre prejuízos com gastos de manutenção. A multipropriedade popularizou-se no mundo inteiro, especialmente para esses tipos de bens de lazer, e permite que várias pessoas utilizem a mesma coisa ao longo do ano, cada uma em um determinado período. Em consequência, as elevadas despesas de manutenção desses bens serão divididas pelos multiproprietários, e o tempo de ociosidade da coisa será substancialmente reduzido⁵⁵.

E se é assim, como se dá essa utilização do imóvel nesses determinados períodos, como dito, geralmente nos períodos de férias? A partir da resposta é que surgem outras características da multipropriedade, como por exemplo a venda ou cessão do direito de uso do imóvel em unidade fixa de tempo:

Com a divisão do uso de imóveis em temporadas, usualmente semanais, numerosos proprietários utilizam, alternadamente, cada qual a seu turno, o mesmo local. Dessa forma, franqueou-se o mercado a novas camadas sociais, que de outra forma não teriam acesso à segunda casa. Famílias que pretendiam adquirir a casa de campo ou de praia apenas para o período de férias anuais satisfazem sua aspiração a preço relativamente modesto. Reduzem-se, por outro lado, as despesas e os incômodos com a manutenção e a segurança do imóvel, itens cada vez mais dispendiosos quando se adquire a propriedade nos moldes tradicionais. Além disso, para os empresários do setor, aumenta-se a margem de lucro, dada a grande quantidade de unidades que, com a subdivisão temporal, são postas à venda em cada empreendimento. Com preços diferenciados ao longo do ano, a depender da valorização do mês escolhido (verão ou inverno; épocas de férias escolares ou período letivo), adaptam-se os adquirentes, segundo seu estilo de vida e respectivo poder aquisitivo, ao planejamento estratégico do instituidor e ao calendário turístico da região. Do ponto de vista da indústria turístico-hoteleira e de serviços, a economia das regiões turísticas é aquecida de forma uniforme em todos os períodos do ano, não mais de modo sazonal. Ao se promoverem o desenvolvimento e a estabilidade do comércio local de maneira contínua, o equilíbrio ecológico é favorecido na medida em que se resguarda o meio ambiente contra a proliferação indiscriminada de construções, por vezes subutilizadas ou descuidadas⁵⁶.

Venceslau Tavares e Bruno Borgarelli na anotação crítica acerca da multipropriedade, iniciam a argumentação com o apontamento de que o instituto “corresponde à utilização de uma coisa móvel ou imóvel em unidades fixas de tempo (para fins deste estudo, imóvel), assegurando-se aos titulares o seu aproveitamento exclusivo no período estabelecido”⁵⁷.

⁵⁵OLIVEIRA, Carlos Elias. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018:** pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 14 jul. 2019.

⁵⁶TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 32.

⁵⁷COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **A lei da multipropriedade:** pequena anotação crítica. Mgalas, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296090,101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>. Acesso em: 22 jul. 2019.

De acordo com o apontamento acima direcionado, é possível identificar outras características i) a da utilização de um imóvel determinado, ou seja, sobre coisa própria, além do ii) caráter exclusivo; e, iii) por um determinado período de tempo.

Outros autores apresentam principais características para o instituto, que guardam similaridade com o que propõe este estudo, como se vê:

As principais características da multipropriedade: a) Venda ou cessão de direito de uso; b) De uma habitação concreta, determinada no espaço; c) Com destinação habitacional-turística; d) A uma pessoa determinada; e) Por um tempo previamente determinado, geralmente uma ou duas semanas por ano; f) Assegurada a ocupação nos anos sucessivos⁵⁸.

Outro ponto que não pode ser deixado de lado é a sua limitação, que, em linhas diretas, diz respeito à limitação temporal, como bem reconhecido pelo civilista Sílvio Venosa, o qual reza que a “multipropriedade cria um direito real sui generis de usar, gozar e dispor da propriedade, cuja limitação não é apenas condominial, mas também temporal”⁵⁹.

Salutar o apontamento da limitação legal da multipropriedade imobiliária. As restrições ou limitações do direito de propriedade são adaptações da propriedade privada às finalidades sociais, isto é, são condições da sua existência na vida jurídica⁶⁰.

Nessa senda, a limitação da multipropriedade é legal-temporal, isto é, não há um exercício total da propriedade no espaço de tempo que lhe prouver, posto que o domínio é exercido de forma exclusiva, no entanto, com a estipulação de prazo determinado de acordo com o instrumento jurídico que a deu origem, por exemplo, uma semana, duas semanas, um mês e assim sucessivamente. Com relação a este determinado período de tempo, há linha doutrinária que defende a possibilidade de cinco períodos, abaixo enumerados:

a) Período fixo - consiste na aquisição de períodos semanais por ano, ficando previamente estabelecida a data e a hora de entrada e de saída a cada ano; b) Período flutuante - o comprador, quando adquire sua unidade, opta por reservar diferentes semanas em uma ampla faixa, de modo que, em cada ano, poderá ser contemplado em alguma dessas semanas; c) Período fixo e flutuante - acumula as características desses dois anteriores; d) Semanas Partidas - o proprietário utiliza sua idade somente durante alguns dias de sua semana, reservando os demais dias para utilização posterior dentro do mesmo ano; e) Período rotativo - é especialmente aplicável nos complexos em que se vendem tempos de uso grandes, formados por várias semanas; os tempos de uso vão, a cada ano, variando, de modo que todos os proprietários possam desfrutar de seu tempo de uso em todas as semanas do ano⁶¹.

⁵⁸OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade e timeshar ing**: aspectos cíveis e tributários. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000. p. 5.

⁵⁹VENOSA, Sílvio de Salvo. Multipropriedade. **Migalhas**, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 02 jul. 2019.

⁶⁰MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**. São Paulo: Revista dos Tribunais, São Paulo, 2005. p. 61.

⁶¹OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade e timeshar ing**: aspectos cíveis e tributários. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000. p. 6

Ademais, não se pode deixar de lado a característica de que a multipropriedade contempla vários negócios jurídicos acessórios, com bem leciona o Professor Roberto Paulino sustentando que a estrutura básica da multipropriedade:

Contempla inúmeras combinações, uma delas é a multipropriedade hoteleira, que permite o intercâmbio da unidade objeto da multipropriedade entre os diversos estabelecimentos de uma rede de hotéis, ou seja, o titular do direito real pode escolher exercê-lo, na época do ano acordada, em uma das diversas localidades postas à sua disposição⁶².

Em consonância com os dizeres acima elencados, importante trazer as afirmações da doutrina mais recente sobre o tema:

A multipropriedade pode ser conjugada com outros contratos ou direitos reais a fim de potencializar o aproveitamento do imóvel. É o caso dos contratos de serviços de intercâmbio, por meio do qual o multiproprietário cede os direitos de uso sobre um determinado imóvel em um específico período do ano a uma empresa que, em troca, permite-lhe utilizar qualquer imóvel do mundo integrante da vasta rede credenciada⁶³.

Na mesma linha, segue a autora Andreza Baggio, que na sua obra sustenta o caráter pós-moderno do negócio jurídico firmado sob o regime da multipropriedade, nos seguintes termos:

É unânime na doutrina sobre o assunto que o *Time Sharing* é o típico exemplo de contratação da pós-modernidade, até mesmo pelo contexto em que surgiu. Neste sentido, importa transcrever Cláudia Lima Marques, que, lembrando a doutrina de Jayme, assim expõe: Erik Jayme considerou o contrato de time sharing de multipropriedade como o paradigma de contrato de época pós-moderna, uma vez que o contrato de multipropriedade por uma série de características que podem ser classificadas como pós-modernas, a começar por seu objeto que é o lazer temporário, o uso de um imóvel em uma área turística e serviços conexos, por uma semana ou duas a cada ano⁶⁴.

Essas, portanto, são as características básicas da multipropriedade, as quais variam de acordo com o seu enquadramento legal, a depender da legislação que a contempla.

Há de se considerar presentes as características ora apontadas independentemente da legislação aplicada, nos mais diversos países que recebem o instituto, todavia sem um posicionamento uníssono acerca da natureza jurídica e definição, como se nota do apanhado trazido adiante:

⁶²ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas**. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui_vo371_1.pdf. Acesso em: 22 jul. 2019. p. 61.

⁶³OLIVEIRA, Carlos Elias. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos**. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 14 jul. 2019.

⁶⁴TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 177.

a) França - *Jouissance d'immeuble à temps partagé* (fruição de imóvel em tempo compartilhado), com a promulgação da Lei n. 86-18, de 6 de janeiro de 1986; b) Itália - *diritto di godimento ripartito di beni immobili* (direito de gozo repartido de bem imóvel), conforme pode se constar de seu Código do Consumidor, até a sua alteração em 2011, quando passou a utilizar expressamente o termo *multiproprietà*. C) Portugal - *direito real de habitação periódica* (já deixando antever a sua natureza jurídica); d) Espanha - *derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico*, conforme a Lei n. 42/1998, parcialmente mantida pela Lei nº 4/2012, com a exclusão da expressão '*inmuebles*' e) União Europeia Diretiva 2008/122/CE, que passou a qualificá-lo por *utilização periódica de bens*; f) Nos países do *common law*, a multipropriedade imobiliária é cognominada *time ownership*, *time sharing ownership*, *fractional time*, *recreational*, *condominium*, *vacation home*, *property's fourth dimension*, *interval ownership* e *holiday property bound*; Nesses países, surgem os consagrados termos *timeshare* e *timesharing*, ambos colhidos no domínio da informática⁶⁵.

De qualquer sorte, essa infinidade de denominações e naturezas jurídicas não afasta as características inerentes ao objeto deste estudo, as quais podem ser consideradas de suma importância para o delineamento do instituto no contexto brasileiro dos direitos reais. Note-se que, no direito brasileiro, há uma tendência de as relações jurídicas possibilitarem, através da constituição contratual, modular elementos não essenciais do tipo real.

Exatamente, o que se deu com a multipropriedade, instituto, o qual surgiu no Brasil como uma intervenção da autonomia privada no tipo do condomínio. Havendo, por conseguinte, a disseminação no mercado imobiliário das operações multiproprietárias, restou ao legislador conferir mais segurança jurídica à referida modalidade, definindo-a como mais uma espécie de condomínio, confirmando, portanto, a sua natureza de direito real, consoante exposição esmiuçada no próximo capítulo .

⁶⁵SARAIVA, Bruno de Sousa. **Aspectos tributários da propriedade espaço-temporal (multipropriedade imobiliária)**. Fortaleza - Ceará. DIN.CE, 2017. p. 103.

3 HERMENÊUTICA NOS DIREITOS REAIS: AVANÇOS E QUESTÕES CONTEMPORÂNEAS

Após a análise geral da Multipropriedade Imobiliária no capítulo primeiro, com o enfrentamento dos conceitos, influências históricas, análise do direito comparado e características do instituto, imperioso abordar o seu enquadramento no contexto brasileiro, isto é, como um direito real propriamente dito.

Para tanto, necessária é a abordagem acerca da diferenciação entre a taxatividade e tipicidade nos direitos reais contemporâneo (Subcapítulo 2.1), aprofundando-se no tema sobre a possibilidade de flexibilização nos tipos reais (Subcapítulo 2.2) e a decorrente confirmação da Multipropriedade como consectário da flexibilização da tipicidade real (Subcapítulo 2.3).

Por fim, tomando como base analítica a multipropriedade imobiliária, há um questionamento acerca da tendência brasileira de contratualização ou tipificação dos direitos reais (Subcapítulo 2.4).

3.1 Taxatividade e tipicidade nos direitos reais contemporâneos

Antes de qualquer perspectiva teleológica sobre a multipropriedade imobiliária, é de suma importância abordar os alicerces que deram ensejo à formação do instituto objeto deste estudo, quais sejam, a taxatividade e a tipicidade na seara dos direitos reais contemporâneos.

É preciso consignar que a taxatividade e a tipicidade compreendem verdadeiros paradigmas no ordenamento jurídico nacional, figurando, dessarte, como normas de caráter geral e norteadores quando da aplicação dos institutos que compõem os direitos reais.

A taxatividade representa uma limitação de ordem legal quanto à possibilidade de criação de novas figuras reais somente por parte do legislador, não sendo possível ao particular estabelecer ou criar novas figuras dessa natureza.

Noutras palavras, ao estabelecer o rol dos direitos reais, o legislador o concebeu enquanto *numerus clausus*, como forma, inclusive, de preservar a higidez do regramento que circunda o direito das coisas.

Ao tratar do direito das coisas, Pontes de Miranda já afirmava que “os direitos reais são em número limitado, fechado (*numerus clausus*)”⁶⁶. Assim, não concordando com a

⁶⁶MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**: parte especial: tomo XI: direito das coisas - propriedade, aquisição da propriedade imobiliária. Campinas: Bookseller, 2001. p. 90.

relativização desse entendimento, destacava que “devemos, por isso mesmo, ter todo o cuidado na leitura de livros franceses em que o princípio do *numerus clausus* não é absoluto”⁶⁷.

É exatamente nessa peculiaridade que reside o caráter taxativo dos direitos reais.

Nesse sentido, cabe trazer estudo específico sobre a temática, a qual se relaciona perfeitamente com o objeto deste trabalho:

Por tal motivo, diz-se que o rol das figuras possíveis de direito real é *numerus clausus*, por ser vedada ‘aos indivíduos a utilização de formas ou figuras atípicas’, diversas daquelas dispostas na lei. Partindo dessa premissa, podemos perceber a relação existente entre o *numerus clausus* e a tipicidade dos direitos reais. Enquanto o primeiro impede a criação de figuras de direito real pelos particulares, determinando a competência exclusiva do legislador para tanto, a tipicidade irá desempenhar o papel de consequência necessária da adoção do *numerus clausus*, ao impor um específico conteúdo estrutural e a modalidade de exercício de cada um dos tipos de direito real, dos quais os particulares não poderão se afastar⁶⁸.

Conforme é possível extrair-se do trecho supramencionado, a criação de eventuais figuras de direito real não passa pela esfera da autonomia da vontade que norteia as relações particulares. Dada a importância dos institutos jurídicos que compõem o direito das coisas, restou reservada ao legislador a capacidade de criar e regular tais figuras, de sorte que o princípio da taxatividade funciona como espécie de reserva legal à tipologia de novos institutos de direitos reais.

Ainda, sobre o princípio da taxatividade, destaca-se a lição de José de Oliveira Ascensão que leciona com clareza:

A lei pode concretizar os conceitos a que recorre, enunciando tipos. Uma série de tipos, especificadores de um conceito, origina uma tipologia, que pode ser taxativa. Diz-se que os direitos reais são um *numerus clausus* para significar que há uma tipologia taxativa dos direitos reais⁶⁹. [...] Não é permitida a constituição, com caráter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito senão nos casos previstos na lei. Remete-se, pois, a uma tipologia legal. Daqui resulta que, ao contrário do que acontece no Direito das Obrigações, por exemplo, as partes não podem criar direitos reais inominados⁷⁰.

Importante destacar, por oportuno, que a multipropriedade é, verdadeiramente, parte integrante do vasto universo dos direitos reais. Desse modo, referido instituto traz consigo diversos traços identificadores de sua condição legal, dentre os quais destacamos o caráter taxativo de sua tipologia legal ao lado das demais figuras reais.

⁶⁷MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**: parte especial: tomo XI: direito das coisas - propriedade, aquisição da propriedade imobiliária. Campinas: Bookseller, 2001. p. 90.

⁶⁸MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria geral dos direitos reais**. São Paulo: Revista do Tribunais, 2013. p. 107.

⁶⁹ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direitos reais**. 5. ed. Lisboa: Coimbra, 1968. p. 153.

⁷⁰ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direitos reais**. 5. ed. Lisboa: Coimbra, 1968. p. 154.

Além disso, não há que se falar em direito obrigacional, isto é, em relações de cunho pessoal quando estar-se a tratar especificamente da multipropriedade imobiliária. Isso porque, antes da Lei nº 13.777/2018, que promoveu o enquadramento do instituto em apreço enquanto direito real no ordenamento jurídico brasileiro, parcela da doutrina cogitava a existência de direitos reais inominados para justificar o surgimento da multipropriedade no âmbito das relações sociais.

Este é o caso, por exemplo, do Professor Gustavo Tepedino ao afirmar a possibilidade de direitos reais atípicos, posicionamento, do qual, diga-se de passagem, discorda este estudo.

Ocorre que, tal análise encontrava resistência no princípio da taxatividade que, de fato, impede a caracterização de direitos reais inominados, isto é, de figuras de direito real fora do rol legalmente estabelecido como *numerus clausus*, conforme já destacado. Nesse sentido, a Lei nº 13.777/2018 representou a pacificação das divergências ora levantadas.

Ao analisar essa temática, Rafael Domingos Faiardo Vanzella destaca em sua tese de doutorado o seguinte:

Por seu turno, *numerus clausus* é - não exatamente ao contrário - um regime de tipicidade contratual que se identifica em apenas um nível de intervenção legislativa sobre as manifestações de autonomia contratual. No interior da categoria do contrato, regulam-se apenas os contratos típicos, de modo que uma certa regulação autônomo-privada (eficácia jurídica) deve necessariamente aderir a estruturas (tipos contratuais) especialmente predispostas na lei; é inexistente uma determinada regulação autônomo-privada que adira a um tipo de contrato em gênero, só cientificamente construído a partir da interpretação tipológica dos textos legais sobre cada um dos contratos em espécie⁷¹.

Outrossim, verifica-se que o aspecto normativo é um fator preponderante na caracterização dos direitos reais e, conseqüentemente, na caracterização da multipropriedade imobiliária. Tal aspecto tem por finalidade, inclusive, conferir maior segurança jurídica nas relações que decorrem da aplicação desse instituto.

No caso da multipropriedade imobiliária, haja vista a sua recente regulamentação por parte do legislador aliada ao recente aparecimento dessa figura na realidade social brasileira, situá-la no campo legal dos direitos das coisas representa um avanço considerável no enfrentamento do tema. Conforme anteriormente destacado, antes de a Lei nº 13.777/2018 dispor acerca do sistema jurídico da multipropriedade, parcela considerável da doutrina e da jurisprudência pátrias não concebiam a multipropriedade como direito real, valendo-se do

⁷¹VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **Numerus clausus dos direitos reais e autonomia nos contratos de disposição**. 2009. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-10112011-164402/publico/Rafael_Vanzella_Tese.pdf>. Acesso em: 22 jul. 2019. p. 38

princípio da taxatividade para justificar que a ausência de previsão eliminava qualquer possibilidade de atribuir eficácia de direito real ao instituto em comento.

Ademais, ao tratar da taxatividade dos direitos reais, corroborando com os aspectos antes elencados, o professor Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, leciona o seguinte:

Daí a conclusão de que o sentido mais profundo da taxatividade dos direitos reais não se encontra na repulsa ao antigo regime, mas sim no receio trazido pela oponibilidade *erga omnes* dos direitos reais a possibilidade de vincular toda a coletividade a respeitar uma situação real excêntrica, incomum ou desconhecida. Em essência, portanto, a proscrição da autonomia da vontade no campo do direito das coisas atende a um imperativo de segurança jurídica⁷².

Destaque-se, ainda, que o princípio da taxatividade, concebido a partir da perspectiva de um rol *numerus clausus* do direito das coisas, possui significativa interferência na autonomia da vontade própria das relações particulares e, conseqüentemente, no poder de disposição na esfera privada. Conforme dito antes, é inegável que ao estabelecer uma espécie de tipologia legal, o legislador impõe aos particulares uma série de limitações que deverão ser observadas no âmbito contratual.

Nessa linha, bem elucidativo dizeres que tratam das repercussões desse aspecto na seara contratual:

É esse o significado de a predisposição dos contratos de disposição ser em *numerus clausus*. Na medida em que os tipos desses contratos são legalmente predispostos em número fechado, a qualquer contrato que escape da tipificação legal, ainda que por meio dele os contratantes tenham declarado, inequívoca e perfeitamente, sua vontade jurídico-negocial daqueles efeitos, não será reconhecida, pelo ordenamento jurídico, a atribuição patrimonial autonomamente programada⁷³.

Superadas as considerações acerca do princípio da taxatividade, passa-se a analisar com maior profundidade o princípio da tipicidade que, de igual modo, configura uma das maiores expressões do estudo do direito das coisas.

Conforme exposto anteriormente, apesar da estrita relação entre taxatividade e tipicidade, é muito importante deixar claro que não se pode confundir os referidos princípios; enquanto “o princípio da tipicidade se refere ao conteúdo estrutural do direito real e, portanto, à modalidade do seu exercício, o princípio do *numerus clausus* diz respeito única e exclusivamente à fonte de direito real”⁷⁴.

⁷²ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica no direito contemporâneo**: por uma teoria geral do direito das coisas. Tese de Doutorado em Direito pela Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2010. p. 87. Disponível em: https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arquivo371_1.pdf. Acesso em: 02 ago. 2019.

⁷³VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O contrato e os direitos reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 274

⁷⁴GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. **Direitos reais e autonomia da vontade**: o princípio da tipicidade dos direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 2000. p. 16.

Realmente, a relação entre os conceitos é bastante próxima e pode, inclusive, acarretar algum tipo de confusão conceitual. Em linhas gerais, a tipicidade decorre do caráter taxativo dos direitos reais no ordenamento jurídico brasileiro. Isso porque, ao estabelecer que somente as figuras previstas na lei gozam do status de direito real, gera-se uma espécie de tipologia legal, na qual está inserida a multipropriedade.

Sendo assim, enquanto ponto de partida dessa análise, é imprescindível discorrer acerca da conceituação e definição doutrinária que remontam ao princípio da tipicidade do direito das coisas. Inicia-se o debate com o autor Oliveira Ascensão, que põe em evidência a tipicidade nos direitos reais como o princípio que permite à obediência ao conteúdo estrutural de determinado direito real⁷⁵. Muitos autores tratam do assunto partindo deste marco teórico para suas obras, como é o caso adiante bem elucidativo sobre o tema, com os seguintes argumentos:

José de Oliveira Ascensão (1968, p. 20) reputa fundamental, para o início de uma investigação científica, distinguir com o rigor possível os vocábulos tipicidade e *facti species*. Ele afirma que, pelo fato de a tipicidade se sustentar necessariamente numa referência ao tipo, poder-se-ia conjecturar que ela se confunde com previsão ou hipótese legal, que, em verdade, é anterior a toda norma jurídica. Para caracterização da última, os alemães se socorrem da palavra *tatbestand*, que Pontes de Miranda (1983, p. 395) traduziu como suporte fático e utilizou como alicerce de sua teoria do fato jurídico. Assim, para Ascensão, o estudo da *facti species* é, ao mesmo tempo, mais amplo e mais limitado do que o da tipicidade, justificando que é mais amplo porque “nem toda previsão legal, no sentido de *facti species*, implica o recurso à tipicidade”, e mais limitado porque “a *facti species* traz consigo a previsão legal, e a tipicidade funciona tanto no que respeita à previsão como à estatuição”⁷⁶.

O trecho acima colacionado, confirma o ideal de que a tipicidade é “anterior à norma jurídica”⁷⁷, o que representa, exatamente, a lacuna legal em que podem ser enquadrados os casos concretos, exatamente, no suporte fático, segundo Pontes de Miranda.

Ao abordar a mesma temática, importante trazer o seguinte ensinamento:

Na esfera dos direitos reais, diz-se que a tipicidade ‘cristaliza os tipos de afectações reais para, por um lado, estabelecer fronteiras claras entre o que é e o que não é real’ e, por outro lado, para permitir a incidência das disposições jurídicas aplicáveis aos tipos de direitos reais. Esta ‘cristalização’ dos direitos reais não é algo definitivo, mas reflete apenas a opção do legislador em prol de determinados tipos que se mostram mais convenientes diante das conjecturas e objetivos sociais de uma determinada época. Assim, a tipificação, em qualquer um dos campos jurídicos, irá representar ‘a escolha pela ordem jurídica dentro de muitas realidades possíveis, daquelas que são consideradas relevantes’⁷⁸.

⁷⁵ASCENSÃO, Oliveira. *apud* DANTAS, Bruno. Tipicidade dos direitos reais. **Revista Jurídica da Presidência**. Brasília, v. 20, n. 121, jul./ set., 2018. Disponível em: <<https://revistajuridica.presidencia.gov.br/index.php/saj/article/view/1813/1250>>. Acesso em: 25 jul. 2019.

⁷⁶DANTAS, Bruno. Tipicidade dos direitos reais. **Revista Jurídica da Presidência**. Brasília, v. 20, n. 121, jul./ set., 2018. Disponível em: <<https://revistajuridica.presidencia.gov.br/index.php/saj/article/view/1813/1250>>. Acesso em: 25 jul. 2019.

⁷⁷MIRANDA, José Francisco Pontes de. **Tratado de direito privado**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983. v. X. p. 95.

⁷⁸MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria geral dos direitos reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 130.

Conforme é possível extrair-se das citações anteriores, o princípio da tipicidade permite delimitar as figuras mais relevantes para o direito das coisas, situando-as enquanto integrantes de um universo de institutos que guardam traços de considerável relevância na esfera das relações privadas, espaço, onde os particulares negociam suas pretensões através da autonomia da vontade.

A tipicidade impõe que a constituição dos direitos deve respeitar o conteúdo estrutural dos poderes conferidos pelo ordenamento. Tal necessidade de respeito decorre do conteúdo típico dos direitos reais previstos em lei⁷⁹.

Nessa perspectiva, há importante abordagem pela Renata Percílio, a qual elucida a temática quando trata dos negócios jurídicos reais em seu estudo científico:

Tanto é verdade, que a criação de novo direito real, pelo legislador, o único com legitimidade para tanto, pode não se configurar como tal se não for compatível com o princípio da tipicidade, que representa a escolha de situações relevantes para a vida social, dentre tantas outras possíveis, para tipificar. Desta forma, a tipicidade dos direitos reais se apresenta como uma limitação à criação de novos direitos reais por parte do legislador⁸⁰.

Entretanto, há de se destacar que a tipicidade dos direitos reais não impede, de modo algum, o surgimento de novas figuras na realidade social, isto é, no universo fático das relações estabelecidas entre os particulares. Sendo assim, em que pese a existência de uma incontestada tipologia legal das figuras de direito real, o legislador, bem como operadores do direito de forma geral, não tem a capacidade de prever todas as hipóteses de surgimento de novos institutos.

Foi dessa forma, inclusive, que ocorreu com a multipropriedade imobiliária.

Nessa perspectiva, cumpre ressaltar, que, apesar da nítida relevância do princípio da tipicidade para o direito das coisas e, conseqüentemente, para o estudo da multipropriedade imobiliária, não é possível atribuir-lhe caráter absoluto e imutável.

Conforme destacado anteriormente, a contínua modificação e aperfeiçoamento das situações fático-jurídicas ao longo do tempo demandam novas respostas por parte do direito enquanto ciência. Não foi diferente com a multipropriedade, agora, inegavelmente, figura integrante do universo do direito das coisas.

É o que destaca, novamente, o professor Roberto Paulino sobre a temática:

⁷⁹GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. **Direitos reais e autonomia da vontade: o princípio da tipicidade dos direitos reais**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000. p. 16.

⁸⁰RODRIGUES, Renata Percílio. **Negócio jurídico de sobrelevação em direito de superfície**. 2017. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2017. p. 103.

No direito contemporâneo, o dogma da clausura dos direitos reais não pode mais ser tomado como absoluto. Situações novas de utilização de bens têm sido utilizadas pelo operador econômico sem pudor para com os modelos jurídicos pré-estabelecidos, e o intérprete precisa enquadrá-las no direito das coisas, sob pena de negar a tutela jurídica adequada a toda uma série de indivíduos envolvidos nestas relações⁸¹.

Ora, segundo depreende-se do trecho acima, a ciência jurídica não mais comporta conceitos ou teorias de ordem absoluta, que somente restringem elementos quando deveriam conferir maior segurança jurídica às relações entre os particulares.

A multipropriedade imobiliária, inclusive, é fruto desse processo contínuo de flexibilização e aperfeiçoamento das relações socioeconômicas, demandando novas posturas como forma de garantir a segurança jurídica esperada de qualquer relação social tutelada pelo direito. Desse modo, mais uma vez, destaca-se o caráter relativo como uma tendência nos diversos campos do ordenamento jurídico como forma de atender às mais variadas demandas sociais.

Outrossim, é preciso ter em mente que o princípio da tipicidade não impede que uma figura real possua diversas caracterizações na realidade fática, isto é, no mundo concreto. E isso não significa uma descaracterização dos institutos reais, mas somente uma confirmação de que a lei não tem o condão de prever todas as hipóteses da realidade social, razão pela qual há de ser reconhecido o caráter relativo da tipicidade.

Sendo assim, corroborando com os apontamentos acima realizados acerca da distinção entre taxatividade e tipicidade, o professor Roberto Paulino afirma que:

O princípio do *numerus clausus* estabelece um monopólio legislativo para a criação de direitos reais, só se admitindo os direitos sobre as coisas estabelecidos na lei, enquanto que o princípio da tipicidade exige que ao adotar uma das figuras típicas previstas se respeite a sua estruturação legal⁸².

Em linhas diretas, tem-se que o *numerus clausus* significa a proibição, pelo ordenamento jurídico, de o particular criar através do negócio jurídico direito real não tipificados em lei, enquanto que a tipicidade, por outro lado, mitiga que a constituição dos direitos deve respeitar o conteúdo essencial dos parâmetros estabelecidos por cada ordenamento jurídico⁸³, de modo que haveria, portanto, espaço para autonomia privada.

⁸¹ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas**. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: [https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui vo371_1.pdf](https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui%20vo371_1.pdf). Acesso em: 22 jul. 2019. p. 87-88.

⁸²ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas**. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: [https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui vo371_1.pdf](https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui%20vo371_1.pdf). Acesso em: 22 jul. 2019. p. 88-89.

⁸³GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. **Direitos reais e autonomia da vontade: o princípio da tipicidade dos direitos reais**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000. p. 16.

Realizadas tais considerações, é necessário conceber a possibilidade de relativização da tipicidade enquanto princípio norteador dos direitos reais, assunto este que será abordado no próximo item atinente à liberdade relativa e à formação dos tipos reais.

3.2 Liberdade relativa e a formação dos tipos reais

Após tecer considerações acerca da taxatividade e tipicidade dos direitos reais, cumpre discorrer de forma mais detida sobre o ponto suscitado no final do subitem anterior, qual seja: a possibilidade de relativização do princípio da tipicidade como forma de permitir a configuração de novas figuras de direito real.

Apesar do conservadorismo da doutrina clássica civilista, é inegável que a flexibilização de determinados institutos jurídicos foi mais do que necessária para acompanhar a evolução das relações sociais, de modo a conferir-lhes maior segurança jurídica. Isso porque as normas jurídicas, em sentido amplo, não podem ter um fim em si mesmas, isto é, devem estar atentas à evolução dos aspectos fático-jurídicos que constituem as relações estabelecidas entre os particulares.

A multipropriedade imobiliária, destaque-se, está inserida neste aspecto.

Desse modo, é preciso considerar a plena possibilidade de se criar novos negócios jurídicos na ficção jurídica da tipicidade real. Conforme já destacado, não há direitos reais atípicos, por assim dizer, mas sim, negócios acessórios que são criados através da liberdade relativa existente na tipicidade real.

Nesse sentido, imperiosa a seguinte lição:

Com efeito, o que se pretende não é adotar as novas figuras por meio de quebra do *numerus clausus*. Este princípio se mantém incólume, e não há que se falar em direito atípicos criados pelo auto-regramento dos particulares. A inserção no sistema de direitos como a multipropriedade, por exemplo, se permite por meio da compreensão de que em cada tipo há um conteúdo essencial, que o identifica e deve necessariamente estar presente, e conteúdo acessório, facultativo, o que fornece um espaço para a intervenção da autonomia privada⁸⁴.

Nessa mesma linha de entendimento, Roberta Mauro Medina Maia, ao tratar do conceito e fundamentos do *numerus clausus* e da tipicidade, elucida que: “ainda que se admitisse, no Brasil, a adoção de um sistema *numerus clausus* de direitos reais, esta não

⁸⁴ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas**. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: [https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui vo371_1.pdf](https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui%20vo371_1.pdf). Acesso em: 22 jul. 2019. p. 89-90.

impediria a atuação da autonomia da vontade por meio “da modelação do protótipos de direitos reais existentes e tipificados”⁸⁵.

Referida autora acrescenta, ainda, a título exemplificativo que:

Com efeito, ainda que, e.g., uma servidão tenha que apresentar as características básicas de uma servidão, a variabilidade de seu conteúdo pode ser garantida sem a reprovação do sistema, pois embora o *numerus clausus* vede aos particulares a criação de novas figuras de direitos reais, a abertura dos tipos reais previstos na lei lhes garantirá a possibilidade de definir mais concretamente o seu conteúdo⁸⁶.

Ora, a partir de tais considerações, é possível perceber que existe uma parcela de liberdade no que diz respeito à configuração dos tipos reais previstos em lei. E isso não significa uma descaracterização dos institutos, mas a sua manifestação em variadas faces.

Na lição de José de Oliveira Ascensão, “a tipicidade taxativa não implica um monopólio legal na qualificação de direitos reais. O intérprete pode incluir nesta categoria qualquer situação, desde que nela encontre os seus traços essenciais”⁸⁷.

Nesse mesmo sentido, Renata Percílio Rodrigues, no seu estudo científico já mencionado, destaca que:

Desta forma, seria possível à autonomia da vontade atuar, na elaboração do conteúdo do direito real, desde que respeitados os elementos impostos pelo princípio da tipicidade. Ou seja, apesar de não ser possível variar a disposição legal do direito real, é lícito introduzir ao conteúdo novos elementos⁸⁸.

Para facilitar o entendimento, imagine-se que o rol dos direitos reais constitua um enorme conjunto numérico, com diversas características em comum. Sendo assim, todo o universo existente fora do referido conjunto não ostenta a condição de direito real. Há de se considerar, todavia, que, no interior desse vasto universo dos direitos reais representado pelo conjunto numérico referenciado, existe uma série de outros sistemas menores que carregam aspectos mais próprios e específicos, sem, contudo, deixar de ostentar a condição de direito real, uma vez que se situam no interior do universo do direito das coisas.

Dentro desse conjunto hipotético, há a possibilidade de se formular vários outros negócios jurídicos reais, mesmo que inexista um tipo real específico para tanto. Não se faz necessário, dessarte, a posituação de um direito real “novo”, se, por exemplo, o objeto do negócio jurídico já estiver inserido em um daqueles direitos reais preexistentes.

⁸⁵MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria geral dos direitos reais**. São Paulo: Revista do Tribunais, 2013. p.114-115.

⁸⁶MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria geral dos direitos reais**. São Paulo: Revista do Tribunais, 2013. p.115.

⁸⁷ASCENSÃO, José de Oliveira. **A tipicidade dos direitos reais**. Lisboa: Minerva, 1968. p. 112.

⁸⁸RODRIGUES, Renata Percílio. **Negócio jurídico de sobrelevação em direito de superfície**. 2017. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2017. p. 103.

Não é o que está acontecendo, no entanto, com o direito brasileiro, cuja tendência, ao menos sob uma análise imediata, é a de tipificar os negócios jurídicos reais, como será abordado especificamente no item 2.4, deste estudo.

Pois bem, fugindo das discussões doutrinárias, sabe-se que a multipropriedade imobiliária, com o advento da Lei nº 13.777/2018, ingressou ao universo jurídico dos direitos reais, inserida, portanto, no conjunto do direito das coisas ao lado dos tantos outros tipos reais elencados pelo Código Civil brasileiro.

Noutra linha, tratar de liberdade relativa na seara dos direitos reais significa, antes de tudo, compreender que a autonomia da vontade que rege as relações particulares, interfere sobremaneira no processo de formação de novos institutos jurídicos. Não foi diferente com a multipropriedade.

Observe-se, por oportuno, as considerações adiante:

Essa análise de conformação com o ordenamento da intervenção da autonomia privada na tipicidade real deve ser feita em duas etapas, como já se teve oportunidade de afirmar anteriormente. Na fase primária de controle, é preciso observar se a figura jurídica real proposta se adequa a um tipo pré-existente no ordenamento jurídico e se respeita a sua estrutura básica. Caso o conteúdo essencial do tipo não esteja presente ou tenha sido indevidamente alterado, o que se tem é a tentativa de constituir um direito real propriamente atípico, e a sanção é a inexistência do direito real desejado pelos particulares, ressaltando-se a persistência de eventuais efeitos obrigacionais. Na fase secundária, o que se tem é uma análise de merecimento de tutela, ou seja, se a modificação do conteúdo acessório de um direito real aceito pelo sistema é válida ou não⁸⁹.

Ora, não restam dúvidas de que o processo de flexibilização, com a consequente formação de novos tipos reais, não representa nenhuma afronta ao princípio da taxatividade - *numerus clausus*. Isso porque a multipropriedade é um nítido reflexo de configuração de novas figuras reais a partir da relativização da liberdade nas relações particulares.

Outrossim, Rafael Domingos Faiardo Vanzella, ato tratar da relação entre *numerus clausus* e boa-fé na seara contratual, destaca que:

Em visão de futuro, nenhuma norma do Código Civil é e será tão importante para o desenvolvimento dogmático do direito das coisas como aquela descrita pelo art. 187, não porque amortece o regime de *numerus clausus*, mas porque permite a concretização da boa-fé objetiva no direito das coisas⁹⁰.

Nesse mesmo sentido, há doutrina que trata da autonomia privada e boa-fé objetiva em direitos reais, aduzindo que:

⁸⁹ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas**. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: [https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui vo371_1.pdf](https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui%20vo371_1.pdf). Acesso em: 22 jul. 2019. p. 91-92.

⁹⁰VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O contrato e os direitos reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 205.

Aparentemente, a disciplina em *numerus clausus* dos direitos reais, tanto quanto à sua constituição quanto ao seu conteúdo, afastaram em larga medida o modelo negocial e, por conseguinte, a noção de autonomia da vontade deste inteiro setor do direito civil. Outras características ínsitas aos direitos reais, como a oponibilidade *erga omnes* e o direito de sequência, estariam relacionadas a esta aparente falta de autonomia⁹¹.

Ademais, acrescenta que “essas características, porém, têm sido relativizadas, deixando aos poucos de ser consideradas exclusivas dos direitos reais”⁹².

Conforme depreende-se dos trechos acima transcritos, existe uma tendência de relativização de institutos jurídicos no direito civil contemporâneo, sem que isso implique na desconfiguração dos princípios da taxatividade - *numerus clausus* - e, consequentemente, da tipicidade do direito das coisas. Trata-se, tão somente, de uma espécie de flexibilização como forma de proporcionar a formatação de novos tipos (figuras) reais.

Na realidade, tanto o caráter taxativo (*numerus clausus*) quanto a tipicidade relacionam-se, em certa medida, com outros princípios da seara civil e, especificamente, dos direitos reais, tal como ocorre como o princípio da boa-fé contratual.

Não seria censurável, falar-se em elementos naturais ou acidentais aos tipos reais, abertos à modificação das partes.

Nesse sentido, afirma José de Oliveira Ascensão:

A tipologia taxativa não impede que se admitam modificações dos direitos reais. Efetivamente, o direito real tem todo um conteúdo acessório, que é vastamente moldável pelas partes, mediante a substituição de disposições supletivas. Esse conteúdo é estranho à descrição fundamental em que consiste o tipo⁹³.

Na mesma linha, caminha o italiano Marco Comporti como se extrai do trecho:

*Per quanto concerne il nucleo fondamentale della situazione reale, dunque, il limite dell'autonomia privata è ricollegato alla ineliminabilità delle situazioni semplici che compongono tale nucleo fondamentale. Le altre situazioni semplici di vantaggio o di svantaggio, che, pur facendo parte della situazione reale, non ne rappresentano il nucleo fondamentale, ma costituiscono essenzialmente regole per il suo esercizio, potranno invece essere liberamente disciplinate dall'autonomia privata*⁹⁴.

De fato, mais importante do que a diferença entre elementos essenciais ou acidentais do tipo de direito real, a distinção essencial parece residir entre a constituição estrutural do

⁹¹SOUZA, Eduardo Nunes de Notas sobre o papel da autonomia privada no exercício de situações jurídicas de natureza real. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC**. v. 35, 2, jul./dez. 2015.

⁹²SOUZA, Eduardo Nunes de Notas sobre o papel da autonomia privada no exercício de situações jurídicas de natureza real. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC**. v. 35, 2, jul./dez. 2015.

⁹³ASCENSÃO, José de Oliveira. **A tipicidade dos direitos reais**. Lisboa: Minerva, 1968. p. 332.

⁹⁴COMPORTTI, Marco *apud* CICU, Antonio; MESSINEO, Francesco. **Trattato di diritto civile e commerciale**. Milano: Giuffrè, 1980. v. 3, t. 1 p. 158. “No que diz respeito ao núcleo fundamental da situação real, portanto, o limite da autonomia privada está vinculado à eliminação das situações simples que compõem esse núcleo fundamental. As outras situações simples de vantagem ou desvantagem, que, embora façam parte da situação real, não representam o núcleo fundamental, mas constituem essencialmente regras para seu exercício, podem ser livremente governadas pela autonomia privada” (Tradução livre).

direito e o perfil dinâmico do exercício, residindo neste último o espaço aberto à autonomia. De outra parte, e talvez este seja o aspecto mais importante, existe um considerável grau de autonomia no perfil dinâmico dos direitos reais, vale dizer, no momento de seu exercício⁹⁵.

Muito embora o conteúdo essencial desses direitos esteja necessariamente previsto na lei, diversos aspectos de sua fruição abrem-se, na prática, à vontade (e ampla discricionariedade) dos interessados. Trata-se de um exercício que pouco se distancia da liberdade para modificar os efeitos negociais que teriam as partes em um contrato típico que não desejassem desnaturá-lo em atípico⁹⁶.

Nesse sentido, é imediatamente necessário especificar que a ordem jurídica admita claramente um espaço de autonomia privada, na determinação concreta dos poderes, faculdades, limites e obrigações que constituem o conteúdo das diversas situações reais, sem que haja, eventualmente, o cometimento de atos ilícitos⁹⁷.

Realizada tais considerações acerca da liberdade relativa na seara contratual e dos direitos reais, cumpre discorrer com maior profundidade sobre a formatação de novos tipos reais no direito privado.

Conforme destacado anteriormente, a complexidade das relações entre particulares evolui constantemente no seio social, de modo que, no mundo fático, novas figuras negociais são cada vez mais aplicadas nas relações privadas.

Por vezes, destaque-se, tais figuras carecem de previsão legal. Foi assim por muito tempo com a multipropriedade. Entretanto, diante da liberdade relativa, a legislação e os operadores do direito precisaram adequar-se a essa nova realidade, com vistas a garantir a segurança jurídica esperada nas relações privadas.

No entanto, o direito contemporâneo, como é de conhecimento corrente, assiste hoje à ruptura das antigas amarras voltadas à segurança, pois a efetividade tende a prevalecer para

⁹⁵ SOUZA, Eduardo Nunes de Notas sobre o papel da autonomia privada no exercício de situações jurídicas de natureza real. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC**. v. 35, 2, jul./dez. 2015.

⁹⁶ SOUZA, Eduardo Nunes de Notas sobre o papel da autonomia privada no exercício de situações jurídicas de natureza real. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC**. v. 35, 2, jul./dez. 2015.

⁹⁷ COMPORTI, Marco. *apud* CICU, Antonio; MESSINEO, Francesco. **Trattato di diritto civile e commerciale**. Milano: Giuffrè, 1980. v. 3, t. 1. p. 150. “In proposito è subito il caso di precisare che l’ordinamento ammette chiaramente uno spazio all’autonomia privata, nella determinazione concreta dei poteri, delle facoltà, dei limiti e degli obblighi costituenti il contenuto delle varie situazioni reali, prevedendo al riguardo, in certe ipotesi, la possibilità che il titolo disponga altrimenti dalla disciplina normativa”. “Nesse sentido, é imediatamente necessário especificar que a ordem jurídica admita claramente um espaço de autonomia privada, na determinação concreta dos poderes, das faculdades, dos limites e das obrigações que constituem o conteúdo das diversas situações reais, prevendo a esse respeito, em certas hipóteses, a possibilidade de que o título preveja legislação (Tradução livre).

a tutela de interesses novos deixados à margem do sistema clássico. E a revisão da tipicidade real reitera essa necessidade⁹⁸.

Há de se destacar, ainda, que referido processo de relativização da liberdade não é irrestrito, antes encontrando limitações de ordem legal e social. Assim, tomando-se por exemplo a multipropriedade imobiliária, verifica-se que por longo lapso temporal, doutrina e jurisprudência travaram discussões acerca de sua natureza jurídica e de seu enquadramento no ordenamento jurídico brasileiro.

Apesar de todos esses entraves, a multipropriedade adquiriu tamanha importância na seara das relações privadas, culminando com a edição da Lei nº 13.777/2018 que sedimentou o caráter real do referido instituto jurídico.

Dessa maneira, falar em formação de novos tipos reais é, antes de tudo, reconhecer que a autonomia da vontade, que rege as relações particulares, possui significativa interferência no mundo jurídico, notadamente na seara contratual. Logo, há de concluir que quanto maior seja a liberdade relativa conferida aos particulares, maior será a possibilidade de surgimento de novas figuras reais. Nessa perspectiva, importante trazer a seguinte abordagem:

A partir de tais considerações, é possível perceber que haverá sempre algum espaço - por menor que seja - destinado à atuação da autonomia da vontade, independentemente de qual seja a figura típica. Com efeito, é na abertura dos tipos que reside o vínculo existente entre a autonomia da vontade e os direitos reais, pois, em virtude desta, a modelação do mesmo poderá ser permeada por manifestações volitivas dos indivíduos interessados naquela situação jurídica⁹⁹.

Ademais, ao tratar do processo de formação de novos tipos reais e de sua relação com o princípio da taxatividade, com destaque para a necessidade de segurança jurídica, o professor Roberto Paulino leciona:

Desde que as situações reais aparentemente atípicas possam ser enquadradas na estrutura de um direito real existente no sistema, ainda que com modificação deste conteúdo acessório por acordo das partes, preserva-se o princípio da taxatividade e se atende à necessidade de oferecer a tutela jurídica conforme o caso concreto, sem repelir a operação jurídica pretendida por puro formalismo que, em sua essência, se destina a proteger um anseio por segurança jurídica que hoje não faz sentido, já que estes modelos de aproveitamento de bens são utilizados livremente na prática jurídica cotidiana sem prejuízo para o interesse social¹⁰⁰.

⁹⁸ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas**. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: [https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui vo371_1.pdf](https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui%20vo371_1.pdf). Acesso em: 22 jul. 2019. p. 87.

⁹⁹ MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria geral dos direitos reais**. São Paulo: Editora Revista do Tribunais, 2013. p.131.

¹⁰⁰ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas**. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: [https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui vo371_1.pdf](https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui%20vo371_1.pdf). Acesso em: 22 jul. 2019. p. 90.

Ora, o fenómeno da flexibilização que possibilita formatar novas figuras reais é cada vez mais presente nos ordenamentos jurídicos, de modo que o autor Ascensão já bem defendia esse posicionamento, como se nota adiante:

No campo dos Direitos Reais, verificou-se que o papel atribuído à vontade privada na relação dos direitos não só levaria normalmente a encontrar, para o caso concreto, o ponto ótimo de equilíbrio, como permitiria imprimir a característica dinâmica da colaboração a uma zona tradicionalmente representada como estática, pelo predomínio da ideia de atribuição¹⁰¹.

Referido autor ainda acrescenta que "não temos apenas um aumento quantitativo de relações reais, mas também a introdução de novas figuras"¹⁰².

Ainda, há de se considerar que dentro de cada figura (tipo) real, existe uma espécie uma lacuna em que se é possível inserir os mais diversos negócios jurídicos reais a fim de conferir juridicidade às práticas comerciais adotadas por parte dos particulares.

Nesse cenário, exsurge a multipropriedade imobiliária, fruto desse processo de liberdade relativa com a consequente formatação de novos tipos reais, assunto a ser abordado no próximo item.

3.3 A multipropriedade imobiliária como consectário da flexibilização da tipicidade real

Antes da edição da Lei nº 13.777/2018 (que será abordada no capítulo terceiro desta dissertação), muito se discutia a respeito da natureza jurídica do instituto. Este estudo entende, no entanto, que há o afastamento por completo desse ponto específico, sendo confirmada, portanto, a natureza jurídica de direito real.

Isto se deve, afinal, porque há enunciado legal que a classifica como tanto, de modo que não haveria muito o que se prolongar quanto ao que ora se refere. É imperioso, no entanto, delimitar o ponto de partida do direito real e, a partir de onde, iniciam-se as obrigações de caráter obrigacional (pessoal) dada a complexidade do instituto da multipropriedade imobiliária e a sua aplicação na realidade prático-jurídica.

Inclusive, no seio doutrinário, várias teorias buscavam conceber a natureza jurídica do instituto, classificando a multipropriedade como direito pessoal, como direito real, como

¹⁰¹ ASCENSÃO, José de Oliveira. **As relações jurídicas reais**. Lisboa: Livraria Moraes, 1962. p.14.

¹⁰² ASCENSÃO, José de Oliveira. **As relações jurídicas reais**. Lisboa: Livraria Moraes, 1962. p.14

forma de comunidade de bens e, não obstante, até como um novo regime jurídico imobiliário¹⁰³.

Independentemente, nota-se que, a multipropriedade imobiliária sempre foi exaltada pela força da autonomia de vontade não apenas no campo dos direitos obrigacionais, mas principalmente nos direitos reais. Este fato, permitia, inclusive, a defesa por parte da doutrina acerca da criação de figuras reais distintas daquelas tipificadas na lei - posicionamento que não se filia este estudo -, como leciona Arruda Alvim:

Dentre os princípios ou características dos direitos reais, há dois deles, que avultam e se colocam até mesmo prioritária e cronologicamente antes dos demais. São os princípios da legalidade (que se traduz no que diz respeito às previsões normativas dos direitos reais, em tipicidade) e o da publicidade, cuja conjugação essencial é exigível para se ter configurado um direito real, salvo exceções legais expressas. Estes dois dizem respeito à própria existência (no plano normativo) ou à criação dos direitos reais. Se uma dada situação tendente a desembocar na formação de um direito real for desconforme a um tipo de direito real, é certo que não poderá vir a ser objeto da publicidade, que, sabe-se, entre nós, é constitutiva do direito real. O princípio da legalidade e o da taxatividade não foram explicitamente reconhecidos no código Civil de 1916 e nem no atual, o artigo 1225 apenas relaciona alguns direitos reais, silenciando no que diz respeito à possibilidade ou não de criação de outros direitos¹⁰⁴.

Ainda, no que diz à variedade do enquadramento quanto à natureza jurídica do instituto, imperioso trazer trecho da obra de Maria Helena Diniz, que apontava quatro formatos jurídicos bem distintos quanto ao objeto deste estudo, como se vê:

a) Acionária ou Societária: aqui uma sociedade, proprietária do imóvel de lazer, emite ações ordinárias representativas da propriedade daquele imóvel, as quais ficam em poder dos efetivos proprietários. Tais ações garantem a gestão social do imóvel e conferem ao acionista direito de uso daquele bem por um dado período no tempo; b) Direito real de habitação periódica: muito usual em Portugal, com características de direito real de fruição sobre coisa alheia, pelo qual o proprietário pode usar um imóvel em zona turística por prazo certo e proporcional à natureza de seu investimento. Há, inclusive, uma espécie de certificado de predial o qual possibilita a transferência proprietária, desde que assente no registro público; c) Imobiliária ou de Complexo de Lazer: cada multiproprietário obtém uma cota ideal alusiva ao solo, edificação, centro de lazer e apoio, sendo possível o uso por determinado período de tempo e em atenção às normas condominiais; d) Hoteleira: tem por escopo expandir zonas hoteleiras e centros turísticos, existindo o direito de uso habitacional de temporário de unidade ou apartamento de hotel da malha societária ou conveniado. O direito do aludido uso exige comunicação prévia, com agendamento de período. A disponibilidade será diretamente proporcional ao investimento realizado. De mais a mais, este crédito hoteleiro do comproprietário poderá, por ato de vontade, ser cedido a terceiro, até mesmo de forma onerosa¹⁰⁵.

¹⁰³OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade e time-sharing: aspectos cíveis e tributários**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000.p.15-17.

¹⁰⁴ALVIM NETO, José Manoel Arruda. Confronto entre situação de direito real e de direito obrigacional.: Prevalência da primeira, prévia e legitimidade constituída; salvo lei expressa em sentido contrário. **Revista de Direito Privado** 1, 2009. p. 225.

¹⁰⁵DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direitos das coisas**. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 253.

Contudo, é preciso destacar que, ante a complexidade da multipropriedade imobiliária, mesmo após a edição de lei específica, não é tarefa das mais simples delimitar o seu campo material de aplicação, tampouco enquadrar as relações de cunho real (próprias da multipropriedade enquanto figura do direito das coisas) e aquelas de cunho pessoal, decorrentes das relações jurídicas que têm por base o instituto. Nesse sentido, apesar de ostentar a condição de figura real, não é possível desconsiderar a existência de relações de cunho pessoal decorrentes da multipropriedade imobiliária.

Atualmente, no entanto, prescindível adentrar divergências quanto à natureza jurídica, tendo em vista que com a edição da Lei nº 13.777/2018 restou afastada eventual consideração do instituto como de cunho obrigacional ou societário, por exemplo. Isso se deve ao texto do artigo 1.358-C do Código Civil, o qual define a multipropriedade imobiliária no direito brasileiro como:

O regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada¹⁰⁶.

Verifica-se, portanto, mais uma forma de condomínio vigente no direito civil nacional, desta vez, um condomínio que se restringe à divisão por fração de tempo no aproveitamento (exclusivo) de imóveis.

Independentemente de qualquer previsão legal, a posição suscitada no parágrafo anterior já era adotada por alguns autores, como é o caso do Rafael Faiardo Vanzella, que na preleção o seguinte:

O empreendedor celebra contratos de disposição translativa de quinhões (frações ideais) de sua propriedade aos multiproprietários, de modo que ele mesmo se torna um multiproprietário. Constitui-se, nesses termos, um condomínio voluntário (arts. 1.314 a 1.326 do CC/2002): a propriedade é uma só, assim como é um só o seu objeto, e nada obsta que, paralelamente, constitua-se um condomínio edilício, de modo que o condomínio voluntário seja sobre cada uma das unidades autônomas, e cada um dos multiproprietários seja titular de um quinhão de todas elas, ou apenas de uma, ou de algumas¹⁰⁷.

Segue na mesma diretriz, Roberto Paulino ao considerar a multipropriedade como uma espécie de condomínio, consoante o seguinte trecho de sua autoria:

¹⁰⁶BRASIL. **Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 29 jun. 2019.

¹⁰⁷VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O contrato e os direitos reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 316.

A multipropriedade é obtida por intervenção da autonomia privada no tipo do condomínio edilício. Ao invés de individualizar os direitos dos condôminos sobre partes autônomas por meio de divisão espacial, faz-se a divisão temporal, estipulando o uso turnário (para lançar mão da recorrente expressão italiana) por determinadas semanas anuais e delimitando, na convenção condominial, as que regerão o uso do imóvel na forma acordada. O tipo de condomínio edilício, tendo em conta o seu tratamento legal, mostra-se perfeitamente capaz de absorver a multipropriedade como uma modalidade válida e capaz de ser disciplinada sem implicar a adoção de um direito real atípico, como se vê¹⁰⁸.

Em seguida, arremata que a flexibilização da tipicidade real se instala definitivamente na teoria do direito das coisas, tornando-se um dado indispensável para a compreensão das figuras reais efetivamente presentes na prática cotidiana¹⁰⁹.

Poder-se-ia afirmar que, a Multipropriedade Imobiliária advém do espaço contido na modulação dos direitos reais, especificamente, como uma espécie do gênero condomínio. Como dito no subtópico anterior (flexibilização da tipicidade real), dentro do tipo real há uma lacuna em que se é possível inserir os mais variados negócios jurídicos reais a fim de conferir juridicidade às práticas comerciais adotadas pelas partes contratantes.

Assim, tendo em vista que o legislador concebeu a multipropriedade enquanto modalidade de condomínio, cumpre tecer algumas considerações sobre este último.

Segundo Pontes de Miranda:

Condomínio é apenas o domínio com dois ou mais sujeitos, titulares dele, [...] qual ocorre no condomínio, em que duas ou mais pessoas são donas de x de toda a coisa indivisa, de modo que de cada partícula que seja todas as pessoas são proprietárias em comum¹¹⁰.

Da própria sistemática do Código Civil Brasileiro é possível verificar-se a existência de diversas modalidades de condomínio, a saber: condomínio voluntário, condomínio necessário, condomínio edilício, condomínio de lotes e, mais recentemente, incluído pela Lei nº 13.777, de 2018, o condomínio em multipropriedade¹¹¹.

Aqui é preciso considerar que a multipropriedade inseriu-se como mais uma espécie de condomínio, isto é, surgiu como resultado de um processo de flexibilização de figuras reais, como já exposto anteriormente, conforme interpretação data ao art. 1.358-C, do Código Civil.

¹⁰⁸ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo**: por uma teoria geral do direito das coisas. Tese de Doutorado em Direito pela Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 2010. Disponível em: https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui vo371_1.pdf. Acesso em: 22 jul. 2019.

¹⁰⁹ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas**. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui vo371_1.pdf. Acesso em: 22 jul. 2019.

¹¹⁰ MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**: parte especial - tomo XI - direito das coisas - propriedade, aquisição da propriedade imobiliária. Campinas: Bookseller, 2001. p.75.

¹¹¹ BRASIL. **Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 29 jun. 2019.

Nesse contexto, há de se destacar que a multipropriedade surge como consectário de uma tipologia aberta, isto é, como resultado de um processo de relativização de tipos reais, conforme destacado no parágrafo anterior.

Na mesma linha, importante trazer o seguinte ensinamento:

O tipo aberto consiste na descrição essencial de uma situação a qual é outorgada um regime legal, mas sem impedir que outros elementos não previstos na descrição legislativa venham a integrar aquele estatuto jurídico, conquanto respeitem os limites fundamentais ali fixados¹¹².

Ainda sobre essa temática, deve-se afirmar a escassa jurisprudência até então existente, como se vê adiante:

O precedente judicial paradigmático é, aqui, o acórdão que decidiu sobre o REsp 753.574-0/7, proferido pela 2.^a Câ. do extinto 2.^o TACivSP. A questão debatida concerne à legitimidade ativa de um condomínio, organizado em multipropriedade, na propositura de uma ação de cobrança contra um dos multiproprietários em mora, visto que a sentença havia considerado incompatíveis as disposições da revogada Lei 4.591/1964 com a situação condominial ‘atípica’. O tribunal determinou a procedência da ação, anteriormente julgada carente por ilegitimidade ativa, entendendo que ‘a multipropriedade, ou condomínio de tempo, ou ainda time-sharing, nada mais é do que uma variação [sic] do condomínio tradicional’ - grifos nossos¹¹³.

No entanto, o caso paradigmático sobre o tema se deu no âmbito do Superior Tribunal de Justiça. Em síntese, havia discussão acerca da natureza jurídica do instituto da multipropriedade, a fim de permitir ou não a penhora sobre a totalidade do imóvel advinda de débito de um dos multiproprietários.

O voto do relator Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva considerou o *Time Sharing* como uma modalidade de direito obrigacional, como se extrai do trecho do seu voto:

Os traços acima apresentados não esgotam o amplo cenário de diferenças entre a multipropriedade e as espécies de direitos reais, mas, de pronto, permitem afirmar que o regime de *time-sharing* não se amolda, na integralidade, à categoria de direitos reais, especialmente pelo fato de que o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio de que os direitos reais são *numerus clausus*. Desse modo, no Brasil, não se admite a criação de um direito real propriamente dito, devendo-se seguir os tipos reais previstos na legislação específica, especialmente os do Código Civil¹¹⁴.

E vai além na fundamentação, como se vê:

Logo, a expressão ‘*direitos reais reconhecidos em lei*’ prevista no § 1º do art. 168 da Lei nº 6.015/1973 deixa claro que a taxatividade e a tipicidade dos direitos reais também

¹¹²GONDINHO, André Pinto da Rocha Osorio. **Direitos reais e autonomia da vontade**: o princípio da tipicidade dos direitos reais. Rio de Janeiro: Renovar, 2001. p. 86.

¹¹³VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O contrato e os direitos reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. p. 324.

¹¹⁴BRASIL. Recurso Especial nº 1.546.165-SP, Relator Ministro Ricardo Villa Bôas Cueva, Data de Proclamação Parcial do Julgamento: 20/10/2015, Terceira Turma. Disponível em: <https://www.portaljustica.com.br/acordao/1910864>. Acesso em: 02 jul. 2019. Após o voto do Ministro Ricardo Villas Boas Cueva, negando provimento ao recurso especial, pediu vista, antecipadamente, o Sr. Ministro João Otávio de Noronha, cuja decisão será debatida nessa dissertação.

alcança os atos de registro. Nesse cenário, diante da inviabilidade de criação de um novo direito real por convenção privada, inafastável a conclusão de que o contrato de *time-sharing* possui a natureza jurídica de direito pessoal que está relacionado diretamente a um direito real, o do titular do bem objeto da multipropriedade. Conclui-se, então, que o contrato de *time-sharing* não garante direito real, mas mero direito pessoal, logo, é perfeitamente possível a penhora do imóvel sob o qual incide a multipropriedade, como decidido pelo Tribunal de origem¹¹⁵.

Acontece que a tese do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva não prosperou, visto que, após o pedido de vista do Ministro João Otávio de Noronha, foi exarado voto em que não se admitiu óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, afastando-se, dessarte, a taxatividade da imutabilidade prescrita no art. 1.255, do Código Civil.

Para tanto, o voto do Ministro João Otávio de Noronha enobreceu o papel do poder judiciário quanto à conformação da própria legislação às novas exigências, necessidades e transformações resultantes dos processos sociais e econômicos que caracterizam a sociedade contemporânea, como se observa da ementa do julgado, abaixo transcrita:

Processual civil e civil. Recurso especial. Embargos de terceiro. Multipropriedade imobiliária (time-sharing). Natureza jurídica de direito real. Unidades fixas de tempo. Uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual. Parte ideal do multiproprietário. Penhora. Insubsistência. Recurso especial conhecido e provido. 1. O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido¹¹⁶.

¹¹⁵BRASIL. (3ª Turma). **Recurso Especial nº 1.546.165- SP**. Relator João Otávio de Noronha, Julgamento: 26/10/2016. Disponível em: <https://www.portaljustica.com.br/acordao/1910864>. Acesso em: 02 jul. 2019.

¹¹⁶BRASIL. (3ª Turma). **Recurso Especial nº 1.546.165- SP**. Relator João Otávio de Noronha, Julgamento: 26/10/2016. Disponível em: <https://www.portaljustica.com.br/acordao/1910864>. Acesso em: 02 jul. 2019.

A decisão acima referenciada, não fez qualquer menção direta à flexibilização da tipicidade real, pelo contrário, colocou em referência a autonomia da vontade diante tipicidade e taxatividade dos direitos reais. Sob a ótica desse estudo, o meio pelo qual se levou a decisão não foi dos mais acertados, em que pese se considerar a decisão final condizente com a essência do instituto da multipropriedade.

A bem da verdade, de acordo com o posicionamento dessa dissertação, a fundamentação deveria seguir no caminho de considerar a multipropriedade como uma espécie de condomínio, fazendo-se valer, em consequência, dos aspectos relacionados aos direitos reais. Do contrário, a decisão ora analisada, considerou que a autonomia da vontade - por si só - gerou efeitos reais ao negócio jurídico firmado pelas partes, aplicando-se, dessarte, as características inerentes aos direitos reais ao caso concreto.

Acredita-se que, a dificuldade de reconhecer o tipo real multipropriedade como um condomínio, deve-se a que esta espécie de condomínio é decorrente da propriedade limitada por fração do tempo, isto é, como forma de ficção jurídica. Desse modo, a flexibilização da figura real não se operou sob o aspecto espacial, por exemplo, mas sob o prisma temporal, o que representa uma ruptura com o modelo privado tradicionalista de propriedade.

Nessa senda, ao tratar do instituto da multipropriedade imobiliária, o Professor Roberto Paulino destaca que:

Por meio dele, se permite que o sujeito adquira a propriedade compartilhada de um imóvel com direito a uso exclusivo durante um determinado período de tempo, normalmente uma ou mais semanas por ano. Ao invés da divisão condominial tradicional, que é feita por critério espacial, tem-se aqui uma divisão temporal.¹¹⁷

Nessa mesma linha, tem-se que, “assim conceituada, a multipropriedade apresenta-se como direito que pode ser perpétuo quanto à duração e temporário quanto ao exercício”¹¹⁸.

Outrossim, conforme pontua Sílvio Venosa:

A multipropriedade cria um direito real sui generis de usar, gozar e dispor da propriedade, cuja limitação não é apenas condominial, mas também temporal. O novo texto legal regula a possibilidade de registro dessa nova modalidade de propriedade em nome de cada condômino fracionário¹¹⁹.

¹¹⁷ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo: por uma teoria geral do direito das coisas**. 2010. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: [https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui vo371_1.pdf](https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arqui%20vo371_1.pdf). Acesso em: 22 jul. 2019. p. 93.

¹¹⁸OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade e time-sharing: aspectos cíveis e tributários**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000. p.1.

¹¹⁹VENOSA, Sílvio. Multipropriedade (Time Sharing). **Genjurídico**, fev. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/02/06/multipropriedade-time-sharing/>. Acesso em 23 ago. 2019.

Desse modo, tomando-se a multipropriedade enquanto uma figura real dotada de peculiaridades, ainda que na condição de mais uma modalidade de condomínio, verifica-se que o aspecto temporal representa um dos principais diferenciais na sua formatação.

Outro não é o entendimento de Gustavo Tepedino, ao considerar que “a multipropriedade apresenta-se, assim, como direito que pode ser perpétuo quanto à duração, embora temporário quanto ao seu exercício”¹²⁰.

Realizadas tais considerações, cumpre tratar, por fim, da natureza jurídica atual da multipropriedade como direito real de coisa própria com limitação temporal.

Para tanto, é preciso considerar que por longo lapso temporal, parcela considerável da doutrina apresentava resistência em conceber a multipropriedade como direito real, conforme trecho abaixo transcrito:

A doutrina clássica sobre direito real ensina que o domínio goza de diversos direitos atinentes: direito de usar, de gozar, de fruir, de dispor. Parte da consideração domínio-espacial somente, posto que a potencialidade desses direitos ficava dilatada no tempo. São óbvias as enormes restrições ao exercício pleno desses direitos, no caso de multipropriedade. O exercício dos direitos inerentes ao domínio fica restrito a um determinado tempo, e somente a ele; fora desse tempo, tais direitos serão exercidos por outro titular. Isso coloca os doutrinadores diante da pergunta: constituir-se-á isso em direito real? Caso contrário, estamos frente a que espécie de direito, ou seja, qual é o seu caráter jurídico?¹²¹

O questionamento acima é, somente agora, facilmente respondido, posto que, a Lei nº 13.777, de 2018, sedimentou o caráter real da multipropriedade, restando superada a discussão acerca de seu enquadramento como direito real ou direito pessoal. Sílvio Venosa, inclusive, pondera que “mesmo na comunidade europeia se discute a existência de um direito obrigacional ou um direito real. Temos agora entre nós o instituto como direito real, introduzido no Código Civil”¹²².

3.3.1 Direito real limitado e as restrições do regime multiproprietário

Reforce-se que, este direito real, não é ilimitado, como dito anteriormente. Além da limitação temporal, isto é, o detentor do direito real não goza da fruição da unidade imobiliária indistintamente, pois deve respeitar a sua fração de tempo ideal, apontada na cadeia registral do imóvel.

¹²⁰TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p.1.

¹²¹OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade e time-sharing: aspectos cíveis e tributários**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000. p. 16-17.

¹²²VENOSA, Sílvio. Multipropriedade (Time Sharing). **Genjurídico**, fev. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/02/06/multipropriedade-time-sharing/>. Acesso em: 23 ago. 2019.

Outras restrições podem ser citadas para fins de reforçar a peculiaridade da multipropriedade como uma espécie de direito real limitado. Pois bem. O condomínio no formato de multipropriedade guarda na essência a pluralidade das frações de tempo, todas estas, vicunladas a um imóvel base. Deve-se afirmar que, as unidades periódicas não estão vinculadas a diferentes pessoas, efetivamente, de modo que uma mesma pessoa pode ser titular de várias unidades periódicas.

Acontece que, perderia o sentido da multipropriedade se a uma única pessoa detivesse a integralidade das unidades periódicas, ou ainda, que esta pessoa detenha 90% das unidades, por exemplo. Nessa linha, caminha a melhor jurisprudência para o caso, a fim de confirmar a possibilidade de se restringir a titularidade das unidades periódicas, como se vê abaixo:

Apesar de o condomínio multiproprietário não se extinguir pelo fato de todas as unidades periódicas pertencerem à mesma pessoa, é permitido que o ato de instituição imponha um limite quantitativo à aquisição de unidades periódicas por algum multiproprietário (art. 1.358-H, CC). Assim, pode ser proibido que uma mesma pessoa seja titular de 90% das unidades periódicas. Isso é útil para evitar que alguém, com poderio econômico, adquira unidades autônomas suficientes para obter a maioria censitária dos votos e, assim, passar a impor sua vontade individual na gestão da unidade multiproprietária. Por exemplo, se um rico adquirir 51% das unidades periódicas, ele – por ter a maioria censitária dos votos – poderia passar a aprovar, em assembleia, contribuições extraordinárias elevadas para tornar extremamente luxuosa a decoração do imóvel-base, o que iria onerar demasiadamente os demais multiproprietários. O poder concentrado é perigoso; a pulverização do poder dá mais estabilidade¹²³.

Outra restrição que deve ser citada, é que as unidades periódicas não podem ser inferiores a 7 dias, nos termos do art. 1.358-E, §§ 1º e 2º, do Código Civil, isto, para evitar a pulverização temporal dos imóveis¹²⁴.

Por consectário lógico, tem-se que também é vedada a divisibilidade da fração temporal da sua unidade periódica, nos termos do enunciado normativo citado acima, art. 1.358-E, do Código Civil.

Diante do sustentado no capítulo 2.3 e neste subcapítulo 2.3.1, é possível afirmar com segurança que, a multipropriedade imobiliária é, verdadeiramente, uma figura de direito real limitada regulada pelas regras de condomínio. Portanto, a ela se aplicam os princípios e normas jurídicas atinentes ao direito das coisas, dentre os quais destacamos a taxatividade -

¹²³OLIVEIRA, Carlos Elias. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018:** pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 14 jul. 2019.

¹²⁴OLIVEIRA, Carlos Elias. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018:** pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 14 jul. 2019.

numerus clausus - e a tipicidade, além das diretrizes legais encampadas pela Lei da Multipropriedade (Lei nº 13.777/2018).

Agora, importa discorrer sobre a tendência do ordenamento jurídico pátrio no que diz respeito à tipificação ou contratualização de novas figuras de direito real. Tema abordado no item subsequente.

3.4 Qual a tendência atual: contratualização ou tipificação das relações reais?

Este último subcapítulo traz um questionamento acerca da atual tendência do direito brasileiro, qual seja, a de contratualização ou tipificação das relações reais. Ao longo da abordagem, demonstrar-se-á o posicionamento deste estudo, justificando, para tanto, os argumentos expostos.

Pois bem, falar-se em Direitos Reais é - ao primeiro plano - mistificar o instituto como intangível e, por diversas vezes, imutável. Não tem sido esta, no entanto, a realidade fático-jurídica que se contrapõe à concepção arraigada deste ramo do direito, especialmente, no ordenamento jurídico brasileiro.

O que aqui se quer dizer é que, a ideia restritiva, até então, imposta pelo paradigma: “os direitos reais são estabelecidos por lei, são figuras de tipo fixo”¹²⁵; é, a cada dia, mitigada. Exsurgem, dessarte, inovações legislativas que positivam processos contratuais jurídico-obrigacionais (formais e informais) inerentes - há muito - em grandes empreendimentos imobiliários e na residência de muitos brasileiros, devendo-se citar, por exemplo: incorporação imobiliária, condomínio edilício, parcelamento do solo, direito de laje, alienação fiduciária, o direito de superfície, o direito do promitente comprador, shopping center, fundos de investimentos imobiliários, e, multipropriedade imobiliária.

Diga-se de passagem, que, o presente estudo, não lhe serve para lançar críticas a respeito de cada intervenção legislativa, mas sim, para demonstrar a tendência atual do direito brasileiro em cada vez mais tipificar negócios jurídicos reais e os prejuízos do eventual abuso advindo deste posicionamento.

Há de se dizer que, na essência, o sistema dos direitos reais foi concebido a partir da ideia de propriedade em uma época que a garantia concebida ao proprietário de excluir qualquer terceiro do uso, gozo e disposição da coisa era vista como um direito quase que ilimitado, podendo-se citar, de forma adversa, o instituto jurídico português das Sesmarias.

¹²⁵ BEVILAQUA, Clovis. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1941. v. I. p. 306.

Nesse último, o Estado, proprietário dos imóveis, impossibilitado de produzir, cedia aos particulares (terceiro) a utilização e exploração das terras, fugindo um pouco à regra citada no início deste parágrafo. Em 1850, com o advento da Lei de Terras restou extinto o sistema das sesmarias, instituindo-se que a única forma de obtenção de terras é através da compra.

Assim, se os direitos reais, em suma, eram apenas o direito de excluir terceiros e de manter o bem com exclusividade, há, portanto, um ramo do direito civil que realmente deveria interessar a poucos¹²⁶.

Por muito, a visão acima exposta, foi insculpida pela doutrina com relação ao direito das coisas. Em um trecho da obra “Tipicidade dos Direitos Reais” do autor português José de Oliveira Ascensão, menciona-se realidade que há muito acompanhou esse ramo do direito: “O Direito das Coisas, porque vai definindo, não desperta a atenção dos estudiosos; e como não desperta a atenção dos estudiosos não se renova”¹²⁷.

Muito se devia, ao paradigma do mundo binário, isto é, quando os juristas costumavam classificar as relações patrimoniais com a distinção entre direitos reais e obrigacionais, bem como os conceitos de propriedade e crédito¹²⁸.

Aos poucos, com a progressão das operações econômicas, o direito pessoal passou a regulamentar os negócios jurídicos com a celebração de contratos pautados essencialmente na autonomia da vontade. Este instituto foi ganhando espaço, chegando até a ser qualificado como um direito intrínseco ao homem, como se observa da autora francesa Veronique Ranouil em sua obra *Autonomie De La Volonté*: “*La liberté est l'essence des contrats et la liberté de contracter est elle-même un droit naturel de l'homme. La liberté de contracter a toujours été considérée comme une dépendance du droit des gens, elle appartient à tout homme comme tel*”¹²⁹.

Acontece que, o crescimento e ampliação dos formatos dos negócios tendem a promover adaptações aos institutos considerados quase que absolutos no Direito, de modo,

¹²⁶MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria geral dos direitos reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 20.

¹²⁷ASCENSÃO, José de Oliveira. **A tipicidade dos direitos reais**. Lisboa: Livraria Petrony, 1968. p. 13.

¹²⁸ASCENSÃO, José de Oliveira. **A tipicidade dos direitos reais**. Lisboa: Livraria Petrony, 1968. p. 17. Citação: o termo *ius in re*, cunhado pelos Glosadores com o intuito de definir os direitos reais, era calcado na *actio in rem* dos romanos já que, em Toma, a distinção entre as duas esferas de direitos patrimoniais cingia-se aos aspectos processuais que eram destinados à tutela de um ou de outro. Nesse sentido, v. GIONOSSAR, Shalev. **Droit réel, propriété et créance - élaboration d'un système rationnel des droits patrimoniaux**. Paris. LGDJ: 1960. p. 1-2. No mesmo sentido, v. TEPEDINO, Gustavo (org.). **Teoria dos Bens e situações subjetivas reais: esboço de uma introdução**. In: **Temas de direito civil**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. t. II, p. 135-136.

¹²⁹RANOUIL, Véronique. **Autonomie de la volonté**. Ia ed. Paris: Universitaires de France, 1980. p. 17. “A liberdade é a essência dos contratos e a liberdade de contratar é em si um direito natural do homem. A liberdade de contratar sempre foi considerada como uma dependência da lei das nações, pertence a todo homem como tal” (Tradução livre).

exemplificadamente, a tipicidade e a taxatividade dos direitos reais passam, a ter sua aplicação, nesse aspecto de progressão econômico-jurídica, questionada. Como exposto nos subtópicos anteriores, há certa relativização dos princípios do direito das coisas, de modo que mecanismos jurídicos são a todo tempo criados para enquadrar suportes-fáticos (nos dizeres de Pontes de Miranda) aos limites taxativos dos direitos reais.

E é, exatamente com estes aspectos, que hoje se vive um contexto completamente diverso daquele que serviu de panorama à divisão feita entre direitos reais e obrigações, onde os direitos patrimoniais merecem tutela na medida em que atuam como instrumentos jurídicos às demandas sociais e empresariais.

Em havendo, portanto, uma forma contratual lícita, deve-se falar na possibilidade de consagrar um direito real, como bem leciona José de Oliveira Ascensão:

Em lugar nenhum a lei limita a autonomia privada em matéria de negócios reais. O que quer dizer que as partes podem, recorrendo a qualquer forma contratual lícita, dar vida a figuras de direito real. E a mesma conclusão é aplicável aos factos transmissivos, modificativos e extintivos de direitos reais¹³⁰.

Nos ensinamentos de Roberto Paulino, a tipicidade real é moldada pela autonomia da vontade. Os tipos permitem flexibilização pelas partes, desde que submetida tal possibilidade de molde a um controle de legalidade, sobretudo. Indo além, os princípios ora mencionados (tipicidade e autonomia) devem ser conjugados a outros dois princípios, a saber, função social da propriedade e o da boa-fé objetiva a fim de compreender a operacionalização das relações econômicas integrantes da sociedade moderna¹³¹.

Na mesma linha, a autora Cláudia Lima Marques leciona sobre a importância da legislação como ponto norteador das relações havidas pela autonomia da vontade, nos seguintes termos:

À procura do equilíbrio contratual, na sociedade de consumo moderna, o direito destacará o *papel da lei* como limitadora e como verdadeira legitimadora da autonomia da vontade. A lei passará a proteger determinados interesses sociais, valorizando a *confiança* depositada no vínculo, as *expectativas* e a *boa-fé* das partes contratantes¹³².

Por tais motivos, tanto o regime das titularidades quanto o das relações contratuais possuem, atualmente, um perfil funcional, que transformou por completo a estrutura do direito privado, pondo-se em contraponto a tipificação das relações reais ou a contratualização¹³³.

¹³⁰ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito civil reais**. 5. ed. Portugal: Coimbra, 2000. p. 246.

¹³¹ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **Direito de superfície e sua formatação contratual**: entre a autonomia da vontade e a tipicidade dos direitos reais. 2006. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2006.

¹³²MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 175.

¹³³MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria geral dos direitos reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 20

Diante deste novo cenário, tomam corpo novas figuras que, indo além do princípio do *numerus clausus* - e contribuindo para a adequação do mesmo (não podendo se falar em superação deste princípio) - permitem uma utilização mais racional dos bens capaz de adequar os direitos reais às suas necessárias funções econômicas e sociais¹³⁴.

Saliente-se, em contrapartida, que o limite da criação de novos negócios jurídicos reais tem de estar em consonância com as normas de ordem pública preservando a real natureza jurídica dos institutos. Neste ponto, não há que se falar na criação de direitos reais atípicos, como pretendia o professor Gustavo Tepedino, pois o princípio da taxatividade - *numerus clausus* - é norteador da segurança jurídica que reza as relações jurídicas, sejam reais ou meramente contratuais.

Aqui, reside o perigo atual, em conceber a possibilidade de se tipificar tudo aquilo que está dentro do universo das relações reais. Ao que parece, posicionamento a que se filia este estudo, é que o ordenamento jurídico brasileiro caminha para tipificar os suportes-fáticos que envolvam direitos reais.

Apesar de se conferir segurança jurídica ao enquadrar determinada situação como um direito real, deve o legislador acautelar-se, com este posicionamento, a fim de não banalizar o regime jurídico vigente no sistema brasileiro. Cite-se, a título exemplificativo, o direito real de laje instituído pelo artigo 25, da Medida Provisória nº 759/2019, a qual alterou a redação do artigo 1.225, do Código Civil, ao incluir inciso XIII como esta nova hipótese de direito real.

Vale dizer que, a inserção do direito de laje como um direito real é um claro exemplo do excesso de tipificação no direito brasileiro. Isto porque, a sobrelevação é um direito real que já se encontra tipificado sob a modalidade de direito de superfície, também no art. 1.225, do Código Civil.

Esta inovação legislativa recebeu fortes críticas da doutrina brasileira, como, por exemplo, Roberto Paulino no artigo científico intitulado “o direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície”, como se vê adiante:

Não há sentido em inscrever como direito real autônomo no Código Civil uma modalidade de um direito real já previsto, muito menos em utilizar-se terminologia menos técnica quando já se dispõe de uma mais adequada em utilização. A finalidade que o legislador buscou alcançar não está clara, assim como clara não está a urgência que justificaria regular a matéria por medida provisória¹³⁵.

¹³⁴ MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria geral dos direitos reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013. p. 21.

¹³⁵ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Conjur**, 2017. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>. Acesso em: 22 jul. 2019.

Mais severo foi o registro do autor Otávio Luiz Rodrigues Júnior, que criticou a instituição do direito de laje como um direito real, nos seguintes termos:

Deve-se, porém, registrar o assombro com a falta de cuidado técnico na elaboração dessa norma, especialmente porque soluções muito mais adequadas poderiam ter sido alcançadas com o já existente direito de superfície. Reconhece-se, porém, que essa indiferença quanto ao Direito Civil e a seus institutos é, em grande medida, de responsabilidade dos civilistas, que mais se ocupam em escrever libelos contra sua própria área de estudo, destruindo moinhos de vento (que pensam ser terríveis gigantes) e enaltecendo os encantos de Dulcinéia del Toboso (uma jovem que já possui um número suficiente de pretendentes), quando deveriam defender a importância de sua disciplina¹³⁶.

Dando continuidade, no ano de 2017, houve a tipificação da Multipropriedade Imobiliária, a qual é objeto deste estudo. Já, bem recente, no ano de 2019, cite-se outra nova espécie de condomínio, que se relaciona diretamente com a aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, o fundo de investimento, nos termos do art. 1.368-C, do Código Civil, adiante: “o fundo de investimento é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio, destinado à aplicação em ativos financeiros”¹³⁷.

Como bem exposto pelo Professor Venceslau Tavares, a regulamentação da Multipropriedade e, agora, do fundo de investimento, parecem inserir-se no contexto da transição das sociedades disciplinares para as sociedades de controle, nas quais se verifica uma tendência à virtualização e abstração dos valores em vista da submissão do capital produtivo ao capital financeiro¹³⁸.

No direito privado, essa transição se manifesta na massificação (ou despersonalização) das relações jurídicas, bem como na valorização do acesso aos bens de consumo, “agora considerados como serviços que se evidenciam como tão ou mais importantes do que a propriedade tradicional dos bens”¹³⁹.

E é assim, que parece caminhar os Direitos Reais brasileiros com uma tendência atual da tipificação das relações jurídicas, o que, diga-se de passagem, deve ser encarado de forma não muito salutar, a fim de evitar abusos como os aqui sustentados.

¹³⁶RODRIGUES JÚNIOR, Otávio Luiz. Um ano longo demais e seus impactos no Direito Civil Contemporâneo. **Consultor Jurídico**, 2016. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>>. Acesso em: 20 jul. 2019.

¹³⁷BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 20 jul. 2019.

¹³⁸COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno De Ávila. **A lei da multipropriedade: pequena anotação crítica**. Mgalhas, 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296090,101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>>. Acesso em: 15 abr. 2019.

¹³⁹COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno De Ávila. **A lei da multipropriedade: pequena anotação crítica**. Mgalhas, 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296090,101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>>. Acesso em: 15 abr. 2019.

4 ANÁLISE LEGISLATIVA DA MULTIPROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Após a análise conceitual e aspectos gerais da multipropriedade imobiliária e a sua confirmação no contexto dos direitos reais, cumpre, agora, abordar os aspectos legislativos do instituto no direito brasileiro.

Tem-se, de início, o advento das normas e a origem legislativa no Brasil, o que será abordado no item 3.1. Em seguida, a formação tríplex do instituto, com o enfrentamento da unidade periódica, o direito real de propriedade periódica e o multiproprietário, todos integrantes do item 3.2.

Dando continuidade, os direitos e obrigações dos multiproprietários e os aspectos registraes, respectivamente, nos itens 3.3 e 3.4.

E, por fim, a figura do administrador profissional, item 3.5.

4.1 Advento legal da multipropriedade no Brasil

Superadas as considerações acerca da multipropriedade imobiliária no contexto dos direitos reais, passa-se a analisar a multipropriedade imobiliária sob o ponto de vista legislativo, tendo por escopo o ordenamento jurídico brasileiro.

Conforme já restou amplamente demonstrado no presente trabalho, o marco referencial do advento legal do instituto jurídico da multipropriedade imobiliária remonta para a Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, responsável por alterar as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.

Com apenas dois artigos em sua composição, referida norma foi responsável por regular um instituto dotado de elevada complexidade, alvo de numerosas discussões no âmbito doutrinário e jurisprudencial.

No Brasil, o vazio legislativo – contra o qual se erguia parcela da doutrina – foi preenchido nos estertores do ano de 2018, por meio da lei 13.777, de 20 de dezembro, uma normativa importante, que se soma às diversas iniciativas de posituação de práticas imobiliárias comuns, como a propriedade superficiária (o direito de laje), o condomínio de lotes e o loteamento de acesso controlado, trazidos pela lei 13.465/17 (regularização fundiária)¹⁴⁰.

¹⁴⁰ COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno De Ávila. **A lei da multipropriedade**: pequena anotação crítica. Migalhas, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296090,101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>. Acesso em: 12 out. 2019.

Conforme bem pontuado pelo Professor Venceslau Tavares, a inovação legislativa em comento não consiste em uma manifestação isolada de positivação, haja vista que outras figuras jurídicas imobiliárias também foram reguladas recentemente pelo legislador pátrio, a exemplo do direito real de laje/superfície.

De toda forma, a despeito de sua estrutura relativamente compacta, a Lei nº 13.777/2018 trouxe consigo inovações importantíssimas no seio do direito privado ao inserir a multipropriedade imobiliária enquanto nova modalidade de condomínio.

Nessa perspectiva, bem pondera o Professor Venceslau Tavares:

A lei 13.777/18 tem apenas dois artigos, que acrescentam dispositivos ao Código Civil e à lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Na codificação civil, a extensão da mudança impressiona: são 20 novos artigos, acrescentados à cadeia sequencial do art. 1.358 (relativo ao condomínio edilício). Insere-se o ‘time-sharing’, no ordenamento brasileiro, portanto, como uma modalidade condominial (e com o problemático nome de ‘multipropriedade’) ¹⁴¹.

Valendo-se das palavras do referido autor, a própria terminologia adotada pela lei (“multipropriedade”) em comento confere tom “problemático” ao estudo dessa figura jurídica de direito real.

Isso porque, na lição do referido autor, a recente normatização da multipropriedade pode gerar a falsa impressão de que o ordenamento jurídico, agora, estaria apto a regular toda e qualquer relação jurídica identificada sob a terminologia de “multipropriedade”¹⁴². Posição equivocada, segundo este estudo.

Outro não é o entendimento do autor, como se vê:

Primeiramente, a largueza da mudança na codificação civil pode levar à falsa impressão de que a nova lei está apta a regular todos os contratos autointitulados de “multipropriedade” e que digam respeito a bens imóveis. Não é assim, e nisso concordamos com Gérard Cornu quando esse autor assevera que tal nome pode ser “sedutor e enganoso” (*nom alléchant et trompeur*) ¹⁴³.

Outro aspecto que necessita ser ponderado nesse nível da discussão é a ressalva realizada pelo autor Carlos Oliveira, ao discorrer sobre a lei da multipropriedade, nos seguintes termos:

¹⁴¹ COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno De Ávila. **A lei da multipropriedade**: pequena anotação crítica. Migalhas, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16, MI296090, 101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>. Acesso em: 12 out. 2019.

¹⁴² COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno De Ávila. **A lei da multipropriedade**: pequena anotação crítica. Migalhas, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16, MI296090, 101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>. Acesso em: 12 out. 2019.

¹⁴³ COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno De Ávila. **A lei da multipropriedade**: pequena anotação crítica. Migalhas, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16, MI296090, 101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>. Acesso em: 12 out. 2019.

A lei trata apenas do condomínio multiproprietário em imóveis. Não abrangeu a *time sharing* em móveis, como em barcos, aeronaves etc., tarefa que ficará para eventual lei futura. O mobiliário que garante o imóvel, diante de sua natureza acessória, segue o mesmo regime jurídico-real do imóvel e, portanto, também é objeto da multipropriedade do imóvel¹⁴⁴.

Nessa mesma perspectiva, realiza uma análise detalhada voltada aos pontos polêmicos da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018:

Não há lei indicando a natureza jurídica da multipropriedade sobre bens móveis. Parece-nos inviável admitir o condomínio em multipropriedade para eles, seja pela inaplicabilidade, por analogia, dos arts. 1.358-B ao 1.358-U do CC, seja porque o princípio da taxatividade dos direitos reais é um obstáculo jurídico diante da inexistência de previsão legal de um direito real de propriedade “temporal” sobre móveis¹⁴⁵.

Outrossim, ainda na mesma anotação, referido autor procura identificar uma série de elementos que denominou de “atecnias” na redação da nova lei, conforme é possível observar do trecho abaixo transcrito:

Há algumas atecnias na redação da nova lei, como: (1) a referência a suposta “alienação de frações de tempo”, quando, na verdade, o que se está tratando de alienação do direito real de propriedade do multiproprietário sobre sua unidade; (2) a citação da Lei 4.591/64 como fonte subsidiária, na verdade, abrange a necessidade de aplicar todas as regras de condomínio edilício de modo subsidiário, como os arts. 1.331 e seguintes do CC, tudo diante da similaridade das duas espécies de condomínio; (3) o emprego, no art. 1.358-T do CC, da expressão “renúncia translativa” em matéria de direitos reais foi atécnico, pois ela é doutrinariamente utilizada em matéria de direito sucessório e ela representa, na verdade, uma hipótese de transmissão da propriedade em proveito de uma determinada pessoa, e não uma renúncia propriamente dita; (4) há alguns preceitos que merecem interpretação conforme à Constituição para livrar-se da pecha da inconstitucionalidade¹⁴⁶.

Ainda neste capítulo 3, cada questão será devidamente discutida e analisada. No momento, cabe tão somente vislumbrar que o surgimento da Lei nº 13.777/2018, a recente Lei da multipropriedade, trouxe consigo inúmeros temas que, potencialmente, trarão divergências doutrinárias e jurisprudenciais.

¹⁴⁴ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente lei da multipropriedade ou da time sharing (Lei nº 13.777/2018)**: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 12 out. 2019.

¹⁴⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

¹⁴⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente lei da multipropriedade ou da time sharing (Lei nº 13.777/2018)**: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 12 out. 2019.

Tal aspecto somente corrobora o fato de que a simples inclusão da multipropriedade imobiliária no ordenamento jurídico pátrio enquanto nova modalidade condominial não afasta a complexidade das relações jurídicas atinentes ao instituto jurídico real objeto da discussão.

Por outro lado, há de se considerar, ainda, a possibilidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor diante da configuração de relações consumeristas no âmbito dos negócios jurídicos envolvendo a multipropriedade, conforme já demonstrado.

Inclusive, tal aspecto consta expressamente da novel Lei nº 13.777/2018, que em seu artigo 1º preceitua que “Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)”¹⁴⁷.

Nesse ponto, ao tratar da legislação aplicável à multipropriedade sobre imóveis, bem como de sua analogia com o condomínio edilício diante de lacunas legais, imprescindível trazer o atual posicionamento:

A multipropriedade imobiliária é regida, de modo primário, pelos arts. 1.358-B ao 1.358-U do CC e pela LRP. De modo subsidiário (ou seja, só naquilo em que houver omissão), o instituto será regido pelas regras de condomínio edilício que estão no CC (arts. 1.331 e seguintes) e na Lei nº 4.591/64. Isso porque o condomínio edilício é o irmão mais velho do condomínio em multipropriedade: este foi desenhado inspirando-se naquele. Aliás, diante dessa semelhança, eventuais omissões legislativas deverão ser preenchidas pela aplicação, por analogia, das regras do condomínio edilício, em atenção ao comando do art. 4º da LINDB. Quando a multipropriedade envolver negócios jurídicos celebrados com consumidores, também deverá ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor de modo subsidiário, ou seja, apenas naquilo que não conflitar com os arts. 1.358-B ao 1.358-U do CC¹⁴⁸.

Mais uma vez, reforça-se o argumento de que a recente regulamentação da figura real da multipropriedade imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro não é capaz de esgotar as dificuldades relacionadas à aplicação prática do instituto. Isso porque, apesar de todo o esforço legislativo, é impossível prever todas as hipóteses fáticas atinentes a uma figura real tão complexa que operou modificações profundas no seio do direito privado, notadamente no Código Civil.

¹⁴⁷ BRASIL. **Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 29 jun. 2019.

¹⁴⁸ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos**. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

Dessa maneira, ainda é possível observar limitações legislativas na esfera da multipropriedade imobiliária, tendo em vista a existência de lacunas legais que só serão preenchidas com intenso estudo por parte da doutrina e da jurisprudência.

A partir de agora, diante da iniciativa legislativa de regulamentação do instituto, cabe aos operadores do direito buscarem uma aplicação pautada nos aspectos práticos e operacionais das relações jurídicas de multipropriedade imobiliária, como se vê:

Como conclusão, podemos afirmar que a regulamentação da “multipropriedade”, no Brasil, apesar de há muito anunciada como necessária, padece de alguns defeitos tendentes a dificultar-lhe a aplicação efetiva. Para além das perplexidades dogmáticas – como ainda a natureza e a nomenclatura do direito em questão – há muitos aspectos práticos envolvidos. Em uma análise mais acurada (e nada obstante a impressionante mudança operada no Código Civil) parece haver uma limitação no campo de abrangência da lei. Demais disso, como se disse, é provável que à euforia inicial na formação do condomínio em “multipropriedade” se oponha, posteriormente, uma série de tormentos operativos, gerados pelo desgaste comum a esse tipo de situação jurídica. Isso tudo além de problemas pontuais na posituação do instituto¹⁴⁹.

A título exemplificativo o autor aponta o art. 1.358-R, do Código Civil, inserido pela Lei nº 13.777/2018, como um potencial problema de posituação, ao preceituar que “o condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional”¹⁵⁰.

Ainda, segundo os autores acima referenciados:

Pense-se na exigência, feita pela lei (art. 1.358-R CC/02) de que seja contratado um administrador profissional para o empreendimento multiproprietário em unidade de condomínio edilício. Essa imposição soa estranha e, para alguns, chega mesmo a ser inconstitucional. Acedemos a tal observação crítica quanto a essa verdadeira reserva de mercado em favor do administrador inscrito no conselho profissional respectivo¹⁵¹.

Sendo assim, a partir de uma simples leitura da Lei nº 13.777/2018, é possível identificar alguns dispositivos com potencial de dificultar a implementação das relações jurídicas que tenham a multipropriedade imobiliária por objeto.

Ao tecer análise detalhada acerca dos dispositivos da novel legislação, o professor Gustavo Tepedino, igualmente, aponta eventuais vícios de posituação, nos seguintes termos:

¹⁴⁹ COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno De Ávila. **A lei da multipropriedade**: pequena anotação crítica. Migalhas, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296090,101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>. Acesso em: 12 out. 2019.

¹⁵⁰ COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno De Ávila. **A lei da multipropriedade**: pequena anotação crítica. Migalhas, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296090,101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>. Acesso em: 12 out. 2019.

¹⁵¹ COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno De Ávila. **A lei da multipropriedade**: pequena anotação crítica. Migalhas, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296090,101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>. Acesso em: 12 out. 2019.

Nota dissonante mostra-se a previsão do artigo 1.358-T, segundo o qual “o multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício”. Há aqui constrangedora incompatibilidade com o sistema, não se compreendendo o que pretendeu o dispositivo. A rigor, por se tratar de unidade autônoma, o multiproprietário pode, como em qualquer condomínio edilício, dispor como bem entender de seu direito real de propriedade, de modo gratuito ou oneroso, desde que mantenha íntegro o liame visceral entre a propriedade individual (que lhe franqueia a utilização, com exclusividade, da fração semanal que lhe diz respeito) e a fração ideal a ela correspondente sobre as áreas comuns¹⁵².

Dessa maneira, resta evidente que a lei realizou restrições específicas relacionadas à multipropriedade imobiliária que poderão redundar em dificuldades na aplicação e efetivação dos negócios jurídicos correlatos ao instituto.

Entretanto, há de se considerar que, apesar de todos entraves eventualmente apontados pela doutrina, a positivação do instituto real em comento foi necessária e positiva, permitindo um real enfrentamento jurídico do tema, agora com status de lei.

Aqui, cumpre resgatar importantes lições sobre o *time sharing*:

A multipropriedade cria um direito real sui generis de usar, gozar e dispor da propriedade, cuja limitação não é apenas condominial, mas também temporal. O novo texto legal regula a possibilidade de registro dessa nova modalidade de propriedade em nome de cada condômino fracionário. Por outro lado, não há incompatibilidade de aplicação dos princípios norteadores da lei 4.591/64 ou do Código Civil à multipropriedade, como agora especificado no mais recente texto legal¹⁵³.

Conforme depreende-se do trecho acima transcrito, apesar de toda a complexidade e singularidade relativa ao instituto, é plenamente possível a aplicação de princípios gerais do direito privado, notadamente das normas insculpidas no Código Civil Brasileiro às negociações de multipropriedade imobiliária.

Com o advento da Lei nº 13.777/2018, espera-se o fortalecimento das operações econômicas do mercado imobiliário a partir da facilitação dos negócios jurídicos de *time sharing*, inclusive com vistas a garantir maior segurança jurídica a tais relações.

Com efeito, deve-se observar com bons olhos a iniciativa legislativa que culminou com a regularização da figura real da multipropriedade imobiliária.

Nesse sentido, Gustavo Tepedino afirma que:

¹⁵² TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/669186421/a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario>. Acesso 22 jun. 2019.

¹⁵³ VENOSA, Sílvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 out. 2019.

Oxalá seja possível aproveitar essa oportunidade para se aquecer o mercado, na esteira do otimismo econômico que se tem intensificado no setor turístico-hoteleiro para a próxima década. Afinal, a vocação brasileira para o turismo mostra-se inegável e é preciso saber aproveitar as oportunidades de negócios para, com segurança jurídica, desenvolvermos, ainda que tardiamente, as nossas potencialidades¹⁵⁴.

Entretanto, há de se destacar que antes mesmo da edição da Lei da Multipropriedade Imobiliária, o ordenamento jurídico pátrio buscava contemplar referida figura real, notadamente a partir da Lei Geral do Turismo e de outras espécies normativas, conforme bem pontua Carlos Oliveira nos termos a seguir transcritos:

Ao nosso sentir, antes da Lei nº 13.777/2018, a multipropriedade era operacionalizada por meio de contratos atípicos que envolviam uma espécie de locação durante um período de tempo do ano. A propósito, o art. 28 do Decreto nº 7.381/2010, regulamentando a Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771/2008), tratava da ‘hospedagem por sistema de tempo compartilhado’ para contemplar uma multipropriedade imobiliária operacionalizada por meio de contrato atípico¹⁵⁵.

Observe-se que a Lei Geral do Turismo, em que pese a inexistência de previsão legal expressa regulando a multipropriedade imobiliária até a edição da Lei nº 13.777/2018, já cuidava de resguardar alguns direitos e obrigações atinentes aos negócios jurídicos entabulados como contratos de *time sharing* ou de gênero similar.

Sendo assim, realizadas tais considerações iniciais acerca do advento legal da multipropriedade no Brasil, passa-se a analisar a estrutura do instituto marcada pela unidade periódica, pelo direito real de propriedade periódica e pela figura do multiproprietário.

4.2 Formação tríplice

Conforme já destacado nas linhas anteriores, a multipropriedade imobiliária é caracterizada por uma estrutura fundamental tríplice, pautada nos conceitos de unidade periódica, no direito real de propriedade periódica e na figura do multiproprietário.

Tais conceitos, destaque-se, podem ser extraídos da própria Lei da Multipropriedade Imobiliária (Lei nº 13.777/2018), na medida em que representam elementos básicos para a devida compreensão e aplicação do instituto jurídico em questão.

¹⁵⁴ TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/669186421/a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario>. Acesso 22 jun. 2019.

¹⁵⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Texto para Discussão nº 255, Março/2019. Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 11 mar. 2019. p. 4.

Desse modo, é imprescindível ter uma noção exata da definição de cada um desses elementos, sempre tendo por escopo as disposições constantes da Lei da Multipropriedade Imobiliária, bem como dos conceitos angariados no seio doutrinário.

4.2.1 Unidade periódica

Por unidade periódica concebe-se o “objeto de direito real sobre coisa própria, pois a multipropriedade imobiliária é um “parcelamento temporal” da coisa física (“desmembramento temporal”), vedado, porém, o “desdobro” temporal”¹⁵⁶. Em termos gerais:

Unidade periódica é o imóvel por ficção jurídica que assegura ao seu titular (o condômino multiproprietário) o direito real de propriedade sobre si e sobre uma fração ideal do imóvel-base. Por vezes, a expressão é empregada como sinônima de “fração de tempo” pela legislação (ex.: art. 1.358-I, III, do CC). Equipara-se à unidade autônoma no condomínio edilício¹⁵⁷.

Conforme é possível extrair do conceito acima destacado, a noção de unidade periódica integrante da multipropriedade imobiliária remete a uma ficção jurídica de parcelamento de frações temporais, isto é, de uma fração ideal do imóvel submetido ao regime de multipropriedade.

Nesse sentido, cumpre resgatar o conceito de multipropriedade do professor Gustavo Tepedino, notadamente:

Com o termo multipropriedade designa-se, genericamente, a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua. [...] Através da multipropriedade imobiliária, diversos proprietários repartem o aproveitamento econômico de certo imóvel em turnos intercorrentes, geralmente semanas anuais, destinando-os discriminadamente a cada um dos titulares, com exclusividade e em caráter perpétuo, de tal sorte que a cada multiproprietário corresponda o direito de aproveitamento econômico de uma fração espaço-temporal, incidente sobre determinada unidade imobiliária em período certo do ano, sem o concurso dos demais¹⁵⁸.

Ora, de uma simples leitura do conceito apresentado, depreende-se que expressões como “unidades fixas de tempo”, “fração espaço-temporal” e “unidade imobiliária” remetem à denominada unidade periódica, aspecto essencial da multipropriedade imobiliária.

¹⁵⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Texto para Discussão nº 255, Março/2019. Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 11 mar. 2019. p. 4.

¹⁵⁷ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de Registros Públicos. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Texto para Discussão nº 255, Março/2019. Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 11 mar. 2019. p. 6-7.

¹⁵⁸ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 1, 3.

Nessa perspectiva, há de se destacar que o conceito de unidade periódica decorre de uma evolução conceitual do conceito clássico de propriedade, na medida em que se verifica, na multipropriedade imobiliária, um fracionamento espaço-temporal, configurando, inclusive, uma nova modalidade condominial.

A doutrina mais atual, caminha nessa linha:

A Lei da Multipropriedade Imobiliária representa uma ruptura com a concepção tradicional de imóvel como algo físico, vinculado apenas ao espaço. [...] O conceito de imóvel não se confunde mais apenas com uma coisa física (solo, construções e unidades de condomínios edilícios), mas também abrange um período do ano sobre essa coisa (unidade periódica). Aliás, a abstração do conceito de imóvel é mais antiga, do que dá exemplo a admissão dos imóveis por determinação legal (o direito à sucessão aberta e os direitos reais sobre imóveis com as respectivas ações, na forma do art. 80 do CC). Estamos a avançar para uma abstração conectando o imóvel físico a um período de tempo¹⁵⁹.

Sendo assim, ainda em termos conceituais, há a concepção da unidade periódica enquanto uma evolução da abstração do conceito clássico de imóvel, acrescentando, ainda, que referida unidade compreende:

Um parcelamento temporal do imóvel-base, que é um imóvel por natureza ou por acessão (art. 79, CC). Daí decorre que, dentro da classificação tradicional de bens imóveis, a unidade periódica terá a mesma natureza do imóvel-base: bem imóvel por natureza ou por acessão. A unidade periódica é um imóvel autônomo, objeto de um direito real de propriedade por parte do respectivo condômino multiproprietário. É, pois, objeto de direito real sobre coisa própria¹⁶⁰.

Verifica-se, portanto, o caráter de direito real sobre coisa própria da unidade periódica, de modo que há a individualização dela (unidade periódica) como um imóvel autônomo.

4.2.2 Direito real de propriedade periódica

Diretamente, importante trazer uma didática conceituação sobre a propriedade periódica:

A multipropriedade cria um direito real *sui generis* de usar, gozar e dispor da propriedade, cuja limitação não é apenas condominial, mas também temporal. O novo texto legal regula a possibilidade de registro dessa nova modalidade de propriedade em nome de cada condômino fracionário¹⁶¹.

¹⁵⁹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

¹⁶⁰ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

¹⁶¹ VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 out. 2019.

Dessa forma, o denominado direito real de propriedade periódica figura como mais um dos elementos essenciais de constituição da multipropriedade imobiliária.

Conforme bem pontuado, no trecho acima mencionado, o imóvel submetido ao regime de multipropriedade sofre limitações de ordem condominial e, sobretudo, temporal¹⁶².

Sendo assim, ainda nas palavras do autor:

Nesse sistema, todos os multiproprietários são condôminos, mas esse condomínio somente será exclusivo em unidade autônoma no tempo fixado no pacto, que nossa lei estabelece como sete dias, o prazo mínimo. Nesse diapasão, a relação dos multiusuários passa a ser de direito real. Todos os adquirentes são coproprietários de fração ideal, não se identificando a unidade¹⁶³.

Aqui, cumpre ressaltar uma suposta atecnia redacional apontada por Carlos Oliveira no texto da recente Lei 13.777/2018, nos seguintes termos: “Há algumas atecnias na redação da nova lei, como: (1) a referência a suposta “alienação de frações de tempo”, quando, na verdade, o que se está tratando de alienação do direito real de propriedade do multiproprietário sobre sua unidade”¹⁶⁴.

Segundo referido autor, “o direito real de propriedade periódico é o vínculo jurídico entre o multiproprietário e a unidade periódica. Enfim, é o direito de propriedade sobre uma unidade periódica”¹⁶⁵.

Observe-se que os conceitos de direito real, unidade periódica e multiproprietário estão intimamente relacionados, o que apenas corrobora a natureza essencial de cada elemento na formação do instituto jurídico da multipropriedade imobiliária.

Feitas tais considerações, resta analisar o último elemento de formação da multipropriedade, notadamente a figura do multiproprietário, analisada no próximo subitem.

¹⁶² VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 out. 2019.

¹⁶³ VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 out. 2019.

¹⁶⁴ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente lei da multipropriedade ou da time sharing (Lei nº 13.777/2018)**: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 12 out. 2019.

¹⁶⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente lei da multipropriedade ou da time sharing (Lei nº 13.777/2018)**: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 12 out. 2019.

4.2.3 Multiproprietário

Por fim e não menos importante, cumpre tecer algumas considerações acerca da figura essencial do multiproprietário, enquanto componente da formação tríptica da multipropriedade imobiliária.

Sendo assim, de forma muito sucinta, Carlos Oliveira conceitua o multiproprietário enquanto “o titular da unidade periódica” analisada anteriormente¹⁶⁶.

Ao analisar a novel legislação atinente à multipropriedade imobiliária, o professor Silvio Venosa leciona que:

Nesse sistema, todos os multiproprietários são condôminos, mas esse condomínio somente será exclusivo em unidade autônoma no tempo fixado no pacto, que nossa lei estabelece como sete dias, o prazo mínimo. Nesse diapasão, a relação dos multiusuários passa a ser de direito real. Todos os adquirentes são coproprietários de fração ideal, não se identificando a unidade. Não existe, desse modo, constituição de unidades autônomas, invocando-se as normas típicas do condomínio ordinário. As normas condominiais são aplicadas subsidiariamente. A relação de tempo repartido deve ficar exposta em regulamento¹⁶⁷.

Conforme bem pontua o autor, os multiproprietários (ou multiusuários) estão relacionados ao imóvel submetido ao regime da multipropriedade na condição de condôminos. Mas não qualquer espécie de condomínio, haja vista que cada multiproprietário é titular, tão somente, de uma fração ideal da unidade imobiliária.

De toda forma, diante da notória proximidade dos conceitos de condôminos e multiproprietários, é possível aplicar determinadas definições do condomínio ordinário. Outro não é o entendimento do referido autor ao destacar que:

É evidente que sua proximidade analógica permitirá o emprego de certos conceitos, como, por exemplo, o dever do condômino de concorrer na proporção de sua fração ideal no rateio das despesas. O mesmo se diga a respeito dos deveres e direitos emanados da convenção e do regulamento ou regimento interno do empreendimento¹⁶⁸.

Dessa maneira, conforme já pontuado, todos os direitos e obrigações do multiproprietário giram em torno de sua fração ideal na unidade periódica, inclusive as despesas condominiais, na proporção de sua fração.

¹⁶⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente lei da multipropriedade ou da time sharing (Lei nº 13.777/2018)**: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 12 out. 2019.

¹⁶⁷ VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 out. 2019.

¹⁶⁸ VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 out. 2019.

Ainda com relação à figura do multiproprietário, cumpre ressaltar que, por força do disposto no parágrafo único, do art. 1.358-C, do Código Civil, “a multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário”.

Assim sendo, conclui-se que o multiproprietário é essencial na formação da multipropriedade imobiliária, ainda que a totalidade das frações ideais pertença ao mesmo multiusuário.

4.3 Direitos e obrigações dos multiproprietários

Após análise criteriosa dos elementos essenciais de formação da multipropriedade imobiliária, faz-se necessário discorrer acerca dos direitos e obrigações atinentes aos multiusuários, tendo por escopo o que preceitua a Lei nº 13.777/2018.

Nesse sentido, cumpre ressaltar que referida lei dedica seção específica (Seção III) para elencar a sistemática dos direitos e das obrigações do multiproprietário no âmbito dos negócios jurídicos que tenham por objeto imóvel submetido ao regime de multipropriedade.

Sendo assim, na dicção do art. 1.358-I, do Código Civil Brasileiro, *in verbis*:

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

- I - usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;
- II - ceder a fração de tempo em locação ou comodato;
- III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;
- IV - participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:
 - a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;
 - b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício¹⁶⁹.

De imediato, destaque-se que, conforme o *caput* do artigo acima transcrito, os direitos previstos na legislação civil, notadamente no Código Civil, não excluem quaisquer outros direitos constantes do instrumento de instituição ou da convenção de condomínio em multipropriedade.

Com relação aos direitos do multiproprietário, importantes as seguintes ponderações:

¹⁶⁹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 19 set. 2019.

Dentre os direitos do multiproprietário, em rol do art. 1.358-I, destaca-se que o titular pode ceder sua fração por locação ou comodato. Sua titularidade no período que lhe cabe é, enfim, de proprietário. O regulamento deverá tecer as modalidades de comunicação ao administrador, que sempre deverá ter ciência sobre quem ocupará a unidade, tendo em vista a segurança e convivência condominial¹⁷⁰.

De modo geral, pode-se observar que os direitos do multiproprietário em muito se assemelham aos direitos do condômino ordinário, com a ressalva de que os poderes exercidos sobre o imóvel submetido ao regime da multipropriedade encontram limites temporais, notadamente quanto às frações de tempo que compõe cada unidade periódica.

Tal aspecto pode ser evidenciado, inclusive, observando-se o próprio texto legal que somente no artigo 1358-I, do Código Civil, repete a expressão “fração de tempo” 5 (cinco) vezes.

Por outro lado, agora com relação às obrigações do multiproprietário, dispõe o Código Civil em seu artigo 1.358-J, *in verbis*:

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

- I - pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;
- II - responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;
- III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;
- IV - não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;
- V - manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;
- VI - usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;
- VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;
- VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;
- IX - permitir a realização de obras ou reparos urgentes¹⁷¹.

De modo similar, tal qual ocorre com relação aos direitos, as obrigações do multiproprietário, além de previstas no Código Civil, podem constar do instrumento de instituição ou da convenção de condomínio em multipropriedade.

Tecendo algumas considerações sobre as obrigações dos multiusuários, merecem registro os seguintes apontamentos:

¹⁷⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 out. 2019.

¹⁷¹ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 19 set. 2019.

No campo das obrigações do titular, além daquela de pagar as despesas correspondentes ao seu período e sua unidade (art. 1.358-J), deverá responder pelos danos causados ao imóvel, instalações, equipamentos e mobiliário, por si, por qualquer de seus acompanhantes e convidados, prepostos e pessoas que autorize a ocupar o imóvel (inciso II). Perante o condomínio, será sempre o titular o responsável pelos danos, que terá direito a eventual regresso. Não é dado ao proprietário da unidade modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel (inciso IV). Essa faculdade é exclusiva da administração¹⁷².

Pontue-se, por oportuno, que as obrigações, assim como os direitos, também são exercidas com relação à respectiva fração temporal de cada unidade periódica.

Ao tratar das obrigações do multiproprietário, Carlos Oliveira elucida:

O condômino multiproprietário possui diversas obrigações relacionadas ao custeio do condomínio (pagar contribuições) e à boa convivência. O dever de pagar as contribuições ordinárias e extraordinárias ao condomínio multiproprietário decorre da mera titularidade da unidade periódica. É irrelevante se ele usa efetivamente o imóvel-base durante sua fração de tempo (art. 1.358-J, I, CC). Havendo inadimplência, serão devidos multa moratória de até 2% e juros moratórios de 1% a.m., conforme arts. 1.336, § 1º, e 1.358-B do CC¹⁷³.

Outrossim, o próprio Código Civil estabelece que, mediante previsão constante da convenção de condomínio em multipropriedade, para o caso de descumprimento de qualquer de seus deveres, estará o multiproprietário sujeito à multa, ou, ainda, à multa progressiva além da perda temporária do direito de utilização do bem no período correspondente à sua fração de tempo, na hipótese de descumprimento reiterado de seus deveres enquanto multiusuário (art. 1.358-J, §1º, I e II, do Código Civil). Com relação à perda temporária do direito de utilização do bem, argumenta o autor acima mencionado:

Quanto à suspensão temporária do direito de utilização do imóvel-base, entendemos que ela é constitucional, desde que o tempo de suspensão seja razoável. Ao nosso sentir, temos por razoável apenas suspensões por, no máximo, um mês em um único ano, sem possibilidade de estender-se para o ano seguinte. Não há nenhum parâmetro para esse prazo; trata-se de mero senso de proporcionalidade nosso. É que a proibição de entrada no imóvel durante esse período serve como um “castigo” didático para aquele condômino multiproprietário que é indiferente às punições pecuniárias¹⁷⁴.

¹⁷² VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 out. 2019.

¹⁷³ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

¹⁷⁴ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

Por seu turno, no que diz respeito à responsabilidade pelas despesas atinentes aos reparos do imóvel, bem como de suas instalações, preceitua o artigo 1.358-J em seu §2º, I e II, do Código Civil:

§2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:
 I - de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;
 II - exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel¹⁷⁵.

Desse modo, pela utilização regular do imóvel e de duas instalações são responsáveis todos os multiusuários. Por outro lado, eventual utilização anormal por parte de qualquer multiproprietário, acarretará sua responsabilização exclusiva.

Por fim, registre-se que, por força do disposto no artigo 1.358-K, do Código Civil, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo são considerados multiproprietário por equiparação.

4.4 Aspectos registrais

Outro ponto fundamental que não pode ser olvidado no presente estudo diz respeito aos procedimentos registrais da multipropriedade imobiliária.

Conforme já destacado anteriormente, além das alterações realizadas no Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002), a Lei nº 13.777/2018 promoveu alterações na Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).

Desse modo, é imprescindível discorrer acerca das principais modificações que a novel legislação promoveu no aspecto registral da multipropriedade.

Sendo assim, cumpre ressaltar, de imediato, que por força do art. 1.358-F, do Código Civil, a própria instituição da multipropriedade exige o devido registro no respectivo cartório de registro de imóveis. *In verbis*: “Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo”¹⁷⁶.

Para destacar a importância do aspecto registral, o pontuamento a seguir é de bastante valia:

¹⁷⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 19 set. 2019.

¹⁷⁶ BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 19 set. 2019.

Instituído o condomínio em multiproprietário mediante registro no Cartório de Imóveis, nasce um sujeito de direito despersonalizado: o condomínio em multipropriedade. Enquanto sujeito de direito, ele pode ser parte em processos judiciais, pode celebrar contratos (por exemplo, com serviços de internet, de TV a cabo, de luz, de telefone etc.), tem direito a receber CNPJ etc. Ele, inclusive, pode ajuizar ação contra os próprios multiproprietários, como no caso de ações para cobrar contribuições condominiais inadimplidas, com possibilidade de adjudicar, judicialmente, a unidade periódica como forma de pagamento dessas contribuições¹⁷⁷.

Ainda segundo o mencionado autor ao tratar da instituição do condomínio em multipropriedade:

Instituição do condomínio é ato jurídico por meio do qual nasce o condomínio com sua formação de direito real. Metaforicamente, é formar o corpo com os ossos. No condomínio multiproprietário, a instituição operacionaliza-se por meio do registro do ato de instituição na matrícula-mãe (a do imóvel-base) e da abertura das matrículas-filhas (as de cada unidade periódica), tudo nos termos do art. 1.358-F do CC e do art. 176, § 1º, II, “6”, e §§ 10 e 12, da LRP¹⁷⁸.

Dessa maneira, há de se destacar que, além do competente registro do imóvel-base submetido ao regime de multipropriedade, é necessário proceder com o registro de cada uma das unidades periódicas que o compõe.

Aqui é importante destacar que a “instituição” do condomínio em multipropriedade não se confunde com a sua “constituição”. Tal distinção é muito bem realizada pelo mesmo autor ao elucidar que a constituição do condomínio multiproprietário:

É o ato jurídico por meio do qual se delinea o funcionamento do condomínio. Metaforicamente, é dar a alma ao corpo inanimado. No condomínio multiproprietário, a constituição ocorre com a aprovação da convenção, a qual deve ser registrada no Livro 3 do respectivo Cartório de Imóveis para produzir efeitos contra terceiros (art. 178, III, LRP e arts. 1.333 e 1.358-B, CC)¹⁷⁹.

Sendo assim, depreende-se dos trechos acima transcritos que, enquanto a instituição do condomínio em multipropriedade compreende o ato jurídico de formação da figura real operada mediante o registro no cartório de imóveis, a sua constituição remete ao funcionamento do condomínio previsto na respectiva convenção.

Ademais, por oportuno, destaquem-se as disposições constantes dos parágrafos 10-12, do artigo 176, §1º, II, “6”, incluídos pela Lei nº 13.777/2018:

¹⁷⁷ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

¹⁷⁸ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

¹⁷⁹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019. p.24.

§ 10. Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo, ressalvado o disposto no § 11 deste artigo.

§ 11. Na hipótese prevista no § 10 deste artigo, cada fração de tempo poderá, em função de legislação tributária municipal, ser objeto de inscrição imobiliária individualizada.

§ 12. Na hipótese prevista no inciso II do § 1º do art. 1.358-N da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), a fração de tempo adicional, destinada à realização de reparos, constará da matrícula referente à fração de tempo principal de cada multiproprietário e não será objeto de matrícula específica” (NR)¹⁸⁰.

Através do texto legal é possível confirmar a necessidade de realização de matrícula do imóvel, bem como da matrícula de cada fração de tempo. Além disso, no tocante ao aspecto tributário municipal, cada unidade periódica possuirá inscrição individualizada, de modo a viabilizar o pagamento do respectivo tributo do imóvel submetido ao regime de multipropriedade. Nesse sentido, a doutrina mais recente sobre o tema:

No que diz respeito ao registro imobiliário, o texto legal altera a lei dos registros públicos para possibilitá-lo (art. 176). Inovação importante é a possibilidade de cada fração de tempo poder ser objeto de inscrição imobiliária individualizada em função da legislação tributária municipal, facilitando o pagamento do tributo (redação introduzida no art.176, §11, da Lei 6.015/1973)¹⁸¹.

Sabe-se que, os aspectos tributários não são objeto de abordagem ampla, no entanto, imperioso colacionar o entendimento quanto à ausência de responsabilidade solidária dos demais multiproprietários quanto ao pagamento do IPTU, adiante:

Como consequências de o direito de propriedade sobre a unidade periódica ser direito real sobre coisa própria, o IPTU só recai sobre a unidade periódica. Logo, os demais multiproprietários não podem ser responsabilizados pela dívida de IPTU da unidade. O fato gerador do IPTU é o direito real de propriedade do imóvel periódico, e esse conceito é dado pelo Direito Civil, que tem de ser observado pelo Fisco à luz do art. 110 do CTN [...]¹⁸².

Fica clara, portanto, a individualização da unidade periódica, isto é, cabendo a cada multiproprietário a responsabilidade proporcional pelo IPTU em contraponto ao tempo que utiliza o seu imóvel. Considera-se, assim, cada unidade periódica um imóvel base (autônomo) para fins de cobrança da taxa mencionada neste parágrafo.

¹⁸⁰ BRASIL. **Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 29 jun. 2019.

¹⁸¹ VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 out. 2019.

¹⁸² OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente lei da multipropriedade ou da time sharing (Lei nº 13.777/2018)**: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 12 out. 2019.

4.5 Administrador profissional

Por fim, uma importante inovação legislativa e que traz alguns aspectos polêmicos é a figura do Administrador Profissional. A análise legislativa da multipropriedade imobiliária no ordenamento jurídico pátrio exige, necessariamente, sua análise criteriosa, como se verá adiante.

De maneira direta, cabe trazer o disposto no artigo 1.358-R, do Código Civil, sobre o objeto deste subcapítulo:

Art. 1.358-R. O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional. § 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado. § 2º O administrador do condomínio referido no caput deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas. § 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário. § 4º O administrador poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício. § 5º O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem¹⁸³.

Sendo assim, de uma simples leitura do *caput* do artigo acima mencionado depreende-se que o administrador compreende figura essencial e obrigatória no condomínio edilício submetido ao regime de multipropriedade.

Além disso, há de se destacar que referido administrador exercerá tal função tanto em relação ao imóvel-base em si, quanto em relação à cada uma das unidades periódicas que compõem o empreendimento (art. 1.358, §2º, CC).

Ao discorrer sobre a representação do condomínio em multipropriedade em processos judiciais, assevera-se o seguinte:

A multipropriedade é um condomínio e atrai subsidiariamente as regras de condomínio edilício. Daí decorre que, com sua instituição, nasce um sujeito despersonalizado, o condomínio multipropriedade, o qual tem capacidade de ser parte em processos judiciais para exercer seus direitos e cumprir seus deveres. **Esse sujeito despersonalizado será representado pelo administrador, que equivale, *mutatis mutandi*, à figura do síndico no condomínio edilício. O CC optou por designar o síndico do condomínio multiproprietário de administrador (arts. 1.358-J, III, e 1.358-M do CC)¹⁸⁴ (grifos nossos).**

¹⁸³ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 19 set. 2019.

¹⁸⁴ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente lei da multipropriedade ou da time sharing (Lei nº 13.777/2018)**: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 12 out. 2019.

Nessa toada, é oportuno destacar as considerações realizadas por Venceslau Filho e Bruno Borgarelli acerca da exigência legal da figura do administrador profissional, a saber:

Pense-se na exigência, feita pela lei (art. 1.358-R CC/02) de que seja contratado um administrador profissional para o empreendimento multiproprietário em unidade de condomínio edilício. Essa imposição soa estranha e, para alguns, chega mesmo a ser inconstitucional. Acedemos a tal observação crítica quanto a essa verdadeira reserva de mercado em favor do administrador inscrito no conselho profissional respectivo¹⁸⁵.

Ainda com relação à respectiva exigência legal, em idêntico sentido, mais uma importante obre sobre a temática:

De qualquer forma, entendemos pela inconstitucionalidade do dispositivo ao exigir um administrador profissional por ofensa à liberdade profissional e à livre iniciativa. Não há motivos para essa reserva de mercado a quem seja inscrito no conselho profissional dos administradores. Outras pessoas, ainda que não sejam profissionais, poderiam exercer essa função. O próprio síndico, nomeado livremente pelos condomínios, poderiam desempenhar a função. Temos, portanto, que o art. 1.358-R do CC merece interpretação conforme à Constituição Federal para que seja lido no sentido de que a expressão “administrador profissional” pode ser entendida como qualquer pessoa capaz, ainda que sem inscrição em conselho profissional de administrador, e pode ser o próprio síndico do condomínio edilício¹⁸⁶.

Conforme é possível observar, parcela da doutrina pátria inclina-se no sentido de reconhecer a inconstitucionalidade da exigência da figura do administrador profissional pela Lei nº 13.777/2018, por representar verdadeira reserva de mercado. Posição, a qual se filia este estudo.

Outrossim, há de se destacar que a administração da multipropriedade é regulada pelo artigo 1.358-M, da Lei nº 13.777/2018, *in verbis*:

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições: [...] ¹⁸⁷.

Imprescindível colacionar outros comentários acerca da administração do condomínio em multipropriedade, na linha da doutrina mais atual sobre o tema:

¹⁸⁵ COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno De Ávila. **A lei da multipropriedade**: pequena anotação crítica. Migalhas, fev. 2019. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296090_101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica. Acesso em: 12 out. 2019.

¹⁸⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente lei da multipropriedade ou da time sharing (Lei nº 13.777/2018)**: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 12 out. 2019.

¹⁸⁷ BRASIL. **Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 29 jun. 2019.

A administração da multipropriedade é descrita no art. 1.358-M. Caberá à pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio. Na falta de indicação, o *caput* do artigo menciona que a escolha caberá à assembleia geral dos condôminos. Cuida-se aqui do *trustee*, que mencionamos quando tratamos do direito comparado. O administrador, na verdade uma empresa especializada, é pessoa fundamental para o sucesso do empreendimento, pois cuidará do dia-a-dia do prédio, das despesas, manutenção, contatos com proprietário e terceiros etc. Importante lembrar que o instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à manutenção do imóvel e suas instalações (art. 1.358-N)¹⁸⁸.

Como é possível verificar, por força de disposição legal, o administrador profissional compreende figura essencial e obrigatória para a devida consecução do empreendimento sujeito ao regime de multipropriedade.

Imagine-se, em contrapartida, a seguinte situação; um inventário judicial que detenha como objeto um condomínio instituído sob o regime de multipropriedade. Nessa situação, seria obrigatória a figura do administrador profissional, considerando-se, mesmo assim, a existência do inventariante? Por força de lei, o posicionamento deste estudo é que deve haver, sim, o administrador profissional, cabendo à análise do caso concreto, eventuais conflitos, como por exemplo, a remuneração de ambos.

Tanto é assim que a própria Lei nº 13.777/2018 cuida de elencar algumas atribuições que deverão ser exercidas pelo administrador profissional no §1º, do art. 1.358-M, do Código Civil, além daquelas previstas no respectivo instrumento de instituição e na convenção de condomínio.

Por fim, impende pontuar um aspecto tributário relacionado com os limites de atuação do administrador para pagamento do IPTU, nos seguintes termos:

O administrador é mandatário legal apenas para atos de mera gestão ordinária da multipropriedade, assim entendida a gestão das questões comuns (art. 1.358-M, CC). Logo, seu mandato não inclui a possibilidade de o administrador pagar o IPTU, salvo autorização expressa do condomínio ou previsão no estatuto social. Havendo essa autorização, o administrador terá um mandato convencional (e não legal) e, nessa condição, ele apenas poderá pagar o IPTU com o dinheiro repassado pelo próprio multiproprietário. Não pode o administrador usar o dinheiro pago por outros multiproprietários para pagar o IPTU de uma unidade periódica cujo titular está inadimplente. Esse raciocínio vale para também para o caso de administrador profissional, que é exigido para o caso de multipropriedade em unidades de condomínios edilícios na forma do art. 1.358-R do CC¹⁸⁹.

¹⁸⁸ VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 out. 2019.

¹⁸⁹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Considerações sobre a recente lei da multipropriedade ou da time sharing (Lei nº 13.777/2018)**: principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 12 out. 2019.

Realizadas as devidas considerações acerca do administrador profissional, passa-se à análise da (im)possibilidade de restrições à adoção da multipropriedade imobiliária, tema a ser abordado no próximo subitem.

5 CONTRATOS COLIGADOS E A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA

Após a análise dogmática da multipropriedade imobiliária com a abordagem específica sobre a legislação nacional sobre o tema e os aspectos a ela inerentes, cuida agora de estudar o caráter acessório do instituto, o qual ultrapassa a natureza jurídica de direito real.

Pois bem. O presente estudo considera a possibilidade de uma operação multiproprietária imobiliária ocorrer no âmbito de uma rede de contratos. Dessa forma, tem-se como impositiva uma prévia análise sobre a definição dos contratos coligados (Subcapítulo 4.1), afirmando o motivo pelo qual o objeto de estudo pode ser considerado dentro deste contexto (Subcapítulo 4.2).

Ainda, nos subcapítulos seguintes, o estudo de o contrato acessório mais significativo no campo da multipropriedade imobiliária, qual seja, o sistema de intercâmbio (Subcapítulo 4.3), encerrando-se, o capítulo, com a aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações jurídicas reais, especialmente, a multipropriedade imobiliária (Subcapítulo 4.4).

5.1 Contratos coligados

Antes de adentrar o tema da coligação contratual e sua relação com a multipropriedade imobiliária, é preciso tecer algumas considerações atinentes ao conceito – propriamente dito – e às características concernentes aos contratos coligados.

Nesse sentido, Francisco Paulo de Crescenzo Marino concebe que “os contratos coligados podem ser conceituados como contratos que, por força de disposição legal, da natureza acessória de um deles ou do conteúdo contratual (expresso ou implícito), encontram-se em relação de dependência unilateral ou recíproca”¹⁹⁰.

Dessa maneira, esclarece que, a partir da definição apresentada, é possível extrair-se dois aspectos essenciais da coligação contratual, sob o ponto de vista jurídico, quais sejam: pluralidade contratual e vínculo de dependência unilateral ou recíproca.¹⁹¹

Partindo-se da definição supramencionada é possível verificar que em um sistema (rede) contratual é inevitável a existência de dois ou mais contratos aptos a configurarem uma relação contratual. Inclusive, há de se registrar que, ainda que o vínculo de dependência seja

¹⁹⁰ MARINO. Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 99.

¹⁹¹ MARINO. Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 99.

de natureza unilateral, não haverá qualquer prejuízo à configuração da referida coligação, haja vista restar preenchido o requisito da pluralidade de instrumentos contratuais¹⁹².

Deve-se considerar que, os denominados contratos coligados carregam um relativo grau de interdependência, que pode ser unilateral ou recíproco, quando analisados um em relação ao outro. Por outro lado, há de se destacar que, concebidos individualmente, constituem instrumentos contratuais próprios com cláusulas contratuais específicas¹⁹³.

Ocorre que, diante da crescente complexidade das relações socioeconômicas do mundo moderno marcadas profundamente pelos fatores obrigacionais e de consumo, a teoria contratual necessitou acompanhar tais evoluções, de sorte que passou a conceber a uma espécie de rede contratual que atendesse a tais demandas no mercado de consumo.

E é exatamente nesse contexto que se insere a multipropriedade imobiliária, a qual, a fim de se estabilizar nas relações comerciais mundial teve de ir além e ultrapassar as barreiras da natureza jurídica de direito real. Cite-se, por exemplo, o contrato acessório de intercâmbio (estudado especificamente no Subcapítulo 4.3), que permite a permuta de unidades multiproprietárias em vários países do mundo. O direito real de multipropriedade conjugado ao contrato de intercâmbio é responsável por, assim, difundir o negócio jurídico objeto deste estudo.

Ao discorrer sobre referida temática em sua obra intitulada “Teoria Contratual Pós-moderna: as redes contratuais na sociedade de consumo”, Andreza Torres pondera que:

As relações contratuais da pós-modernidade nem de longe lembram aquelas do Direito Contratual Clássico. O Direito Contratual mudou. Não pode mais ser analisado e estudado com base tão-somente em seus fundamentos clássicos, e as relações contratuais de hoje são duradouras, complexas, e merecem análise cuidadosa. O fenômeno das redes contratuais, cuja teoria se pretende aqui descrever, é algo não imaginado quando da concepção do Direito Contratual Clássico, sendo, portanto, um fenômeno da pós-modernidade¹⁹⁴.

Nessa perspectiva, surge a figura da coligação contratual como parte desse amplo universo de redes contratuais complexas, isto é, como fruto do intenso processo de evolução da teoria contratual.

Desse modo, em termos conceituais, referida autora concebe que, “com a evolução do tráfego comercial, surge uma figura com efeitos jurídicos não prevista pelo legislador, nem

¹⁹² MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 99.

¹⁹³ MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 99.

¹⁹⁴ TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna: as redes contratuais na sociedade de consumo**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 15-16.

mesmo no Código Civil em vigor: são as redes ou sistemas contratuais como novas formas de intercâmbio de bens ou serviços na sociedade de consumo”¹⁹⁵.

Nesse mesmo sentido é a lição específica sobre o tema ao discorrer acerca da diversidade de coligações contratuais:

A complexidade e a pluralidade das operações econômicas, frente à relativa inércia dos modelos jurídico-contratuais, acarretam a necessidade de estruturar grande parte dos negócios por meio de uma pluralidade de contratos, ligados entre si com intensidade variável. As hipóteses de coligação contratual são diretamente proporcionais à capacidade humana de criar novas operações econômicas e de incrementar as já existentes, adaptando-as às novas necessidades¹⁹⁶.

Sendo assim, a partir das definições acima colacionadas, é possível perceber que o sistema de coligação contratual compreende uma verdadeira rede de instrumentos contratuais com a finalidade de preservar a higidez das relações obrigacionais pós-modernas, marcadas pela complexidade dos fatores socioeconômicos.

A autora Emília Belo, na sua obra “Os efeitos decorrentes da coligação de contratos”, analisa de forma bastante elucidativa a conceituação da coligação contratual, como se vê: “Há união ou coligação de contratos quanto entre dois ou mais contratos estruturalmente autônomos existe um nexo funcional, pelo qual somente em conjunto esses contratos são capazes de atingir o fim econômico-social visado pelas partes”¹⁹⁷.

Ainda na esfera conceitual, afirma a doutrina que a conexão contratual é normalmente explicada pela singela e demasiada genérica ideia de utilização de vários contratos para a realização de uma mesma operação econômica¹⁹⁸.

Na oportunidade, cumpre ressaltar que há o alerta para o fato de que não haveria, em tese, qualquer “contrato isolado do restante do mundo jurídico”. Sendo assim, a grande peculiaridade do sistema de conexão contratual estaria relacionada a um elo contratual com relevância específica na esfera jurídica, e não somente na seara econômica, como se vê:

Portanto, diante da presumível inexistência do contrato isolado do resto do mundo jurídico, o que deve ser buscado é aquele vínculo capaz de impor algum tipo de efeito jurídico peculiar aos contratos por ele interligados, um vínculo que possua relevância não apenas econômica, mas especificamente jurídica¹⁹⁹.

¹⁹⁵TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna: as redes contratuais na sociedade de consumo**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 60.

¹⁹⁶MARINO. Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 1.

¹⁹⁷BELO, Emília. **Os efeitos decorrentes da coligação de contratos**. São Paulo: MP Ed., 2014. p. 39.

¹⁹⁸KONDER. Carlos Nelson. **Contratos conexos: grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 95.

¹⁹⁹KONDER. Carlos Nelson. **Contratos conexos: grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 96.

Aqui é preciso esclarecer que a coligação contratual é caracterizada, necessariamente, pela pluralidade contratual, isto é, pela pluralidade de instrumentos contratuais. Tal caracterização impede que os contratos coligados sejam confundidos, por exemplo, com os denominados contratos complexos ou mistos, marcados pela unidade contratual²⁰⁰.

Além disso, há de se destacar que os contratos coligados possuem aptidão para gerar uma diversidade de efeitos jurídicos, na medida em que se verifica a existência de dois ou mais contratos (pluralidade), diferentemente do que ocorre com os contratos independentes.

Nesse sentido, elucidativa doutrina sobre o tema:

A existência de dois ou mais contratos distingue a coligação contratual de algumas figuras de contrato único que podem com ela se confundir (contratos complexos, mistos e plurilaterais), contribuindo para delimitá-la de modo adequado. Já o vínculo contratual possui aptidão para produzir diversos efeitos jurídicos, o que diferencia a coligação em relação à pluralidade de contratos independentes²⁰¹.

Aqui, cumpre registrar que no artigo intitulado “As cláusulas de raio nos contratos de shopping centers e o CDC”, os professores Larissa Leal e Venceslau Tavares atestam que “a coligação contratual costuma recorrer a vínculos de extensão diversa, que podem ser classificados basicamente em três grandes categorias, quais sejam: I. vínculos de acessoriedade; II. vínculos de dependência; e III. vínculos de coordenação”²⁰².

Ora, conforme depreende-se da citação supramencionada, é própria do sistema de contratos coligados a existência de um liame, isto é, de um vínculo capaz de estabelecer uma relação caracterizada pela interdependência dos instrumentos contratuais, de forma que se tem um vínculo de acessoriedade, nas palavras dos professores mencionados acima:

Dá-se o liame de acessoriedade quando certo contrato se presta à viabilização ou aperfeiçoamento do cumprimento específico de outro contrato, que permanece como negócio jurídico principal no contexto da operação econômica. Já no vínculo de dependência constata-se a subordinação da eficácia ou finalidade econômica de certo contrato a outro acordo de vontades, enquanto o vínculo de cooperação consiste em uma ordenação una entre diferentes pactos ou negócios, com ou sem um núcleo de poder contratual centralizado²⁰³.

Conforme depreende-se da citação supra, apesar da inevitabilidade da existência de vínculos na coligação contratual, a própria natureza do liame entre os instrumentos contratuais

²⁰⁰ MARINO. Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 110.

²⁰¹ MARINO. Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 99.

²⁰² LEAL, Larissa Maria de Moraes; COSTA FILHO, Venceslau Tavares. As cláusulas de raio nos contratos de shopping centers e o CDC. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. v. 2, jan. 2015.

²⁰³ LEAL, Larissa Maria de Moraes; COSTA FILHO, Venceslau Tavares. As cláusulas de raio nos contratos de shopping centers e o CDC. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. v. 2, jan. 2015.

varia, de modo que pode assumir uma condição acessória, de dependência e, ainda, de coordenação.

No vínculo de natureza acessória, vislumbra-se a existência de um contrato principal que, para implementar seu cumprimento, depende de um contrato acessório. O vínculo de dependência, por seu turno, pressupõe uma relação de subordinação de um contrato em relação ao outro para a produção dos efeitos esperados pelo instrumento contratual.

Por fim, quanto ao vínculo de coordenação, verifica-se uma convergência entre os instrumentos contratuais, não sendo imprescindível qualquer relação de hierarquia entre os instrumentos contratuais. Sobre o vínculo de coordenação, Larissa Leal e Venceslau Filho destacam:

Neste último caso, não há o exercício de uma posição jurídica hegemônica de um contratante em relação aos demais. A vinculação ocorre, geralmente, em moldes associativos, com a convergência de forças para a realização de um objetivo comum, pautada por solidariedade e cooperação mútua dos atores negociais, que não poderia ser atingido se os participantes atuassem isoladamente²⁰⁴.

Nessa mesma linha de raciocínio, ainda com relação ao aspecto da vinculação contratual, Rodrigo Xavier Leonardo pondera que:

Para haver uma coligação contratual, sob as espécies de redes contratuais ou conexão em sentido estrito, é necessário que entre os dois ou mais contratos exista um vínculo funcional, segundo o qual as prestações se colocam em função de objetivos para além do contrato. Também deve haver um nexo econômico, por meio do qual o trânsito de riquezas encaminhado por um contrato impacte diretamente em outro(s) que, com ele, compõe uma unidade. Estes nexos se verificam objetivamente, justificando a percepção de uma operação econômica que se sobrepõe às relações contratuais singulares que integram o conjunto. Sob a perspectiva subjetiva, por sua vez, é necessário um propósito comum aos contratos. O conjunto de contratos deve ser direcionado por uma finalidade comum²⁰⁵.

Conforme se observa no trecho supramencionado, o autor considera o vínculo contratual atinente às redes contratuais a partir da dicotomia de aspectos objetivos e subjetivos. Sendo assim, nas operações contratuais caracterizadas pela coligação contratual, é fundamental a existência de uma operação econômica que vai além dos contratos individuais que formam o sistema contratual (aspecto objetivo), além da percepção de uma finalidade comum entre os instrumentos contratuais (aspecto subjetivo).

Por outro lado, é importante atentar para alguns aspectos da teoria das redes contratuais no direito comparado.

²⁰⁴ LEAL, Larissa Maria de Moraes; COSTA FILHO, Venceslau Tavares. As cláusulas de raio nos contratos de shopping centers e o CDC. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. v. 2, jan. 2015.

²⁰⁵ LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Como reconhecer a coligação contratual no direito civil brasileiro**. Consultor Jurídico, out. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-out-01/direito-civil-atual-reconhecer-coligacao-contratual-direito-civil-brasileiro>. Acesso em: 08 set. 2019.

Uma anotação importante, no entanto, é aquela que expõe a amplitude e complexidade do tema nos mais diversos ordenamentos jurídicos, como suscita o professor Rodrigo Xavier Leonardo na sua obra “Redes Contratuais no Mercado Habitacional”. Para tanto, explana que o assunto é abordado sob diferentes enfoques e com uma terminologia sem qualquer uniformidade, de modo que se refere à coligação contratual (denominação a que se filia este estudo), como um “fenômeno de interligação sistemática, funcional e econômica entre contratos estruturalmente diferenciados”²⁰⁶.

Dando continuidade, traz, de forma direta, o enfretamento do tema em outros países, como se vê:

No direito italiano e no direito português, a interligação funcional e econômica entre contratos estruturalmente diferenciados tem sido tratada sob a expressão *contratos coligados*. No direito espanhol, privilegia-se a expressão *contratos conexos*. No direito francês, *grupos de contratos*; no direito anglo-saxão, contratos ligados (*linked contracts* ou *linked transaction*) ou *networks* contratuais e, por fim, no direito argentino, a expressão *redes contratuais*²⁰⁷.

Como bem explanado pelo professor Rodrigo Xavier, na Itália, encontra-se a figura do *collegamento negoziale*, isto é, coligação contratual, a qual nas palavras do Carlos Konder resta claro que:

Uma primeira distinção resgatada pela doutrina italiana é aquela entre negócios coligados com dependência unilateral e negócios coligados com dependência bilateral. Enquanto nestes há uma influência recíproca, verdadeira interdependência, naqueles apenas um dos negócios sofre a influência do outro, se subsumindo no mais das vezes em uma relação de acessoriedade entre os contratos, que dispensa maiores discussões por conta da aplicação da regra clássica *acessorium sequitur principale*. É possível exemplificar o primeiro caso, dependendo do caso concreto, com a venda de um terreno e a empreitada contratada para a sua edificação e o segundo caso com os contratos de garantia tradicionais em relação ao contrato garantido²⁰⁸.

Também, importante tratar da *Les groupes de contrats*, na França, de forma bastante didática:

Ao contrário dos demais países da Europa, lá a questão da conexidade contratual surge inicialmente na legislação, sendo a partir dela objeto de análise pela doutrina. Destarte, importante mencionar a Lei 78-22, de 10.01.1978, que dispõe sobre a proteção da informação aos consumidores nas operações de crédito. Citada lei é a primeira na Europa a dispor que os vícios existentes no contrato de compra e venda se refletem obrigatoriamente no contrato de financiamento, firmado exclusivamente para possibilitar ao consumidor a aquisição de determinado bem²⁰⁹.

²⁰⁶ XAVIER, Rodrigo Leonardo. **Redes contratuais no mercado habitacional**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 128.

²⁰⁷ XAVIER, Rodrigo Leonardo. **Redes contratuais no mercado habitacional**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 128.

²⁰⁸ KONDER, Carlos Nelson. **Contratos conexos: grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 103-104.

²⁰⁹ TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna: as redes contratuais na sociedade de consumo**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 113.

A autora citada acima, ainda, trata da questão das redes contratuais na Argentina, ponderando o seguinte:

No direito argentino, a questão da conexidade contratual é recente e teve seu ponto de partida na recomendação emanada da XV Jornada de Direito Civil, em Mar Del Plata, em 1995, recomendação essa que dispõe que: [...] nas situações de conexidade contratual a responsabilidade pode estender-se além dos limites de um único contrato, outorgando ao consumidor uma ação direta contra aquele que formalmente não tenha participado com ele, mas que participou no acordo conexo a fim de reclamar a prestação devida ou a responsabilidade pelo descumprimento²¹⁰.

Observa-se em análise do direito comparado que, a teoria da conexidade contratual já encontra, inclusive, previsão legal, o que não acontece no direito brasileiro. O tema é enfrentado pelo professor Rodrigo Xavier no artigo intitulado “Como reconhecer a coligação contratual no Direito Civil brasileiro”. Nesta anotação crítica, o referido autor analisa os fundamentos jurídicos para o reconhecimento dos contratos coligados e reconhece que:

No Direito Civil Brasileiro (ao contrário do que ocorre, por exemplo, no direito alemão e no direito argentino) inexistente uma previsão legislativa geral para o reconhecimento dos contratos coligados. Há uma experiência jurisprudencial e um esforço doutrinário para explicar o que são os contratos coligados, como podem ser apreendidos no ordenamento jurídico nacional e quais as principais consequências²¹¹.

Superadas as considerações relacionadas ao conceito e aspectos da coligação contratual, cumpre agora analisar por que a multipropriedade imobiliária pode ser considerada um contrato coligado, assunto a ser abordado no próximo item.

5.2 Por que a multipropriedade imobiliária pode ser considerada um contrato coligado?

Realizadas as devidas considerações acerca dos aspectos conceituais e caracterizadores dos sistemas contratuais, notadamente da coligação contratual, cumpre analisar, oportunamente, por que a multipropriedade imobiliária pode ser concebida enquanto espécie de coligação contratual.

Nessa senda, colaciona-se, de plano, o entendimento de Andreza Torres ao apontar a multipropriedade imobiliária (*time sharing*) como exemplo das redes contratuais na sociedade de consumo: “é unânime, na doutrina sobre o assunto, que o *time sharing* é o típico exemplo

²¹⁰ TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna: as redes contratuais na sociedade de consumo**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 114.

²¹¹ LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Como reconhecer a coligação contratual no direito civil brasileiro**. Consultor Jurídico, out. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-out-01/direito-civil-atual-reconhecer-coligacao-contratual-direito-civil-brasileiro>. Acesso em: 08 set. 2019.

de contratação da pós-modernidade, até mesmo pelo contexto em que surgiu”²¹², de sorte que, após breves considerações, arremata que, “evidente, portanto, que o *time sharing* constitui uma verdadeira rede de contratos, que envolve fornecedores de vários serviços, sendo de grande importância a proteção dos direitos do consumidor desta espécie de serviço”²¹³.

Desse modo, há de se considerar que a multipropriedade imobiliária, ainda que ostente a figura de direito real, conforme já amplamente demonstrado no presente trabalho, não elimina a possibilidade de constituição de uma verdadeira rede contratual, inclusive com a configuração de relações obrigacionais pautadas por direitos de cunho pessoal.

Assim, o instituto da multipropriedade não existe enquanto um fim em si mesmo, mas pressupõe a possibilidade de formatação de um sistema contratual que permite a concretização de outras variadas relações obrigacionais.

Nessa perspectiva, enquanto considerada como parte integrante de uma vasta rede contratual, a multipropriedade imobiliária acaba por se revestir da eventual proteção do direito de consumidor, atraindo, naturalmente a incidência do Código de Defesa do Consumidor - CDC (Lei nº 8.078/90), como se vê abaixo:

E, como não poderia deixar de ser, por se tratar de contrato eminentemente de consumo, o Time Sharing submete-se às regras do Código de Defesa do Consumidor, devendo então ser firmado conforme a boa-fé, lealdade e transparência e devendo o consumidor ser plenamente informado de todos os seus direitos e deveres²¹⁴.

Ao abordar a importância prática que a multipropriedade assume no contexto do aproveitamento econômico de bens móveis e imóveis, destaque-se o aspecto de conjugação contratual, isto é, de coligação contratual que permeia os negócios jurídicos pautados pela figura real da multipropriedade, como se extrai da seguinte anotação crítica:

Além do mais, a multipropriedade pode ser conjugada com outros contratos ou direitos reais a fim de potencializar o aproveitamento do imóvel. É o caso dos contratos de serviços de intercâmbio, por meio do qual o multiproprietário cede os direitos de uso sobre um determinado imóvel em um específico período do ano a uma empresa que, em troca, permite-lhe utilizar qualquer imóvel do mundo integrante da vasta rede credenciada²¹⁵.

²¹² TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna: as redes contratuais na sociedade de consumo**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 177.

²¹³ TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna: as redes contratuais na sociedade de consumo**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 178.

²¹⁴ TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna: as redes contratuais na sociedade de consumo**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 179.

²¹⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos**. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

Além do mencionado sistema de intercâmbio (que será doravante analisado em tópico específico, diante da importância para o instituto da multipropriedade), o autor aponta o denominado sistema de *pool* como mais um exemplo de conjugação contratual com vistas a aperfeiçoar o aproveitamento econômico de determinado bem, como se vê:

Outro exemplo de conjugação proveitosa da multipropriedade com outros contratos é a utilização do sistema de *pool*. O multiproprietário pode conseguir bons rendimentos financeiros. Ele entrega os direitos de fruição de sua unidade periódica ao operador hoteleiro (e há vários operadores hoteleiros, como as famosas redes hoteleira Hilton, Marriot etc.) que, em troca, repassa-lhe uma remuneração obtida como fruto das hospedagens. Aqui também reputamos a instituição de um direito real de usufruto em prol do operador hoteleiro como uma via de maior estabilidade jurídica do que um contrato: se, por exemplo, o multiproprietário alienar sua unidade periódica a terceiros, o usufrutuário estará resguardado²¹⁶.

Observa-se que, o autor fala na possibilidade de instituição de um direito real de usufruto, posição, a qual, não se filia este estudo, por entender que as relações acessórias são de cunho meramente obrigacional.

Ora, a partir dos trechos acima colacionados depreende-se que a existência de uma ampla rede contratual é um consectário das operações econômicas relacionadas à multipropriedade imobiliária. Inclusive, há de se destacar que, a própria natureza jurídica e negocial da multipropriedade demanda a constituição de diversos contratos acessórios para que mencionada figura real alcance seus objetivos negociais e, sobretudo, econômicos.

Em seu artigo intitulado “A multipropriedade imobiliária hoteleira e o direito internacional privado”, o professor Roberto Paulino já destacava o caráter complexo das relações jurídicas relacionadas à multipropriedade:

Como se vê, trata-se, de fato, de uma relação jurídica real complexa, porque envolve diversas situações jurídicas em feixe, com os respectivos direitos subjetivos, pretensões, ações e exceções de mais de um indivíduo em face da coisa e dos demais indivíduos, sempre ocupando cada qual uma posição diversa e sujeita às alterações periódicas que integram o seu funcionamento natural²¹⁷.

Valendo-se das palavras do próprio autor, a multipropriedade imobiliária compreende uma verdadeira “relação jurídica real complexa” na medida em que presume a existência de uma pluralidade de relações jurídicas adjacentes, configurando uma ampla rede (sistema) contratual.

²¹⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

²¹⁷ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. A multipropriedade imobiliária hoteleira e o direito internacional privado. **Unijus Revista Jurídica**. v. 9, n. 10, p. 131-142, maio, 2006. p. 138.

Nessa perspectiva, é oportuno colacionar entendimento de Gustavo Tepedino ao discorrer acerca do enquadramento dogmático da multipropriedade:

De tais considerações decorre o caráter real da multipropriedade imobiliária. O vínculo jurídico que se instaura adere imediatamente ao imóvel sobre o qual incide, servindo o contrato, embora imprescindível, unicamente para definir o objeto do direito e disciplinar a relação entre os multiproprietários, e entre estes e a empresa promotora, a qual é delegada a função de gerir o imóvel. Entretanto, a recíproca limitação (espaço-temporal) de poderes não é fator de intermediação, senão de mera coordenação e demarcação de esferas jurídicas, não retirando, pois, a natureza real do direito do multiproprietário, com prevalência *erga omnes*²¹⁸.

Sendo assim, tem-se que a multipropriedade imobiliária figura como direito real que, para sua própria constituição enquanto parcelamento de determinado imóvel em frações de tempo, demanda a regular constituição de relações obrigacionais, inclusive, entre os próprios multiproprietários ligados ao bem.

Nesse sentido, é possível vislumbrar a existência de um verdadeiro conteúdo essencial na multipropriedade imobiliária e, por consequência, uma gama de conteúdos acessórios.

Enquanto figura do direito das coisas, a multipropriedade compreende um instituto jurídico real e aqui, especificamente, reside o seu conteúdo essencial. Ou seja, não importa a complexidade das redes de coligação contratual em que a multipropriedade imobiliária está inserida, ela sempre vai ostentar a condição e características de um direito propriamente real.

Por outro lado, não é possível desconsiderar que em um sistema de conexão contratual coexistem inúmeras relações obrigacionais que compreendem o conteúdo acessório de um sistema de contratos conexos, estando a multipropriedade aqui inserida.

Inclusive, antes mesmo do advento da Lei nº 13.777/2018 que sedimentou a multipropriedade imobiliária como mais uma espécie de condomínio, diversos autores já apontavam para a existência de rede contratual relacionada às negociações que tinham a multipropriedade por objeto. Nesse sentido, o professor Roberto Paulino, ao tratar da figura da multipropriedade hoteleira, já destacava:

Existe, assim, um direito real específico de multipropriedade, que nasce da regulamentação convencional do uso compartilhado de um imóvel, durante um período específico do ano, por cada um dos multiproprietários, que em sua fração temporal exerce sobre a coisa domínio pleno e exclusivo. Essa regulamentação convencional é feita com apoio na autonomia da vontade dos multiproprietários, que assume intensa importância na determinação do conteúdo do direito sobre a coisa, tornando a multipropriedade uma relação de natureza híbrida, real e contratual²¹⁹.

²¹⁸ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 59.

²¹⁹ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. A multipropriedade imobiliária hoteleira e o direito internacional privado. **Unijus Revista Jurídica**. v. 9, n. 10, p. 131-142, maio, 2006. p. 140.

Observe-se que, antes da edição da referida lei, não havia consenso doutrinário ou jurisprudencial quanto à natureza jurídica da multipropriedade, se direito real ou se de direito pessoal. Contudo, conforma já amplamente demonstrado, resta superada tal discussão. O fato é que, no trecho acima colacionado, o autor concebia a multipropriedade como “uma relação de natureza híbrida, real e contratual”.

Dessa maneira, deve-se adotar o posicionamento de que as negociações relacionadas à multipropriedade sempre estiveram acompanhadas de outras figuras obrigacionais, inclusive de direito pessoal, caracterizando, portanto, uma efetiva rede de coligação contratual, inclusive com contratos de prestação de serviços correlatos.

Outrossim, há de se considerar que, enquanto integrante de um sistema de contratos coligados, a multipropriedade imobiliária demanda uma interpretação conjunta com os demais instrumentos contratuais componentes da rede de coligação. Assim, de acordo com Francisco Marino, “a interpretação dos contratos coligados deverá observar as regras hermenêuticas dispostas no Código Civil, em especial os arts. 112 e 113”²²⁰.

Aqui compete ressaltar que, na condição de contrato coligado, a multipropriedade imobiliária cumpre uma salutar função social, como leciona, inclusive, o autor Flávio Tartuce:

Os contratos coligados têm grande relevância no mundo contemporâneo, representando clara expressão da função social dos pactos, prevista, entre outros dispositivos, pelo art. 421 do Código Civil de 2002. Trata-se de situação muito comum na realidade pós-moderna, notadamente pelo incremento das relações jurídicas imateriais e incorpóreas pela via digital²²¹.

É inegável que, aquele adquirente que não tem condições de ser proprietário de uma unidade imobiliária (sem qualquer restrição, por exemplo), pode optar pela adoção da multipropriedade. Nesse formato jurídico, o custo será reduzido proporcionalmente à utilização temporal do imóvel, enaltecendo, destarte, o direito à propriedade.

Noutra linha, cuidando das considerações relacionadas ao aspecto hermenêutico dos negócios jurídicos, cite-se o seguinte esclarecimento feito por Francisco Paulo Marino:

²²⁰ MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 146. Citação: Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem. Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

²²¹ TARTUCE, Flávio. Os contratos coligados e sua importante função social. **JusBrasil**, 2012. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/121822497/os-contratos-coligados-e-sua-importante-funcao-social>. Acesso em: 14 set. 2019.

Ora, parece nítido que a interpretação global das cláusulas contratuais acarreta, como consequência lógica, a necessidade de interpretar conjuntamente os contratos coligados. Uma vez que o intérprete perceba a existência de contratos possivelmente vinculados àquele objeto da interpretação, deve, necessariamente, utilizá-los como meio interpretativo²²².

Ainda sobre o aspecto interpretativo da coligação contratual no âmbito jurídico brasileiro, Rodrigo Xavier Leonardo elucida que:

A interpretação dos negócios jurídicos, em tema de coligação, deve encontrar nas declarações negociais e no comportamento das partes os componentes objetivos e subjetivos que caracterizam este instituto. Está é a principal via de reconhecimento do instituto em direito nacional²²³.

Sendo assim, imprescindível que ao interpretar uma rede de coligação contratual, a qual tenha a multipropriedade como objeto, deve-se interpretar o negócio jurídico de forma conjunta e estrutural, considerando, inclusive, os moldes da legislação civil.

Isso porque, conforme destacado anteriormente, a multipropriedade não pode (nem deve) ser concebida enquanto um fim em si mesmo, na medida em que depende de uma série de outras espécies contratuais, por exemplo, a prestação de serviços. Somente assim pode alcançar plenamente sua finalidade econômico-social.

Outrossim, diante das considerações até aqui realizadas, cumpre registrar a observação realizada por Venceslau Tavares Costa Filho e Bruno de Ávila Borgarelli, ao analisarem a recente lei da multipropriedade, nos seguintes termos:

Primeiramente, a largueza da mudança na codificação civil pode levar à falsa impressão de que a nova lei está apta a regular todos os contratos autointitulados de ‘multipropriedade’ e que digam respeito a bens imóveis. Não é assim, e nisso concordamos com Gérard Cornu quando esse autor assevera que tal nome pode ser ‘sedutor e enganoso’ (*nom alléchant et trompeur*). Dentre as inúmeras operações conhecidas na prática jurídica brasileira encontra-se, por exemplo, a ‘multipropriedade hoteleira’, muito bem abordada em estudo de Roberto Paulino de Albuquerque Jr, que admite a permuta da unidade sobre a qual recai a ‘multipropriedade’ entre as diversas unidades de determinada rede de hotéis. Assim, com a aquisição em regime de ‘multipropriedade’ de uma unidade imobiliária autônoma integrada a uma rede hoteleira, torna-se possível ‘aos multiproprietários usufruírem não apenas do imóvel, mas de todos os serviços próprios da hospedagem no hotel’²²⁴.

Ora, diante da complexidade das relações jurídicas que tem por objeto a multipropriedade imobiliária, tem-se que, nem mesmo com a edição da Lei nº 13.777/2018,

²²² MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 147-148.

²²³ LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Como reconhecer a coligação contratual no direito civil brasileiro**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-out-01/direito-civil-atual-reconhecer-coligacao-contratual-direito-civil-brasileiro>. Acesso em 13 set. 2019.

²²⁴ COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **A lei da multipropriedade: pequena anotação crítica**. Migalhas, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296090,101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>. Acesso em: 13 set. 2019.

foi possível exaurir todas as possibilidades de manifestação dos efeitos contratuais decorrentes do sistema contratual no qual a multipropriedade figura como conteúdo essencial.

Isso porque, além da possibilidade de usufruir do próprio imóvel, existe uma série de contratos coligados que, no caso específico da multipropriedade hoteleira, permitem a utilização dos demais serviços correlatos ao segmento do turismo, denominados por muito de segunda propriedade. Observe-se nesse sentido que no ramo hoteleiro, com vistas a alcançar a finalidade econômica pretendida, a multipropriedade demanda a consecução de contratos conexos, de natureza acessória. É inevitável, portanto, considerar a multipropriedade como um adequado exemplo da coligação contratual.

5.3 As diferenças entre a multipropriedade e o *time-sharing* e o aprimoramento dos modelos negociais com o intercâmbio de imóveis

Uma vez analisados os aspectos atinentes à multipropriedade imobiliária enquanto expressão de um sistema de coligação contratual, cumpre abordar, de forma mais detida, as suas diferenças com o *Time Sharing*, além da aplicação do sistema de intercâmbio nas relações jurídicas de propriedade compartilhada no tempo.

Aqui, é preciso salientar que, sob do ponto de vista estritamente jurídico, Multipropriedade e *Time Sharing* não se confundem, compreendendo institutos jurídicos com características próprias, embora assemelhadas. Nessa linha, é importante colacionar trecho bastante esclarecedor acerca do aspecto a que ora se refere, isto é, que a Multipropriedade Imobiliária e o *Time Sharing* são institutos distintos, como se vê abaixo:

Isso é importante porque existe confusão conceitual no mercado, no Judiciário e até mesmo, pelo que se pode observar após a promulgação da Lei Federal 13.777/2018, na doutrina jurídica. Apesar de a multipropriedade e o *timeshare* serem parecidos no que tange ao aspecto comercial, fato é que jurídica e estruturalmente são institutos bastante distintos entre si. Deste modo, sua implementação exige estruturas, operações e estratégias igualmente diferenciadas. Não há que se falar se um instituto é melhor ou pior que o outro. São simplesmente diferentes entre si, e a prática demonstra que, em alguns empreendimentos, eles operam de forma sinérgica e bastante lucrativa²²⁵.

Observe-se que, é bastante comum a utilização indistinta dos dois termos na seara comercial e, não obstante, na seara jurídica, tecnicamente os conceitos não se confundem e possuem atributos próprios. Posição, a qual, filia-se este estudo.

Ainda nessa perspectiva, Claudio Camozzi esclarece que:

²²⁵ SECOVI. **Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas**. Recife: Secovi, 2017. p. 40-41.

Existe uma confusão grande no meio jurídico de que tudo é Timeshare, mas são dois negócios jurídicos completamente distintos. Em uma delas estamos falando em direito real e na outra estamos falando de direito obrigacional, mas a essência acaba sendo compartilhar o mesmo espaço, utilizando uma referência temporal²²⁶.

Imperioso sustentar que a natureza jurídica do *Time Sharing* é de cunho obrigacional (contratual) e guarda na sua essência a Lei Geral do Turismo (Lei Federal nº 11.771/2008), enquanto a multipropriedade imobiliária é um direito real instituído pela Lei nº 13.777/2018. Nessa linha, caminha o posicionamento dos especialistas no tema, que defendem o seguinte:

Timeshare é um modelo de negócio que se baseia, via de regra, na compra antecipada de hospedagem, por meio de pontos ou número de diárias, a um preço mais baixo em comparação com as tarifas praticadas pelo mercado. Está regulamentado pela Lei Geral do Turismo – Lei Federal 11.771, de 17 de setembro de 2008, artigo 23 §2º²²⁷ –, reconhecido como prestação de serviço de hospedagem²²⁸.

Além disso, conforme destacado no mesmo manual:

O *timeshare*, por outro lado, é dotado de estrutura com menor complexidade e, conseqüentemente, com custo de implementação também menor, posto que a exposição de caixa do desenvolvedor atém-se à sala de vendas, vendedores (não precisam ser corretores imobiliários), estrutura de marketing e vendas, parceria com intercambiadora, gestão de carteira, cobranças e pós-vendas²²⁹.

Conforme destacado, o *Time Sharing* é regulado pelo ordenamento jurídico pátrio desde 2008, configurando, segundo a Lei Geral do Turismo, uma espécie de “prestação de serviço de hospedagem”. Além disso, quando comparado com a multipropriedade imobiliária, é caracterizado por uma menor complexidade nas negociações.

Sendo assim, tem-se que a multipropriedade imobiliária compreende, necessariamente, um instituto legal dotado de maior complexidade, além de possuir uma regulamentação bem mais recente mediante a Lei nº 13.777/2018, conforme já amplamente destacado.

Outro aspecto muito relevante que precisa ser reiterado diz respeito ao nível de onerosidade das negociações envolvendo cada um dos institutos. De forma geral, não é difícil compreender que, diante da maior complexidade das relações que têm a multipropriedade imobiliária por objeto, os custos dessas negociações costumam ser mais elevados.

²²⁶ CAMOZZI, Cláudio. Multipropriedade x Time Sharing. **Revista Cartórios com Você**. n. 17, ano 4, abr. jun. 2019. p. 44.

²²⁷ Art. 23. [...] § 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem. (BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm. Acesso em: 14 set. 2019.

²²⁸ SECOVI. **Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas**. Recife: Secovi, 2017. p. 41.

²²⁹ SECOVI. **Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas**. Recife: Secovi, 2017. p. 45.

Sendo assim, é preciso considerar que:

Um dos maiores problemas enfrentados por desenvolvedores na multipropriedade é não atentarem para o fato de que a multipropriedade é mais complexa e tem implantação muito mais onerosa que o *timeshare*. Cabe, portanto, ao desenvolvedor de multipropriedade usar de rigor analítico para observar a estrutura de fluxo de caixa da operação como um todo, atentando, neste contexto, para a previsão de recebimentos, inadimplência e rescisões, curva de obra, custos com sala de vendas, marketing, corretores e pessoal envolvidos nas diversas fases (planejamento, vendas, administração, construção, entrega e, em alguns casos, administração hoteleira)²³⁰.

Tais considerações são fundamentais na medida em que demonstram as divergências conceituais e práticas entre a multipropriedade imobiliária e o *time sharing*.

Ultrapassada a diferenciação entre os institutos, tem-se como muito importante analisar a figura do intercâmbio de imóveis, prática constante das redes (sistemas) contratuais, presentes nos dois modelos de negócios abordados nesse Subcapítulo 4.3. Tal figura é de análise obrigatória quando do estudo das propriedades compartilhadas no tempo, uma vez que representa um dos maiores expoentes no cenário das operações econômicas que têm a multipropriedade por objeto.

Em linhas diretas, o sistema de intercâmbio é uma possibilidade de ampliar o alcance da multipropriedade ou *time sharing*, com a permuta de imóveis em vários lugares do mundo. O modelo de negócio teve origem nos Estados Unidos e, de acordo com Andreza Torres, aprimorou a aceitação do *times sharing* no mercado imobiliário, como se vê:

Os norte-americanos adotaram e aprimoraram esta filosofia, estabelecendo a divisão dos períodos em semanas, mais fáceis de se comercializar e de se utilizar. E assim, o sistema foi se desenvolvendo até 1976, com o surgimento da *Interval International*, que criou o serviço de intercâmbio, permitindo ao proprietário trocar a sua semana de férias em um determinado hotel por outra semana em outro hotel em qualquer parte do mundo²³¹.

Conforme se observa do trecho acima transcrito, o sistema de intercâmbio aprimora a utilização dos imóveis em fração de tempo compartilhada, como é o caso da multipropriedade imobiliária. A bem da verdade, tem-se a figura de um contrato conexo dotado de caráter obrigacional, que permite um maior aproveitamento das operações econômicas relacionadas ao instituto real da multipropriedade imobiliária.

Ademais, além de analisar o sistema de intercâmbio em termos conceituais, é preciso discorrer acerca de sua natureza jurídica no ordenamento jurídico pátrio.

De imediato, destaque-se que, no presente trabalho, o sistema em comento é concebido enquanto um direito de natureza notadamente obrigacional e não como um direito real de

²³⁰ SECOVI. **Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas**. Recife: Secovi, 2017. p. 46.

²³¹ TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna: as redes contratuais na sociedade de consumo**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 176.

usufruto, como defendem alguns autores. Inclusive, esta última vertente é a adotada por Carlos Oliveira conforme depreende-se do trecho abaixo:

Aliás, esse arranjo de intercâmbio mais bem se aperfeiçoaria por meio da instituição de um direito real de usufruto em favor da empresa de intercâmbio, tudo por força da maior estabilidade jurídica dos direitos reais comparativamente aos contratos. Ilustremos a utilidade dessas operações. Em Caldas Novas/GO, é comum esse tipo de conjugação contratual. O consumidor adquire uma unidade periódica referente a um apartamento em Caldas Novas, cede os seus direitos sobre essa unidade periódica a uma empresa de intercâmbio e, em troca, passa a ter direito de se hospedar em hotéis da rede credenciada dessa empresa por uma quantidade de tempo igual ao de sua unidade periódica. Desse modo, o consumidor, ao ir para o Rio de Janeiro, poderá checar a disponibilidade em hotéis que pertençam à rede conveniada da empresa de intercâmbio²³².

Contudo, conforme já destacado, o sistema de intercâmbio configura, na realidade, um direito de natureza obrigacional que pode figurar como elemento contratual coligado às negociações de multipropriedade imobiliária. Observe-se, ainda, que o autor utiliza a expressão “conjugação contratual” para demonstrar a existência de uma rede (sistema) contratual, isto é, de uma coligação contratual entre a multipropriedade e o sistema de intercâmbio. Sob a ótica deste estudo, tal afirmação só corrobora o entendimento de que o referido sistema de intercâmbio compreende um verdadeiro direito de natureza obrigacional, ao contrário do que ocorre com a multipropriedade imobiliária, nitidamente instituto de direito real.

Não se trata, pontue-se, de uma extensão do direito real da multipropriedade imobiliária, uma vez que o sistema de intercâmbio configura, por assim dizer, uma figura contratual própria, logo, em certa medida, autônoma. Há, isso sim, a formação de uma ampla rede contratual com o fito de garantir o melhor aproveitamento possível na utilização de bens imóveis submetidos ao regramento da multipropriedade imobiliária.

Melhor exemplo não há para comprovar as considerações do parágrafo anterior do que a própria lição do Carlos Oliveira ao analisar a multipropriedade no ordenamento jurídico brasileiro após a edição da Lei nº 13.777/2018, com os seguintes dizeres:

Além do mais, a multipropriedade pode ser conjugada com outros contratos ou direitos reais a fim de potencializar o aproveitamento do imóvel. É o caso dos contratos de serviços de intercâmbio, por meio do qual o multiproprietário cede os direitos de uso sobre um determinado imóvel em um específico período do ano a uma empresa que, em troca, permite-lhe utilizar qualquer imóvel do mundo integrante da vasta rede credenciada²³³.

²³² OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

²³³ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. GenJurídico, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multipropriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

Ora, é evidente que o sistema de intercâmbio surge como uma figura contratual de natureza um tanto quanto acessória frente ao tipo real da multipropriedade, de modo a permitir o aperfeiçoamento das relações negociais, resultando, portanto, no melhor aproveitamento dos benefícios do instituto.

Nessa linha, destaque-se que a multipropriedade imobiliária se constitui para além do sistema de intercâmbio, isto é, configura-se independentemente da adoção do sistema de intercâmbio. Desse modo, é plenamente possível o pleno aperfeiçoamento de um negócio jurídico que tenha por objeto a multipropriedade imobiliária, independentemente da utilização do sistema de intercâmbio como um contrato de natureza acessória. E, o mesmo, na relação jurídica do *Time Sharing*.

Pode-se afirmar, assim, que nas relações em que a coligação contratual abarca a multipropriedade imobiliária e o sistema de intercâmbio enquanto figuras conexas, este último figura como conteúdo acessório frente à multipropriedade, conteúdo principal (essencial).

Ao tratar dos benefícios da multipropriedade no setor hoteleiro e agrário, diante do surgimento da recente legislação regulamentadora do instituto, o professor Venceslau Tavares considera que:

A multipropriedade também confere mais liquidez, pois evita a imobilização de todo o capital em um único imóvel, permitindo a aquisição de diversos bens sob este regime. Estudos realizados em diversos países que adotaram este regime já demonstraram um incremento no mercado imobiliário²³⁴.

Seguindo na mesma linha de raciocínio, referido autor também preleciona que, no ramo hoteleiro:

A utilização da multipropriedade pode ser uma vantagem para os complexos hoteleiros, pois assegura uma taxa elevada de ocupação. Mas, por outro lado, os proprietários não são meros hóspedes. Eles poderão influir na administração do bem, exercendo o direito de uso ou permuta no período que lhes couber. Terão mais direitos. As redes de hotelaria precisarão se adaptar para atender bem os proprietários²³⁵.

Ora, diante de tais considerações, depreende-se que o sistema de intercâmbio é uma constante nas relações negociais que têm a multipropriedade por objeto, ainda que de forma implícita. Ao utilizar a expressão “permuta” no trecho acima, o autor reafirma a manifestação da coligação contratual através do sistema de intercâmbio.

²³⁴ COSTA FILHO, Venceslau Tavares. Hotelaria e Setor Agrário: multipropriedade visa dinamizar negócios. **Revista Cartórios com Você**. n. 17, ano 4, abr. jun. 2019. p. 53.

²³⁵ COSTA FILHO, Venceslau Tavares. Hotelaria e Setor Agrário: multipropriedade visa dinamizar negócios. **Revista Cartórios com Você**. n. 17, ano 4, abr. jun. 2019. p. 52-53.

Conforme amplamente discutido, a adoção do mencionado sistema em conexão com a multipropriedade imobiliária confere maior dinamismo às negociações, fortalecendo, portanto, o mercado imobiliário, especialmente o segmento hoteleiro.

Destaque-se que, ao tratar do dinamismo econômico proporcionado pela multipropriedade no Brasil e em outros países, Gustavo Tepedino sustenta:

Por outro lado, criaram-se bancos de time sharing de diversos países, permitindo que o multiproprietário possa, a cada ano, trocar a utilização de sua unidade por uma semana em local turístico de qualquer continente (intercâmbio associado ao *pool* hoteleiro de imóveis disponíveis)²³⁶.

Com relação a este ponto em específico, isto é, diante da expansividade do tema e a possibilidade de o multiproprietário da fração temporal utilizar imóveis em qualquer lugar do mundo, há inequívoca possibilidade de surgir eventual conflito de interesses. Nesse contexto, surge a seguinte indagação: qual ordenamento jurídico aplicável para solucionar respectivo conflito?

Para responder essa pergunta, colacionamos fragmento do texto do professor Roberto Paulino, segundo o qual:

Com efeito, a particularidade da questão parece ser, sobretudo, determinar se à multipropriedade hoteleira, como relação híbrida que é, aplicar-se-ão as regras hauridas na seara dos direitos reais, ou seja, a *lex rei sitae*, ou se abraçar-se-ão os preceitos próprios dos contratos internacionais, a saber, a autonomia da vontade (para os que a adotam) e a lei do local da celebração²³⁷.

Ora, é evidente que a adoção do sistema de intercâmbio mediante a realização de permutas entre unidades imobiliárias ao redor do mundo carrega consigo questões das mais complexas, sobretudo no cenário internacional das relações privadas. Importante, ainda, trazer os ensinamentos do Professor Roberto Paulino que acrescenta na obra anteriormente citada:

A impossibilidade de determinar uma solução peremptória e inquestionável, no entanto, não pode ser obstáculo para a ponderação da matéria, que carece principalmente de enfrentamento e debate. Tendo sobretudo em mente tal consideração, afigura-se-nos mais plausível a utilização das regras próprias do contrato (autonomia da vontade e lei do local da celebração), pelas razões que explicaremos a seguir. Muito embora a multipropriedade gere um direito real, o elemento negocial é fortíssimo em sua constituição. Sem o pacto adjeto que especifica a forma de exercício e o próprio período em que o multiproprietário exercerá o domínio pleno sobre o imóvel, inexistirá multipropriedade, mas puro condomínio²³⁸.

²³⁶ TEPEDINO, Gustavo. Segurança jurídica já temos. **Revista Cartórios com Você**. n. 17, ano 4, abr. jun. 2019. p. 50.

²³⁷ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. A multipropriedade imobiliária hoteleira e o direito internacional privado. **Unijus Revista Jurídica**. v. 9, n. 10, p. 131-142, maio, 2006. p. 140.

²³⁸ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. A multipropriedade imobiliária hoteleira e o direito internacional privado. **Unijus Revista Jurídica**. v. 9, n. 10, p. 131-142, maio, 2006. p. 140.

Através da análise da transcrição acima, é possível verificar a preponderância do sistema de intercâmbio, enquanto “elemento negocial”, utilizando-se a terminologia do próprio autor, nas negociações relativas à figura real da multipropriedade. Exatamente, o enquadramento legal proposto pela legislação brasileira atual.

5.4 Análise de casos práticos: relação consumerista e a multipropriedade imobiliária

Conforme já delineado anteriormente, as relações negociais atinentes à multipropriedade imobiliária, especialmente quando consideradas conjuntamente com o sistema de coligação contratual, atraem, por assim dizer, a incidência das normas de proteção ao consumidor, notadamente a Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Assim, inicialmente, faz-se necessário conceituar os contratos de consumo a partir das relações negociais da sociedade moderna. Nesse sentido, segundo a lição de Cláudia Lima Marques:

Atualmente, denomina-se contratos de consumo todas aquelas relações contratuais ligando um consumidor a um profissional, fornecedor de bens ou serviços. Esta nova terminologia tem como mérito englobar a todos os contratos civis e mesmo mercantis, nos quais, por estar presente em um dos polos da relação um consumidor, existe um provável desequilíbrio entre os contratantes. Este desequilíbrio teria reflexos no conteúdo do contrato, daí nascendo a necessidade do direito regular estas relações contratuais de maneira a assegurar o justo equilíbrio dos direitos e obrigações das partes, harmonizando as forças do contrato através de uma regulamentação especial²³⁹.

Diante de sua notória condição de vulnerabilidade e hipossuficiência, resultantes da natureza das relações de consumo, o consumidor necessita ser amparado por um arcabouço normativo especial, como forma de mitigar as diferenças entre consumidor e fornecedor.

Nessa senda, é imprescindível reiterar as considerações realizadas por Andreza Torres ao discorrer sobre o instituto do *Time Sharing*, conforme já pontuado no presente trabalho nos seguintes termos: “evidente, portanto, que o *time sharing* constitui uma verdadeira rede de contratos, que envolve fornecedores de vários serviços, sendo de grande importância a proteção dos direitos do consumidor desta espécie de serviço.”²⁴⁰

Na oportunidade, cumpre rememorar que os conceitos de consumidor e de fornecedor a partir do Código de Defesa do Consumidor, afirma, o primeiro, como aquele que “utiliza produto ou serviço como destinatário final”, enquanto que o segundo, é aquele que,

²³⁹ MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor**: o novo regime das relações contratuais. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. p. 252.

²⁴⁰ TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna**: as redes contratuais na sociedade de consumo. Curitiba: Juruá, 2007. p. 178.

entre outros, “desenvolve atividade de construção, comercialização de produtos ou prestação de serviços”²⁴¹.

Observe-se que toda a sistemática de proteção às relações de consumo gira em torno dos conceitos ora apresentados, uma vez que, sob o aspecto legal e econômico, existe uma significativa discrepância entre ambos os polos da relação, quer dizer, entre o fornecedor de produtos ou serviços e o consumidor, enquanto “destinatário final”.

Inclusive, para demonstrar a importância do microssistema de proteção ao consumidor, através da Lei nº 8.078/1990 (CDC), cumpre registrar os apontamentos realizados por Claudia Lima Marques, a saber:

*Esta visión activa y positiva del Derecho Civil, como instrumento de combate a los males de la sociedad actual a través de la imposición de un nivel superior de respeto y lealtad en las relaciones sociales, es posible en el Brasil después de la adopción del Código de Defensa del Consumidor, ley 8.078/90 que oxigenó y renovó el Derecho Civil Brasileño sin derogar el Código Civil de 1916, especificando simplemente la nueva función limitada ora del principio de la buena fe y de la protección de la confianza en las llamadas relaciones de consumo*²⁴².

Sendo assim, munido dos conceitos apresentados e das considerações introdutórias, cumpre colacionar a lição sobre a matéria ora debatida:

Nesta espécie de operação, o consumidor relaciona-se pessoalmente com o fornecedor direto, mas contrata com o fornecedor indireto, criador e organizador da cadeia de serviços. São relações triangulares, com múltiplos agentes que tornam ainda mais vulnerável e insegura a posição do consumidor que usufrui o serviço²⁴³.

Além disso, no caso das operações econômicas voltadas à implementação da multipropriedade imobiliária, a temática da proteção ao consumidor é ainda mais relevante tendo em vista a existência de um complexo contratual, isto é, da existência de uma rede

²⁴¹ Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços. § 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial. § 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista (BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm. Acesso em: 17 set. 2019).

²⁴² Essa visão ativa e positiva do Direito Civil, como instrumento de combate aos males da sociedade atual, pela imposição de um maior nível de respeito e lealdade nas relações sociais, é possível no Brasil após a adoção do Código de Processo Civil. Defesa do Consumidor, lei 8.078 / 90, que oxigenou e renovou o Direito Civil Brasileiro sem revogar o Código Civil de 1916, especificando simplesmente a nova função limitada do princípio da boa fé e a proteção da confiança nas chamadas relações de consumo. (MARQUES, Cláudia Lima. Contratos de time-sharing em Brasil y a protección de los consumidores: crítica al derecho civil en tiempos postmodernos. **Cadernos do Programa de Pós-Graduação Direito UFRGS**. v. 2, n. 4, 2004. Disponível em: <<https://seer.ufrgs.br/ppgdir/article/view/49183/30820>>. Acesso em: 27 set. 2019).

²⁴³ TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna: as redes contratuais na sociedade de consumo**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 179.

(sistema) contratual adjacente. Tal aspecto somente corrobora a necessidade de aplicação das normas de proteção ao consumidor às relações envolvendo o direito real da multipropriedade.

Ademais, não é possível olvidar da possibilidade de existência de cláusulas abusivas na realidade contratual da multipropriedade imobiliária, o que somente corrobora a necessidade de incidência das normas de proteção consumeristas.

Desse modo, é preciso esclarecer o nível de interferência do microssistema consumerista na seara negocial da multipropriedade imobiliária, destacando, por exemplo, a possibilidade de exercer o direito ao arrependimento ou, ainda, a existência de eventuais cláusulas com conteúdo abusivo.

Na oportunidade, cumpre ressaltar que o presente estudo cuidou buscar, na prática, como funcionam os negócios jurídicos que envolvem a multipropriedade. Para tanto, a partir da análise de 5 contratos celebrados no Brasil, buscou-se identificar estipulações contratuais potencialmente ofensivas. A fim de evitar um volume demasiado ao trabalho, cuida-se de acostar apenas 1 dos contratos celebrados, referenciado de “Anexo I”.

Por assim dizer, tomando-se como referência um contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, no regime de multipropriedade, isto é, a partir da negociação de frações ideais do imóvel, não é difícil constatar a existência de cláusulas de natureza abusiva, como se vê adiante.

No Anexo I, verifica-se a estipulação contratual, de maneira estritamente unilateral, da cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, vedando, dentre outros aspectos, o arrependimento de qualquer dos contratantes que, quando da assinatura do instrumento contratual, renunciavam expressamente a essa faculdade.

Apesar de aparentar proteção recíproca entre os polos negociais, não há como desconsiderar o desequilíbrio contratual entre o consumidor e o fornecedor na hipótese ventilada. Isso porque, conforme já pontuado, desde o nascedouro da relação, existe uma evidente condição de vulnerabilidade do consumidor frente ao fornecedor, que coloca este último em situação de manifesta vantagem negocial.

Sendo assim, a existência de disposições contratuais estipuladas em caráter irrenunciável pode configurar cláusulas de natureza abusiva que necessitam ser purgadas pelo microssistema de proteção consumerista.

Por oportuno, cumpre colacionar as considerações realizadas por Vitor Galvão ao tratar de problemáticas relacionadas às vendas e à captação de clientela envolvendo o *Time-share*, nos seguintes termos:

Outro entrevero que geralmente acomete estes tipos de prestações de serviços é o da indisponibilidade. Vale dizer, o sujeito compra um pacote de férias, para utilizá-lo, obviamente, em suas férias, entretanto encontra óbices a isto. Acabam descobrindo, e às vezes um tanto quanto tarde, que estes pacotes limitam o uso, de modo que o adquirente não poderá utilizá-lo em períodos de feriados, altas temporadas, e férias escolares, inviabilizando, substancialmente, a utilidade do serviço vendido, diga-se de passagem, vendido essencialmente para esta finalidade²⁴⁴.

Desse modo, não é possível desconsiderar a existência de percalços quando da efetivação de contratos relativos à propriedade compartilhada no espaço temporal, especialmente quando submetidos ao sistema de intercâmbio, dada a patente complexidade e amplitude de tais negociações.

Da mesma forma, pode configurar cláusula de natureza abusiva eventual disposição unilateral que prevê autorização expressa do promitente comprador em relação ao promitente comprador quanto à possibilidade de ser realizada cessão de créditos decorrentes do instrumento contratual, em caráter irrevogável e irretratável.

Mais uma vez, destaca-se que estipulações nesse sentido representam quase sempre uma expressão do desequilíbrio contratual, reforçando, assim, a necessidade de aplicação das normas de proteção ao consumidor.

Nesse mesmo cenário, outro aspecto não pode ser olvidado, a saber: o direito à informação, direito básico do consumidor previsto no art. 6º, inciso III, do CDC²⁴⁵.

Acerca desse aspecto, importante o seguinte posicionamento:

Aliás, tendo em vista as peculiaridades deste serviço, o direito de informação do consumidor é de grande importância, pois, como salienta Marques, os problemas que mais comumente são detectados nos contratos de *time sharing* dizem respeito a, dentre outros: conhecimento por parte do consumidor dos direitos que está realmente adquirindo e as regras do uso do imóvel; situação do consumidor caso o fornecedor não conclua a obra, não entregue os imóveis para uso dos consumidores ou entre em falência ou insolvência; a questão da transmissibilidade do *time sharing* e sua inclusão entre os direitos hereditários; e, obviamente, a questão dos vícios, falhas e problemas nos serviços prestados pelos complexos turísticos²⁴⁶.

A partir do trecho acima transcrito, depreende-se que o direito à informação compreende uma das maiores manifestações de proteção ao consumidor, especialmente quando da consideração dos inúmeros problemas ou vícios que podem macular o negócio.

²⁴⁴ GALVÃO, Vitor Hugo Medeiros. Time-share e o direito de arrependimento. **Conteúdo Jurídico**, jun. 2017. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/50349/time-share-e-o-direito-de-arrependimento>. Acesso em: 26 set. 2019.

²⁴⁵ Art. 6º São direitos básicos do consumidor: [...]. III - a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade, tributos incidentes e preço, bem como sobre os riscos que apresentem; [...] (BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078.htm. Acesso em: 17 set. 2019).

²⁴⁶ TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna: as redes contratuais na sociedade de consumo**. Curitiba: Juruá, 2007. p. 179.

Outrossim, é comum a prefixação, além de multa contratual por desfazimento do contrato em virtude de inadimplemento ou culpa do promitente comprador, de retenção percentual dos valores pagos baseada na presunção de perdas e danos, independentemente de comprovação.

Ocorre que não há que se falar em presunção de perdas e danos, devendo eventuais prejuízos serem devidamente apurados para fins indenizatórios, especialmente quando eventual indenização seja devida pelo compromissário comprador ao compromissário vendedor. Há de se destacar, igualmente, que soa abusiva a estipulação que prevê a perda automática da posse provisória do imóvel por parte do promitente comprador, sem a necessidade de qualquer formalidade, em favor da promitente vendedora.

Da mesma forma, a estipulação de cláusulas que obrigam o consumidor, de modo unilateral, a realizar declarações de forma expressa é um tanto quanto abusiva. Isso porque, na condição de contrato de adesão, onde uma das partes (no caso, o consumidor – destinatário final) não tem a oportunidade de discutir as previsões contratuais, estipulações dessa natureza acabam por gerar uma situação de manifesta desvantagem para a polo mais vulnerável.

A título exemplificativo, configura cláusula com conteúdo abusivo a que estipula previamente que as informações, anúncios ou elementos de qualquer natureza são suficientemente esclarecedores para a decisão do consumidor para a aquisição de eventual fração ideal indivisível pelo regime da multipropriedade.

Além dos aspectos até aqui pontuados, importante trazer à discussão outros problemas decorrentes das operações relativas à multipropriedade imobiliária e ao *time share*, conforme destacado abaixo:

Os vendedores de *time share* para fugar o cliente e convencê-lo mais facilmente a celebrar o contrato, oferecem diárias em hotéis, almoços, festas, tudo fornecido gratuitamente, bastando que para isso o consumidor participe de uma apresentação dos produtos. Durante a apresentação que tem duração de aproximadamente 2 horas, os clientes são agradados com champagne e comidas enquanto os produtos são apresentados. Caso o cliente não celebre o contrato com o primeiro vendedor, surge um segundo personagem para tentar a venda, se ainda assim o cliente manter-se reticente, uma terceira figura, superior hierarquicamente às outras duas, surge para novamente tentar fechar o acordo. A grande problemática é que geralmente não são somente meras insistências, os vendedores utilizam-se de métodos apelativos, muitas vezes ferindo a honra, dignidade e vaidade, configurando verdadeiras coações ao consumidor, tolhendo-lhe a razão e conseqüentemente a capacidade de avaliação daquela relação jurídica²⁴⁷.

²⁴⁷ GALVÃO, Vitor Hugo Medeiros. Time-share e o direito de arrependimento. **Conteúdo Jurídico**, jun. 2017. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/50349/time-share-e-o-direito-de-arrependimento>. Acesso em: 26 set. 2019.

Ora, diante da própria complexidade das operações econômicas envolvendo a multipropriedade (ou o *Time Sharing*) e das consequentes redes de coligação contratual, o consumidor acaba por ser um alvo fácil para o cometimento de abusos de toda ordem.

Nesse sentido, no artigo intitulado “Time-share e o direito de arrependimento”, há a sugestão da possibilidade de aplicação do direito de arrependimento às vendas emocionais, isto é, às vendas que se valem de métodos abusivos que agredem a honra e a dignidade do consumidor.

Nesse sentido, cita-se a professora Cláudia Lima Marques, adiante:

É pelos motivos supracitados que concordamos com Claudio Bonato e Paulo Valério, elatecendo o conceito de “fora do estabelecimento”, para abarcar as vendas emocionais, que como relação de consumo que o são, não poderiam deixar de estar sob a égide do artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, a jurisprudência tem tomado força no sentido de ser passível o direito de arrependimento, por entender iniciar-se o negócio fora do estabelecimento comercial com telefonemas, sorteios, e abordagem nas ruas e não em estabelecimento próprio²⁴⁸.

Outrossim, é preciso considerar que diante da complexidade das redes ou sistemas de coligação contratual, tal como ocorre com o sistema de intercâmbio, por exemplo, a incidência das normas consumeristas constitui fator preponderante, haja vista a constância de práticas abusivas observadas nessas negociações:

A complexidade do mercado de consumo não advém apenas de seus métodos de *marketing* ou fidelização, mas também de seus métodos de “cooperação” empresária para fornecer produtos e serviços de qualidade no mercado e de contratação, como vimos anteriormente. Mister, pois, analisarmos estas novas cadeias de fornecimento e seus efeitos na definição de quem é fornecedor, segundo o CDC²⁴⁹.

Conforme é possível observar, as chamadas “cadeias de fornecimento”, próprias das complexas redes de consumo da atualidade, demandam uma proteção especial ao consumidor, notadamente pela recorrência de práticas abusivas que atentam contra os direitos básicos do consumidor, figura vulnerável na relação.

Ademais, corroborando com a noções até aqui apresentadas, imprescindível destacar os aspectos levantados por Cláudia Lima Marques, a saber:

²⁴⁸ GALVÃO, Vitor Hugo Medeiros. Time-share e o direito de arrependimento. **Conteúdo Jurídico**, jun. 2017. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/50349/time-share-e-o-direito-de-arrependimento>. Acesso em: 26 set. 2019.

²⁴⁹ MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor**: o novo regime das relações contratuais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 334.

*La libertad del consumidor, su autonomía de voluntad racional y efectiva, es la que debe ser protegida. Son tiempos de relaciones contractuales múltiples, impersonales destinadas a prolongarse en el tiempo y a extenderse a toda una cadena de proveedores de servicios y productos. Tiempos que imponen una visión de la obligación como un proceso mucho más complejo y duradero que una simple prestación contractual, que un dar y un hacer momentáneo entre socios contractuales teóricamente iguales, conocidos y escogidos libremente*²⁵⁰.

Ao final, deve-se ter em mente que os negócios jurídicos que envolvem a compra de um imóvel, seja a que título for, isto é, ilimitada e absoluta ou com restrição temporal, como nos casos da multipropriedade, devem guardar na essência a boa-fé negocial. Assim, preceitos basilares devem ser postos em evidência como, por exemplo, uma nítida oferta ao público, cláusulas contratuais claras, dispondo sobre todas as condições para o negócio jurídico a ser firmado.

Com isto, quer-se dizer que, apesar da segurança jurídica trazida pela positivação do instituto, em nada adianta, se não houver uma disseminação dos termos contratuais em consonância com a legislação nacional, por exemplo, o Código de Defesa do Consumidor e, essencialmente, a prática dos bons costumes.

Isso sim, alavanca qualquer modelo de negócio, e não, apenas, a positivação do instituto em um ordenamento jurídico.

²⁵⁰ A liberdade do consumidor, sua autonomia de vontade racional e efetiva, é o que deve ser protegido. São tempos de relações contratuais múltiplas e impessoais, que se estendem ao longo do tempo e se estendem a toda uma cadeia de fornecedores de serviços e produtos. Tempos que impõem uma visão da obrigação como um processo muito mais complexo e duradouro do que uma simples disposição contratual, do que uma doação e um trabalho momentâneo entre parceiros contratuais teoricamente iguais, conhecidos e livremente escolhidos. MARQUES, Cláudia Lima. Contratos de time-sharing em Brasil y a protección de los consumidores: crítica al derecho civil en tiempos postmodernos. **Cadernos do Programa de Pós-Graduação Direito UFRGS**. v. 2, n. 4, 2004. Disponível em: <<https://seer.ufrgs.br/ppgdir/article/view/49183/30820>>. Acesso em: 27 set. 2019.

6 CONCLUSÕES

O anseio social pela democratização e acesso à segunda propriedade é o esteio da multipropriedade imobiliária. A partir de então é que surgem várias conceituações, denominações, enquadramentos e naturezas jurídicas das mais diversas, a fim de classificar o objeto deste estudo no Brasil e ao redor do mundo.

Direito real, obrigacional ou societário; qual seria a natureza jurídica do objeto deste estudo? Diga-se que, antes do advento legal da norma que institui o direito real da multipropriedade imobiliária, muito se discutia acerca do enquadramento da figura a que ora se refere.

De acordo com esse enfrentamento, é imperioso afirmar que a hermenêutica dos institutos da taxatividade e tipicidade revela uma tipologia aberta dos direitos reais. O que significar dizer que, o sistema do *numerus clausus* no ordenamento jurídico brasileiro é mitigado, ao ponto de não ser frágil apontar que a autonomia negocial detém um amplo espaço de determinação de conteúdo constitutivo, assumindo substancial fator para consecução de negócios jurídicos reais.

A multipropriedade imobiliária, portanto, é fruto da aparente tendência brasileira de tipificar relações jurídicas, as quais, por muitas vezes, podem ser consideradas abusivas, como é o caso do direito de laje, cuja crítica restou evidenciada em capítulo específico do trabalho.

Ultrapassadas eventuais discussões doutrinárias, o fato é que, confirma-se, no ordenamento jurídico brasileiro, inexistir qualquer dúvida sobre o questionamento lançado acerca da natureza jurídica da multipropriedade imobiliária. Isso porque, a Lei nº 13.777/2018 - que alterou as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos) – instituiu o regime jurídico da multipropriedade e seu registro como mais uma espécie de condomínio.

Tem-se, portanto, mais um direito real.

Aqui, vale dizer que, este direito real é limitado e guarda na essência a utilização de bem imóvel certo e determinado em unidades fracionadas do tempo. Isto, como uma técnica de ficção jurídica enquadrada na legislação nacional como forma de condomínio, condomínio, este, cujo domínio dos titulares de direito é exercido através do fracionamento temporal, daí a sua inequívoca limitação.

Logo, não se deve rechaçar as características do objeto deste estudo, comuns em qualquer legislação e ordenamento jurídico. Como dito acima, a multipropriedade imobiliária é inserida no contexto da indústria das férias, a partir de então, surge a venda ou cessão do

direito do uso do imóvel em unidade fixa do tempo. Aos usuários é assegurada a utilização da unidade imobiliária de forma perpétua, logicamente, naquele determinado período estabelecido.

Diante das características acima apontadas é que seguem os mais variados negócios jurídicos, todos, com base na economia do compartilhamento. Aqui, cite-se como os mais experimentados negócios jurídicos, o Time-Sharing e a Multipropriedade Imobiliária. Como dito, ao longo desta dissertação, esses modelos negociais, em que pese a similitude prática, devem ser encarados com formatos jurídicos distintos. Os principais fatores que os diferenciam são a estrutura e constituição de cada instituto, sendo a multipropriedade imobiliária um negócio jurídico mais complexo, dados os pressupostos de validade e legalidade para sua concepção.

O arcabouço legislativo é bastante objetivo tendo em vista a recente positivação do instituto. Identifica-se uma estrutura básica de conceituação, definição dos principais aspectos da multipropriedade imobiliária (unidade periódica, direito real de propriedade periódica e a figura do multiproprietário). Além disso, os direitos e obrigações dos multiproprietários também são prejudicados diante da inexistente jurisprudência sobre a temática, já com o advento do enunciado normativo em tela.

No entanto, o presente estudo é importantíssimo a delimitar e lançar propostas de modelação do direito aqui enfrentado. Deve-se, sobretudo, respeitar o núcleo essencial do tipo e as disposições legais, inclusive, as benesses consumeristas quando da comercialização dos empreendimentos soerguidos sob o regime da multipropriedade imobiliária.

Outrossim, não se deixe escapar que, a multipropriedade imobiliária não é um negócio jurídico que se encontra apenas em grandes cenários empresariais, pelo contrário, a sua essência pode ser evidenciada em relações de família, por exemplo. Cite-se, ora, uma genitora que possua uma fazenda, como único imóvel da sua titularidade. Pode, ela, dividir em unidades de fração de tempo, a utilização deste imóvel em favor dos seus filhos. Hipoteticamente, se quatro herdeiros ela o tiver, cada um poderá utilizar, como se dono o fosse, três meses ao longo do ano.

Esta, é a essência da multipropriedade imobiliária; como dito, o domínio de coisa imóvel através de unidades compartilhadas do tempo.

A realidade negocial, em contrapartida, encontra-se cada vez mais complexa e os negócios imobiliários acompanham essa evolução. Não é frágil afirmar que, hoje as operações econômicas são estruturadas por uma série de contratos interligados, os quais, em conjunto, atingem o fim negocial a que se propõem as partes.

Logo, a coligação contratual deve ser enfrentada como uma realidade jurídica, a qual, no caso da multipropriedade imobiliária, pode ser facilmente apontada com, por exemplo, o contrato (acessório) de intercâmbio de imóveis.

Este estudo se preocupou, desde sempre, a delimitar os aspectos conceituais do instituto da multipropriedade imobiliária, em especial, ao seu conteúdo acessório, como é o caso da diferenciação entre a multipropriedade imobiliária (direito real) e os contratos de intercâmbio de imóveis (direito obrigacional).

Aqui, defende-se a multipropriedade imobiliária como uma espécie de contrato coligado, tendo em vista a variedade dos serviços disponibilizados, as possibilidades de contratação (sistema de *pool* hoteleiro ou intercâmbio) e suas formas de comercialização. Mesmo que considerada uma figura de direito real, não se deve afastar a constituição da rede contratual evidenciada pela multipropriedade imobiliária.

Este, talvez, seja o aspecto de mais valia deste estudo, o qual, defende a ampliação de um direito real com o manejo de um conteúdo acessório revestido de caráter meramente contratual (obrigacional). Assim, o estudo entende pela aplicação direta do Código de Defesa do Consumidor aos multiproprietários, cabendo-lhe, entre outras, um claro e inequívoco direito de informação e amplo acesso aos termos firmados entre as partes.

Com relação a este ponto, evidencia-se a boa-fé nas relações negociais evidenciadas pela multipropriedade imobiliária. Como se sabe, muitas vezes, ao adquirente é ofertada a possibilidade de adquirir uma fração de imóvel que lhe confere o direito de usufruir de outras unidades em vários países do mundo. Assim, dúvidas não há de que as condições e formato do negócio jurídico devem ser expostas de forma límpida sem abrir margem para qualquer prejuízo posterior ao multiproprietário.

Enfatize-se o conteúdo essencial da multipropriedade imobiliária e a sua amplitude com uma vasta rede acessória. Dessa forma, a proteção ao adquirente da multipropriedade imobiliária é algo a se exaltar, principalmente, quando da oferta e comercialização das unidades de tempo compartilhado.

A ordenação do mercado imobiliário projeta-se sobre a regulação dos contratos, a qual tem como ponto primordial a segurança jurídica trazida pela posituação do instituto da multipropriedade. O que se evidencia através do objeto de estudo é que as relações econômico-sociais são combustíveis propiciadores de um considerável avanço jurídico. Exatamente, o que acontece com a multipropriedade imobiliária, a qual é fruto da economia de compartilhamento tão presente no cotidiano de várias pessoas.

A sociedade requer novos modelos negociais e as crises institucionais são superadas com práticas pioneiras no mercado em total sintonia com os anseios de cada público-alvo. Enaltece-se, por conseguinte, a liberdade da iniciativa e da autonomia privada, estes, como propulsores e definidores do mercado, neste caso, do mercado imobiliário.

O ato puro de legislar não se furta à necessidade premente de conferir confiança aos negócios jurídicos intitulados sob a forma de multipropriedade imobiliária. Este instituto, goza de enorme potencial e que, se proveitosamente utilizado no mercado imobiliário, trará não só maior acesso à indústria das férias, mas também inéditas situações jurídicas a serem dirimidas pela interpretação extensiva dos termos abordados neste estudo, além de outros trabalhos com o mesmo objeto.

REFERÊNCIAS

- ACOSTA, Gonzalo Morales. **La multipropiedad inmobiliaria - el tiempo compartido**: una alternativa para la inversión privada. Lima: Asesorandina, 1994.
- ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **A relação jurídica real no direito contemporâneo**: por uma teoria geral do direito das coisas. 2010. Tese (Doutorado em Direito) - Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2010. Disponível em: https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/3769/1/arquivo371_1.pdf. Acesso em: 22 jul. 2019.
- ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. A multipropriedade imobiliária hoteleira e o direito internacional privado. **Unijus Revista Jurídica**. v. 9, n. 10, p. 131-142, maio, 2006.
- ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **Direito de superfície e sua formação contratual**: entre a autonomia da vontade e a tipicidade dos direitos reais. 2006. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2006.
- ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Conjur**, 2017. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>. Acesso em: 22 jul. 2019.
- ALVIM NETO, José Manoel Arruda. Confronto entre situação de direito real e de direito obrigacional.: Prevalência da primeira, prévia e legitimidade constituída; salvo lei expressa em sentido contrário. **Revista de Direito Privado** 1, 2009.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. **A tipicidade dos direitos reais**. Lisboa: Minerva, 1968.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. **As relações jurídicas reais**. Lisboa: Livraria Moraes, 1962.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direito civil reais**. 5. ed. Portugal: Coimbra, 2000.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direitos reais**. 5. ed. Lisboa: Coimbra, 1968.
- BELO, Emília. **Os efeitos decorrentes da coligação de contratos**. São Paulo: MP, 2014.
- BEVILAQUA, Clovis. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1941. v. I.
- BRANDALISE, Carolina. **Nuevas formas de dominio**: multipropiedad y tiempo compartido. Córdoba: Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, 2008.
- BRASIL. **Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 12-01-2007**. proferido no processo n.º 350/06-3. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtre>. Acesso em: 13 jul. 2019.
- BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 20 jul. 2019.
- BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm. Acesso em: 14 set. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.777 de 20 de dezembro de 2018**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm. Acesso em: 29 jun. 2019.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078.htm. Acesso em: 17 set. 2019.

BRASIL. (3ª Turma). **Recurso Especial nº 1.546.165- SP**. Relator João Otávio de Noronha, Julgamento: 26/10/2016. Disponível em: https://www.portaljustica.com.br/acordao/19_10864. Acesso em: 02 jul. 2019.

BRASIL. (3ª Turma). **Recurso Especial nº 1.546.165-SP**. Rel. Min. Ricardo Villa Bôas Cueva. Data de Proclamação Parcial do Julgamento: 20/10/2015, Disponível em: <https://www.portaljustica.com.br/acordao/1910864>. Acesso em: 02 jul. 2019.

BUX, Udo. **As fontes e o âmbito de aplicação do direito da União Europeia**. Disponível em: <http://www.europarl.europa.eu/factsheets/pt/sheet/6/as-fontes-e-o-ambito-de-aplicacao-do-direito-da-uniao-europeia>. Acesso em: 02 jul. 2019.

CAMOZZI, Cláudio. Multipropriedade x Time Sharing. **Revista Cartórios com Você**. n. 17, ano 4, abr. jun. 2019.

CARBONNIER, Pau Pedron, J. **Droit civil**. 11 ed. Paris, Les biens, 1983. t. 3.

CICU, Antonio; MESSINEO, Francesco. **Trattato di diritto civile e commerciale**. Milano: Giuffrè, 1980. v. 3, t. 1

CONAMA. **Resolução CONAMA nº 18 de 6 de maio de 1986**. Disponível em: <http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=41>. Acesso em: 02 jun. 2019.

COSTA FILHO, Venceslau Tavares. Hotelaria e Setor Agrário: multipropriedade visa dinamizar negócios. **Revista Cartórios com Você**. n. 17, ano 4, abr. jun. 2019.

COSTA FILHO, Venceslau Tavares; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **A lei da multipropriedade: pequena anotação crítica**. Mgalas, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI296090,101048-A+lei+da+multipropriedade+pequena+anotacao+critica>. Acesso em: 22 jul. 2019.

DANTAS, Bruno. Tipicidade dos direitos reais. **Revista Jurídica da Presidência**. Brasília, v. 20, n. 121, jul./ set., 2018. Disponível em: <https://revistajuridica.presidencia.gov.br/index.php/saj/article/view/1813/1250>. Acesso em: 25 jul. 2019.

DESURVIRE, Daniel, **Le time share ou la multipropriété échangée**. Paris: l' Harmattan, 1995.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direitos das coisas**. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

DOWNES, Noemí. Los contratos internacionales de esharing. **Eurolex**, n. 28, Madrid, 1998.

FERNANDES, Luís A. Carvalho. **Lições de direitos reais**. 6. ed. Lisboa: Quide Juris, 2009. Disponível em: https://marcelommmelo.wordpress.com/2016/09/22/multipropriedade-imobiliaria-time-sharing/?iframe=true&theme_preview=true_ftn11. Acesso em: 14 jul. 2019.

FIGUEIREDO, Ivanildo. **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

FRANÇA. **Código civil**. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/496956/000983388.pdf?sequence=1>. Acesso em: 2 jun. 2019.

GALVÃO, Vitor Hugo Medeiros. Time-share e o direito de arrendimento. **Conteúdo Jurídico**, jun. 2017. Disponível em: <https://www.conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/50349/time-share-e-o-direito-de-arrendimento>. Acesso em: 26 set. 2019.

GIONOSSAR, Shalev. **Droit réel, propriété et créance - élaboration d'un système rationnel des droits patrimoniaux**. Paris. LGDJ: 1960.

GOMES, Orlando. A Multipropriedade. **Revista do Advogado**. São Paulo, n. 18, p. 56-58, jul. 1985.

GOMES, Orlando. **Contratos**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

GONDINHO, André Pinto da Rocha Osorio. **Direitos reais e autonomia da vontade: o princípio da tipicidade dos direitos reais**. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

GUILLAMÓN, Roca. Consideraciones sobre la llamada multipropiedad. **Revista de Derecho Notarial**. Madrid, julio-diciembre, 1982.

JESTAZ, Malinvaud e. **Droit de la promotion immobilière**, 2. ed. Paris: Dalloz, 1980.

JORNAL OFICIAL DA UNIÃO EUROPEIA. **Directiva 2008/122/CE do parlamento europeu e do conselho**. Versão Português. Publicada em 3.2.2009.

KONDER, Carlos Nelson. **Contratos conexos: grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados**. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

LEAL, Larissa Maria de Moraes; COSTA FILHO, Venceslau Tavares. As cláusulas de raio nos contratos de shopping centers e o CDC. **Revista de Direito Civil Contemporâneo**. v. 2, jan. 2015.

LEONARDO, Rodrigo Xavier. **Como reconhecer a coligação contratual no direito civil brasileiro**. Consultor Jurídico, out. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-out-01/direito-civil-atual-reconhecer-coligacao-contratual-direito-civil-brasileiro>. Acesso em: 08 set. 2019.

LEYVA Y LEYVA. La propiedad cuatridimensional: un estudio sobre la multipropiedad. **RCDI**, n. 566, Enero-febrero, 1985.

LIMA, Frederico Henrique Viegas. Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro. **Revista dos Tribunais**. São Paulo, n. 658, ago. 1990.

LISBOA. **DL n.º 275/93, de 05 de agosto**. Regime Jurídico da Habitação Periódica (versão actualizada). Disponível em: http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=648&tabela=leis&so_miolo=S. Acesso em: 02 jul. 2019.

MAIA, Roberta Mauro Medina. **Teoria geral dos direitos reais**. São Paulo: Revista do Tribunais, 2013.

MALINVAUD, Philippe Jestaz; JOURDAIN, Patrice. **Droit de la promotion immobilière**. 9. ed. Paris: Olivier Tournafond: Précis Dalloz, 1995.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**. São Paulo: Revista dos Tribunais, São Paulo, 2005.

MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARQUES, Cláudia Lima. Contratos de time-sharing em Brasil y a protección de los consumidores: crítica al derecho civil en tiempos postmodernos. **Cadernos do Programa de Pós-Graduação Direito UFRGS**. v. 2, n. 4, 2004. Disponível em: <https://seer.ufrgs.br/ppgdir/article/view/49183/30820>. Acesso em: 27 set. 2019.

MARQUES, Claudia Lima. Contratos de Time-Sharing en Brasil y a Protección de los Consumidores: crítica al derecho civil en Tiempos Postmodernos. **Estudios sobre consumo**. n. 45, abr. 1998. Disponível em: <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/time-sharing-brasil-tiempos-postmodernos-50365240>. Acesso em: 14 jul. 2019.

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no código de defesa do consumidor: o novo regime das relações contratuais**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

MIRANDA, José Francisco Pontes de. **Tratado de direito privado**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983. v. 10.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado: parte especial - direito das coisas - propriedade, aquisição da propriedade imobiliária**. Campinas: Bookseller, 2001. t. 11.

NOTÍCIAS JURÍDICAS. **Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias**. Disponível em: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l42-1998.t1.html. Acesso em: 14 jul. 2019.

OLIVEIRA JÚNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. **Multipropriedade e timeshar ing: aspectos cíveis e tributários**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a lei nº 13.777/2018: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. **GenJurídico**, mar. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/03/21/analise-detalhada-da-multi-propriedade-no-brasil-apos-a-lei-no-13-777-2018-pontos-polemicos-e-aspectos-de-registros-publicos/>. Acesso em: 10 set. 2019.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente lei da multipropriedade ou da time sharing (Lei nº 13.777/2018): principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. **JusBrasil**, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>. Acesso em: 12 out. 2019.

OLIVEIRA, Carlos Elias de. **Análise detalhada da Multipropriedade no Brasil após a Lei nº 13.777/2018**: pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. Texto nº 255. Brasília. Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Março/2019. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td255>. Acesso em: 23 jun. 2019.

PADESCA, Ana Luisa Balmori. **Multipropriedad, time-sharing y habitación periódica em la Unión Europea, Suiza, Turquía, Estados Unidos de América y Argentina**. Espanha, Universidad de Extremadura, 2001.

PÁDRON, Pau. La Multipropiedad en el Derecho comparado. **Centro Internacional de Derecho Registral**. Madrid, 1984.

PARIS. **Lei de 28 de junho de 1938**. Regular o status de co-propriedade de edifício dividido por apartamento (revogada). Disponível em: https://www.villogi.com/loi-n-65-557-du-10-juillet-1965/le-chapitre-ii-de-la-loi-du-28-juin-1938-tendant-a-regler-le-statut-de-la-copropriete-des-immeubles-divises-par-appartement-est-abroge-l-article-664-article-48-article_loi-88.html. Acesso em: 13 jul. 2019.

PUGLIESE, R. Time sharing, flat service, apart hotel, shopping center, condomínios e loteamentos fechados: expressões modernas do direito de propriedade. **Revista dos Tribunais**. São Paulo, v. 733, 1996.

RANOUIL, Véronique. **Autonomie de la volonté**. 1a ed. Paris: Universitaires de France, 1980.

RODAL, Lucía Costas. **Los derechos de aprovechamiento por turno**. Granada: Comares, 2000.

RODRIGUES JÚNIOR, Otávio Luiz. Um ano longo demais e seus impactos no Direito Civil Contemporâneo. **Consultor Jurídico**, 2016. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>. Acesso em: 20 jul. 2019.

RODRIGUES, Renata Percílio. **Negócio jurídico de sobrelevação em direito de superfície**. 2017. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2017.

SARAIVA, Bruno de Sousa. **Aspectos tributários da propriedade espaço-temporal (multipropriedade imobiliária)**. Fortaleza - Ceará. DIN.CE, 2017.

SECOVI. **Manual de melhores práticas para multipropriedades turísticas**. Recife: Secovi, 2017.

SOUZA, Eduardo Nunes de. Notas sobre o papel da autonomia privada no exercício de situações jurídicas de natureza real. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC**. v. 35, 2, jul./dez. 2015.

TARTUCE, Flávio. Os contratos coligados e sua importante função social. **JusBrasil**, 2012. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/121822497/os-contratos-coligados-e-sua-importante-funcao-social>. Acesso em: 14 set. 2019.

TEJERO, Hernandez *et al.* **El Digesto de Justiniano**. Constituciones preliminares y libros 1-19. versión castellana por A. D'ORS. Madrid: Aranzadi, 1968. t. 1.

TEPEDINO, Gustavo (org.). Teoria dos Bens e situações subjetivas reais: esboço de uma introdução. *In: Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. t. 2.

TEPEDINO, Gustavo. **A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário**. JusBrasil, jan. 2019. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/669186421/a-multipropriedade-e-a-retomada-do-mercado-imobiliario>. Acesso em: 22 jun. 2019.

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.

TEPEDINO, Gustavo. Segurança jurídica já temos. **Revista Cartórios com Você**. n. 17, ano 4, abr. jun. 2019.

TORRES, Andreza Cristina Baggio. **Teoria contratual pós-moderna**. Curitiba: Juruá, 2007.

VANZELA, Rafael Domingos Faiardo. **Numerus clausus dos direitos reais e autonomia nos contratos de disposição**. 2009. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Universidade de São Paulo, 2009.

VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **Numerus clausus dos direitos reais e autonomia nos contratos de disposição**. 2009. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, 2009. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-10112011-164402/publico/Rafael_Vanzella_Tese.pdf. Acesso em: 22 jul. 2019.

VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. **O contrato e os direitos reais**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). **Migalhas**, fev. 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 13 out. 2019.

VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade. **Migalhas**, 2019. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI295907,61044-Multipropriedade+time+sharing>. Acesso em: 02 jul. 2019.

VENOSA, Sílvio. Multipropriedade (Time Sharing). **Genjurídico**, fev. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/02/06/multipropriedade-time-sharing/>. Acesso em: 23 ago. 2019.

VIDAL, A. Lúcia. **O direito real de habitação periódica**. Coimbra: Livraria Almedina, 1984.

XAVIER, Rodrigo Leonardo. **Redes contratuais no mercado habitacional**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.