PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO
Programa de Estudos de Pós-Graduados em Direito
Mestrado em Direito

FUNÇÃO SOCIAL DA MULTIPROPRIEDADE COMO REGIME CONDOMINIAL

ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

São Paulo
2020

ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

FUNÇÃO SOCIAL DA MULTIPROPRIEDADE COMO REGIME CONDOMINIAL

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de MESTRE em Direito Civil Comparado, sob a orientação da Profª. Drª. Maria Helena Diniz.

São Paulo

2020

Autorizo exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, a reprodução total ou parcial desta Dissertação de Mestrado por processos de fotocopiadoras ou eletrônicos.

Assinatura _____

Data_____

E-mail_____

Cutter	ARCARO, Alexandre Augusto Função Social da Multipropriedade como regime condominial. Alexandre Augusto Arcaro, São Paulo, 2020. 166 páginas. Orientadora: Profª Drª Maria Helena Diniz Dissertação de Mestrado em Direito. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito Civil Comparado, 2020. Área de concentração: Direito Civil Comparado. 1. Condomínio. 2. Multipropriedade. 3. Função Social. 4. Direito Registral. I. DINIZ, Maria Helena. II. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito Civil Comparado. III. Função Social da Multipropriedade como regime condominial. CDD

Nome e nº do CRB do bibliotecário responsável

ALEXANDRE AUGUSTO ARCARO

FUNÇÃO SOCIAL DA MULTIPROPRIEDADE EM REGIME CONDOMINIAL

Dissertação apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de MESTRE em Direito Civil Comparado.

Aprovado em _____/_____/_____.

Banca Examinadora

_____

Dr. _____

Instituição:_____

_____

Dr. _____

Instituição:_____

_____

Dr. _____

Instituição:_____

À Daniella Cristina Camargo Arcaro, minha companheira nesta jornada e amor da minha vida. Agradeço, desde sempre, o apoio incondicional recebido.

I knew that if I failed I wouldn’t regret that, but I knew the one thing I might regret is not trying.

Jeff Bezos

RESUMO

A Constituição da República Federativa do Brasil consagrou, entre os direitos e garantias fundamentais, o direito de propriedade e, desta forma, acentua que a propriedade deverá atender a sua função social, premissa consagrada entre os direitos e garantias fundamentais de todos os cidadãos. Em sendo assim, o instituto do condomínio em multipropriedade, ao possibilitar o aproveitamento do bem por diversos proprietários do bem imóvel, contribui para o fomento da economia ao permitir o compartilhamento da propriedade e possibilitar que as pessoas tenham acesso mediante a aquisição de frações determinadas de tempo que corresponde à faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel a ser exercida pelos proprietários de forma alternada. Com efeito, a análise deste instituto comporta uma abordagem histórica, que será realizada desde as suas origens, e a consequente forma de sua aplicação, até o marco teórico, com a efetiva promulgação de legislação específica em nosso ordenamento e as suas distintas espécies. Ao analisar o instituto do condomínio em multipropriedade, observa-se a sua forma de instituição, dos direitos e obrigações do multiproprietário, assim como os elementos inerentes à transferência da multipropriedade. Por sua vez, esta pesquisa também aborda a regulamentação do condomínio em multipropriedade no direito estrangeiro, analisando a legislação específica sobre o tema, além de aprofundar o estudo sobre os temas controvertidos que repercutem na esfera de aplicação do condomínio em multipropriedade.

Palavras-chave: Condomínio. Multipropriedade. Função Social. Direito Registral.

ABSTRACT

The Constitution of the Federative Republic of Brazil enshrined among the fundamental rights and guarantees, the right to property and, thus, emphasizes that a property must fulfill its social function, a premise enshrined in the fundamental rights and guarantees of all citizens. As such, the timeshare institute, by enabling the use of the property by several owners of the real estate, contributes to the promotion of the economy, by allowing the sharing of property and allowing people to have access through the acquisition of determined fractions of time corresponding to the faculty of use and enjoyment, exclusively, of the entire property, to be exercised by the owners in an alternative way. In effect, an analysis of this institute includes a historical approach, which will be carried out from its origins and a consequent form of its application, up to the theoretical framework with the effective enactment of specific legislation in our order and as its different species. When analyzing the institute timeshare, there will be an analysis of its form of institution, the rights and obligations of the multi-owner, as well as the elements inherent to the transfer of the timeshare. In turn, the study will also address the condition of the condominium in timeshare without foreign law, analyzing the specific legislation on the subject, in addition to deepening the study on the controversial themes that affect the sphere of application of the timeshare.

Keywords: Condominium. Timeshare. Social Role. Registration Law.

SUMÁRIO

1. NOTA DO AUTOR 10
2. DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE 13
2.1 Antecedentes Históricos do Direito de Propriedade 13
2.2 O Direito de Propriedade no Brasil 27
2.3 A Função Social da Propriedade 44
2.4 A Função Social da Posse 51
3. DO COMPARTILHAMENTO DO IMÓVEL NO TEMPO 56
3.1 Aspectos Históricos do Compartilhamento da Propriedade no Tempo ... 56
3.2 O Condomínio em Multipropriedade no Direito Brasileiro 60
3.2.1 Dos Direitos e Obrigações do Multiproprietário 70
3.2.2 Da Transferência da Multipropriedade 76
3.2.3 Da Administração da Multipropriedade 81
3.2.4. Aspectos Registrários do Condomínio em Multipropriedade 84
3.3 Demais Espécies de Multipropriedade 91
3.3.1 Multipropriedade Acionária 91
3.3.2 Multipropriedade Hoteleira 92
3.3.3 Multipropriedade Obrigacional 97
3.4 Da Função Social do Condomínio em Multipropriedade 98
3.4.1 Do Condomínio em Multipropriedade e a Liberdade Econômica 107
3.5 Temas Controvertidos sobre o Condomínio em Multipropriedade 110
3.5.1 Código de Defesa do Consumidor 111
3.5.2 Do Inadimplemento Por Parte do Multiproprietário 116
3.5.3 Da renúncia do direito de multiproprietário 123
3.5.4 Da questão do lançamento tributário das frações temporais 126
4. DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO COMPARADO ... 129
4.1 Estados Unidos da América 130
4.2 Portugal 134
4.3 Reino Unido 145

4.3.1 DIRECTIVE 2008/122/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL 148
CONCLUSÃO 155
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 159

1. NOTA DO AUTOR

A multipropriedade imobiliária foi incorporada ao direito civil brasileiro, instituto jurídico utilizado e conhecido há tempos nas relações jurídicas em nosso território, baseado em experiências jurídicas estrangeiras.

O referido instituto jurídico fora objeto de estudos doutrinários e já foi comumente utilizado nas relações jurídicas. Todavia, ainda que estivesse presente no exercício do direito de propriedade e direito contratual, inexistia em nosso ordenamento jurídico uma disposição legal específica a fim de regulamentar a concretização deste direito real.

O instituto jurídico do condomínio em multipropriedade também é conhecido pela expressão inglesa *timesharing* ou *timeshare* e representa uma forma de copropriedade que amplia o potencial de uso do bem imóvel e do direito de propriedade, usualmente nos imóveis utilizados para fins turísticos.

Com a promulgação da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que alterou as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil de 2002), 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, houve a diminuição de eventuais inseguranças jurídicas pela ausência de regulamentação específica, assim como, em seu conteúdo, apresentou as características conceituais desse instituto ao incluir a definição de multipropriedade, assim como a forma de instituição, dos direitos e das obrigações do multiproprietário, a forma de transferência e sua administração e as disposições específicas relativas às unidades autônomas de condomínios edilícios.

A regulamentação do direito de propriedade também reflete no exercício da atividade registral, haja vista que o Registro de Imóveis, por intermédio da Lei dos Registros Públicos e demais disposições aplicáveis a esta atividade, deve proporcionar segurança e eficácia dos atos jurídicos, assim como está intrinsecamente anelado ao princípio da função social da propriedade preconizado na Carta Magna, premissas que corroboram a relevância do tema objeto de estudo e seu consequente aprofundamento e debate.

Dessa forma, para que se possa compreender melhor esse instituto, o capítulo 2 aborda o direito real de propriedade, uma vez que se torna relevante

apresentar um estudo histórico sobre o direito de propriedade, tomando-se como base a origem do direito ocidental, assim como suas particularidades na história do Direito brasileiro e as características inerentes a este instituto jurídico. Para tanto, expõe-se, neste trabalho, um estudo histórico sobre os antecedentes do direito de propriedade, bem como uma análise deste instituto no Brasil, no que concerne à sua função social da propriedade e da posse.

Ademais da análise e estudo do direito da propriedade, realiza-se, no capítulo 3 desta pesquisa, uma análise histórica do instituto da multipropriedade, desde suas origens e forma de aplicação, até a efetiva promulgação de legislação específica em nosso ordenamento e as suas distintas espécies.

Uma vez analisado o contexto histórico do direito de propriedade e da multipropriedade, discorre-se sobre os principais aspectos da atual legislação, examinando-se os direitos e obrigações, a transferência da fração temporal multiproprietária, a administração da multipropriedade e os aspectos registrários do condomínio multiproprietário. Sob o prisma do registro público e da legislação específica, observa-se a relação desse instituto com as atividades das serventias extrajudiciais e a sua regulamentação administrativa, considerando-se o lapso anterior e posterior à promulgação da Lei nº 13.777/2018, além de se analisar as decisões colegiadas sobre casos concretos.

Para finalizar essa exposição inicial do condomínio multiproprietário, a abordagem do tema é pautada pelas demais espécies historicamente consideradas do instituto, incluindo-se, portanto, uma apresentação sobre a multipropriedade acionária, a multipropriedade hoteleira e a multipropriedade obrigacional.

Ainda no capítulo 3, há uma exposição e interligação da função social da propriedade com o instituto do condomínio em multipropriedade, na tentativa de se expor a importância do instituto na concretização da função social da propriedade. De forma complementar e interligada, aborda-se, de forma alinhada, os direitos sociais previstos no texto constitucional, especificamente o direito ao lazer, tendo em vista que este instituto é comumente utilizado para fomentar os empreendimentos de lazer. Desta forma, considera-se que o lazer, enquanto direito social, reflete a expansão da preocupação com a dignidade da pessoa humana em sua essencialidade, ao permitir que o cidadão possa desfrutar de

períodos de descanso e convívio com seus iguais. Ainda neste tópico, mostra-se a importância da Lei de Liberdade Econômica na proteção e desenvolvimento de novas formas intelectivas na construção de riqueza, o que permite a liberdade no oferecimento de novos produtos e serviços.

Para a finalização do capítulo 3, abordam-se alguns temas controvertidos, observados nesse instituto, por meio da análise de estudos já publicados, de uma solução ou proposta de interpretação devidamente fundamentada no ordenamento jurídico brasileiro. O intuito de destacar os pontos controvertidos, considerando-se a relevância desse instituto nas relações jurídicas entre as partes e sua importância na concretização da função social da propriedade, é o de atribuir aos negócios celebrados sob a égide desse modelo elementos que proporcionassem segurança jurídica para as partes.

Enfim, destina-se especial atenção à análise do condomínio em multipropriedade no direito comparado, conteúdo aprofundado no capítulo 4, com o escopo de expor as semelhanças e distinções perante outros ordenamentos jurídicos, a partir da concepção de que a ciência comparatista possui estreita relação com a pesquisa aprofundada de diferentes modelos, bem como exprimir uma apreciação de valor, delineada, principalmente, pelo estudo do modelo alienígena, considerando-se a sua origem no direito estrangeiro.

Por conseguinte, considerando-se que o condomínio em multipropriedade contribui para o fomento da economia mediante a utilização do direito de propriedade por um diverso número de pessoas, de acordo com o critério temporal de forma fracionada, pode-se afirmar que ele concretiza a função social da propriedade por meio da forma compartilhada. Tem-se, aqui, portanto, a relevância do estudo desse instituto e suas características inerentes, que representam um aspecto das relações sociais e jurídicas provenientes do interesse das partes.

2. DO DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

No transcorrer histórico, o direito de propriedade esteve suscetível a distintas percepções, as quais foram objeto de transmutações até consolidarem a atual natureza jurídica desse instituto.

Por este caminho, o conceito de propriedade e a forma de fruição dos direitos inerentes a esse instituto foram se desenvolvendo em conjunto com as modificações insertas no contexto social e político, transmutando uma visão exclusivamente privada para uma percepção que considera o interesse coletivo e a concretização de um aspecto social.

Isso se deve ao fato de que a propriedade é um instituto que está inserido no âmago da civilização e esteve interligado com o contexto de valores jurídicos, com o escopo de estabelecer um sistema e estrutura que regem as relações das sociedades com o bem.

Para uma proficiente análise dos problemas e institutos jurídicos é sobremodo relevante que se observe e pondere sobre o seu desenvolvimento no decorrer dos tempos, rememorando as reflexões e relatos no contexto histórico que justificam e legitimam as relações jurídicas contemporâneas e a sua regulamentação pelo ordenamento jurídico.

Perfilhando esse entendimento e realçando a relevância da análise histórica, Antonio Carlos Wolkmer[1] acentua que “examinar e problematizar as relações entre a História e o Direito” corrobora a percepção do contexto normativo, ao passo que observa a “experiência pretérita que conscientiza e liberta o presente”.

Dessa forma, torna-se relevante uma exposição sobre os antecedentes históricos e a evolução do direito de propriedade para que se possa compreender melhor esse instituto e suas especificidades hodiernamente.

2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

De forma incipiente, é sobremodo importante apresentar alguns preceitos históricos sobre o direito real de propriedade e a consequente evolução deste

---

[1] WOLKMER, Antonio Carlos. Paradigmas, historiografia crítica e o direito moderno. *Revista da Faculdade de Direito*, Curitiba, a. 28, n. 28, 1994/95, p. 56.

instituto para que se possa compreender melhor o objeto de estudo inserido no contexto da multipropriedade e os reflexos em sua função social.

Em sendo assim, é cediço que o direito civil brasileiro tem profunda influência do direito romano e de seus institutos e, por corolário, a exposição acerca do conceito de propriedade dos romanos contribui para a compreensão hodierna desse direito real e sua consequente aplicabilidade.

Sobre a propriedade, José Carlos Moreira Alves[2] destaca que os romanos não tinham uma definição clara sobre o direito de propriedade, uma vez que somente a partir da Idade Média é que os juristas procuraram extrair esse conceito mediante a análise de textos que não se referiam à propriedade.

Tem-se por base o estudo da evolução histórica do direito de propriedade a partir do direito romano porque, de acordo com Maria Helena Diniz[3], embora as civilizações mais longevas tivessem uma visão comunitária da propriedade, é no direito romano que encontramos a raiz histórica do instituto da propriedade.

Em suma, ante esses preceitos textuais na tentativa de conceber a natureza e conceituação da propriedade no direito romano, José Carlos Moreira Alves[4], com base nas lições de Carlos Longo, parte da premissa que aquilo que diferencia o direito de propriedade dos demais direitos reais é a “circunstância de ser ele o direito real de conteúdo mais amplo, e o único autônomo.”

Não obstante essas percepções sobre o conceito de propriedade a partir dos textos do direito romano, a origem do direito de propriedade encontra percepções dessemelhantes, haja vista que não há como desconsiderar que a percepção e utilização desse instituto já vigiam antes de Roma e estavam presentes no Direito Antigo.

Nesse sentido, Sílvio de Salvo Venosa[5] destaca que, até mesmo no direito romano, é dificultoso precisar o momento exato em que surge na sociedade romana a forma incipiente de propriedade territorial, e ressalta que a noção de propriedade imobiliária individual encontra raízes na Lei das XII Tábuas, período em que o indivíduo recebia uma porção de terra para exercer o cultivo de alguma cultura e, depois de realizada a colheita, a propriedade voltaria a ser coletiva.

---

[2] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 293.
[3] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro:* direito das coisas. Vol.4, 32. ed. atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 128.
[4] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 293.
[5] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil:* direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 152.

Nesse contexto, e inserida na discussão sobre a origem da propriedade relacionada à sua natureza privada ou coletiva, pode-se destacar, em síntese, a existência de dois pontos de vista sobre o tema, conforme esclarece Monteiro Filho[6], ao dispor que uma corrente defende a origem socialista, a qual tem a preocupação de expor a existência incipiente de um equivalente comunismo de terras; e outra que abriga uma posição histórica, a dos economistas clássicos, defensora de uma configuração primitiva da propriedade individual, revestida de caráter absoluto e uniforme.

Por sua vez, não obstante a discussão sobre a natureza jurídica da origem da propriedade, Vivian Valverde Corominas e José Marques Carriço[7] destacam que é indubitável que o direito de propriedade, no transcorrer da história, esteve suscetível a fases distintas, seja dotada de um aspecto individualista em determinado momento para, em fase posterior, estar revestido de um preceito social e retomar seu caráter individual para, destarte, configurar a sua atual estrutura que, embora assegure a individualidade sobre a propriedade, emana a observância dos aspectos sociais mediante a limitação de seu exercício.

Ao retomar a exposição do direito da propriedade inserta na concepção romana, pode-se conceber que os romanos conheceram a propriedade nas seguintes situações: i. propriedade quiritária; ii. propriedade bonitária; iii. propriedade provincial; e iv. propriedade peregrina.

Em relação à propriedade quiritária (*ex iure Quiritium*), seu titular era um cidadão romano, assim como poderia ser um latino ou peregrino que detivesse o *ius commercii*. Assim, seu objeto consistia numa coisa móvel ou imóvel. Caso essa titularidade se relacionasse à coisa imóvel, somente seriam suscetíveis de propriedade quiritária os situados na Itália ou nas províncias onde se estendera *o ius Italicum*. Por sua vez, é relevante destacar que os móveis ou imóveis de propriedade do povo romano não poderiam ser objeto de propriedade *ex iure Quiritium*, restrição que posteriormente foi estendida aos bens do imperador[8].

---

[6] MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. Função social da propriedade e as modalidades sociais de usucapião. *Revista Autônoma de Direito Privado* nº 2, Jan/Mar 2007, p. 130.
[7] COROMINAS, Vivian Valverde; CARRIÇO, José Marques. A evolução do direito de propriedade e a função social da propriedade. *Revista de Direito Urbanístico*, Cidade e Alteridade. Curitiba/PR, vol. 2, nº 2, Jul/Dez 2016, p. 6.
[8] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 295.

De acordo com Luiz Antonio Rolim[9], a propriedade quiritária consistia na concepção de propriedade já presente desde os primeiros séculos de Roma, sendo regulada por normas formais e rígidas provenientes do *jus civile* ou do direito quiritário. Uma de suas principais características era a de que "o titular de uma propriedade quiritária deveria ser obrigatoriamente um cidadão romano, ou seja, gozar do 'status civitatis'."

A propriedade bonitária, comumente denominada pretoriana, é proveniente da situação quando o pretor passou a tutelar a pessoa que, comprando uma *res mancipi*[10] (classificação das coisas quanto à ordem econômico-social romana / *res mancipi* e *res nec mancipi*) a recebia do vendedor mediante a simples *traditio*.

Para que se compreenda melhor a propriedade bonitária ou pretoria, torna-se relevante expor a forma de aquisição da propriedade quiritária e a situação e relação da coisa entre comprador e vendedor.

Mediante a propriedade quiritária da *res mancipi*, a tradição não conferia ao comprador o domínio *ex iure Quiritium* sobre a *res mancipi*, ou seja, em decorrência deste efeito, o vendedor permanecia tendo a propriedade quiritária sobre a coisa, premissa que o legitimava a reivindicá-la do comprador. Assim, essa situação tornava-se inócua para o comprador, o qual poderia ver o bem ser reivindicado pelo vendedor. Portanto, o pretor passou a proteger o comprador com a *exceptio rei uenditae et traditae* (exceção da coisa vendida e entregue), sendo que a referida fórmula permitia ao comprador paralisar o exercício do direito do vendedor quando movida uma ação de reivindicação por este último. Cumpre destacar que essa medida não tornava o comprador proprietário da coisa, o que se verificava após o transcurso do lapso temporal suficiente para que o comprador adquirisse a propriedade quiritária por usucapião[11].

---

[9] ROLIM, Luiz Antonio. Instituições de direito romano. São Paulo: *Revista dos Tribunais*, 2000, p. 187/188.

[10] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 152/153: "Essa é a classificação fundamental das coisas, no direito romano, durante a república e o início do principado. Alias, é em virtude dela que a classificação das coisas em móveis e imóveis não tem, em Roma, nesses períodos, a importância de que goza modernamente. As *res mancipi*, na república e no início do principado, são em número limitado: o *ager Romanus*, os *praedia itálica*, as casas, as servidões prediais rústicas, os escravos, os animais de carga e tração (boi, cavalos, mulas e asnos), exceto os camelos e elefantes. (...) No direito clássico, os jurisconsultos romanos justificam essa classificação com motivos de ordem social e econômica. Gaio salienta que as *res mancipi* eram as coisas mais preciosas para os romanos, povo agrícola e guerreiro por excelência."

[11] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*.18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 295.

Dessa forma, enquanto não se aperfeiçoasse a usucapião, ter-se-iam duas espécies de propriedade sobre a coisa. A primeira espécie era a quiritária, a qual pertencia ao vendedor que, no entanto, estava impedido de utilizar da coisa ou pleitear a sua restituição mediante a *rei uindicatio*. A outra espécie era a propriedade bonitária ou pretoriana, que se relacionava ao comprador, permitindo que usasse da coisa e que conseguisse defendê-la perante o vendedor, acaso necessário, mediante a fórmula *exceptio rei uenditae et traditae*.

Considerando-se que as referidas situações tutelavam o comprador somente quando este estivesse na posse da coisa, era necessário proteger o comprador no caso de perda da posse da coisa, a qual foi adequada mediante uma *actio publiciana*, criada pelo pretor *Publício*, sendo uma ação fictícia na qual sua fórmula considerava como já tendo o proprietário pretoriano adquirido o domínio quiritário mediante a usucapião. Referida fórmula possibilitava ao comprador reivindicar a coisa, seja do próprio vendedor ou perante terceiros que estivessem na posse do bem[12].

A propriedade provincial consistia numa espécie de propriedade que existia exclusivamente em relação aos imóveis que se situavam dentro das fronteiras das províncias e aos quais ainda não havia sido estendido o *ius Italicum*. Isto sucedia porque, nessas províncias, o povo romano ou o príncipe eram considerados como o proprietário do solo, denominadas como *província senatorial* ou *província imperial*, respectivamente. Nesta espécie de propriedade os particulares não podiam ter mais do que a posse sobre o solo, fossem romanos ou não[13].

Por conseguinte, temos a propriedade peregrina, por meio da qual se concedia, aos peregrinos, ações reais equivalentes àquelas que protegiam a propriedade quiritária. Isto ocorria porque os peregrinos não possuíam o *ius commercii* e, portanto, não poderiam ter a propriedade quiritária sobre as coisas móveis ou imóveis. Desta forma, acaso os peregrinos adquirissem bens móveis ou imóveis suscetíveis de propriedade, eles poderiam tão somente ser possuidores dela[14].

---

[12] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*.18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 295/296.
[13] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*.18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 296.
[14] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 296

No período pós-clássico, essas diferentes espécies de propriedade vão, paulatinamente, desaparecendo, até que, durante o período de Justiniano, ter-se-á somente uma única propriedade.

Alexandre Correia e Gaetano Sciascia [15] destacam que o conceito *justinianeu* de propriedade corresponde ao conceito moderno deste instituto, sendo proveniente da fusão de distintas espécies de domínio que, no transcorrer dos séculos, coexistiram entre si exercendo influências recíprocas.

Na linha desse entendimento, Moreira Alves[16] destaca que a propriedade, durante o período *justinianeu*, era transferida pela *traditio*, sempre estando sujeita ao pagamento de impostos, e recaia sobre a propriedade uma série de limitações impostas em observância às necessidades emanadas pela administração pública. De forma complementar, destaca as seguintes causas que proporcionaram ensejo a esta unificação, quais sejam:

> *a)* a propriedade peregrina praticamente desapareceu quando Caracala, em 212 d.C., estendeu a cidadania romana a quase todos os habitantes do Império Romano;
> *b)* a propriedade provincial deixou de existir quando o imperador Dioclesiano (285 a 305 d.C.) estendeu os impostos aos imóveis que até então gozavam de isenção por terem o *jus Italicum* (o que lhes fazia suscetíveis de propriedade quiritária): e, a partir desse momento, o imposto não mais significava que o Estado é o proprietário do imóvel e o particular apenas possuidor dele, mas, sim, que se trata de contribuição que todos têm de prestar ao Estado para este fazer face às suas despesas; e
> *c)* o desaparecimento das formas solenes de aquisição da propriedade quiritária (*mancipatio* e *in jure cessio*) e a fusão do *ius civile* com o *ius honorarium*, resultando de ambos esses fatos a extinção da propriedade romana.

Em síntese, a propriedade, durante o período do direito romano, esteve revestida de um aspecto individualista, não obstante tenha havido a propriedade com natureza jurídica coletiva, estruturada na *gens* e família e, conforme acentua Hahnemann Guimarães[17], pode-se resumir a evolução desse período em quatro etapas, que consistem em: a 1ª, a propriedade individual sobre os objetos necessários à existência de cada um; a 2ª, a propriedade individual sobre os bens

---

[15] CORREIA, Alexandre; SCIASCIA, Gaetano. *Manual de direito romano.* 5. ed. Rio de Janeiro: Série Cadernos Didáticos, s/a., p. 124.
[16] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 297.
[17] GUIMARÃES, Hahnemann. A propriedade. Revista de direito contemporâneo. *Apud* DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro:* direito das coisas. Direito das coisas, vol. 4, 32. ed. atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, página 128.

de uso particular e que podem ser objeto de troca entre as pessoas; a 3ª, a propriedade dos meios de trabalho e de produção; e, por último, a 4ª etapa, a propriedade dos capitalistas, permitindo que seu dono a explore de forma absoluta.

Por sua vez, é relevante destacar o instituto da copropriedade durante o período do direito romano.

No direito romano, o condomínio é denominado como *communio* e cada condômino, chamado de *socius*, ou mais comumente de *dominus*, sendo a construção teórica sobre esse instituto deveras controvertida[18], uma vez que, por um lado, há alguns doutrinadores que sustentam que cada consorte seria dono da coisa inteira, e o exercício de seu direito seria limitado pela concorrência com os demais coproprietários, e, por outro lado, há, igualmente, uma corrente que afirma que o condômino é proprietário apenas da parte indivisa.

Conforme acentuam Correia e Sciascia[19], o conceito de propriedade no direito romano confere ao dono da coisa um poder exclusivo sobre o bem e, desta forma, tem-se o conflito com a percepção do instituto do condomínio, pois não se concebe que a mesma coisa pertença por inteiro a uma pluralidade de pessoas. Contudo, ante a necessidade prática de tutelar estas situações, foram introduzidas diversas exceções a esse princípio, com substrato no raciocínio oposto, pelo qual cabe ao condômino a propriedade de uma parte ideal da coisa.

Perfilhando esse contexto expositivo, José Carlos Moreira Alves[20] destaca que os romanistas divergem quanto à natureza jurídica do condomínio, representado nas expressões *rem communem habere*, *rem communem esse* e *rem plurium esse*. Essa divergência decorre da premissa necessária de conciliar a exclusividade peculiar ao direito de propriedade com a pluralidade proveniente do condomínio, de modo a ensejar a comunhão de direitos sobre coisa corpórea indivisível, uma vez que existe o exercício do direito de propriedade por vários titulares sobre a mesma coisa.

---

[18] CORREIA, Alexandre; SCIASCIA, Gaetano. *Manual de direito romano.* 5. ed. Rio de Janeiro: Série Cadernos Didáticos, s/a., p. 127.
[19] CORREIA, Alexandre; SCIASCIA, Gaetano. *Manual de direito romano.* 5. ed. Rio de Janeiro: Série Cadernos Didáticos, s/a., p. 127.
[20] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 301.

Sob uma perspectiva didática, podemos constatar que o condomínio foi disciplinado de forma distinta nos períodos de evolução do direito romano, assim compreendidos os períodos *pré-clássico, clássico* e *justinianeu*.

Em sendo assim, no período *pré-clássico*, o condomínio é identificado sob a forma de *consortium inter fratres*, ou seja, existe uma comunhão universal de bens entre os *filii familias*, sendo proveniente a sua formação após o falecimento do *pater familias*. Nesta forma de comunhão, cada filho é considerado proprietário da integralidade dos bens, contudo, o poder de cada um está limitado pelo *ius prohibendi*, que representa uma espécie de direito de veto de qualquer um dos irmãos. Assim, acaso um condômino queira vender um bem em comum, pode alienar normalmente sem a necessidade de solicitar consentimento aos demais. Todavia, qualquer um dos demais condôminos poderia impedir este ato mediante o exercício de veto, mediante o *ius prohibendi*[21].

No período *clássico*, o condomínio passou a ser concebido como uma pluralidade de propriedades composta por quotas ideais, na qual cada condômino poderá dispor de sua quota ideal em relação à coisa comum, na medida em que os frutos seriam partilhados na proporção de cada quota condominial. Nesse período, o condômino age como se fosse proprietário exclusivo da coisa, mas os outros condôminos podem opor-se aos atos praticados mediante a prática do veto, pelo *ius prohibendi*, assim como perante inovações que queiram que sejam implementadas na coisa, como construções ou demolições. Acaso algum dos condôminos renuncie à sua quota sobre a coisa, ela acresce à dos demais de forma proporcional por meio do direito de acrescer (*ius adcrescendi*).

Moreira Alves[22] destaca que os institutos do *ius prohibendi* e *ius adcrescendi* não estão em consonância com as concepções em vigor no direito clássico relacionadas ao condomínio e à pluralidade de propriedades por quotas ideais, evidenciando os resquícios de elementos inerentes ao período pré-clássico e que persistiram no período subsequente. Enfim, a situação de indivisão da coisa comum representa um estado de transitoriedade, pois o condômino possuía o direito de pleitear a divisão mediante a *actio communi diuidundo* na qual, sendo divisível a coisa, cada um adjudicará a parte correspondente à sua quota e, se indivisível, tem-se a determinação da venda para terceiro com a divisão do

---

[21] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 301.
[22] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 303.

resultado em conformidade com as quotas de cada condômino. Além disso, poder-se-ia realizar a adjudicação a um dos condôminos, que deveria indenizar os demais pelo valor das quotas adjudicadas.

Em relação ao *ius adcrescendi*, Correia e Sciascia[23] ressaltam que o direito de acrescer durante o período clássico transparecia vigorar somente nos casos de copropriedade dos escravos em matéria relacionada à comunhão decorrente dos direitos hereditários.

Por conseguinte, no período do *direito justinianeu*, realiza-se a introdução de inovações no instituto do condomínio.

Entre as modificações, para que algum dos condôminos pudesse realizar construções na coisa comum, tornou-se necessário que o pretendente obtivesse, de forma prévia ao ato a ser praticado, o consentimento de todos os condôminos. Acaso o condômino realizasse a construção sem obter o consentimento dos demais, qualquer um deles poderia pleitear a demolição da obra mediante uma *actio communi diuidundo*, sendo que esta mesma ação poderia ser utilizada pelos condôminos para superar a resistência de um ou de alguns contra a reparação de muro limítrofe ou de edifício comum. Desta forma, foi estabelecida a solidariedade entre os condôminos para a prática de atos específicos em relação à coisa em comum[24].

Durante a comunhão da coisa, os condôminos utilizam-se da *actio pro sócio* para regular mutuamente o exercício das pretensões relacionadas aos direitos e deveres decorrentes da comunhão[25].

Em período subsequente, estabelece-se, na Idade Média, a premissa de que a propriedade perde sua natureza unitária e exclusivista, pois, com a diversidade da cultura dos povos bárbaros, os conceitos jurídicos foram sendo modificados. Neste período, o território passa a ser sinônimo de poder e a concepção de propriedade está associada à de soberania nacional. Por sua vez, os vassalos serviam ao senhor e não eram os senhores do solo que cultivavam[26].

---

[23] CORREIA, Alexandre; SCIASCIA, Gaetano. *Manual de direito romano.* 5. ed. Rio de Janeiro: Série Cadernos Didáticos, s/a., p. 128.
[24] ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 303/304.
[25] CORREIA, Alexandre; SCIASCIA, Gaetano. *Manual de direito romano.* 5. ed. Rio de Janeiro: Série Cadernos Didáticos, s/a., p. 128.
[26] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil:* direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 153.

Maria Helena Diniz afirma que na Idade Médica a propriedade sobre as terras teve relevante importância, período que prevaleceu o brocardo *nulle terre sans seigneur* que, em tradução livre, significa *nenhuma terra sem senhor*. Os feudos eram concedidos como usufruto condicional a determinados beneficiários que, em contrapartida, comprometiam-se a prestar serviços aos senhores das terras. No transcorrer temporal, a propriedade sobre estes feudos passou a ter natureza perpétua e suscetível de transmissão pela linha masculina[27], e o fato das mulheres não poderem herdar as terras pela linha sucessória era denominada como instituto do morgado.

Nesse período, a propriedade passou a ser considerada de modo desmembrado entre o senhor feudal e os vassalos, e dividida em domínio direto e domínio útil. Os senhores feudais, suseranos, detinham o domínio direto sobre a propriedade; e o domínio útil era destinado aos vassalos, nas condições de subservientes daqueles. Introduz-se, por corolário, uma hierarquia proveniente do Direito Público no Direito das Coisas, ao aceitar uma superposição de domínios de densidades distintas, conjugada por intermédio da valorização do solo e a próxima relação de dependência entre o poder político e a propriedade, fazendo exsurgir uma correlação entre a soberania e a propriedade[28].

Em síntese, tem-se que o aproveitamento do domínio rural foi a característica determinante da propriedade individual durante a Idade Média, evidenciando o modelo feudal. Assim, o proprietário das terras estabelecia uma área exclusiva para a sua habitação, na medida em que submetia seus vassalos ao desenvolvimento de atividades no solo, nas chamadas áreas de atuação ou produção[29].

Acerca das características da propriedade medieval, Paolo Grossi [30] sublinha que este instituto era uma entidade revestida de complexidade e composta de poderes autônomos e imediatos sobre a coisa. Assim, não se trata de uma propriedade monolítica, pois a sua unidade é de todo ocasional e precária, sofrendo cada fração uma tensão para se tornar autônoma e concretizar o

---

[27] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro:* direito das coisas*. V*ol. 4, 32. ed. atual.. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 128

[28] HIRONAKA, Giselda M. Fernandes Novaes. *Enfiteuse*: direito civil - estudos. Belo Horizonte: Del Rey, 2000, p. 186.

[29] SENISE LISBOA, Roberto. *Manual de direito civil.* Vol. 4: Direitos reais e direitos intelectuais. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 78.

[30] GROSSI, Paolo. *História da propriedade e outros ensaios.* Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 66.

desmembramento da coisa. Com efeito, sabe-se que na Alta Idade Média a civilização era iminentemente possessória, na qual a propriedade é reduzida a um singelo signo cadastral e edifica um sistema de situações reais estruturado em múltiplas posições de efetividade econômica sobre o bem.

Em complemento, André Ramos Tavares[31] assevera que na Idade Média a propriedade foi admitida somente para uma classe social específica, permitindo-se conceber uma classe proprietária em distinção às demais. Além do mais, afirma que é cediço que o feudalismo é o regime que presidiu a sociedade durante esse período, o qual estabeleceu relações entre patronos e clientes interligados por uma relação jurídica de compromissos mútuos, pois a terra era cultivada pelo cliente, embora pertencesse somente ao patrono.

Em suma, Giselda M. F. N. Hironaka e Silmara J. de A. Chinelato[32] destacam que todos os privilégios inerentes à realeza e ao clero relacionados ao direito de propriedade permaneceram em evidência ao longo de mais de dez séculos, sendo suprimidos pela Revolução Francesa no século XVIII, que possuía como uma das metas a extinção do servilismo existente no regime precedente, fomentando a libertação de instituições e a humanização dos direitos.

À parte, temos neste interregno as influências exercidas pelo direito canônico, o qual inseriu e difundiu a concepção de que o homem possui legitimidade para adquirir bens, na medida em que a propriedade privada é um reflexo da garantia da liberdade individual e que, corroborando a afirmação de Santo Agostinho e São Tomás de Aquino, a propriedade privada é inerente à natureza humana e, por consequência, o indivíduo deve fazer um uso justo dela[33].

Assim, a Revolução Francesa ensejou a abolição da servidão e dos direitos feudais, momento em que a propriedade passou a ter um aspecto evidentemente individualista em consequência da oposição da classe burguesa contra os privilégios que eram atribuídos ao clero e aos nobres[34].

---

[31] TAVARES, André Ramos. *Curso de direito constitucional*. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 550.
[32] HIRONAKA, Giselda M. Fernandes Novaes; CHINELATO, Silmara Juny de Abreu. Propriedade e posse: uma releitura dos ancestrais institutos. *Revista da Faculdade de Direito*, Universidade de São Paulo, v. 98, 59-94, jan/2003, p. 65.
[33] Apud VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil:* direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 153.
[34] COROMINAS, Vivian Valverde; CARRIÇO, José Marques. A evolução do direito de propriedade e a função social da propriedade. Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade. Curitiba/PR, vol 2, no 2, Jul/Dez2016.

Além disso, a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789 confere à propriedade uma categorização de direito sagrado e inviolável, conforme previsto em seu artigo 17, assim concebido como um direito natural e imprescritível do homem. Confira-se:

> **Art. 17.º** Como a propriedade é um direito inviolável e sagrado, ninguém dela pode ser privado, a não ser quando a necessidade pública legalmente comprovada o exigir e sob condição de justa e prévia indenização.(Tradução nossa)[35]

De forma correlata, Giselda M. F. N. Hironaka e Silmara J. de A. Chinelato[36] afirmam que o grande monumento legislativo desse momento histórico que libertou o solo e está relacionado ao direito de propriedade foi o Código Civil Francês de 1804 (Código Napoleônico).

Nesse diploma legislativo, o instituto jurídico da propriedade era concebido como um fato econômico, destinado à utilização exclusiva da coisa. Assim, os ideais revolucionários de liberdade e igualdade corroboram as aspirações de ascensão da classe burguesa conservadora, assim como contribuem para a consolidação afirmativa do sistema capitalista. Nesta linha de entendimento, o bem comum seria concretizado mediante a conjugação dos bens individuais, de forma que pudessem proporcionar a felicidade dos indivíduos. Por conseguinte, a liberdade de contratar serviria como substrato para efetivar a justiça social e a igualdade econômica mediante o acesso de todos à propriedade, situação que outrora era de exclusividade da nobreza[37].

Dessa forma, o Código Civil Francês evidenciou o aspecto individual da propriedade, premissa que veio a ser inserida nos ordenamentos jurídicos ocidentais que sobrevieram como um direito e garantia fundamental. Neste

---

[35] ARCHIVES NATIONALES (France), 30 septembre 1789, AE/II/1129. La déclaration des droits de l'homme et du citoyen. Article 17. La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. Disponível em https://www.elysee.fr/la-presidence/la-declaration-des-droits-de-l-homme-et-ducitoyen#:~:text=Article%2017.,une%20juste%20et%20pr%C3%A9alable%20indemnit%C3%A9. Acesso em 26/11/2020.

[36] HIRONAKA, Giselda M. Fernandes Novaes; CHINELATO, Silmara Juny de Abreu. *Propriedade e posse: uma releitura dos ancestrais institutos*. Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, v. 98, 59-94, jan/2003, p. 65.

[37] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson;. *Direitos reais.* 16. ed. ver. ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2020, p. 274.

aspecto, revisitou-se a propriedade individual romana, na qual predomina o direito de usar, fruir e dispor da coisa de acordo com a conveniência de seu titular[38].

Todavia, na pós-modernidade ou visão contemporânea, a concepção de propriedade individual de forma absoluta e irrestrita foi cedendo às visões relativas ao exercício do direito de propriedade condicionado à preocupação com o aspecto social, haja vista que a pessoa não poderia se utilizar dos atributos inerentes à propriedade e, por corolário, causar alguma espécie de dano à sociedade.

Nesses termos, a propriedade na visão pós-moderna representa um salto de natureza qualitativa naquilo que se confronta com a propriedade prevista nos códigos até a modernidade.

Ademais, José Isaac Pilati[39] destaca que, no plano político, a propriedade "surge e se exerce no seio da república participativa". Por sua vez, no plano jurídico, caracteriza-se como propriedade especial constitucional, ao passo que perante o Código Civil substitui a velha propriedade comum imobiliária, no plano concreto.

Essa percepção corrobora a visão do Estado Democrático de Direito que fomentou no contexto social uma sociedade estruturada de forma "pluralista, complexa, marcada pela revolução técnica, pela mundialização da economia e pela massificação dos meios de comunicação"[40], ao passo que os institutos de Direito Civil passaram a estar em consonância com valores que tutelam a dignidade da pessoa humana consagrada nos textos constitucionais.

Não obstante o direito de propriedade tenha vivenciado a imposição de limites no seu transcorrer histórico, nesse período essas restrições passaram a ser idealizadas sob os paradigmas defendidos na pós-modernidade, objetivando a observância do interesse público e social.

De relevante importância nesse contexto histórico, Dilvanir José da Costa[41] acentua que há de se destacar a Constituição alemã de Weimar, a qual

---

[38] SENISE LISBOA, Roberto. *Manual de direito civil.* Vol. 4: Direitos reais e direitos intelectuais. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 78.

[39] PILATI, José Isaac. Conceito e classificação da propriedade na pós-modernidade: a era das propriedades especiais. *Revista Sequência*, nº 59, p. 89-119, dez. 2009, p. 116.

[40] AMARAL, Francisco. O direito civil na pós-modernidade. In: FIÚZA, César; SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira. *Direito civil: atualidades I.* Belo Horizonte: Del Rey, 2003, p. 63.

[41] COSTA, Dilvanir José da. O conceito de direito real. *Revista de Informação Legislativa*. Brasília, a.36, n 144, out/dez, 1999, p. 76.

proporcionou um considerável desenvolvimento na consolidação do conceito de socialização do direito de propriedade e, por consequência, concretizou o imperativo de sua função social. Essa concepção ensejou reflexos em diversos diplomas legais, inclusive na Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 16 de julho de 1934, haja vista que passou a garantir o direito de propriedade como regra, o qual não poderia ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinasse. Essas disposições consagram a função social da propriedade, na medida em que consolida os elementos relacionados às restrições e limitações ao exercício da propriedade privada.

Compartilhando esse entendimento, Fernanda Salles Cavedon[42] destaca que a configuração do Estado Contemporâneo e, neste contexto, inserida a natureza jurídica da propriedade, apresenta intensa preocupação relacionada aos direitos sociais e à percepção social da Constituição de Weimar, ensejando a atribuição do princípio da função social à propriedade.

Em síntese, e corroborando as lições de Crawford Macpherson sobre o conceito de propriedade no decorrer histórico, pode-se evidenciar quatro mudanças significativas, às quais o conceito de propriedade esteve suscetível até formar a atual concepção inserta no Estado Democrático de Direito.

Dessa forma, Crawford Macpherson[43] destaca que o primeiro aspecto a ser considerado é o aspecto léxico do termo *propriedade,* que, no transcorrer do século XVII, era utilizado num sentido abrangente, pois tanto a pessoa quanto as faculdades e os direitos de cada indivíduo eram considerados propriedade individual. À medida que a sociedade se torna mercantil, o termo foi se tornando mais restrito e próximo daquilo que hodiernamente se concebe. O aspecto subsequente está relacionado como o estreitamento do conceito de propriedade material, ao incutir a noção de propriedade restrita ao direito de excluir outrem desse exercício. A terceira mudança identificada por Macpherson se refere ao direito exclusivo de seu titular usar e gozar da coisa, além da exclusividade de vender ou alienar para terceiro. Por fim, a quarta mudança transmuta a percepção

---

[42] CAVEDON, Fernanda Salles. *Função social e ambiental da propriedade.* São Paulo: Editora Momento Atual, 2003, p. 26.
[43] MACPHERSON, Crawford. *A teoria política do individualismo possessivo:* de Hobbes a Locke. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

da propriedade como direito a uma renda para a propriedade como direito a coisas, assim concebidas aquelas que também produzem rendas.

Ao observar essas premissas sociais inseridas na propriedade, Adriano Stanley Rocha Souza[44] comenta que, modernamente, pode-se afirmar que "o direito real deixa o lugar do Direito que pode tudo e passa para o lugar do Direito que pode ser privado de tudo, sempre para atender aos novos princípios constitucionais."

Por conseguinte, ante o desenvolvimento das diversas teorias sobre o instituto da propriedade no transcorrer histórico, passou-se a conceber a propriedade, resguardada a sua relevância e sua interligação para se determinar a estrutura social e econômica dos Estados, num sentido social.

Em suma, ainda que a propriedade seja concebida como um direito, o exercício desse direito passaria a ser concebido em consonância com uma função social, e não se limita somente ao proveito de seu titular, mas também em proveito de toda a coletividade. Com efeito, esta percepção enseja o surgimento de institutos e princípios jurídicos a serem aplicados no âmbito do direito da propriedade, e fomentados pela política urbana, na medida em que esta não pode ser analisada individualmente e dissociada do contexto sociopolítico em que está inserida.

Após a exposição histórica do direito de propriedade no contexto histórico, é oportuno descrever o desenvolvimento histórico do direito de propriedade no Brasil, evidenciando a análise deste instituto em todos os períodos históricos até a promulgação da Lei nº 13.777/2018, que dispôs sobre o condomínio em multipropriedade, proporcionando elementos para a análise do instituto e sua aplicabilidade nas relações jurídicas e, consequentemente, auxiliando no exame das questões controvertidas.

2.2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NO BRASIL

---

[44] SOUZA, Adriano Stanley Rocha. Da autonomia privada nas situações jurídicas patrimoniais e existenciais: princípio da autonomia privada x princípio do *numerus clausus* em sede de Direitos Reais: um breve estudo de sua adequação à Constituição Brasileira de 1988. In: FIÚZA, César; SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira (Coord.). *Direito civil*: atualidades II. Belo Horizonte: Del Rey, 2007, p. 222.

No período da descoberta, havia entre os índios do Brasil a posse comum das coisas úteis entre os habitantes que compartilhavam a mesma oca, de modo que a individualização estava relacionada somente à propriedade de alguns móveis específicos, tais como rede, arma e utensílios de uso próprio. O domínio territorial era inexistente, na medida em que o solo era um bem comum que pertencia a toda a tribo e de forma temporária, haja vista que, após um transcurso temporal, esse grupo abandonava o local em que estava e fixava seu *habitat* em outra localidade, mantendo-se os mesmos costumes[45].

Num contexto histórico, pode-se aduzir que o sentimento de propriedade individual foi se consolidando em decorrência do cultivo de terras, ao passo que o trabalho exercido na terra para que fossem extraídas as utilidades em virtude do esforço praticado estabilizou as pessoas em relação ao solo.

De acordo com Girólamo Domenico Trecanni[46], todas as terras situadas no Brasil eram consideradas como sendo de propriedade real, seja em decorrência do reconhecimento papal, diplomacia internacional ou até mesmo pelo direito de conquista. Assim, a propriedade particular seria reconhecida legalmente somente se comprovada a transição incipiente da propriedade real ou pública para o particular.

Considerando-se que o território pátrio estava revestido de riquezas naturais que provocavam a cobiça das demais nações, as expedições realizadas em 1526 e em 1531, ordenadas por D. João III e dirigidas por Christovam Jacques e Martin Afonso de Souza, repercutiram no impulso à colonização brasileira. Isto em razão de que o Rei, ao retornar ao reino de Portugal, formulou perante a coroa portuguesa o seu desejo de ser contemplado com título e direitos de donatário sobre uma determinada porção de terra do território descoberto e, então, objeto de exploração, comprometendo-se a levar consigo aproximadamente 1.000 (um mil) colonos; de modo que, em 1534 foram expedidos os primeiros títulos de doações, após terem repartido o território em um determinado número de capitanias[47].

---

[45] BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*: vol. I. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003, p. 116.

[46] TRECANNI, Girólamo Domenico. *Aspectos históricos da ocupação das terras no Brasil.* Carta de sesmaria: a mãe do latifúndio nacional. Belém: Ed. da UFPA, ITERPA, 2001, p. 3.

[47] MARTINS JUNIOR, José Izidoro. *História do direito nacional*. Rio de Janeiro: Typhografia da Empreza Democratica Editora, 1895, p. 160/162.

Esses quinhões foram partilhados em número de quinze, sendo primeiramente demarcadas e doadas, entre 1534 e 1535, as denominadas Maranhão, Ceará, Itamaracá, Pernambuco, Bahia, Ilhéus, Porto Seguro, Espírito Santo, Santo Amaro e São Vicente e, a partir de 1557, Marajó, Cabo do Norte, Cametá, Cuman e Paraguassú, distribuídos para doze donatários, quais sejam: João de Barros, Ayres da Cunha, Fernando Álvares de Andrade, Cardoso de Barros, Pero Lopes de Souza, Duarte Coelho Pereira, Francisco Pereira Coutinho, Jorge de Figueiredo Correia, Pedro Tourinho, Vasco Fernandes Coutinho, Pero Góes da Silveira e Martim Afonso de Souza[48].

Pode-se perceber que, apesar do desejo e impulso para a divisão do território em capitanias, Christovam Jacques não fora contemplado na distribuição dos quinhões territoriais, senão atendido somente no aspecto institucional de sua manifestação.

Em relação a esse período, José Izidoro Martins Junior[49] destaca que

> a característica jurídica do primitivo systema colonial brasileiro decorre, portanto, da sua propria natureza de instituição anachronica, imperfeita e artificialmente implantada em terras do novo mundo.
> Os direitos dos colonos livres e os dolorosos deveres dos trabalhadores escravos codificavam-se na vontade e nos actos do donatario - chefe militar e chefe industrial, senhor das terras e da justiça, destribuidor de sesmarias e de penas, fabricador de villas e emprezario de guerras indianóphobas. (*sic*)

Pelo relato acima exposto, percebe-se que, nesse período, a propriedade esteve associada aos reflexos econômicos e da relação entre os senhores das terras e os trabalhadores, representando uma característica jurídica primitiva e sem uma igualitária distribuição social.

Em narrativa sobre o tema, Luiz Gustavo Bambini de Assis[50] destaca que o tema de discussão envolvendo o direito de propriedade em nosso território sempre esteve associado a uma tratativa realizada de maneira centralizadora e desigual, aspectos que estiveram evidentes desde a instituição do regime das

---

[48] MARTINS JUNIOR, José Izidoro. *História do direito nacional*. Rio de Janeiro: Typhografia da Empreza Democratica Editora, 1895, p. 163

[49] MARTINS JUNIOR, José Izidoro. *História do direito nacional*. Rio de Janeiro: Typhografia da Empreza Democratica Editora, 1895, p. 173

[50] ASSIS, Luiz Gustavo Bambini de. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais. *Revista da Faculdade de Direito Universidade de São Paulo*, v. 103, jan/dez 2008, p. 786.

sesmarias, abrangendo as regras de distribuição relacionadas ao privilégio e interesses da Coroa Portuguesa, assim como privilegiando pessoas com proximidade social e aspectos de afetividade.

Da época do descobrimento até a elaboração e promulgação do Código Civil de 1916, vigeram em nosso território as ordenações lusitanas, sendo estas revogadas por intermédio do artigo 1.807 do CC/1916[51]. Dessa forma, a legislação brasileira sofreu influências das ordenações que, por sua vez, estavam imbuídas dos pensamentos codificadores presentes no Código Civil Francês e no *Corpus Iuris Civilis*.

Assim, em relação à propriedade da terra no contexto histórico do direito brasileiro, anotam-se, como questão fundamental, dois aspectos peculiares a serem igualmente destacados, os quais permaneceram em evidência durante o século XIX: a escravidão e a imigração, que, por consequência, estão diretamente relacionadas à mão de obra[52].

Percebe-se que, no decurso da história, a concepção jurídica de propriedade estava interligada ao sentido de propriedade feudal, assim entendida como propriedade individual de um sujeito com plena autonomia sobre esta coisa (bem). Esta percepção absoluta sobre a propriedade tem substrato nas justificações decorrentes dos benefícios proporcionados pelos donos da terra e doravante concedidos para a Igreja.

Por sua vez, com a independência do Brasil no ano de 1822, havia a necessidade de que nosso ordenamento jurídico rompesse com os laços advindos da Coroa Portuguesa, entre os quais, ensejava a elaboração de legislação própria.

Em sendo assim, temos a *Constituição Política do Império do Brazil*, de 25 de março de 1824. Como um tema afeto ao presente estudo, esta Carta Magna tratou sobre o direito de propriedade enquanto base dos direitos civis, conforme se extrai do enunciado de seu artigo 179 e inciso XXII, nos seguintes termos:

> Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brazileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte.
> (...)
> XXII. É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da

[51] Código Civil Brasileiro de 1916: Art. 1.807. Ficam revogadas as Ordenações, Alvarás, Leis, Decretos, Resoluções, Usos e Costumes concernentes às matérias de direito civil reguladas neste Código.

[52] LOPES, José Reinaldo de Lima. *O direito na história*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2019, p. 268.

> Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indemnisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.

Cumpre destacar que a Carta Constitucional de 1824 ainda estabeleceu, em seu inciso XVIII do artigo 179, que fosse organizado um Código Civil (entre outros diplomas específicos), o quanto antes, corroborando o rompimento com os liames jurídicos portugueses. Confira-se o enunciado do referido inciso:

> Art. 179. (...)
>
> XVIII. Organizar–se-ha quanto antes um Codigo Civil, e Criminal, fundado nas solidas bases da Justiça, e Equidade.

É oportuno mencionar, enquanto dado relevante sobre o tema da propriedade em nosso contexto histórico, que, em 18 de setembro 1850, foi promulgada a Lei n° 601, que dispôs sobre as terras devolutas do Império. No seu preâmbulo observa-se que a Lei

> Dispõe sobre as terras devolutas no Império, e acerca das que são possuídas por titulo de sesmaria sem preenchimento das condições legais. bem como por simples titulo de posse mansa e pacifica; e determina que, medidas e demarcadas as primeiras, sejam elas cedidas a titulo oneroso, assim para empresas particulares, como para o estabelecimento de colonias de nacionaes e de extrangeiros, autorizado o Governo a promover a colonisação extrangeira na forma que se declara.

Dessa forma, as aquisições de terras devolutas, especificadas em lei por intermédio do artigo 3º[53], somente poderiam ocorrer por título de compra, vedada qualquer outra forma de aquisição (artigo 1º).

Além disso, referido diploma legal revalidou as sesmarias, ou outras concessões do Governo Geral ou Provincial, que se achassem cultivadas ou com princípios de cultura, e morada habitual do respectivo sesmeiro ou concessionário,

---

[53] Art. 3º São terras devolutas:
§ 1º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal.
§ 2º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.
§ 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apezar de incursas em commisso, forem revalidadas por esta Lei.
§ 4º As que não se acharem occupadas por posses, que, apezar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei.

situação estendida para quem o representasse, ainda que, não tivesse sido cumprida qualquer das outras condições, com que foram concedidas (artigo 4º).

Também é relevante destacar que foram legitimadas as posses mansas e pacificas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se achassem cultivadas, ou com princípio de cultura e morada habitual do respectivo posseiro, ou de quem o representasse, desde que fossem observadas regras determinadas para tanto (artigo 5º, §§ 1º ao 4º).

A Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850, permaneceu vigente em nosso ordenamento jurídico até o ano de 1964, oportunidade em que foi promulgada a Lei nº 4504, de 30 de novembro de 1964, que dispôs sobre o Estatuto da Terra e outras providências.

Antes que fosse promulgado o Código Civil de 1916 e, por consequência, tivéssemos uma lei de direito privado dispondo sobre o direito de propriedade em nosso ordenamento jurídico, foi promulgada a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 24 de fevereiro de 1891, a qual tratou sobre o direito de propriedade, enquanto direito inviolável, na *Declaração de Direitos*, no Título *Dos Cidadãos Brasileiros*, dispondo nos seguintes termos:

> Art. 72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:
> (...)
> § 17 - O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. As minas pertencem aos proprietários do solo, salvas as limitações que forem estabelecidas por lei a bem da exploração deste ramo de indústria.[54]

Ao analisar o texto constitucional previsto nas Cartas de 1824 e 1891, percebe-se que o tratamento conferido à propriedade foi revestido de muita proximidade e similaridade. Isto se justifica pelo fato de que ambos os textos estabelecem que o direito de propriedade é assegurado a todos os brasileiros, sendo que é considerado em sua plenitude, premissa que os aproxima às

---

[54] Redação dada pela Emenda Constitucional de 3 de setembro de 1926:
Art.72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no paiz a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á segurança individual e á propriedade, nos termos seguintes:
(...)
§ 17. O direito de propriedade mantem-se em toda a sua plenitude, salvo a desapropriação por necessidade, ou utilidade pública, mediante indemnização prévia.

concepções liberais insculpidas nas constituições americana de 1787 e francesa de 1789.

Assim, no dia 1º de janeiro de 1916 foi promulgada a Lei nº 3.071, que instituiu o Código Civil de 1916.

De acordo com Paulo Lôbo[55], este diploma legislativo está revestido de aspecto oitocentista, embora tenha sido elaborado e promulgado no século XX e, por consequência, observam-se premissas basilares do Código Civil de 1916 que apresentavam um viés patrimonialista e consistente conteúdo do liberalismo[56], e que possuíam como institutos que proporcionam a sustentação de sua estrutura a família, o contrato e a propriedade, com o intuito de resguardar o sistema político e econômico da época.

Acerca das características do Código Civil de 1916, Pontes de Miranda[57] ressaltou que este diploma, na linha de interesse da classe dominante da época sob o ponto de vista de seu aspecto individual, conservador e patrimonialista, também era

> um tanto individualista, tímido, e menos político, mais sentimental do que os outros, porém mais sociável e menos social do que devia ser, serve para que se lhe descubra a intimidade daquele pensar por si, que Teixeira de Freitas ensinou à Sul-América, e os traços de generosidade orgânica, de aferro leigo às instituições religiosas-morais, de povo mais caracteristicamente jurídico do que todos os outros da América.

Do exposto anteriormente, ao discorrer sobre os pilares estruturantes do Código Civil de 1916, Luiz Edson Fachin[58] esclarece que o contrato expressa a representação da autonomia da vontade em sua individualidade formal, a família como centro de organização social e elemento basilar do sistema social e a propriedade, juntamente com a posse, enquanto modos de apropriação, como nexo explicativo e de interligação das pessoas com as coisas.

O direito de propriedade estava previsto no artigo 524 do Código Civil de 1916, que dispunha sobre este direito real nos seguintes termos:

---

[55] LÔBO, Paulo. Princípios sociais dos contratos do CDC. *Revista Jurídica da Unirondon*, nº 3/2002, p. 12.
[56] GRINBERG, Keila. *Código civil e cidadania.* Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001, p. 35.
[57] MIRANDA, Pontes de. *Fontes e evolução do direito civil brasileiro*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981, p. 9.
[58] FACHIN, Luiz Edson. *Teoria crítica do direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 12-13.

> Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reave-los do poder de quem quer que injustamente os possua.
> (...)
> Art. 525. É plena a propriedade, quando todos os seus direitos elementares se acham reunidos no do proprietário; limitada, quando tem ônus real, ou é resoluvel.

O enunciado do referido dispositivo legal compreendia o direito de propriedade como sendo revestido de um direito absoluto do seu proprietário, haja vista que em 1916 vigia, ainda, a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 24 de fevereiro de 1891, além da formação política e econômica estarem atreladas ao ambiente rural e seus seguimentos, como a mão de obra e o uso da terra, sendo que este formalismo esboçava a singela garantia e segurança no ato de troca de bens e objetos de domínio[59].

Conforme sublinha Antonio Manuel Hespanha[60], sobre a abordagem legal ao direito de propriedade e seu titular, observa-se "um emblema do conceito moderno (individualista, burguês, capitalista) da propriedade, sobretudo porque nele se costuma destacar o carácter absoluto e pleno dos poderes do proprietário."

Ante estes aspectos de caráter individualista do direito de propriedade, à época não se concebia a necessidade de dispor a propriedade dentro de um contexto envolto de função coletiva ou social, pois, de acordo com José de Oliveira Ascensão[61], "nem teria sentido invocar a função social da propriedade; ou, então, se quiséssemos, a propriedade atingiria tanto mais certeiramente a sua função social quanto menos entraves se lhe opusessem."

Ademais, o Código Civil de 1916 inovou ao dispor que a propriedade imóvel é adquirida mediante a transcrição do título de transferência do registro de imóvel (artigo 530, inciso I).

Após a promulgação do Código Civil de 1916, até que fossem promulgados a Constituição da República Federativa do Brasil e o Código Civil de 2002, tivemos outras Cartas Magnas que, igualmente, também dispuseram sobre o direito de propriedade.

---

[59] GONÇALVES, Marcos Alberto Rocha. *A posse como direito autônomo:* teoria e prática no direito civil brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2015, p. 31.
[60] HESPANHA, Antonio Manuel. *Direito luso-brasileiro no antigo regime*. Florianópolis: Editora Fundação Boieteux, 2005, p. 86/87.
[61] ASCENSÃO, José Oliveira. *Direito civil:* reais. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000, p. 143.

Assim, de forma subsequente, temos a Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 16 de julho de 1934, que dispõe, no Capítulo II, sobre *Dos Direitos e Garantias Individuais* e, neste contexto, é relevante destacar que, não obstante tenha garantido o direito de propriedade, este direito não poderia ser exercido contra o interesse social ou coletivo, premissa que demonstra uma transformação acerca da percepção desse direito, mais atual em detrimento à concepção colonial prevista no ordenamento.

Dessa forma, confira-se o enunciado que trata sobre o tema:

> Art. 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:
> (...)
> **17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar**. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior. (grifo nosso)

Cumpre destacar que a preocupação com o aspecto social estava presente no anteprojeto dessa Carta Magna, o qual prenunciava relevantes novidades nesta seara, especificando que o direito de propriedade está adstrito aos limites de lei e a propriedade deveria observar uma função social, sendo vedado o seu exercício em detrimento do interesse público, além de prever a possibilidade de desapropriação por utilidade pública ou interesse social[62].

Apesar de seu exíguo lapso temporal de vigência, a Carta Constitucional de 1934 apresentou relevantes aspectos transformadores cuja herança foi perpetuada em nosso ordenamento, seja no aspecto social, como vimos no direito de propriedade ou, por exemplo, ao estabelecer o sufrágio feminino e o voto secreto.

De forma subsequente, foi imposta a Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937, “outorgada num momento de crise universal de ordem e de autoridade”, uma vez que pairava no ambiente global um “estado potencial de guerra e dentro de cada país esboçava-se o quadro da luta ou da

---

[62] POLETTI, Ronaldo. *1934*. Constituições brasileiras, Volume III. 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012, p. 27.

oposição ideológica que a guerra viria transportar do espaço nacional para o espaço internacional." Desta forma, o conflito mundial apresentou reflexos ideológicos acentuados e, por consequência, a Carta de 1937 foi imposta dentro dessas circunstâncias[63].

Em sendo assim, nessa Constituição foi assegurado o direito à propriedade, exercida nos limites definidos em lei, direito este limitado, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, conforme disposto no artigo 122, item 14 do texto constitucional:

> Art. 122 - A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:
> (...)
> 14) o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício;

Posteriormente, o número 14 do artigo 122 recebeu nova alteração pela Lei Constitucional n° 5, de 1938.

> 14) o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia, ou a hipótese prevista no § 2º do art. 166. O seu conteúdo e os seus limites serão os definidos nas leis que lhe regularem o exercício.

Por conseguinte, o Decreto nº 10.358, de 31 de agosto de 1942 declarou o estado de guerra em todo o território nacional, sendo que, na vigência desta situação, deixou de vigorar o artigo 122, n° 14 da Constituição.

Por sua vez, temos a Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 18 de setembro de 1946, cuja composição da Comissão do Projeto era formada por homens de profissões liberais das classes médias, com elevado espírito conservador, além de juristas que também eram professores universitários (31), médicos (2), sacerdotes (2), militar (1) e pessoas que não tinham curso superior (2), sendo que 4/5 (quatro quintos) eram modestos proprietários de imóveis. Desta forma, a predominância "era de conservadores com tendências liberais e que faziam concessões ao proletariado, desejosos de soluções evolutivas ou por

---

[63] PORTO, Walter Costa. *1937. Constituições brasileiras*, vol. IV. 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012, p. 32.

meios democráticos para a luta de classes”[64], sendo reflexo deste contexto o enunciado do artigo 147 da Carta Magna, em consonância ao artigo 141, § 16, que dispunha os seguintes termos:

> Art. 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:
> (...)
> § 16. É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interêsse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, com a exceção prevista no § 1º do art. 147. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.[65]
> (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 10, de 1964)
> .....
> Art. 147 - O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

Sobre esse aspecto, Paulo Diniz de Moraes[66] reforça que a Constituição de 1946 apresentou diversos aspectos inovadores, entre os quais a utilização da propriedade condicionada ao bem-estar social. A Constituição da República Federativa do Brasil de 1967, não obstante a sua promulgação num regime político militar, manteve em seu conteúdo a observância dos direitos individuais, entre eles, a garantia ao direito de propriedade enquanto pressuposto inviolável do cidadão. Ademais, manteve as hipóteses de desapropriação prevista no texto constitucional anterior e, destarte, tratou dos direitos individuais, enquanto invioláveis, no artigo 150 e garantia o direito de propriedade por intermédio do § 22, prevendo a hipótese de desapropriação da mesma forma que o texto constitucional revogado, qual seja, por necessidade ou interesse público:

> Art. 150 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

---

[64] BALEEIRO, Aliomar. *1946*. Constituições brasileiras, vol. V. 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012, p. 10/11.

[65] Texto original: § 16 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.

[66] MORAES, Paulo Diniz de. *A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988.* São Paulo: Malheiros Editores, 1999, p. 48.

> (...)
> § 22 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no art. 157, § 1º. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.

Cumpre destacar que a função social da propriedade foi inserida no contexto da ordem econômica e social, a qual tinha por finalidade realizar a justiça social, conforme previsto no artigo 157, inciso III, servido este pressuposto como diretriz a ser observada no fomento econômico. Constitui-se, assim, o enunciado do referido dispositivo constitucional:

> Art. 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:
> (...)
> III - função social da propriedade;

Assim sendo, pode-se perceber que ao texto constitucional inseriu-se a função social da propriedade enquanto diretriz da ordem econômica e social do Estado e, por corolário, superando o perfil individualista e absoluto da propriedade.

Por intermédio da Emenda Constitucional de nº 1, de 17 de outubro de 1969, editou-se o novo texto da Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967, a qual dispôs sobre a propriedade e a função social da propriedade nos seguintes termos:

> Art. 153. A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade, nos têrmos seguintes:
> (...)
> § 22. É assegurado o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou interêsse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no artigo 161, facultando-se ao expropriado aceitar o pagamento em título de dívida pública, com cláusula de exata correção monetária. Em caso de perigo público iminente, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior.
> .....
> Art. 160. A ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, com base nos seguintes princípios:
> I - liberdade de iniciativa;
> II - valorização do trabalho como condição da dignidade humana;
> III - função social da propriedade;

Concretizada essa síntese histórica, é oportuno destacar a elaboração e conteúdo da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, a qual transcorre sob "condições fundamentalmente diferentes daquelas que envolveram a preparação das Cartas anteriores"[67].

Na linha dessa exposição, Inocêncio Oliveira destaca que a Carta de 1988 foi o "coroamento de um longo processo de maturação em que todas as forças da sociedade se congregaram para traçar o perfil de um novo País a ser construído na afirmação plena da cidadania responsável"[68].

Dessa forma, deve-se considerar a constante evolução e defesa dos fatos sociais, assim como a preocupação do ordenamento jurídico em adequar, de forma compatível, as transformações ocorridas no meio social com o texto constitucional e a legislação extravagante.

Assim, a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 inseriu o direito à propriedade como um direito e garantia fundamental dos indivíduos, de forma inviolável, bem como determinou que a propriedade deve atender à sua função social, conforme exposto no artigo 5º, *caput* e incisos XII e XIII. Interligadas a esse preceito, a ordem econômica e financeira também estabelecem a função social enquanto um dos princípios gerais da atividade econômica. Confiram-se os seguintes dispositivos:

> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
> (...)
> XXII - é garantido o direito de propriedade;
> XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;
> .....
>
> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
> (...)
> II - propriedade privada;
> III - função social da propriedade;

---

[67] CAVALCANTI, Themístocles Brandão. *1967*. Constituições brasileiras, Volume V. 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012, p. 6.

[68] BRASIL, Assembleia Nacional Constituinte. *O processo histórico da elaboração do texto constitucional*: mapas demonstrativos. Trabalho elaborado por Dilsson Emílio Brusco e Ernani Valter Ribeiro. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 1993, p. 14.

Pelo confronto analítico dos textos constitucionais, percebe-se que a Carta Magna de 1988 abordou com maior riqueza de detalhes que as suas antecessoras, a percepção da função social da propriedade, ao estabelecer parâmetros que possibilitam a formação e apreensão de sua aplicabilidade ao caso concreto.

Para Gustavo Tepedino[69], o aspecto peculiar da função social na forma como está exposta na Carta de 1988 é o de que, neste diploma, esse preceito é concebido no âmbito dos direitos e garantias fundamentais do indivíduo enquanto cláusula pétrea, ao passo que, nas Constituições anteriores, a função social representava um princípio da ordem econômica e social, sendo que estas normas se refletiram no Código Civil de 2002, com muitas inovações sobre este instituto, haja vista que a função social da propriedade "apresentava-se, portanto, no direito brasileiro, inteiramente estranha ao Código Civil."

Nesse contexto, os direitos fundamentais devem ser compreendidos como antecedentes do próprio Estado e como produtos da própria história. Assim, estão revestidos de elementos que conferem legitimidade para o Estado e não podem ser concebidos como concessões realizadas pelo poder político. Portanto, os direitos fundamentais devem ser preservados, pois constituem uma conquista histórica da estruturação política e jurídica dos Estados, sendo a sua observância uma imposição obrigatória ao Poder Público e a todos os indivíduos que integram o contexto social[70].

De forma distinta aos textos constitucionais anteriores, a Carta de 1988 dispõe no artigo 182, § 2º, a forma como a propriedade urbana cumprirá sua função social, ou seja, quando atenda "às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor" e, no artigo 186, incisos I a IV[71] sobre este mesmo preceito, mas direcionado à propriedade rural.

---

[69] TEPEDINO, Gustavo. *Contornos constitucionais da propriedade privada*: temas de direito civil. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 267.

[70] NERY JUNIOR, Nelson; ABBOUD, Georges. *Direito constitucional brasileiro:* curso completo (*e-book baseado na 1. ed. impressa* [livro eletrônico]). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017, p. 12.

[71] Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:
I - aproveitamento racional e adequado;
II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Ainda que o direito de propriedade tenha recebido tutela constitucional de direito fundamental, tal premissa não representa que a propriedade tenha, em decorrência da ordem constitucional, caráter absoluto, sem quaisquer restrições. Na linha dos distintos direitos fundamentais, o direito de propriedade admite restrições e abrandamentos na esfera de sua aplicabilidade em confrontação a outros valores igualmente previstos no texto constitucional. Por outro lado, diversos outros princípios constitucionais também admitem restrição pela observância do direito de propriedade e, a colisão destes princípios demanda que alguns tenham sua aplicação moderada em ponderação aos outros princípios de natureza fundamental[72].

De forma subsequente, temos o direito de propriedade na forma como previsto no Código Civil de 2002.

Na exposição de motivos do Código Civil 2002[73], explanam-se as considerações dos aspectos salientes que direcionaram a concepção sobre o direito de propriedade, destacando que este deve ser exercido em "consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de tal modo que sejam preservados." Esta assertiva concepcional reforça a visão da função social da propriedade e veda os atos que não representem ao proprietário alguma comodidade ou utilidade, assim como são vedados os atos que tenham intenção de prejudicar terceiros pelo uso da propriedade.

Nesse sentido, Miguel Reale[74] destaca que "a propriedade é como Janus bifronte: tem uma face voltada para o indivíduo e outra para a sociedade. Sua função é individual e social."

A propriedade, no Código Civil de 2002, está prevista no artigo 1.225, inciso I, como uma espécie de direitos reais, sendo que a sistemática adotada pela Comissão do Anteprojeto estabeleceu e consagrou a positivação de que os direitos reais são *númerus clausus*[75], ou seja, somente podem ser criados por lei. Entretanto, o fato dos direitos reais serem *numerus clausus* não retira da autonomia legislativa a criação de outras espécies de direitos reais. Confira-se:

---

[72] LEAL, Roger Stiefelmann. *A propriedade como direito fundamental:* breves notas introdutórias. Revista de Informação Legislativa. Brasília, a. 49, n. 194, abr/jun 2012, p. 56.
[73] BRASIL. *Novo Código Civil*: exposição de motivos e texto sancionado. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002, p. 51.
[74] REALE, Miguel. *Nos quadrantes do direito positivo.* São Paulo: Ed. Michalany, 1960, p. 330.
[75] BRASIL. *Novo Código Civil*: exposição de motivos e texto sancionado. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002, p. 23.

> Art. 1.225. São direitos reais:
> I - a propriedade;

No artigo 1228 do Código Civil de 2002, temos a previsão sobre os poderes conferidos ao proprietário, os quais tem a faculdade de exercê-los, ou seja, este dispositivo legal não apresenta a definição do direito de propriedade, mas sim, especifica as faculdades que o ordenamento jurídico confere ao seu titular (proprietário), nos seguintes termos:

> Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.
> § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.
> § 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.
> § 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.
> § 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.
> § 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.

Esse dispositivo legal abrange uma complexa relação jurídica sobre o direito de propriedade e se aproxima da percepção constitucional sobre a função social desse instituto.

Corrobora esse entendimento Miguel Reale[76], quem destaca que esse direito real é visto em razão do novo conceito de propriedade que, neste contexto, está delineada "com base no princípio constitucional de que a função da propriedade é social, superando-se a compreensão romana quiritária de

---

[76] REALE, Miguel. *Visão geral do projeto do CC, Cidadania e Justiça.* In: Revista da Associação Brasileira dos Magistrados do Rio de Janeiro, v. V, n. 10, 1º semestre de 2001, p. 64.

propriedade em função do interesse exclusivo do indivíduo, do proprietário ou do possuidor."

Ao analisar esse dispositivo legal, Gustavo Tepedino[77] destaca que a estrutura dos poderes inerentes ao proprietário sofreu considerável modificação ao ser substituída a locução "a lei assegura proprietário", cujo conteúdo tem raízes jusnaturalistas, e na qual a norma está adstrita em reconhecer o poder a ela previamente existente, pela expressão "o proprietário tem a faculdade", que apresenta maior rigorismo técnico e está em conformidade com a concepção positivista da propriedade privada no contexto de sua evolução.

Com efeito, o § 1º do artigo 1228 está em estreita consonância com o texto constitucional, na medida em que vincula o exercício do direito de propriedade pelo seu titular com as finalidades econômicas e sociais, na forma como direciona a previsão constitucional, premissa que exige uma interpretação que proporcione de forma efetiva um conteúdo jurídico ao aspecto funcional das situações que envolvem o direito de propriedade.

De acordo com Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald[78], "a propriedade é uma relação jurídica complexa formada entre o titular do bem e a coletividade de pessoas" e, desta forma, o seu exercício não deve se limitar à vontade de seu titular, o que encontra delimitação no interesse social.

Conforme acentua Maria Helena Diniz[79], a propriedade pertence "mais à seara do direito público do que à do direito privado, visto ser a Carta Magna que traça seu perfil jurídico."

Em suma, ao discorrer acerca do contexto histórico do direito de propriedade, pôde-se perceber que a Carta Magna de 1988 inseriu aspectos relevantes a esse instituto, passando-o à categoria de um direito e garantia fundamental dos indivíduos, de forma inviolável, assim como determinou que a sua utilização deveria atender a uma função social. Desta forma, estes reflexos foram estendidos ao Código Civil de 2002, observando-se a moderna teoria constitucional e seus peculiares conteúdos característicos, nos quais se destacam

---

[77] TEPEDINO, Gustavo. *Contornos constitucionais da propriedade privada*: temas de direito civil. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 305.
[78] FARIAS, Cristiano Chaves de.; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. 16. ed. ver. ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2020, p.277.
[79] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro:* direito das coisas. Vol. 4, 32. ed. atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 131.

os direitos sociais e a dignidade da pessoa humana como alicerces da ordem jurídica. Este estudo e a percepção dele extraída corroboram a compreensão do direito de propriedade consubstanciado em princípios constitucionais e, por corolário, justifique-se o exercício desse direito delineado por sua função social.

2.3 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Podemos considerar como marco incipiente da função social da propriedade em nosso ordenamento jurídico, em sua expressa terminologia, o inciso III, do artigo 157 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1967, ao dispor sobre os princípios da ordem econômica e social como forma de realizar a justiça social.

Não obstante, a Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 18 de setembro de 1946, já estabelecera em seu artigo 147 que o uso da propriedade estava condicionado ao bem-estar social. Desta forma, passou-se a reconhecer a função social inerente ao direito de propriedade e, de forma subsequente, positivou-se na ordem econômica e social de nosso Estado.

A visão da função social da propriedade encontra amparo nas lições de Leon Duguit[80], ao conceber a existência da necessidade do indivíduo adotar um determinado comportamento no contexto social, dispondo nos seguintes termos:

> Todo indivíduo tem a obrigação de cumprir na sociedade uma certa função, na razão direta do lugar que nela ocupa. Ora, o detentor da riqueza, pelo próprio fato de deter a riqueza, pode cumprir uma certa missão que só ele pode cumprir. Somente ele pode aumentar a riqueza geral, assegurar a satisfação de necessidades gerais, fazendo valer o capital que detém. Está, em consequência, socialmente obrigado a cumprir esta missão e só será socialmente protegido se cumpri-la e na medida em que o fizer. A propriedade não é mais o direito subjetivo do proprietário; é a função social do detentor da riqueza.

Com efeito, com base nessa premissa, inoculou-se o aspecto ensejador que substituiu a concepção de propriedade como um direito absoluto e exclusivo do titular sobre a coisa, em contraponto coerente com uma visão de liberdade em seu aspecto social.

---

[80] DUGUIT, Leon. *Apud* CARMONA, Afonso Cavichioli. *Intervenção do Estado na propriedade.* Belo Horizonte: Fórum, 2010, p. 18.

Ademais, Leon Duguit[81] afirma que se a ligação de uma coisa à utilidade individual é protegida, é antes de tudo por causa da utilidade social que resulta desta relação, ou seja, a tutela conferida pelo direito ante uma relação entre o objeto (coisa) e o sujeito, está fundamentada em sua razão de ser nos efeitos que repercutem na sociedade ante o exercício deste direito sobre o bem.

Enquanto antecedentes históricos, apresenta-se como reação ao avanço do liberalismo econômico no início do século XX, a marcante transformação sobre a extensão e o significado do direito de propriedade. Isto porque, com o avanço e consagração de direitos individuais, como o sufrágio universal, *v. g.*, o trâmite político sofreu influências de outras vertentes de pensamento, as quais concebiam a propriedade como um instrumento de opressão a uma determinada classe social e o que fomentou o crescente desequilíbrio social[82].

Com base nessas premissas basilares, proveio a concepção de se impor uma série de limitações ao pleno exercício do direito de propriedade para que, além de atender aos anseios de seu proprietário, também se pudesse observar as aspirações da sociedade e uma consequente função revestida de valor coletivo.

Assim, com escopo delineado por estas perspectivas sociais, almejava-se tornar a propriedade "moralizada e humanizada que não mais corre o risco de degenerar num poder opressivo"[83].

Para Paulo Luiz Netto Lôbo, a propriedade representa o elemento nuclear de tensão entre as correntes ideológicas do liberalismo e igualitarismo, sendo que o direito de propriedade, no "Estado democrático e social de direito, como o da Constituição brasileira de 1988, termina por refletir esse conflito"[84].

Assim, na medida em que a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 estabelece em seu artigo 5º, inciso XXII o direito de propriedade, configura-se a visão do liberalismo, com a garantia da propriedade em sua natureza clássica, inerente ao Estado Liberal. Por sua vez, ao dispor no texto constitucional (artigo 5º, inciso XXIII) que a propriedade atenderá a sua função

---

[81] DUGUIT, Leon. *Apud* DERANI, Cristiane. A propriedade na Constituição de 1988 e o conteúdo da "função social". *Revista de Direito Ambiental*, vol. 27/2002, jul/set 2002, p. 59.
[82] LEAL, Roger Stiefelmann. A propriedade como direito fundamental: breves notas introdutórias. *Revista de Informação Legislativa*. Brasília, a. 49, n. 194, abr/jun 2012, p. 60.
[83] BURDEAU, Georges. *Apud* LEAL, Roger Stiefelmann. A propriedade como direito fundamental: breves notas introdutórias. *Revista de Informação Legislativa*. Brasília, a. 49, n. 194, abr/jun 2012, p. 60.
[84] LÔBO, Paulo Luiz Netto. Constitucionalização do direito civil. *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, n. 141, jan/mar, 1999, p. 104.

social, observa-se uma percepção coletiva e de aspecto intervencionista, própria do Estado Social.

A partir desse entendimento, depreende-se que, ao inserir o princípio da função social da propriedade na Carta Magna, o Constituinte aspirava revesti-lo de um relevante significado, utilizando uma premissa até então exclusiva do Direito Público a ser aplicada no Direito Privado[85]. Isto posto, o exercício desse direito de propriedade tornava-se condicionado a uma finalidade específica, a de atender a um aspecto social, o qual está vinculado ao direito do proprietário no contexto social na forma como o exerce.

Corroborando o acima exposto, Nelson Nery Junior e Georges Abboud[86] destacam que o direito de propriedade está garantido desde que seja observada e atendida a sua função social. Desta forma, o direito de propriedade não poderá ser exercido levando-se em consideração somente a vontade do próprio *'dominus'* mas, igualmente, deve ser exercido em consonância com o interesse coletivo, na medida em que a função social da propriedade representa a capacidade de impor "um 'poder-dever' ao proprietário sancionável pela ordem jurídica".

Em complemento, acentuam os referidos doutrinadores que o nosso modelo constitucional indica que a propriedade é função, na medida em que esta funcionalização demanda ser congruente com a principiologia constitucional, sem olvidar, contudo, que o modelo observado em nossa Carta Constitucional é o do liberalismo regido pela livre iniciativa, com base no direito de propriedade enquanto um direito fundamental do cidadão[87].

A guisa desse entendimento, convém retomar as lições de Paulo Luiz Netto Lôbo[88] ao sublinhar a relevância da função social atrelada ao direito de propriedade e o exercício dos atributos inerentes a este instituto:

> A função social é incompatível com a noção de direito absoluto, oponível a todos, em que se admite apenas a limitação externa, negativa. A

---

[85] SUNDFELD, Carlos Ari. Função social da propriedade. *Revista de Direito Administrativo e Infraestrutura*. Vol. 10/2019, jul/set 2019, 405.

[86] NERY JUNIOR, Nelson; ABBOUD, Georges. *Direito constitucional brasileiro:* curso completo. (*e-book baseado na 1. ed. impressa* [livro eletrônico]). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017, Cap. 2, p. 12.

[87] NERY JUNIOR, Nelson; ABBOUD, Georges. *Direito constitucional brasileiro:* curso completo. (*e-book baseado na 1. ed. impressa* [livro eletrônico]). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017, Cap. 2, p. 12.

[88] LÔBO, Paulo Luiz Netto. Constitucionalização do direito civil. *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, n. 141, jan/mar, 1999, p. 104.

> função social importa limitação interna, positiva, condicionando o exercício e o próprio direito. Lícito é o interesse individual quando realiza, igualmente, o interesse social. O exercício do direito individual da propriedade deve ser feito no sentido da utilidade não somente para si, mas para todos. Daí ser incompatível com a inércia, com a inutilidade, com a especulação.

Nesse contexto, a concepção da função social enseja que o exercício individual do direito de propriedade seja praticado levando-se em consideração o interesse social, premissa que faz superar a visão de direito absoluto e oponível a todos os demais, pois deve-se cumprir um escopo de utilidade, não considerado somente em si mesmo, mas almejando o bem coletivo que transcende o mero interesse do proprietário.

Como vimos anteriormente, o enunciado do artigo 1.228, §§ 1º a 5º do Código Civil de 2002 e a sua consequente hermenêutica denotam que o direito de propriedade deve ser exercido de acordo com as finalidades econômicas e sociais, superando uma visão individualista e absoluta sobre a coisa. Além disso, tal percepção impõe, ainda que em decorrência do exercício desse direito, que sejam preservados "a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas", uma vez que, acaso afetados, podem causar prejuízos e danos a terceiros.

A relevância da função social inerente ao direito de propriedade impõe, outrossim, que seja defeso ao proprietário a prática de qualquer ato que consista em comodidade ou utilidade com ânimo de prejudicar outrem.

Esclarecendo o alcance da função social em relação ao indivíduo, enquanto proprietário da coisa, Rosalinda Rodrigues[89] leciona nos seguintes termos:

> todo indivíduo tem a obrigação de cumprir na sociedade certa função social de que decorre do lugar que ocupa. O proprietário, pelo fato de possuir a propriedade, tem de cumprir a finalidade social que lhe é implícita e somente assim estará socialmente protegido, porque a propriedade não é direito subjetivo do proprietário, mas função social de quem a possui.

Em sendo assim, a propriedade é concebida como função e a sua consequente funcionalização demanda que seja consonante com a principiologia

---

[89] RODRIGUES, Rosalinda. A questão agrária e a justiça. In: STROZAKE, Juvelino José (Org.) *A teoria da função social da propriedade rural e seus reflexos na acepção clássica na propriedade.* São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2000, p. 97.

constitucional[90] e, portanto, está "impregnada de socialidade e limitada pelo interesse público"[91].

Perfilhando esse entendimento, Orlando Gomes[92] destaca que a função da propriedade se tornou social, a partir do instante que o ordenamento jurídico reconheceu que "o exercício dos poderes do proprietário não deveria ser protegido tão somente para satisfação de seu interesse." Desta forma, a função e o social devem estar hermeneuticamente harmônicos para tutelar o interesse do indivíduo, juntamente com a coletividade. Assim, a função atua como elemento para definir a forma concreta de se operacionalizar o direito e suas características, na medida em que o *social* representa um critério de avaliação das situações jurídicas interligadas com a coisa e a integração do indivíduo com a coletividade.

Percebe-se que a propriedade não representa um direito intangível, mas um instituto em constante transformação e desenvolvimento de seu alcance e significado, adequando-se às necessidades sociais.

De acordo com Paulo Luiz Netto Lôbo[93], com relação ao direito de propriedade e à sua concepção, esta visão hodierna é mais extensa que o tradicional domínio sobre coisas corpóreas. Isto porque, na atual percepção, este instituto interliga a atividade econômica, assim como abrange "o controle empresarial, o domínio sobre ativos mobiliários, a propriedade de marcas, patentes, franquias, biotecnologias e outras propriedades intelectuais." Estas dimensões, que também estão inseridas no direito de propriedade, também devem estar submetidas ao "mandamento constitucional da função social."

Nesse sentido, Rachel Sztajn[94] acentua que a função social enseja, de forma consequente, que a propriedade se destitua de sua natureza de direito ilimitado e aspecto individualista. Isto ocorre porque, com base no ordenamento civil brasileiro, em consonância com a Constituição Federal de 1988, consagrou-se, de forma cristalina, que o direito de propriedade deve ser exercido conforme

---

[90] NERY JUNIOR, Nelson; ABBOUD, Georges. *Direito constitucional brasileiro*: curso completo. (e-book baseado na 1. ed. impressa [livro eletrônico]). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017, Cap. 2, p. 12.
[91] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro:* direito das coisas*.* Vol. 4: Direito das coisas. 32. ed. atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 130
[92] GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 125.
[93] LÔBO, Paulo Luiz Netto. Constitucionalização do direito civil. *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, n. 141, jan/mar, 1999, p. 106.
[94] SZTAJN, Rachel. Função social da propriedade*. Revista de Direito Imobiliário*. Vol. 85/2018, jul/dez 2018, p. 411.

suas finalidades socioeconômicas. De igual maneira, deve-se considerar que a preservação da fauna, da flora, o equilíbrio ecológico e o patrimônio natural também são valores indispensáveis que têm por objetivo assegurar a qualidade de vida das pessoas.

Para Fredie Didier Junior[95] a propriedade privada e a sua função social consistem em dois princípios interligados que regem a ordem econômica, na medida em que fornecem a base para regulamentar a iniciativa privada. Estes princípios se complementam, "sendo a função social, atualmente, vista como parte integrante do próprio conteúdo do direito de propriedade" e, por consequência, somente haverá o direito de propriedade acaso seja exercido conforme a função social que esse instituto demande. Com efeito, assevera que hodiernamente não se pode estudar os procedimentos inerentes à tutela da posse e dos direitos reais ignorando-se a existência desta norma constitucional, a qual está inserida de forma sistêmica no âmago do sistema infraconstitucional e, consequentemente, apresenta um conteúdo específico para a percepção de seu conceito e aplicabilidade ao caso concreto. Isto posto, concluir que "a positivação constitucional destes princípios demonstra uma tentativa de unir dois extremos da história jurídica", quais sejam: a percepção proveniente do clássico direito de propriedade interligada com esta sua nova realidade e ofício, "caracterizada pelo desenvolvimento teórico de sua função social."

Por conseguinte, é sobremodo relevante ponderar que a função social da propriedade é um princípio que atua inserido no próprio âmago do direito de propriedade. Em consequência, esta função (social) não pode ser equivocadamente interpretada com as limitações externas ao exercício do direito de propriedade, que são decorrentes de imposições posteriores à constituição deste direito, citando-se, "como, por exemplo, a instituição de servidões por parte do Poder Público"[96].

---

[95] DIDIER JUNIOR, Fredie. *A função social da propriedade e a tutela processual da posse*. Doutrinas essenciais de Direito Constitucional. Vol. 6, p. 999-1012, Maio/2012, p. 1000.

[96] MANGUEIRA, Carlos Octaviano de M. Função social da propriedade e proteção ao meio ambiente: notas sobre os espaços protegidos nos imóveis rurais. *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, a. 37, n. 146, abr/jun 2000, p. 231.

Nesse sentido, é oportuno destacar as lições de José Afonso da Silva[97] sobre a função social inserida no contexto da propriedade e sua relevância neste instituto:

> (A função social) constitui o fundamento do regime jurídico da propriedade, não de limitações, obrigações e ônus que podem apoiar-se – e sempre se apoiaram – em outros títulos de intervenção, como a ordem pública ou a atividade de polícia. A função social (...) introduziu, na esfera interna do direito de propriedade, um interesse que pode não coincidir com o do proprietário e que, em todo caso, é estranho ao mesmo, constitui um princípio ordenador da propriedade privada e fundamento da atribuição desse direito, de seu reconhecimento e da sua garantia mesma, incidindo sobre seu próprio conteúdo.

Em síntese, pode-se perceber que, em consonância aos atuais princípios e valores insculpidos sob a ordem social, encontra-se superada a percepção de liberdade absoluta e individualista incidente sob o direito de propriedade, que até outrora era desprovida de preocupação coletiva e social. Assim, esse direito deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e com uma consciência coletiva, assim como impõe uma obrigação ao titular desse direito, na medida em que deve preservar outros direitos e institutos que, acaso afetados, podem prejudicar terceiros e o interesse social.

Isso posto, pode-se conceber que a extensão da função social ao direito de propriedade, na forma como prevista no texto constitucional e aplicada em nosso ordenamento, é incompatível com a percepção de direito absoluto e oponível a todos, impondo uma limitação interna e uma forma de agir em relação ao seu titular, cujo exercício somente será legítimo acaso o interesse individual esteja em consonância com o interesse social e na utilidade como este direito é exercido, até porque há previsão legal para que sejam preservados outros direitos e valores indispensáveis a toda a coletividade, tais como flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, ar e águas.

Em sendo assim, uma vez exposta a função social inerente ao direito de propriedade que está interligado a esse instituto e deve ser concebido, igualmente, em sua esfera de abrangência inserta na ordem econômica e social de nosso Estado, é mister destacar a função social da posse, haja vista que o possuidor é aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes

---

[97] SILVA, José Afonso. *Curso de direito constitucional positivo*. 14. ed. São Paulo: Malheiros, 1997, p. 274.

à propriedade, e a compreensão conjunta destes institutos corrobora para a compreensão da problemática em análise.

2.4 A FUNÇÃO SOCIAL DA POSSE

O instituto da posse se encontra previsto no Livro III - Do Direito das Coisas, Título I - Da Posse, regulado pelos Capítulos I a IV, do Código Civil de 2002.

Em linhas gerais, a posse é adquirida "desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade" (artigo 1204 CC/02) e, em relação aos seus efeitos, "o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado" (artigo 1210 CC/02).

Dessa forma, para uma corrente doutrinária, a posse pode ser concebida como uma situação fática, na qual uma pessoa tem uma coisa sobre o seu poder, estando este bem subordinado à abrangência de sua esfera de atuação. Referida situação fática é proveniente de um conjunto de fatos jurídicos que terá por consequência uma relação jurídica. Há, igualmente, aqueles que defendem que a posse é um direito subjetivo enquanto um interesse juridicamente tutelado, assim como aqueles que asseveram ser a posse simultaneamente fato e direito[98].

Em relação a essa premissa, Caio Mário da Silva Pereira[99] adverte que "nem todo estado de fato, relativamente à coisa ou à sua utilização, é juridicamente posse." Isto sucede porque o estado de posse, em determinadas situações, não passa de mera detenção, "que muito se assemelha à posse, mas que dela difere, na essência como nos efeitos."

O instituto da posse pode ser compreendido como um instrumento ou meio de exercer o direito de propriedade, ou seja, é o elo para que a coisa seja utilizada e aproveitada.

---

[98] FIUZA, César. *Direito civil:* curso completo. 18. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, p. 1084/1085.

[99] PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, v. 4: direitos reais. 26.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 20.

Atendo-se ao objeto de análise e no escopo de expor a função social da posse, é sobremodo importante destacar as lições de Luiz Edson Fachin[100], ao dispor nos seguintes termos:

> A função social da posse situa-se em plano distinto, pois, preliminarmente, a função social é mais evidente na posse e muito menos evidente na propriedade, que mesmo sem uso, pode se manter como tal. A função social da propriedade corresponde a limitações fixadas no interesse público e tem por finalidade instituir um conceito dinâmico de propriedade em substituição ao conceito estático, representando uma projeção da relação anti-individualista. O fundamento da função social da propriedade é eliminar da propriedade privada o que há de eliminável. O fundamento da função social da posse revela o imprescindível, uma expressão natural de necessidade.

Assim sendo, pode-se conceber que o instituto da posse proporciona maior evidência da função social do que a propriedade, pois temos naquela situação o elemento da imprescindibilidade enquanto expressão natural da necessidade do uso adequado da coisa.

Teori Albino Zavascki [101] assinala que, para que a função social da propriedade atinja seu escopo, é necessário que o proprietário possua a coisa. Em sendo assim, professa no sentido de que a posse é o elemento principal para servir de instrumento de exercício do direito de propriedade, ao passo que, para tal mister, é imprescindível que seja observado o mais estrito respeito aos deveres fundamentais provenientes da principiologia constitucional. Por conseguinte, assevera que a posse consiste no instrumento que possibilita a conjugação do dever constitucional de respeito à função social da propriedade e, para tanto, afirma que “o princípio da função social diz respeito mais ao fenômeno possessório que ao direito de propriedade.”

Em complementação à sua linha de raciocínio sobre esse instituto, Teori Albino Zavascki[102] afirma que a justificativa da tutela jurídica da posse consiste em “sua vocação natural de instrumento concretizador daquele importante princípio constitucional.”

---

[100] FACHIN, Luis Edson. *Função social da posse e a propriedade contemporânea*: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural. Porto Alegre: Fabris, 1988, p. 19.

[101] ZAVASCKI, Teori Albino. A tutela da posse na Constituição e no projeto do novo Código Civil. In: MARTINS-COSTA, Judith (Org.). *A reconstrução do direito privado*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002, p. 844.

[102] ZAVASCKI, Teori Albino. A tutela da posse na Constituição e no projeto do novo Código Civil. In: MARTINS-COSTA, Judith (Org.). *A reconstrução do direito privado*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002, p. 844.

Ainda sobre a tutela jurídica da posse, Fredie Didier Junior[103] destaca que ao possuidor, para o qual o exercício da posse não esteja adequado com os deveres que lhe são inerentes e impostos pela imperatividade constitucional, não há que se deferir a tutela processual (e jurídica) da posse. Para tanto, justifica asseverando que a tutela processual da posse é o mecanismo de tutela do titular do domínio, ao passo que, "se esse domínio não é digno de proteção jurídica, porquanto em desacordo com o ´modelo constitucional do direito de propriedade´, não poderá receber proteção o instrumento de realização desse mesmo direito: a posse, premissa da qual decorre a sua função social (da posse)".

Corroborando o exposto, Ana Rita Vieira Albuquerque[104] evidencia que a função social da posse, enquanto um princípio constitucional positivado em nosso ordenamento, representa uma exigência impositiva para a funcionalização das situações patrimoniais, em específico, aquelas que almejam atender "as exigências de moradia, de aproveitamento do solo, bem como aos programas de erradicação da pobreza, elevando o conceito da dignidade da pessoa humana a um plano substancial e não meramente formal."

Albuquerque ainda complementa que a observância da função social da posse contribui para que sejam efetivados os preceitos infraconstitucionais. Nestes termos, considerando-se a posse como um direito autônomo e dissociado da propriedade em si, tem-se que a sua funcionalidade pelo uso e aproveitamento da coisa passe a se impor perante todos, permitindo a sua tutela e a efetivação dos interesses sociais[105].

Ressaltando a relevância da interligação entre os institutos da posse e da propriedade para a aferição eficaz da função social, Adriana Castanon Moreira, em uma interpretação do exposto por Antonio Hernández Gil,[106] afirma que

> (...) a função social da propriedade somente pode ser desempenhada mediante o cumprimento da função social da posse, pois é essa que representa o exercício de fato dos poderes inerentes ao domínio;

---

[103] DIDIER JUNIOR, Fredie. *A função social da propriedade e a tutela processual da posse*. Doutrinas essenciais de Direito Constitucional. Vol. 6, p. 999-1012, Maio/2012, p. 1001.
[104] ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002, p. 40.
[105] ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002, p. 40.
[106] GIL, Antonio Hernández. La Función Social de la Posesión. Madrid: Alianza Editorial, 1969 a*pud* SILVA, Adriana Castanon Moreira da. Função social da posse. *Revista da EMERJ*, Rio de Janeiro, v. 19, n. 75, p. 9-30, jul/set 2016, p. 12.

> consequentemente se esta não estiver contribuindo para o bem estar coletivo, atendendo assim sua função social, também não estará a propriedade.

Conclui-se, assim, que a função social da posse contribui para que seja efetivada a função social da propriedade, enquanto elementos interligados e que se complementam, na medida em que aquela representa o exercício de fato dos poderes intrínsecos ao domínio.

Nessa mesma concepção, Adriana Castanon Moreira da Silva[107] discorre partindo da premissa de que a posse, *de per si*, tem o condão de gerar direitos autônomos para o possuidor e, por corolário, considera-se a posse como um instituto autônomo. Por sua vez, em situações que a posse não proporciona a caracterização de direitos autônomos, depreende-se que se deriva do instituto da propriedade, situações típicas evidenciadas nos casos do detentor da posse. Em sendo assim, quem detém a posse direta e legitimidade para postular tal preceito em juízo, tem a função social da posse com autonomia da função social da propriedade da coisa, haja vista que, em sendo tão somente possuidor, não é proprietário da coisa e, desta forma, não há que se falar em função social da propriedade. Por outro lado, na hipótese de detentor, este exerce a função social da posse, em substituição ao proprietário, pois tem autorização direta do proprietário para estar na posse do bem, em nome dele. Em tais situações, compreende-se que a função social da posse se demonstra como um derivativo da função social da propriedade.

Na esteira de raciocínio de Gustavo Tepedino[108], a função social da posse consiste num dever imposto ao possuidor da coisa, no desiderato de que seja protegida a coletividade da autonomia privada exercida de forma absoluta pelo possuidor. Desta forma, esta função social subordina a utilização dos bens patrimoniais à observância dos direitos existenciais e sociais insculpidos no texto constitucional, enquanto um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito, representando, conjuntamente, um princípio-valor da dignidade da pessoa humana.

---

[107] SILVA, Adriana Castanon Moreira da. Função social da posse. *Revista da EMERJ*, Rio de Janeiro, v. 19, n. 75, p. 9-30, jul/set 2016, p. 13.

[108] TEPEDINO, Gustavo. A função social da propriedade e o meio-ambiente. *Revista do Instituto dos Advogados Brasileiros.* v. 36, n. 97, p. 93–112, 2009, p. 97.

É sobremodo importante assinalar, igualmente, que a função social da posse, uma vez positivada como princípio na Constituição Federal de 1988, tem como pano de fundo atender a uma unidade e completude do ordenamento jurídico, sendo uma exigência imposta para a funcionalidade das situações patrimoniais e, por consequência, atender as situações relacionadas ao uso da coisa condicionada ao bem estar social. Esta percepção de aplicabilidade da função social da posse corrobora para que se efetivem os preceitos infraconstitucionais afetos ao tema possessório, assim como está interligado com a função social da propriedade.

À guisa de conclusão, pode-se afirmar que a função social da posse, enquanto princípio autônomo, serve de substrato basilar ao dever do proprietário em promover a utilidade da coisa, como forma de concretizar o primado da função social consagrado em nosso texto constitucional, como forma de harmonizar os interesses do indivíduo com os interesses da coletividade. Ademais, a função social da posse consiste na exteriorização da função social da propriedade, estando tutelada, igualmente, enquanto consectário deste preceito.

Por conseguinte, uma vez expostos os elementos do direito de propriedade, bem como seus antecedentes históricos no âmbito do direito ocidental e no ordenamento jurídico brasileiro, passar-se-á, no capítulo subsequente, ao estudo pormenorizado do condomínio em multipropriedade, no escopo de aprofundar a análise deste instituto e alguns aspectos controvertidos que suscitam um debate para fomentar o aprimoramento de sua compreensão e aplicabilidade, considerando-se, como marco temporal, a Lei nº 13.777/2018.

3. DO COMPARTILHAMENTO DO IMÓVEL NO TEMPO

O instituto do compartilhamento da propriedade no tempo é comumente citado como sendo utilizado na França desde o final dos anos 60 e, subsequentemente, difundido na Europa e nos Estados Unidos da América do Norte. Somente no ano de 2018 veio a receber uma regulamentação específica em nosso ordenamento jurídico.

No exercício da autonomia da vontade das partes nas relações contratuais e no desiderato de um objetivo comum, surgiram distintas figuras jurídicas no escopo de satisfazer as necessidades dos contratantes que incidem sobre o direito de propriedade. Entre estas distintas relações com reflexos econômicos, há a pretensão do sujeito em exercer uma das faculdades inerentes aos direitos do proprietário por um período estável e certo de tempo, proporcionando ensejo ao desenvolvimento e aperfeiçoamento desse instituto.

Em sua origem, de forma remota, possibilitou a ampliação de acesso a imóveis, de início com natureza de veraneio e turística, a distintas pessoas e por uma parcela específica de tempo, proporcionando, ademais, o fomento da atividade econômica da construção civil e das atividades relacionados direta ou indiretamente ao empreendimento.

Em síntese, esse instituto representa um caso de inovação de âmbito global na seara dos negócios jurídicos, corroborando para o aprimoramento da funcionalidade econômica e social da fruição do direito de propriedade, ampliando o seu acesso a distintas pessoas, as quais têm que compartilhar a coisa de forma coletiva e social.

3.1 ASPECTOS HISTÓRICOS DO COMPARTILHAMENTO DA PROPRIEDADE NO TEMPO

Apesar da divergência doutrinária, pode-se afirmar que o instituto de compartilhamento da propriedade no tempo, conhecido e denominado em nosso ordenamento jurídico como condomínio em multipropriedade, tem suas origens na França, localidade da qual foi difundido para diversos Estados alienígenas, onde é

comumente denominado como *timesharing* que, em tradução livre, significa tempo compartilhado.

Referido instituto recebe diferentes designações e configuração jurídica nos distintos ordenamentos jurídicos, tais como *multipropriedade; timesharing* (ou *time-sharing*)*; droit de jouissance à temps partagé; propriété spatio-temporelle; multijouissance; multiproprietà; direito real de habitação periódica*[109].

De acordo com Ardyllis Alves Soares[110], a origem desse fenômeno jurídico denominado *timesharing* se desenvolveu mediante uma campanha publicitária de uma operação de rede de hotéis francesa, que taxativamente fora divulgada sob o *slogan*: *Ne louez plus le chambre, achetez l'hôtel, c'est moins onéreux* que, em tradução livre, significa *Não alugue mais o quarto, compre o hotel. É menos oneroso*.

Ao abordar o contexto histórico da multipropriedade, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[111], destacam que, em Portugal, esse instituto refere-se a "um direito real de habitação periódica"; na Espanha, "cuida-se de um contrato de *aprovechamiento por turno de bienes inmuebles*"; e, nos Estados Unidos da América, pode ser concebido como um "modelo contratual *(Time Sharing)* de um modelo de direito de propriedade *(Fractional Ownership)"*.

Por outro lado, Bruno de Sousa Saraiva [112] ressalta que existem divergências doutrinárias sobre a origem do instituto de compartilhamento da propriedade no tempo.

A partir do entendimento de que a origem da multipropriedade diverge do surgimento do modelo francês, Frederico Henrique Viegas de Lima[113] afirma que distintos autores indicam a Roma Antiga como marco incipiente desse instituto, característico no modelo de sistema por turnos que comumente era utilizado para organizar o uso da coisa entre os condôminos.

---

[109] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n. 13.777/2018:* pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. (Texto para discussão nº 255) Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas / CONLEG/ Senado, março/2019, p. 3.

[110] SOARES, Ardyllis Alves. O contrato de time-sharing e o direito do consumidor: um necessário diálogo das fontes. *Revista de Direito do Consumidor*. Vol. 77/2011, p. 151-180, jan/mar 2011, p. 153.

[111] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro). 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.1. (versão eletrônica)

[112] SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro.* Fortaleza/CE: DINCE Edições Técnicas, 2017, p. 23.

[113] VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. *Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1990, p. 29.

Ademais, há também uma teoria que defende que a origem desse instituto é de origem suméria, proveniente dos atos de compartilhamento do sistema de irrigação entre os proprietários. De igual maneira, Bruno de Sousa Saraiva, após análise de diversos autores, destaca que existem, também, outras possibilidades relacionadas à provável origem desse instituto, quais sejam:

> i.) as semelhanças com um vetusto instituto do Império Inca, o chamado Ayllu, grupos familiares de comum linhagem que trabalhavam a terra, a qual era dividida e periodicamente redistribuída entre seus membros; ou ii.) o fracionamento cíclico do gozo de um bem era previsto, de forma tosca, no Código Prussiano de 1794, numa lei de 1835 do cantão suíço de Friburgo e numa jurisprudência francesa de 1839[114].

De forma complementar aos aspectos históricos da origem do instituto, Bruno de Sousa Saraiva[115] analisa a Exposição de Motivos da Lei 42/1998, da legislação espanhola, sobre direitos de uso por turno de bens imóveis de uso turístico e regulamentação tributária, nos seguintes termos:

> A Exposição de Motivos da Ley 42/1998 registra, ainda, que tudo teria começado na Espanha, nos anos 1960, quando se inscreveu no Registro de Propriedade Industrial daquele país patente de invenção que tinha como objeto as chamadas *pólizas de verano* (apólices de verão), que "atribuíam aos seus titulares o direito de desfrutar de um alojamento turístico por períodos fixos ou variáveis". Ainda segundo aquela Exposição, o fenômeno já era praticado nas Canárias, sob a denominação *dulas*, consistindo na repartição temporal do uso da água entre seus titulares.

Percebem-se, ante essa síntese histórica, as divergências sobre a origem do instituto. Todavia, a ampla maioria doutrinária compartilha do entendimento que a sua origem provém da França e, mais especificamente, da estação de esqui *Superdevoluy*, sendo tal formato concebido por Louis Poumier como forma de superar a crise do setor imobiliário.

Em sendo assim, Willian Molinari Vílchez[116] evidencia que o modelo concebido por Louis Poumier consistia em atribuir "a determinada pessoa, um

---

[114] SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro.* Fortaleza/CE: DINCE Edições Técnicas, 2017, p. 23.
[115] SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro.* Fortaleza/CE: DINCE Edições Técnicas, 2017, p. 25.
[116] VÍLCHEZ, Willian Molinari. La naturaleza jurídica pluriforme de la multipropriedad. *Apud* SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro.* Fortaleza/CE: DINCE Edições Técnicas, 2017, p. 25.

direito de uso de um alojamento, habitação ou apartamento durante uma ou duas semanas determinada no ano, durante vários anos."

Por consequência, esse modelo passou a ser adotado em diversos países europeus e ganhou relevo ao ser aplicado, igualmente, nos Estados Unidos da América do Norte.

Nos Estados Unidos da América do Norte, esse instituto se desenvolveu mediante a iniciativa de Jon e Christel DeHaan no ano de 1974, os quais pretendiam acrescer um valor agregado à experiência do tempo compartilhado, mediante a criação do *Resort Condominiums International, Inc*. Assim, foram pioneiros no conceito relacionado ao *intercâmbio de férias*, baseado num sistema que possibilitava aos proprietários, até então com 453 sócios, alternar o tempo na sua localidade de origem por uma estadia em uma propriedade afiliada distinta, permitindo uma ampliação na possibilidade de uso sobre o bem[117].

Percebe-se que, tanto no modelo europeu como no modelo americano, a fórmula da multipropriedade foi uma solução encontrada para superar a crise que se apresentava no mercado imobiliário, ensejando o fomento de um novo modelo econômico de aquisição e fruição da propriedade.

Até a promulgação da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que regulamentou o condomínio em multipropriedade em nosso ordenamento jurídico, Frederico Henrique Viegas de Lima[118] asseverava, na década de 90, que a multipropriedade poderia assim ser compreendida:

> A multipropriedade é um complexo jurídico onde uma pessoa compra um período de desfrute de uma determinada época do ano. Este desfrute é exercitado de forma exclusiva e periódica, onde o multiproprietário possui um direito que todos os anos se repete. Sendo, por isto, um direito cíclico ou de eclipse.

Como vimos, não obstante nosso ordenamento jurídico não contasse com uma legislação específica, o conceito de multipropriedade e a pretensão de regular situações análogas em decorrência dos fatos praticados entre as partes, era presente no campo doutrinário, como forma de proporcionar um substrato de legitimidade e segurança jurídica para as partes contratantes.

---

[117] Disponível em:
< https://www.rci.com/pre-rci-pt_BR/rci-explorer/a-historia-da-rci.page>. Acesso em 18.02.2020.
[118] VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. *Aspectos teóricos da multipropriedade no direito brasileiro*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1990, p. 29.

Percebe-se que esse fenômeno, após ser inserido em Bariloche, Mar del Plata e Buenos Aires, também foi implantado, na década de 80, em território brasileiro, especificamente nas cidades turísticas como, “Búzios, Cabo Frio, Saquarema, Iguaba, Águas de Lindoia, Ubatuba, Angra dos Reis e Campos do Jordão”[119].

No direito brasileiro, o Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico e, ao tratar dos meios de hospedagem, especificou o sistema de hospedagem por sistema de tempo compartilhado, conforme enunciado do artigo 28:

> Art. 28. Considera-se hospedagem por sistema de tempo compartilhado a relação em que o prestador de serviço de hotelaria cede a terceiro o direito de uso de unidades habitacionais por determinados períodos de ocupação, compreendidos dentro de intervalo de tempo ajustado contratualmente.

De acordo com referida legislação, incorporou-se em nosso ordenamento jurídico a hospedagem por sistema de tempo compartilhado, na qual um sujeito cede a terceiro o direito de uso de uma unidade habitacional por um período de tempo (ocupação) previamente determinado.

Em síntese, percebe-se que, não obstante tenhamos uma discussão doutrinaria sobre o marco específico do surgimento do *sharing* (multipropriedade), é indubitável que a pretensão de utilização da coisa por um determinado período de tempo em alternância com outros proprietários (ou possuidores) é prática antiga na sociedade política, demandando a regular positivação do instituto para regrar as relações jurídicas estabelecidas entre as partes nesse interesse.

3.2 O CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO BRASILEIRO

O instituto do condomínio em multipropriedade foi inserido no ordenamento jurídico brasileiro no Código Civil de 2002 por intermédio da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, promovendo inserções e alterações em diplomas legais

---

[119] SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro.* Fortaleza/CE: DINCE Edições Técnicas, 2017, p. 25.

específicos, assim como dispôs sobre o regime jurídico do condomínio em multipropriedade e seu registro.

Esse diploma legislativo teve como escopo proporcionar um regramento jurídico para o condomínio em multipropriedade, assim como sanear as dúvidas existentes relacionadas a esse modelo jurídico de propriedade, estabelecendo suas definições e regramentos.

Essa nova percepção do uso da propriedade está alinhada com a percepção de que "o direito de propriedade não é estático e sim sempre em mutação"[120], adequando-se perante os novos conceitos insertos na realidade social e jurídica, o que enseja conflitos conceituais de sua definição e requer um esmerado estudo sobre as suas instituições.

Até a publicação da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, discutia-se a possibilidade e os óbices para se adotar o instituto da multipropriedade imobiliária no direito brasileiro, premissa que era analisada sob o enfoque da taxatividade e tipicidade dos direitos reais.

Assim, a taxatividade era concebida como a relação elencada dos direitos reais, ao passo que a tipicidade define o conteúdo de cada uma das espécies de direitos reais, com a descrição de suas características. Embora sejam conceitos complementares, são distintos entre si. [121]

Como reflexo da polêmica jurídica existente em admitir o compartilhamento da propriedade no tempo no direito brasileiro como uma espécie de direito real, há que mencionar a decisão administrativa da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo no sentido de não reconhecer a natureza jurídica de direito real ao instituto da multipropriedade[122].

---

[120] RIOS, Arthur. 'Time Sharing' ou Propriedade Compartilhada. *Revista da OAB*, Goiás, Ano XXI n° 36, 1998.

[121] GARBI, Carlos Alberto. *Relação jurídica de direito real e usufruto*, São Paulo: Método, 2008, p. 161 – É oportuno lembrar que o princípio da tipicidade e do *numerus clausus* não se confundem. A propósito disso escreveu Francisco Eduardo Loureiro: "o sistema de *numerus clausus* consiste no fato de que direitos reais podem ser apenas criados por lei e não pela isolada autonomia da vontade das partes. Em termos diversos, existe um catálogo com delimitação taxativa do número de direitos reais. Já a tipicidade refere-se ao conteúdo de cada um dos direitos reais previstos, ou seja, a descrição fundamental de suas características ou elementos, por norma de ordem pública, inalterável pela vontade das partes. Constituem, certamente, significativo limite à autonomia da vontade, no que se refere à liberdade de criação de novos direitos reais, ou a expansão daqueles existentes."

[122] Corregedoria Geral de Justiça, Parecer 315/2007-E, Processo CG nº 549/2007, Autor do Parecer Juiz Auxiliar Álvaro Luiz Valery Mirra, dd. 16.10.2007) - REGISTRO DE IMÓVEIS - Multipropriedade ("time sharing") - Enquadramento entre os direitos reais - Inviabilidade - Entendimento firmado pela Corregedoria Geral da Justiça - Constituição do empreendimento como condomínio especial disciplinado pela Lei n. 4.591/1964, com instituição de condomínio tradicional, regido pelo Código

Porém, concordando que o instituto jurídico da multipropriedade imobiliária possuía natureza jurídica de direito real, antes da promulgação da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, o Superior Tribunal de Justiça reconheceu, por intermédio do julgamento do Recurso Especial nº 1.546.165/SP, essa característica jurídica, nos termos da seguinte ementa:

> 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

---

Civil, sobre as diversas unidades autônomas - Possibilidade - Inadmissibilidade, porém, da inserção, na convenção de condomínio levada a registro e nas matrículas das unidades autônomas, de quaisquer disposições tendentes a vincular o direito real de propriedade ao direito pessoal de regramento acerca do uso periódico anual das unidades, tornando reais direitos obrigacionais. REGISTRO DE IMÓVEIS - Multipropriedade ("time sharing") - Recusa acertada de averbação de alteração de convenção condominial, que traz disposições de natureza obrigacional a respeito da utilização exclusiva pelos condôminos, no decorrer do ano, da totalidade das unidades autônomas - Determinação, ainda, da anotação, no livro em que registrada a convenção de condomínio, da ineficácia real da disciplina obrigacional constante do título - Recurso não provido nessa parte. REGISTRO DE IMÓVEIS - Multipropriedade ("time sharing") - Condomínio tradicional sobre as unidades autônomas, com inserção nas matrículas correspondentes de elementos de ordem obrigacional, tendentes a tornar reais direitos pessoais - Inadmissibilidade - Retificação das matrículas determinada a fim de ser excluído do fólio real todo e qualquer dado de natureza pessoal e obrigacional - Desnecessidade, porém, do bloqueio das matrículas, diante da retificação determinada - Recurso parcialmente provido.

> 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 provido.
> (STJ, Recurso Especial nº 1.546.165/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Relator para Acórdão Ministro João Otávio de Noronha, 3ª Turma, dj. 26.04.2016)

No referido julgamento, além da análise de matéria de ordem processual, foi objeto de controvérsia se o contrato de *time-sharing* (multipropriedade) possui natureza jurídica de direito real ou de direito pessoal, e a sua influência no ato de penhora (STJ, REsp nº 1.546.165-SP). Visando expor os aspectos conceituais sobre o instituto da multipropriedade, o voto do relator destacou que este instituto "apresenta como traço fundamental e singular a divisão, no tempo, entre inúmeras pessoas, da utilização do mesmo imóvel, mediante um sistema de rodízio, fracionando-se o ano em períodos, em regra, iguais." Em reforço de definição, evidenciou-se, nesse mesmo julgamento, que o caráter da periodicidade representa o elemento essencial da multipropriedade, haja vista que proporciona "ao direito de gozo a particularidade de ser exercido de maneira temporal, que se renova todos os anos, de modo cíclico e que tende a ser perpétuo."

A decisão conceituou o instituto pela aplicação fática, a partir das relações jurídicas celebradas pelas partes, e considerou a natureza jurídica do contrato na modalidade de tempo compartilhado. Desta forma, partiu-se para evidenciar se a "aquisição limitou-se ao direito de uso do imóvel por tempo compartido ou se adquiriu uma fração ideal da propriedade em si."

Em decorrência dessas considerações, ao final, o julgado asseverou que não há óbice, no contexto do Código Civil de 2002, de 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, ainda que a Lei nº 13.777/2018 não existisse.

Assim, e no desiderato de regulamentar esse instituto presente nas relações jurídicas entre as partes que tomava como parâmetro as relações estrangeiras sobre o tema, foi inserido o Capítulo VII-A no Título III - Da

Propriedade, pertencente ao Livro III - Do Direito das Coisas, na sistemática do Código Civil de 2002, e consignou-se sobre a multipropriedade no artigo 1.358-C nos seguintes termos:

> Art. 1.358-C. Multipropriedade é 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 alternada.

Ao analisar a "escolha topográfica e a opção pelo regime de condomínio", Alberto Gentil de Almeida Pedroso et. al.[123] evidenciam que o aspecto incipiente a ser considerado sobre essa norma é a opção do legislador. Isto porque, ao optar em não criar uma Lei Especial, tem-se a concepção de que o legislador concebeu que "a multipropriedade ("Time Sharing") é uma nova espécie de condomínio: o condomínio em multipropriedade".

Aprofundando-se na análise dessa abordagem, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et. al. complementam que essa opção foi objeto de diversas críticas, mas, de forma distinta, compreende que, ao tratar a multipropriedade como uma espécie do condomínio, o legislador manteve consonância com as particularidades da legislação brasileira. Desta forma, ante a realidade jurídica de diversos proprietários sobre um bem, era necessário tutelar estes multiproprietários, no escopo de garantir os interesses de cada um deles como um direito real de propriedade. Por sua vez, a crítica está direcionada ao fato de transformar a codificação civil numa "verdadeira colcha de retalhos", pois foi necessário utilizar quase a integralidade das letras do alfabeto para a numeração dos artigos que tratam sobre a matéria.

Em relação ao parcelamento do imóvel e seu consequente aproveitamento, Carlos Eduardo Elias de Oliveira[124] destaca que este pode ser de diversas espécies, quais sejam: parcelamento horizontal, parcelamento vertical e parcelamento temporal.

---

[123] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et. al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro 1.ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.2.

[124] 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, março/2019.

O parcelamento horizontal consiste no fracionamento do bem imóvel em vários outros na linha horizontal e, para tanto, pode-se valer dos institutos jurídicos previstos em lei, como o desmembramento de imóvel rural (Decreto-Lei nº 58/1937) e de imóvel urbano (Lei nº 6.766/79), loteamento, desdobro, condomínio urbano simples e condomínio edilício de residências. Ou seja, nesta espécie, fatia-se o terreno para que sejam criados vários outros lotes.

No que tange ao parcelamento vertical, ainda sob a doutrina de Carlos Eduardo Elias de Oliveira[125], pode ser identificado no ordenamento jurídico brasileiro a figura do direito real de Laje, do condomínio edilício e o direito real superficiário.

Por último, no parcelamento temporal, identificado pelo instituto do condomínio em multipropriedade, é permitido o aproveitamento jurídico e econômico dos bens de forma compartilhada, ao possibilitar que diversas pessoas possam fruir e gozar desse bem em períodos distintos num lapso temporal.

Ou seja, o condomínio em multipropriedade consiste numa espécie de direito real que se adéqua à dinâmica do modelo econômico, na medida em que possibilita que distintos proprietários exerçam os direitos e faculdades inerentes à propriedade sobre um determinado imóvel em lapsos temporais (frações de tempo) previamente estabelecidos.

Ao analisar a natureza jurídica, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[126] discorrem que a opção do legislador foi a de inserir o condomínio em multipropriedade e, desta forma, versando sobre o direito de propriedade e assim o classificando, no escopo de distanciar este instituto com algumas normas estrangeiras que situam a multipropriedade como “um direito especial de uso ou como um direito especial de habitação (opção do legislador português)”.

O artigo 1.358-D, incisos I e II do Código Civil de 2002, determina o aspecto de indivisibilidade da unidade periódica, ao dispor que o imóvel objeto da multipropriedade “é indivisível, não se sujeitando à ação de divisão ou de extinção

---

[125] 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, março/2019.

[126] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.3. (versão eletrônica).

de condomínio", sendo que "inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo."[127]

De acordo com esse dispositivo, o artigo 1.358-E do Código Civil de 2002 confirma a natureza indivisível de cada fração de tempo, que será, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados e podem ser de 3 (três) modalidades, quais sejam: i.) fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; ii.) flutuante, na situação em que a determinação do período será realizada de forma periódica, observando um procedimento objetivo e previamente comunicado que respeite o princípio da isonomia em relação a todos os multiproprietários; e iii.) misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

Em observância ao quanto prevê o artigo 1.358-F do Código Civil de 2002 e a forma de instituição da multipropriedade, tem-se que a multipropriedade se institui "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."

Ao comentar o artigo 1.358-F do Código Civil de 2002, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[128] ressaltam que, ao considerar-se o condomínio multiproprietário, deve-se ter em mente que "o ato de instituir é diferente do de constituir". Assim, exemplificam que a instituição do condomínio em multipropriedade consiste na estrutura jurídico-real do instituto, ou seja, é o ato (de instituição) de "abrir as matrículas-filhas das unidades periódicas", no intuito de individualizar os elementos característicos de cada bem e apresentar os dados necessários para a sua identificação. Por sua vez, o termo *constituição do condomínio* é usualmente utilizado para "dar a alma desse esqueleto jurídico-real", ou seja, consiste na disposição de "elaborar a convenção desse condomínio, estabelecendo as regras de funcionamento (contribuições, competência da assembleia, regimento interno etc.)."

---

[127] Este era um dos grandes problemas jurídicos a serem superados na formatação jurídica da divisão da propriedade no tempo sem a previsão legal da Lei nº 13777/2018. Havia a dúvida doutrinária sobre a possibilidade ou não da renúncia ao direito à divisão, transportando a polêmica da aplicação subsidiária do condomínio ordinário à multipropriedade antes da Lei nº 13777/18. Esta polêmica doutrinária, que ora descrevemos, foi abordada por Marcelo Augusto Santana de Mello (MELLO, Marcelo Augusto Santana de. *Multipropriedade imobiliária*, RDI70, p. 41): "Tepedino, seguindo Pontes de Miranda, entende que a regra de proibição é de ordem pública, fato esse que configura obstáculo quase intransponível para a adoção da multipropriedade condominial."

[128] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.10. (versão eletrônica)

Assim, percebe-se que o artigo 1.358-F do Código Civil de 2002 aborda somente os aspectos inerentes aos requisitos formais para a instituição do condomínio em multipropriedade, dispondo que pode ser instituído por ato entre vivos ou testamento e, destarte, o legislador não estipulou a exigência de um instrumento público para a instituição do condomínio em multipropriedade.

Com efeito, exsurge a possibilidade de fomentar o debate sobre a exigência da instituição do condomínio em multipropriedade mediante instrumento público ou se poderá ser realizado por instrumento particular.

Como primeiro objeto de análise, temos o quanto previsto no artigo 108 do Código Civil que dispõe nos seguintes termos:

> Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[129] acentuam que "há forte entendimento pela possibilidade de instituição do condomínio em multipropriedade por instrumento particular" e, para tanto, adotam como fundamento o próprio enunciado do artigo 1.358-B do Código Civil de 2002 e, supletivamente, pelo disposto na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que versa sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e, conforme estipula o Item 219, do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo ("NSCGJ/SP"), Provimento nº 58/89, atualizado pelo Provimento nº 56/2019, com o seguinte enunciado:

> 219. **A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação do respectivo instrumento público ou particular**, que caracterize e identifique as unidades autônomas, ainda que implique atribuição de unidades aos condôminos, acompanhado do projeto aprovado e do "habite-se", ou do termo de verificação de obras em condomínio de lotes. (grifo nosso)

---

[129] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.10. (versão eletrônica)

Nesse sentido, Mário Pazutti Mezzari[130] pondera que “a lei nº 4591/64 não exige forma especial, sendo válida a afirmativa de que tanto se pode instrumentalizar a instituição em escritura pública como em escrito particular.”

Sob essa mesma percepção sobre a forma da instituição, Pedro Elias Avvad[131] expõe nos seguintes termos:

> Não existindo, na lei, uma forma especial prescrita, não vemos como indispensável o instrumento público, salvo se o ato de instituição do condomínio ocorrer em razão de transferência de direitos sobre a propriedade como, por exemplo, uma doação de unidades a diversas pessoas. A instituição do condomínio, tal qual sua extinção, tem caráter, simplesmente declaratório, não incidindo, portanto, a regra do artigo 108 do Código Civil, que prevê a escritura pública para os negócios jurídicos que visem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, sequer se modificando a natureza jurídica do direito, salvo quando alienadas as unidades.

Diante dos fundamentos expostos, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[132] compreendem que não há necessidade de escritura pública para instituir o condomínio em multipropriedade.

No que tange à instituição do condomínio em multipropriedade por testamento, surge dúvida sobre a abrangência das disposições testamentárias que permitiria essa instituição. No entendimento de Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[133] não há necessidade de que seja estipulado todo o regime condominial e disposições da instituição, basta que o testador indique o imóvel e a fração de tempo de cada herdeiro, deixando, ao testamenteiro, a obrigação de complementar a instituição com os documentos e instrumentos necessários para sua concretização.

O artigo 1.358-G do Código Civil de 2002 disciplina a convenção de condomínio em multipropriedade e estipula as determinações basilares deste instrumento, devendo conter:

---

[130] MEZZARI, Mário Pazutti .*Condomínio e incorporação no registro de imóveis*. 2. ed. São Paulo: Editora Norton, 2002, p . 70.

[131] AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em edificações no novo código civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 57.

[132] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et. al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.10. (versão eletrônica)

[133] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et. al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 33 (versão impressa) .

> I - os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;
> II - o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;
> III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;
> IV - a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;
> V - o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;
> VI - as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

De forma subsequente, o artigo 1.358-H do Código Civil de 2002 estabelece que o instrumento que institui a multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade "poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica."

Ao analisar o referido dispositivo legal, Francisco Eduardo Loureiro[134] expôs que a limitação ao número máximo de frações não decorre da lei, mas, sim, da vontade das partes, ou do próprio instrumento de instituição, ou da convenção de condomínio, que deve ser respeitada pelos adquirentes.

A razão dessa eventual limitação é abordada por Flavio Tartuce[135], quem menciona que o objetivo da lei é afastar um regime ditatorial a ser exercido por um dos proprietários do condomínio multiproprietário.

Havendo a previsão dessa limitação máxima de frações ideais de tempo no mesmo imóvel do condomínio multiproprietário, este controle pode ser fiscalizado pela serventia registraria imobiliária no ato de qualificação registrária da legalidade do ato.

O parágrafo único do Art. 1358H do Código Civil estabelece que, caso a instituição da multipropriedade seja instituída para posterior alienação das frações de tempo a terceiros, *o "*atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a

---

[134] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Livro III: Do direito das coisas. In PELUSO, Cesar (coord.) *Código civil Comentado*: doutrina e jurisprudência. 13. ed. Barueri, SP: Manole, 2019, p. 1367.
[135] TARTUCE, Flavio. *Direito civil*: Direito das coisas, v. 4. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 467.

venda das frações." Visa, o dispositivo, resguardar a atuação do incorporador instituidor, que possuirá, como regra, todas as frações ideais no momento da instituição do condomínio multiproprietário. Trata-se, sem dúvida, de uma regra lógica positivada pela Lei 13.777/18.

3.2.1 Dos Direitos e Obrigações do Multiproprietário

Nosso ordenamento civil separou os artigos 1.358-I e 1.358-J para tratar, respectivamente, dos direitos e obrigações do multiproprietário, estabelecendo direitos e obrigações instituídos em lei, além daqueles que podem ser previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade.

Segundo Arnaldo Rizzardo[136], é mister evidenciar que os direitos atraem, "em contrapartida, deveres, de obrigatório atendimento para viabilizar a própria instituição do condomínio, exigidos indistintamente de qualquer pessoa que reside, ou se encontre estabelecida", sendo que tais preceitos incidem, inclusive, sobre aqueles que tão somente frequentam o ambiente condominial.

Ao dispor sobre os direitos do multiproprietário, a Lei nº 13.777/2018 estabeleceu os seguintes preceitos, além daqueles que podem constar no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

> 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 edilício.

---

[136] RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 123.

O *caput* do artigo 1.358-I do Código Civil de 2002 possibilita que sejam estabelecidos outros direitos atribuídos ao multiproprietário, por intermédio do instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade. Trata-se, sem dúvida, de que a descrição desses direitos no ordenamento jurídico é exemplificativa, devendo, ainda, respeitar os direitos de propriedade previstos de maneira geral pela legislação civil.

Em complemento, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[137] acentuam que "merece destaque a previsão de participação e de voto dos multiproprietários correspondentes à "quota" de sua fração de tempo no imóvel", relacionada à votação em assembleia do condomínio em multipropriedade, sendo esta relacionada com a quota de poder político atribuído à unidade autônoma.

Deve-se deixar clara a diferenciação entre essa quota da fração de tempo no imóvel e fração de tempo, relacionada ao uso e gozo do período de tempo. Não há necessidade de que a quota da fração de tempo do imóvel, relacionada ao direito ao voto e ao direito político, seja igual à fração de tempo. Pode ocorrer que a quota de fração de tempo no imóvel seja, na instituição, balanceada pelo valor atribuído àquela fração de tempo. A título de exemplo, pode-se citar o valor de uma quota de fração ideal de tempo em um imóvel localizado no litoral, podendo-se afirmar que o valor dessa fração nos meses do verão seria estipulado em um valor mais elevado do que a mesma fração de tempo no inverno, devido à procura desse imóvel nos meses frios.

Gustavo Tepedino[138] expõe a preocupação do legislador em relacionar alguns direitos e obrigações basilares dos multiproprietários, "garantindo a cada um dos condôminos em multipropriedade, basicamente, o direito de usar e gozar do imóvel, incluindo-se aí sua cessão ou locação no período de tempo correspondente à sua própria fração de tempo." O autor ainda menciona, de forma complementar, que ficou garantido "a cada condômino o direito de votar e de participar das assembleias gerais do condomínio em multipropriedade, sendo o

---

[137] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.13.

[138] TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. *Conjur*, 30/01/2019. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario. Acesso em 19.09.2020.

voto proporcional à quota de fração de tempo de cada condômino*”*, sem olvidar de outros direitos que podem ser previstos e estipulados no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade.

Por sua vez, o artigo 1.358-J estabelece as obrigações inerentes ao multiproprietário, nos seguintes termos:

> 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 urgentes.
> § 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a:
> I - multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;
> II - multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres.
> § 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 imóvel.

Assim como previsto em relação aos direitos do multiproprietário, as obrigações não estão adstritas ao rol previsto no ordenamento jurídico, tendo em vista que o texto legal aborda obrigações de forma exemplificativa, podendo conter outras hipóteses, que estarão inseridas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade.

O inciso I do artigo 1.358-J do Código Civil de 2002 estabelece de forma incipiente que é obrigação do multiproprietário a obrigatoriedade de realizar o pagamento da respectiva contribuição condominial, obrigação esta que remanesce mesmo que haja a renúncia ao uso e gozo do imóvel, seja de forma parcial ou total.

A interessante questão da permanência das obrigações de custear as contribuições condominiais, apesar da renúncia, será tratada mais à frente neste trabalho, no tópico de temas controvertidos sobre o condomínio em multipropriedade.

De forma subsequente, entre as obrigações do multiproprietário, está a responsabilidade pelos danos que sejam causados por si próprio ou por qualquer acompanhante seu no imóvel, bem como nas instalações, nos equipamentos ou no mobiliário. Além dos acompanhantes, a responsabilidade do multiproprietário se estende aos convidados ou prepostos seus que causem dano, ou pessoas por ele autorizadas.

E, por sua vez, ao serem constatados defeitos ou qualquer espécie de avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização na respectiva fração de tempo, deve-se comunicar de forma imediata ao administrador do condomínio, até porque o multiproprietário deve manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina, pois o uso do imóvel e suas instalações e acessórios estão adstritos em consonância à natureza do bem.

Com efeito, considerando-se que a “multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo”, segundo o artigo 1358C do Código Civil, é obrigação do multiproprietário observar o período de tempo exclusivamente à sua respectiva fração de tempo e, uma vez fruído este lapso temporal, “desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade”, de acordo com o artigo 1358J inciso 8, do mesmo código civil, para, caso seja convencionado no instrumento pertinente, suportar a aplicabilidade de multa pelo atraso em sua desocupação.

É importante ressaltar que deverá constar, no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, a sujeição do multiproprietário

em duas hipóteses de multa, conforme artigo 1358J, parágrafo 1º, do CC, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres; e, de forma progressiva, no caso de descumprimento reiterado de deveres, o que pode ensejar, além de multa, a perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo.

Sobre o dispositivo em referência, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[139] evidenciam que a interpretação dessas disposições deve ser realizada em consonância aos princípios constitucionais, "em especial, com os princípios do contraditório e da ampla defesa", e, neste caso, as multas a serem aplicadas devem ser precedidas de prévia notificação para que, se quiser, o multiproprietário infrator tenha o legítimo interesse de se defender.

É muito polêmica a constitucionalidade da suspensão ou perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração ideal temporal. Franscisco Eduardo Loureiro[140] defende que

> Cuida-se de sanção severa, somente viável na hipótese de renitência e gravidade do comportamento, mas que não se mostra inconstitucional. É modalidade de *exceptio nom adimple contractus* estendida ao direito das coisas, com o propósito de salvaguardar a convivência e a finalidade da multipropriedade. Claro que poderá questionar judicialmente a proporcionalidade, a adequação e a observância das formalidades na aplicação da sanção. Não há violação ao direito de propriedade, pois a vedação é temporária e atende à sua função social".

Flávio Tartuce[141], por outro lado, afirma, apesar de ressalvar a necessidade de aprofundamento nos estudos no que se refere a esta penalidade, que ela colide com o direito fundamental de propriedade, nos termos do art. 5º, inc. XXIII, da CF/1988.

Em relação à responsabilidade relacionada às despesas para que sejam realizados reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será cindida de diferentes formas. Será responsabilidade exclusiva do multiproprietário quando as despesas forem provenientes do uso anormal do

---

[139] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.15. (versão eletrônica)

[140] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Livro III – Do direito das coisas. In PELUSO, Cesar (coord.) *Código civil Comentado*: doutrina e jurisprudência, 13. ed. Barueri, SP: Manole, 2019, p. 1369.

[141] TARTUCE, Flavio. *Direito civil:* Direito das coisas, v. 4 – 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 469.

imóvel, o que não afasta a possibilidade de multa, quando proveniente do mesmo uso anormal do imóvel. Por sua vez, a responsabilidade será de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal ou do desgaste natural do imóvel.

De acordo com Moisés Emidio de Paiva[142], os deveres previstos no respectivo dispositivo legal se relacionam com "o uso consciente, responsável e zeloso da unidade, devendo o multiproprietário manter o imóvel em boas condições, e utilizá-lo para seu destino e natureza", assim como respeitar as diretrizes de tempo e forma de utilização do bem.

Sem embargo do acima exposto, é oportuno ressaltar que o artigo 1.358-K do Código Civil de 2002, para fins de aplicabilidade dos direitos e obrigações do multiproprietário, "são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo."[143]

Na verdade, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[144] destacam que esse dispositivo deve ser concebido como "uma norma de proteção aos promitentes compradores e cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo", haja vista que equipara tais sujeitos aos multiproprietários naquilo que se relaciona aos direitos e obrigações no âmbito da natureza estatutária do condomínio em multipropriedade.

Isso posto, nosso ordenamento jurídico estabelece os preceitos basilares relacionados aos direitos e obrigações do multiproprietário, previstos de forma exemplificativa e que podem abranger outros, desde que esta liberdade não

---

[142] PAIVA, Moisés Emidio de. *Multipropriedade:* conceito, dinâmica e funcionamento. Disponível em: < https://jus.com.br/artigos/76557/multipropriedade-conceito-dinamica-e-funcionamento>. Acesso em 15.09.2020.

[143] Vale mencionar que o registro do compromisso no registro imobiliário não é necessário para fazer eficácia frente ao condomínio. Neste sentido: 1) Loureiro, Francisco Eduardo. Livro III – Das coisas. In: PELUSO, Cesar (coord.) *Código civil Comentado*: doutrina e jurisprudência, 13. ed. Barueri , SP: Manole, 2019, p. 1371 sublinha: "Note-se, porém, como destacado nos comentários ao artigo anterior, que perante o condomínio em multipropriedade os contratos, inclusive os compromissos de venda e compra e respectivas cessões, geram efeitos imediatos, independente do registro, de modo que os adquirentes se sujeitam, desde logo, aos direitos e deveres dos demais multiproprietários.". 2) Pedroso, Alberto Gentil de Almeida. et. al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 40 esclarece: "Entendemos que, mesmo sem ter havido o registro do instrumento de promessa de compra e venda ou de sua cessão no Cartório de Imóveis, a equiparação prevista neste artigo é oponível contra o condomínio edilício ou multiproprietário a partir do momento em que estes forem efetivamente cientificados. Antes dessa cientificação, a equiparação não é oponível."

[144] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et. al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.13. (versão eletrônica)

contrarie a função social e sua natureza jurídica, no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade.

3.2.2 Da Transferência da Multipropriedade

Em linhas gerais, pode-se asseverar que a transferência do direito de multipropriedade não depende da anuência ou até mesmo da cientificação prévia dos demais multiproprietários, conforme disposto no artigo 1.358-L do Código Civil de 2002, dispositivo a tratar sobre a transferência da multipropriedade:

> Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.
> § 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.
> § 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

Em sendo assim, a produção dos efeitos perante terceiros em decorrência do fato jurídico da transferência será operada na forma das disposições previstas na lei civil.

Percebe-se que, para a transferência do direito da multipropriedade e a consequente alienação da fração de tempo, o referido negócio jurídico poderá ser realizado independentemente "da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários*"* (artigo 1.358L, *caput*, do CC/02), haja vista que não há o direito de preferência.

Ao analisar o referido dispositivo legal, Carlos Eduardo Elias de Oliveira[145] destaca que "não há necessidade de ser dado direito de preferência aos demais condôminos*,* à semelhança do que sucede com as unidades autônomas em condomínio edilício." Por sua vez e de forma complementar, esse autor ressalta que a exceção a esta regra ocorre se houver determinação expressa no

---

[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. Brasília: Núcleo de Estudos e pesquisas / CONLEG / Senado, março/2019, página 12.

instrumento de instituição ou na convenção condominial, cautela observada pelo legislador no enunciado da parte final do § 1º do artigo 1.358-L do CC/02.

Sobre o ato de transferência da unidade periódica, Flávio Tartuce [146] acentua que, de forma semelhante ao que ocorre com as unidades autônomas do condomínio edilício, a unidade periódica e respectiva fração de tempo podem ser alienadas pelo seu titular para terceiros. Por sua vez, uma vez ocorrida a alienação, torna-se necessário que o multiproprietário comunique este fato ao administrador do condomínio em multipropriedade "para atualização cadastral para todos os efeitos, inclusive o de mudança de responsável pelo pagamento dos débitos condominiais."

Nessa perspectiva, o autor assevera, de forma complementar, que o "dever de comunicação não é imposto como requisito prévio ao registro da alienação". Isto porque, em tese, compreende que este dever somente "nasce com a efetiva alienação da unidade periódica, a qual se completa com o registro do título no Cartório de Imóveis." Por força deste preceito, compreende-se que o Oficial de Registro de Imóveis não pode impor como exigência obstativa do registro a comprovação da prova de comunicação do ato de alienação ao administrador do condomínio em multipropriedade, sendo que "essa exigência, portanto, não integra o espectro de sua qualificação registral"[147].

Em análise sobre este preceito, Gustavo Tepedino[148] destaca que, "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". Para tanto, é mister que seja mantida de forma íntegra 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 comuns."

---

[146] TARTUCE, Flávio. *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 19.09.2020.

[147] TARTUCE, Flávio. *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 19.09.2020.

[148] TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario. Acesso em 19.09.2020.

Para Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho[149], o disposto no artigo 1.358-L do Código Civil de 2002 representa um acerto do legislador, quando "explicitou que os multiproprietários não terão direito de preferência quando da alienação de qualquer outra fração de tempo do mesmo imóvel, não sendo necessária a comunicação ou concordância dos demais."

Não obstante o enunciado do artigo 504 do Código Civil de 2002, que dispõe sobre o direito de preferência, o *caput* do artigo 1.358-L desse diploma explicita que a unidade periódica pode ser alienada e, que este ato, não depende de anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

Com efeito, o direito de preferência previsto no art. 504 do Código Civil Brasileiro não se aplica na venda de fração temporal de imóvel entre multiproprietários [150] e, portanto, é válida a alienação da quota-parte do coproprietário, sem o oferecimento do direito de preferência aos detentores de fração maior do imóvel[151].

Entretanto, essa concepção comporta exceção em observância ao disposto no § 1º do artigo 1.358-L do Código Civil de 2002, desde que mediante expressa previsão no instrumento de instituição ou na convenção, haja previsão do direito de preferência em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor[152].

Verifica-se que esse direito de preferência trata de um direito disponível e que tal pressuposto está previsto expressamente no ordenamento jurídico, podendo vir a ser regulado diversamente no instrumento de instituição ou convenção de condomínio em multipropriedade, o qual será de conhecimento dos adquirentes das frações de tempo respectivas devido à publicidade registraria da instituição condominial ou da convenção de condomínio multiproprietário.

Em sendo assim, caso o direito de preferência em relação aos demais condôminos seja previsto de forma expressa no instrumento de instituição ou na

---

[149] VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da lei 13.777/2018. *Revista Faculdade de Direito UFMG*. Belo Horizonte, n. 75, pp. 99-118, jul/dez, 2019, p. 111.

[150] VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da lei 13.777/2018. *Revista Faculdade de Direito UFMG*. Belo Horizonte, n. 75, pp. 99-118, jul/dez, 2019, p. 110.

[151] VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da lei 13.777/2018. *Revista Faculdade de Direito UFMG*. Belo Horizonte, n. 75, pp. 99-118, jul/dez, 2019, p. 111.

[152] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.19. (versão eletrônica)

convenção do condomínio em multipropriedade, e este direito seja inobservado, compreende-se que deverá ser observado o artigo 504 do diploma civil, hipótese em que o condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência[153].

Isso posto, a regra geral é que inexista o direito de preferência, contudo, esta disposição poderá ser excepcionada caso seja "estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários", aplicando-se, por corolário, o artigo 504 do Código Civil de 2002 para este fato jurídico.

Ainda que previsto na instituição de condomínio, com relação ao direito de preferência, no caso de alienação da unidade periódica não há que se falar em obrigatoriedade de qualificação negativa pelo Oficial de Registro de Imóveis, segundo a previsão normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.[154]. Não se pode, portanto, negar o registro do título se não houver a comprovação da oportunidade de preferência na aquisição, tratando-se de interesse privado e não público, não afeto ao registro imobiliário.[155]

Há que se deixar claro que se houver um condomínio ordinário tradicional em uma unidade periódica de um condomínio em multipropriedade, este deve ser regido pelas regras gerais do condomínio ordinário, devendo, neste caso, aplicar-se o direito de preferência entre os condôminos, nos termos do artigo 504 do CC.

Com respeito à responsabilidade pelos débitos condominiais no ato de transferência, dispõe o § 2º, artigo 1358-L que "o adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o §5º do artigo 1358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos

---

[153] CC/02, Art. 504: "Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência."
CC/02, Art. 504, Parágrafo único: "Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os coproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço."

[154] NSCGJSP, capítulo XX, item 459-5. "A transmissão do direito de multipropriedade não depende da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários, não cabendo ao Oficial de Registro de Imóveis fiscalizar o direito de preferência que for previsto na instituição do condomínio."

[155] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 43.

referentes à fração de tempo no momento de sua aquisição*".*[156] Observe-se, porém, que o referido § 5º do artigo 1358-J foi, no processo legislativo, vetado. [157]

Da análise desse dispositivo, conclui-se que a alienação é livre e não se subordina ao prévio pagamento ou quitação das despesas condominiais, mas o adquirente ficará responsável por débitos e multas anteriores à aquisição.[158]

Com relação à possibilidade de não responsabilidade solidária entre alienante e adquirente referente aos valores condominiais, se não houver a apresentação da certidão de quitação de débitos referente à fração de tempo no momento da aquisição, apesar da referência legal a um dispositivo vetado, permanece válida e eficaz. Havendo a apresentação dessa certidão, exonerado estará o adquirente referente aos débitos condominiais, podendo, porém, o condomínio multiproprietário receber a quantia devida do alienante ou, até mesmo, do responsável pela emissão de documento de quitação em desconformidade com os registros contábeis pertinentes do condomínio multiproprietário, aplicando, se cabível, uma autêntica responsabilidade por ato ilícito.[159]

Sem embargo do anteriormente exposto, ainda que inexista o direito de preferência na alienação de fração de tempo, o inciso III do artigo 1.358-I do Código Civil de 2002 determina, como um dever do multiproprietário, que seja

---

[156] Há previsão legal na lei 4591/64, artigo 4º, parágrafo único com teor parecido nos seus efeitos a este novo dispositivo legal. Este dispositivo legal prevê que "A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio". O teor deste dispositivo legal não foi reproduzido no CC/02, havendo a previsão, no artigo 1345, que o "adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios". Neste sentido, é forte a corrente doutrinária que analisa esta não reprodução expressa do dispositivo como revogação tácita. Neste sentido, Francisco Eduardo Loureiro (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Livro III – Do direito das coisas. In: PELUSO, César (coord.) *Código civil Comentado*, 2019, p. 1330) afirma que: "Está revogada a regra do artigo 4º, parágrafo único. Se a própria lei explicita que o adquirente responde pelos débitos anteriores, perde o sentido a prova da quitação de débito existente no momento da alienação. Pensamos de maneira diversa, nos termos explicitados."

[157] O § 5º do artigo 135-J foi vetado pelo Presidente da República. O teor do texto vetado era: "Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários."

[158] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Livro III – Do direito das coisas. In PELUSO, Cesar. (coord.) *Código civil Comentado*: doutrina e jurisprudência, 13. Ed. Barueri , SP: Manole, 2019, p. 1368.

[159] Não há um consenso doutrinário referente ao efeito desta referência ao texto revogado do §2º, artigo 1358-L, do CC/02. Para Francisco Eduardo Loureiro, o preceito tornou-se inoperante (LOUREIRO, Francisco Eduardo. Livro III – Do direito das coisas. In PELUSO, Cesar (Coord.) *Código civil Comentado*: doutrina e jurisprudência, 13.ed. Baruerii, SP: Manole, 2019, p. 1369). No mesmo sentido, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et. al (PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários a Lei da Multipropriedade* (Lei 13777/2018). 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 44), defendem que este dispositivo perdeu o objeto pelo fato de sua compreensão de um dispositivo que foi vetado (....) Houve, pois, veto por arrastamento.

informada ao administrador “a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração” da alienação da respectiva fração de tempo.

3.2.3 Da Administração da Multipropriedade

O artigo 1.358-M do Código Civil Brasileiro estabelece que o encargo da administração é uma atribuição “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.”

Em contraponto ao condomínio edilício, que consiste num ente de direito despersonalizado, a gestão é realizada mediante as deliberações em assembleias e exercício das atribuições inerentes à função do síndico. Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[160] destacam que no condomínio em multipropriedade inexiste a previsão da figura do síndico, mas consta a previsão de um administrador.

Na linha desse entendimento, Carlos Eduardo Elias de Oliveira[161] acentua que o condomínio em multipropriedade, na medida em que pode ser sujeito de direitos e obrigações, precisa ser representado para que ocorra a prática de determinados atos, seja de cunho extrajudicial ou judicial. Nestes termos, destaca que o Código de Processo Civil de 2015 estabelece em seu artigo 75[162], inciso XI, que o síndico ou administrador é a pessoa legitimada para representar o condomínio em juízo, ativa ou passivamente. Por consequência, afirma que, no caso do condomínio multiproprietário, há um administrador (art. 1.358-M, CC), o qual faz o papel que, no condomínio edilício, incumbe ao síndico *(art. 1.347, CC)*, inexistindo a previsão legal de um síndico.

Esse questionamento encontra substrato dialético em decorrência do fato de que a legislação não previu, entre as competências e atribuições do administrador, o ato de convocar as assembleias para as deliberações de

---

[160] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.21. (versão eletrônica)

[161] 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, março/2019, p. 21.

[162] Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:
(…)
XI - o condomínio, pelo administrador ou síndico.

interesse do condomínio, assim como não há previsão para que o administrador seja o ente legítimo para representar o condomínio de forma judicial ou extrajudicial.

Para Carlos Eduardo Elias de Oliveira[163], ainda que a representatividade do administrador seja implícita, é sobremodo importante ponderar e estabelecer no ato de redação do instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, entre as atribuições desse sujeito, em observância ao que estabelece o artigo 1.348[164] do Código Civil de 2002, sobre as competências do síndico.

Partindo da premissa de que inexiste vedação legal à existência da figura do síndico no condomínio em multipropriedade, não há óbices para que o condomínio, por intermédio de previsão inserta no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, preveja a possibilidade de coexistir a figura do administrador e do síndico, devendo as atribuições de cada um estar especificamente delineadas nos referidos instrumentos.

Com efeito, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et. al. [165] destacam que o *"*administrador pode ser qualquer pessoa, com qualquer formação profissional, salvo se o regime da multipropriedade recair sobre unidades de condomínio edilício*",* pois, nesta hipótese, haverá de existir um administrador profissional, na forma como previsto no artigo 1.358-R do Código Civil de 2002:

---

[163] 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, março/2019, p. 21.

[164] Art. 1.348. Compete ao síndico:
I - convocar a assembleia dos condôminos;
II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
IX - realizar o seguro da edificação.

[165] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.21. (versão eletrônica)

> 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).

A questão da obrigatoriedade de um administrador profissional no caso de condomínio edilício que tenha sido instituído como condomínio em multipropriedade é merecedora de destaque na doutrina. A obrigatoriedade é analisada, por alguns estudiosos, como Loureiro, como merecedora de interpretação restritiva diante da natureza corporativa de administradores de empreendimento[166], por outros, como Tartuce, que a conceituam como dispositivo inconstitucional[167], e também por aqueles que entendem como sendo justificável a exigência diante da responsabilidade de gestão de recursos de uma coletividade[168].

As atribuições ao administrador podem estar previstas no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, devendo, conforme previsto no § 1º do artigo 1.358-M, ter como atribuições mínimas:

> Art. 1.358-M. (...)
> § 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:
> I - coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;
> II - determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;
> III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;
> IV - troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:
> a) determinar a necessidade da troca ou substituição;
> b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;
> c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;
> V - elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;
> VI - cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;
> VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

---

[166] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Livro III – Do direito das coisas. In: PELUSO, Cesar (coord.) *Código civil Comentado*: doutrina e jurisprudência. 13. ed. Barueri, SP: Manole, 2019, p. 1376.
[167] TARTUCE, Flavio. *Direito civil*: Direito das coisas, v. 4. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 475.
[168] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 55.

Esse tema fomenta o debate e se mostra controverso à medida que está relacionado ao compartilhamento de atribuições. Cabe indagar se as atribuições listadas no artigo 1.358-M do Código Civil de 2002 poderiam ser transferidas ao síndico, assim como se as atribuições que são de competência do síndico poderiam ser repassadas ao administrador do condomínio em multipropriedade.

Em sendo assim, considerando-se que o ato de instituição do condomínio em multipropriedade, mediante o instrumento de instituição, e a convenção de condomínio em multipropriedade são o momento propício para delimitar referidas atribuições, além das legalmente previstas, entende-se que, para uma garantia mínima de viabilidade do exercício das atribuições, devem ser precisamente previstas neste ato. Em síntese, Carlos Eduardo Elias de Oliveira[169] ressalta que "a convenção tem papel importantíssimo na delimitação das competências" e, à medida que há a possibilidade de coexistir a figura do administrador com a do síndico, a relevância da clareza e especificidade das atribuições ganham maior relevo e destaque.

Em sendo o administrador nomeado no ato de instituição ou na convenção, como prevê o caput do artigo 1358-M, é interessante o questionamento sobre a forma de concretização da destituição desse administrador no caso de não concordância com essa indicação ou com a forma de administração efetuada pelo administrador. Francisco Eduardo Loureiro[170] ao esclarecer que a lei não abarca os modos de destituição, expõe que seria "inaceitável que a indicação seja perpétua, ou por longo prazo, sem a possibilidade de destituição", propondo, assim, que a destituição possa ser efetuada por "maioria qualificada de 2/3 dos condomínios, a mesma exigida para alteração da própria convenção, quórum que se estende à instituição."

3.2.4. Aspectos Registrários do Condomínio em Multipropriedade

A multipropriedade imobiliária consiste numa espécie de propriedade compartilhada entre distintos titulares, compreendida como um regime jurídico de

---

[169] 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, março/2019, p. 22.

[170] LOUREIRO, Francisco Eduardo. [Falta título do artigo] In PELUSO, Cesar (Coord.) Código civil Comentado: doutrina e jurisprudência. 13. ed. Barueri, SP: Manole, 2019, p. 1372.

condomínio no qual cada proprietário individualmente, passa a ser titular de uma quota-parte de uma fração temporal deste imóvel, assim considerado como uma unidade periódica autônoma.

Dessa forma, não se pode olvidar que a multipropriedade, antes mesmo de ser regulamentada pela Lei nº 13.777/18, já era uma situação fático-jurídica presente nas relações entre as pessoas, com diversos efeitos em decorrência do comportamento adotado pelas partes no livre exercício de sua autonomia privada.

Todavia, ainda que a multipropriedade fosse uma realidade nas relações entre as partes, havia o óbice para regularizar esta situação perante o registro de imóveis.

Isso ocorre porque, conforme determina a Lei nº 8.935/1994, que regulamenta o artigo 236 da Constituição Federal de 1988 e dispõe sobre as normas dos serviços notariais e de registro, os “serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos” (artigo 1º) e, desta forma, aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos que são inerentes à suas atividades.

Por conseguinte, não obstante as partes pudessem se valer de um notário para dar forma legal e autenticidade decorrente de sua livre manifestação de vontade, é sobremodo importante destacar que o titular dos serviços de registro de imóveis somente pode praticar os atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos e, por corolário, ao titular do registro de imóveis incumbia observar as diretrizes estabelecidas na Lei de Registros Públicos, em especial, o previsto nas atribuições do registro de imóveis, descritas no artigo 167, referente ao ato de registro e averbação.

Assim, alguns oficiais de registro de imóveis, considerando que a multipropriedade era concebida como um direito obrigacional, entendiam que havia óbice ao seu registro e para a instituição de condomínio temporal.

Exatamente nesse sentido foi o entendimento da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Parecer 315/2007-E, da Comarca de Campos do Jordão, Processo CG no 549/2007:

> REGISTRO DE IMÓVEIS - Multipropriedade ("time sharing") - Enquadramento entre os direitos reais - Inviabilidade - Entendimento firmado pela Corregedoria Geral da Justiça - Constituição do empreendimento como condomínio especial disciplinado pela Lei n. 4.591/1964, com instituição de condomínio tradicional, regido pelo Código Civil, sobre as diversas unidades autônomas - Possibilidade - Inadmissibilidade, porém, da inserção, na convenção de condomínio levada a registro e nas matrículas das unidades autônomas, de quaisquer disposições tendentes a vincular o direito real de propriedade ao direito pessoal de regramento acerca do uso periódico anual das unidades, tornando reais direitos obrigacionais.
> REGISTRO DE IMÓVEIS - Multipropriedade ("time sharing") - Recusa acertada de averbação de alteração de convenção condominial, que traz disposições de natureza obrigacional a respeito da utilização exclusiva pelos condôminos, no decorrer do ano, da totalidade das unidades autônomas - Determinação, ainda, da anotação, no livro em que registrada a convenção de condomínio, da ineficácia real da disciplina obrigacional constante do título - Recurso não provido nessa parte.
> REGISTRO DE IMÓVEIS - Multipropriedade ("time sharing") - Condomínio tradicional sobre as unidades autônomas, com inserção nas matrículas correspondentes de elementos de ordem obrigacional, tendentes a tornar reais direitos pessoais - Inadmissibilidade - Retificação das matrículas determinada a fim de ser excluído do fólio real todo e qualquer dado de natureza pessoal e obrigacional - Desnecessidade, porém, do bloqueio das matrículas, diante da retificação determinada - Recurso parcialmente provido.
> (Corregedoria Geral de Justiça, Parecer 315/2007-E, Processo CG nº 549/2007, Autor do Parecer Juiz Auxiliar Álvaro Luiz Valery Mirra, dd. 16.10.2007)

Na referida decisão do recurso administrativo interposto em face da decisão do juízo Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Campos do Jordão, houve o entendimento que seria inviável a retificação do registro imobiliário da denominada multipropriedade (*timesharing*), havendo, na exposição dos fundamentos do voto do Corregedor Geral de Justiça do Estado de São Paulo, a demonstração da controvérsia do enquadramento da multipropriedade (‘time sharing’) entre os direitos reais. A referida controvérsia era identificada tanto perante a Corregedoria Geral da Justiça como na doutrina, pois havia o entendimento pela impossibilidade de incluí-la em tal categoria de direitos reais, devido à regra da taxatividade dos direitos reais, enumerados no direito brasileiro em *numerus clausus*.

Dessa forma, conforme orientação da Corregedoria Geral da Justiça, firmou-se a concepção de que não seria admissível a vinculação do direito real de propriedade, ainda que em fração ideal, ao direito pessoal de regramento acerca do uso anual das unidades autônomas, por quinzenas, com manifesta intenção de tornar real um direito obrigacional. Isto em razão do fato de que não se poderia

enredar aquilo que deve constar [do registro] como transmissão de domínio com aquilo que representa apenas direito pessoal.

Apesar desse entendimento administrativo, a concepção sobre a multipropriedade imobiliária e sua natureza de direito real foi se consolidando no aspecto doutrinário e, por corolário, manifestou-se de forma congruente em decisões jurisprudenciais e administrativas[171], sendo a principal decisão a do STJ no Resp 1.546.165/SP.[172]

Por sua vez, por intermédio da Lei nº 13.777/18, houve alteração da Lei de Registros Públicos, com a inclusão de novas disposições e, por consequência, prevendo-se a possibilidade de registro de imóvel em regime de condomínio multiproprietário.

Nesse sentido, incluíram-se novos dispositivos na redação do artigo 176, a saber:

> Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

---

[171] O interessante é que a própria Corregedoria geral de Justiça do Estado de São Paulo, com a atualização das normas no ano de 2013, pelo provimento nº 37/2013, autorizou, no item 229.1, capítulo XX, a abertura de matrículas próprias para as frações ideais de tempo.

[172] STJ, Recurso Especial nº 1.546.165/SP, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Relator para Acórdão Ministro João Otávio de Noronha, 3ª Turma, dj. 26.04.2016 - 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 provido.

> (...)
> 6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo;
> (...)
> § 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.

De forma complementar, o artigo 178 também passou a contemplar, além das convenções de condomínio previstas em sua redação original, o condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade, conforme previsto em seu inciso III:

> Art. 178 - Registrar-se-ão no Livro nº 3 - Registro Auxiliar:
> (...)
> III - as convenções de condomínio edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade;

Em sendo assim, não se pode olvidar que o artigo 1.358-F do Código Civil de 2002 estabelece que a multipropriedade institui-se "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."

De acordo com Franciny Beatriz Abreu[173], ao expor as providências administrativas para o registro do condomínio em multipropriedade, é necessário, primeiramente, providenciar o registro na matrícula-mãe da instituição do condomínio para, em momento subsequente, da instituição da multipropriedade, a qual poderá abranger a totalidade do empreendimento imobiliário ou somente algumas unidades. Em decorrência, será averbada a existência da multipropriedade em cada unidade condominial que esteja sob o regime da multipropriedade.

Ainda em complemento, Franciny Beatriz Abreu[174] assevera que a "multipropriedade também pode ser instituída em Condomínios Edilícios já criados,

---

[173] ABREU, Franciny Beatriz. *O regime da Multipropriedade nos Condomínios Edilícios e o Registro de Imóveis*. Porto Belo, SC: Cartório da Comarca de Porto Belo, SC. s.d. Disponível em: https://www.riportobelo.com.br/artigo/multipropriedade/ Acesso em 30/07/2020.

[174] ABREU, Franciny Beatriz. *O regime da Multipropriedade nos Condomínios Edilícios e o Registro de Imóveis*. Porto Belo, SC: Cartório da Comarca de Porto Belo, SC. s.d. Disponível em: https://www.riportobelo.com.br/artigo/multipropriedade/ Acesso em 30/07/2020.

desde que haja decisão nesse sentido da maioria absoluta dos proprietários das unidades, em assembleia geral especialmente convocada para tal fim." Para este procedimento, deverá ser apresentada perante o registro de imóveis a respectiva alteração da convenção condominial "prevendo permissão da submissão do empreendimento como um todo ou de algumas unidades ao regime da multipropriedade" e, uma vez aprovada, referida alteração que será averbada à margem da matrícula-mãe do empreendimento.

Enquanto requisito complementar para a alteração da convenção condominial sob o sistema em multipropriedade, deverá ser protocolizada a ata da assembleia que deliberou sobre a ordem do dia relacionada a este tema e a sua consequente aprovação, observando-se os critérios legais, entre os quais podem ser citados o edital de convocação dos condôminos, lista de presença com assinatura dos titulares das frações ideais e o competente instrumento de instituição do condomínio em multipropriedade.

É relevante a análise do quórum possível para a instituição de condomínio em multipropriedade na hipótese de condomínio já criados. O CC/02 prevê que o quórum para alteração de destinação do condomínio é unanimidade e para alteração da convenção é de 2/3[175]. No caso da conversão em condomínio multirproprietário, bastaria a maioria absoluta dos proprietários das unidades. Há, sem dúvida, uma distorção, no mesmo diploma legal, de alterações com um conteúdo jurídico quase idêntico. Francisco Eduardo Loureiro[176] critica o quórum exigido pelo legislador, afirmando que é

> manifestamente insuficiente para decisão de tamanha envergadura, que afetará a vida e a própria natureza das unidades autônomas de todos os condôminos. Não faz sentido que para alterar a destinação do edifício se exija unanimidade, ou que para alterar dispositivo da convenção se exija maioria qualificada de 2/3, mas para conversão de condomínio edilício em condomínio de multipropriedade se contente a lei com maioria absoluta dos votos. Tal quórum somente se aplica na hipótese de omissão da convenção, que poderá – e será conveniente que o faça – exigir quóruns mais elevados.

Outra questão de interesse registrário é a abertura de matrícula para cada fração de tempo, na qual se "registrarão e averbarão os atos referentes à

---

[175] CC/02, artigo 1333.

[176] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Livro III – Do direito das coisas. In: PELUSO, Cesar (coord.) *Código civil Comentado*: doutrina e jurisprudência.13. ed. Barueri, SP: Manole, 2019, p. 1374.

respectiva fração de tempo", conforme previsão legal do artigo 176, §10 da Lei de Registros Públicos.

Tradicionalmente a abertura de matrícula foi concebida como tendo por objeto um imóvel no seu aspecto territorial e geográfico, ou seja, levando-se em conta, única e exclusivamente, a localização física dessa unidade territorial. A abertura de matrícula para determinada fração ideal deve ser analisada no seu sentido de unitariedade jurídica[177], permitindo-se, pela criação de uma abstração jurídica, a abertura de matrícula para essa fração temporal. Esse deslocamento e individualização têm por objetivo criar uma unidade econômica e jurídica distinta da unidade jurídica condominial original, além de facilitar o controle jurídico de disponibilidade perante o registro imobiliário.

Ocorre que, em determinadas situações, o controle da disponibilidade na utilização da respectiva fração ideal temporal pode se mostrar um pouco mais complicada. Assim, a regra atual foi pensada na alienação padrão de uma fração de tempo por matrícula imobiliária de maneira fixa. O adquirente, por este período temporal fixo, adquire a mesma fração de tempo no ano, sem possibilidade de variação ou alteração do período. Nesta hipótese, a operação prevista na lei de abertura de uma matrícula para cada unidade temporal se justifica e facilita os operadores registrários.

No entanto, a Lei nº 13777/18 prevê no §1º do artigo 1358-E três espécies ou formas de divisão do período da fração de tempo possíveis no condomínio multiproprietário, quais sejam, fixo e determinado, flutuante ou misto.

O problema da abertura de uma matrícula de fração ideal no tempo em condomínio multiproprietário surge justamente quando se está tratando do período de tempo flutuante. Diante da variabilidade do período temporal, não se justifica a abertura de matrícula com o critério temporal. Como se operacionalizaria este controle registrário imobiliário diante da possibilidade de variar a fração de tempo de uso do imóvel? Por exemplo, se um condômino multiproprietário pode, em uma regra hipotética, gozar em um ano do mês de outubro e no ano seguinte do mês de abril, como faria o controle registrário, considerando-se que se trataria de matrículas distintas?

---

[177] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 67. (versão impressa)

A singela proposta que se faz sobre esse aspecto é no sentido de não se abrir matrículas específicas de tempo no caso de existir utilização de tempo flutuante, devendo os registros imobiliários ser realizados de maneira sequencial na matrícula do imóvel submetido ao condomínio multiproprietário, matrícula mãe. Adotada esta sugestão, o controle de disponibilidade seria feito nos mesmos moldes de um condomínio ordinário da legislação civil, quando cada condômino obtém o seu registro de maneira sequencial na mesma matrícula, e não nas matrículas segregadas e originadas das frações de tempo do condomínio multiproprietário.

3.3 DEMAIS ESPÉCIES DE MULTIPROPRIEDADE

A multipropriedade comporta distintas modalidades, com características peculiares a cada espécie e, neste contexto, pode-se destacar, além da multipropriedade em condomínio, a multipropriedade acionária, multipropriedade hoteleira e a multipropriedade obrigacional.

3.3.1 MULTIPROPRIEDADE ACIONÁRIA

A multipropriedade acionária consiste numa sociedade titular de um imóvel para fins de lazer e, desta forma, emite ações de natureza ordinária e preferencial, no escopo de possibilitar a gestão social do imóvel e, por outro lado, permitir ao acionista o direito de fruição desse bem por um período de tempo determinado.

De acordo com Maria Helena Diniz[178], a multipropriedade acionária é decorrente de um ato de uma sociedade que, na qualidade de proprietária de um imóvel de lazer, emite ações ordinárias representativas da propriedade desse imóvel, as quais ficam em titularidade dos efetivos proprietários do bem. Esta espécie de ação tem o condão de assegurar a gestão social do imóvel e conferir ao acionista direito de uso daquele bem por um dado período no tempo.

Nessa modalidade, as ações ordinárias representam a propriedade do imóvel objeto de multipropriedade, ao passo que, por corolário, permanecem na titularidade dos reais proprietários. Por sua vez, as ações preferenciais são

---

[178] DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro:* direito das coisas. Vol 4, 32. ed. atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, p. 299.

destinadas à aquisição pelos sócios usuários que, em períodos definidos previamente, terão o direito de usá-lo nos termos da instituição[179].

Em complemento, Bruno de Souza Saraiva[180] destaca que, "pelo conceito jurídico (e não econômico) de multiproprietário por nós tomado, não se trata de verdadeira multipropriedade." Isto porque, os adquirentes das ações preferenciais são considerados como singelos adquirentes de quotas para, desta forma, serem autorizados pelos reais proprietários para utilização do bem imóvel de acordo com o lapso temporal determinado em decorrência da titularidade de suas ações preferenciais.

Em sendo assim, aos titulares das ações preferenciais não pode ser atribuída a qualidade de proprietários do imóvel, que só podem dispor de suas ações, pois o poder de disposição e de reivindicar o bem imóvel permanece, exclusivamente, com os titulares das ações ordinárias.

Considerando-se que não há transferência de propriedade nessa modalidade, Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho[181] destacam que inexiste direito real e, por consequência, estaríamos diante de um "direito obrigacional e mobiliário de gozo turnário sobre o imóvel da sociedade, decorrente de títulos ou ações representativas", sendo que a sua natureza jurídica de pressuposto obrigacional enseja a "dependência do multiproprietário à condução da sociedade e a seu estatuto", tornando o acionista suscetível à eventual transformação societária, tais como fusão, cisão ou incorporação da sociedade anônima e até mesmo dissolução.

3.3.2 MULTIPROPRIEDADE HOTELEIRA

Entre as distintas modalidades de multipropriedade, Gustavo Tepedino[182] assevera que esta espécie tem por escopo fomentar a interconexão dos multiproprietários à gestão de cadeias hoteleiras, como forma de proporcionar

---

[179] SARAIVA, Bruno de Souza. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. *Revista da Escola Superior da Magistratura do Estado do Ceará*. Vol. 9, 2011, p. 105.
[180] SARAIVA, Bruno de Souza. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. *Revista da Escola Superior da Magistratura do Estado do Ceará*. Vol. 9, 2011, p. 105.
[181] VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da lei 13.777/2018. *Revista Faculdade de Direito UFMG*. Belo Horizonte, n. 75, pp. 99-118, jul/dez, 2019, p. 101.
[182] TEPEDINO, Gustavo. Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). *Direito imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015, p. 514.

uma ampla gama de serviços e produtos inerentes à atividade econômica hoteleira para a multipropriedade.

Em sendo assim, por intermédio da Lei nº 13.777/2018 e a regulamentação do condomínio em multipropriedade, houve uma relevante repercussão no mercado hoteleiro, à medida que trouxe uma segurança jurídica em legislação específica nas práticas e situações praticadas de forma consolidada nas organizações que exploravam este compartilhamento do imóvel e seu uso em tempo compartilhado.

Num contexto histórico, Fernando Goulart Rocha[183] destaca que, de forma incipiente, as unidades habitacionais destinadas ao lazer eram empreendidas de forma convencional, qual seja, "alienadas a um único proprietário na forma de 'apart-hotéis' e 'flats-service', aos poucos as habitações hoteleiras passaram a ser negociadas também de maneira fracionada."

Diante do contexto exposto, observa-se que a venda fracionada de unidades habitacionais hoteleiras proporcionou ensejo ao fomento da multipropriedade na modalidade de atividade econômica e, atualmente, destacam-se os seguintes e principais modelos no setor hoteleiro, assim classificados: i.) fracionado convencional; ii.) condo-hotel; e iii.) fracionado com opção de reversão ao condo-hotel[184].

O modelo fracionado convencional é a modalidade na qual o incorporador do empreendimento imobiliário hoteleiro renuncia à propriedade das unidades habitacionais para o fim de comercializá-las em frações ideais para outras pessoas. Ou seja, o incorporador do empreendimento hoteleiro realiza um negócio jurídico que possibilita que os adquirentes das unidades habitacionais possam, ao adquirir este bem, usufruir da totalidade do imóvel por um período previamente estabelecido. Por conseguinte, as unidades habitacionais não estarão disponíveis para comercialização para terceiros, caso os titulares façam uso de seu direito de fruição da unidade.

De acordo com essa concepção, o modelo fracionado convencional está estruturado na relação jurídica destinada aos consumidores que tenham interesse

---

[183] ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil | Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019, p. 66.
[184] ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil | Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019, p. 67.

“em adquirir imóveis de uso compartilhado com direito de fruição do bem por tempo determinado a partir da aquisição de cotas imobiliárias.” Usualmente, esta modalidade é comercializada no início ou no transcorrer da construção da edificação hoteleira e, por intermédio dos valores obtidos, almeja-se conseguir incrementar os ativos e, miríades, viabilizar a execução da obra[185].

Ao aprofundar a característica dessa modalidade, Fernando Goulart Rocha[186] acentua que o modelo fracionado convencional é a

> (...) modalidade que se caracteriza por permitir aos adquirentes, proprietários de fração de unidade habitacional de hotéis, usar a totalidade do imóvel com exclusividade por um período pré-acordado entre si. Trata-se de multipropriedade típica, pois tem a finalidade efetiva de uso do bem pelos adquirentes, ao mesmo tempo que se concede aos titulares o direito de dispor da coisa a qualquer tempo, sem necessidade da anuência pelos demais condôminos. Além do direito de uso e disposição do imóvel, os proprietários podem ainda locar a unidade habitacional no período de uso que lhes cabe. Para tanto, a transação deve estar prevista na convenção de condomínio, sendo possível realizar contratos particulares de locação por prazo determinado ou dispensar à administradora hoteleira que o ocupe com hóspedes, comercializando a unidade de forma convencional.

Em complemento, Fernando Goulart Rocha[187] evidencia que, em relação à gestão compartilhada para a manutenção do imóvel, todos os condôminos constituídos em multipropriedade devem responder de forma solidária pela conservação do bem e, na prática empresarial hoteleira, referidas obrigações são ratificadas no contrato de compra e venda da unidade habitacional fracionada, no qual o incorporador do empreendimento especifica-as em forma de minuta de convenção condominial com as disposições inerentes aos direitos, obrigações e deveres, sanções e as regras para o uso compartilhado.

Por sua vez, a modalidade condo-hotel possui regulamentação pela Comissão de Valores Mobiliário (“CVM”), por intermédio da Instrução CVM nº 602, de 27 de agosto de 2018, que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de

---

[185] ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil | Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019, p. 67.
[186] ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil | Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019, p. 68
[187] ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil | Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019, p. 68.

contratos de investimento coletivo hoteleiro e, em síntese, pode assim ser concebido[188]:

> Condo-hotel é uma modalidade de exploração da atividade econômica hoteleira. Na prática é um hotel em que a propriedade é compartilhada por um condomínio de investidores, que financiam conjuntamente o projeto e são remunerados, na proporção que couber a cada um, pelos resultados operacionais do empreendimento administrado por um operador hoteleiro.

Assim, essa modalidade se caracteriza pelo fato das propriedades fracionadas serem revertidas em contratos de investimentos coletivos, o que justifica a regulamentação por Instrução da CVM.

Em síntese, trata-se de uma modalidade de "*comercialização de unidades imobiliárias hoteleiras em que investidores adquirem frações ideais de imóveis (cotas de investimento)*, tendo como objeto a *participação nos resultados financeiros da atividade hoteleira, renunciando ao direito de usar e dispor do bem*"[189] e, para tanto, deve-se observar as formalidades previstas no referido instrumento normativo (ICVM nº 602/2018), que, inclusive, apresenta as seguintes denominações:

> Art. 2º Para os fins desta Instrução, considera-se:
> I – "CIC hoteleiro" o conjunto de instrumentos contratuais ofertados publicamente, que contenha promessa de remuneração vinculada à participação em resultado de empreendimento hoteleiro organizado por meio de condomínio edilício;
> II – "ofertante" a sociedade incorporadora ou qualquer outra pessoa que realize atos de distribuição pública de CIC hoteleiro; e
> III – "página do empreendimento" o sítio na rede mundial de computadores que opera sem restrição de acesso pelo público em geral e que fornece as informações requeridas por esta Instrução.

Nesse contexto, para o funcionamento do condo-hotel, os investidores assinam um conjunto de instrumentos contratuais ("CICs"), onde constarão as definições com as características da propriedade, a prospecção da rentabilidade do empreendimento, riscos e estimativa de liquidez. O CIC hoteleiro tem como pressuposto assegurar o financiamento do empreendimento hoteleiro ante a

---

[188] COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. *Boletim de proteção do consumidor:* investidor CVM / Senacon. Superintendência de Proteção e Orientação aos Investidores, s.d., p. 2. Disponível em: https://www.investidor.gov.br/portaldoinvestidor/export/sites/portaldoinvestidor/publicacao/Boletim/BoletimCVMSENACON-8.pdf Acesso em 20/07/2020.

[189] ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil | Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019, p. 68.

promessa de rentabilidade para o investidor, tomando por parâmetro o resultado almejado da atividade econômica hoteleira pelo empreendimento.

De acordo com o artigo 5º da ICVM nº 602/2018, o pedido de registro de oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro deve ser requerido pelo ofertante à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – *SRE* e, para tanto, deve ser instruído com os documentos e informações indispensáveis para a sua viabilidade, previstos no artigo 6º, incisos I a XII[190] da ICVM nº 602/2018.

Em suma, o adquirente de participação em condo-hotel não tem a propriedade do bem imóvel, e é considerado uma espécie de investidor que aufere renda por intermédio do empreendimento, na medida em que esse investimento é considerado como valor mobiliário.

Por fim, o modelo fracionado com opção de reversão ao condo-hotel, é uma espécie híbrida que conjuga as modalidades fracionado convencional e condo-hotel e, para sua validade, deve estar previsto no instrumento de convenção. Assim, há a possibilidade daquele titular que não tenha a pretensão de usar e gozar da unidade no período que lhe é atribuído por força da relação jurídica, disponibilizá-la à organização hoteleira para a sua comercialização, com a renda obtida pela locação da unidade habitacional particionada entre o empreendimento e o proprietário do imóvel.

---

[190] Art. 6º O pedido de registro de oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro deve ser instruído com os seguintes documentos e informações:
I – prospecto da oferta, contendo, ao menos, as informações previstas no Anexo 6-I;
II – estudo de viabilidade econômica e financeira do empreendimento hoteleiro, elaborado por profissional ou empresa independente e que contenha, ao menos, as informações previstas no Anexo 6-II;
III – modelo de declaração do investidor elaborado de acordo com o Anexo 6-III;
IV – modelos de todos os instrumentos contratuais que compõem o CIC hoteleiro;
V – declaração de acordo com o Anexo 6-V, assinada pelos administradores do ofertante, devidamente qualificados;
VI – declaração de acordo com o Anexo 6-VI, assinada pelos administradores da sociedade operadora do empreendimento hoteleiro, devidamente qualificados;
VII – material publicitário a ser utilizado na oferta, se houver;
VIII – comprovante do pagamento da taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários, relativa ao registro de emissão;
IX – minuta de anúncio de início de distribuição, o qual deve conter, no mínimo, as informações previstas no Anexo 6-IX;
X – minuta de anúncio de encerramento de distribuição, o qual deve conter, no mínimo, as informações previstas no Anexo 6-X;
XI – certidão dentro do prazo de validade, emitida pelo cartório do Registro Geral de Imóveis em que se encontra matriculado o imóvel, que permita a identificação do proprietário atual e a existência de ônus ou gravames; e
XII – endereço da página do empreendimento na rede mundial de computadores.

Por fim, Fernando Goulart Rocha [191] ressalta que nenhuma das modalidades hoteleiras pode ser confundida com o *timeshare* (aquisição de um título de uso periódico de imóvel administrado pela operadora de *timeshare*), embora sejam tratados com similaridade.

3.3.3 MULTIPROPRIEDADE OBRIGACIONAL

De acordo com Marcelo Augusto Santana de Melo[192], ao dispor sobre as espécies de multipropriedade, tem-se a assertiva que, ainda que a doutrina não destaque essa modalidade, "parte da jurisprudência nacional mais conservadora classifica os contratos de aproveitamento por tempo como mero direito obrigacional, alguns definindo o instituto como arrendamento*"*.

Para tanto, aduzia como reforço de argumento, julgamentos proferidos antes da promulgação da Lei nº 13.777/18, assim, podendo ser citada como exemplo, a decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo no julgamento do recurso de Apelação Cível nº 0159779-07.2008.8.26.0100:

> DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EMBARGOS DE TERCEIRO. REVELIA NÃO CONFIGURADA. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TEMPO COMPARTILHADO OU TIME SHARING). PENHORA DOS IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS INCIDE A MULTIPROPRIEDADE. MANUTENÇÃO. CESSÃO DE DIREITOS. RELAÇÃO OBRIGACIONAL. A revelia do réu não enseja necessariamente a procedência total da pretensão do autor. Empreendimento, objeto de tempo compartilhado, registrado em nome de pessoa centralizadora, que concede e organiza sua utilização periódica, gera relação de direito obrigacional com os multiusuários. Recurso desprovido.
> (TJ/SP, Apelação Cível nº 0159779-07.2008.8.26.0100, Relator Des. Gilberto Leme, 27ª Câmara de Direito Privado, dj. 11.02.2014)

Em sua fundamentação, o voto do relator assevera que "em permissão legal não pode ser conferido direito real aos multiproprietários*"* e, uma vez que o empreendimento consistia no registro em nome de uma *pessoa centralizadora de contratos (trustee)*, que teria a incumbência de conceder e organizar a forma de utilização das unidades em suas respectivas frações, compreendeu-se, nesse

---

[191] ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* - RBDCivil . Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019, p. 69.
[192] MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 70/2011, p.19-80, Jan/Jun2011, p. 24.

julgamento, que *a* “relação dos multiusuários é de direito obrigacional com o proprietário da coisa.”

Dessa forma, como havia somente a identificação da fração ideal, sem qualquer vínculo com a unidade habitacional, entendia-se que existia somente o vínculo obrigacional em relação à multipropriedade, proveniente de um pacto para regulamentar a utilização da propriedade por um lapso temporal.

3.4 DA FUNÇÃO SOCIAL DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Nas palavras de Melhim Namem Chalhub[193], não obstante o direito de propriedade seja protegido por lei, a autonomia do poder de exercício do proprietário sobre esse bem é delimitado pelo interesse coletivo e, desta forma, deve-se submeter ao respeito do planejamento urbanístico da localidade de sua propriedade imóvel em benefício da coletividade e, além disso, deve observar a função social da propriedade.

Em sendo assim, a função social inserta no direito de propriedade, constitui um elemento primordial inerente a esse instituto e, por força de sua relevância, integra o texto da Carta Magna de 1988 na qualidade de direitos e garantias fundamentais de cada indivíduo.

De acordo com Ignacio Pereira Piñedo[194], a função social da propriedade *é*

> un concepto jurídico indeterminado, variable en el tiempo, y que deberá ser definido por el legislador en cada caso concreto, con arreglo al reparto de competencias constitucional y estatutariamente establecido. E, de forma complementar, alega que, en ocasiones será, por tanto, el Estado, el que defina cuál es la función social que la propiedad deba cumplir.

Compreende-se que esse preceito não é absoluto, pois esse conceito é indeterminado e deve ser analisado de forma a concretizar que as pessoas tenham acesso e possibilidade de fruir os direitos inerentes ao bem e, não

---

[193] CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos reais*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 70.

[194] PIÑEDO, Ignacio Pereira. *Propiedad y Derecho Constitucional*. Colegio de Registradores de la Propiedad de España, Madrid, 2005, p. 179. (Tradução nossa: “um conceito jurídico indeterminado, variável no tempo, e que deverá ser definido pelo legislador em cada caso concreto, de acordo com o elenco de competências constitucional e estatutariamente estabelecido. De forma complementar, alega que, às vezes, será, portanto, o Estado, que definirá qual é a função social que a propriedade deva cumprir.”)

obstante no direito a propriedade seja um direito fundamental, este instituto deve atender à sua função social.

Nesse contexto, ao dispor sobre a política de desenvolvimento urbano a ser executada pelo Poder Público municipal, o artigo 182, *caput* da Constituição Federal de 1988, estabelece que "conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes."

Assim, em sua decorrência, o § 2º do artigo 182 da Constituição Federal de 1988 prevê que "a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor."

Percebe-se, dessa forma, que a função social está intrinsecamente interligada à propriedade, consistindo num princípio de máxima relevância a ser observado no exercício dos atributos da propriedade.

Nesse sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald[195] destacam que a sistemática da propriedade compartilhada tem por característica peculiar a possibilidade de permitir ao seu titular a divisão da utilização do bem e, desta forma, serve como uma espécie de condomínio no espaço temporal. Por corolário, seu escopo consiste em permitir a todas as classes uma forma de moradia de lazer e descanso ou, como comumente denominada, uma *segunda moradia*, que pode ser objeto de aquisição por um preço mais reduzido em decorrência da divisão efetivada com base em frações de tempo.

Em sendo assim, essa modalidade sistemática de divisão fracionada do tempo para a utilização de um imóvel por titulares distintos permite que um maior número de pessoas possa ter acesso ao direito de propriedade e, por consequência, assegura a fruição da função social da propriedade.

De acordo com Orlando Gomes[196], os escritores franceses tendem à interpretação e evolução do direito de propriedade em consonância com um movimento que o direcione para a sua redemocratização, asseverando que a fortuna acumulada está desprestigiada e, por corolário, a "propriedade estática

---

[195] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais.* 16. ed. aver. ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2020, 876.

[196] GOMES, Orlando. Significado da evolução contemporânea do direito de propriedade. *Revista dos Tribunais,* vol. 757/1998, p. 717-727, Nov, 1998, p. 719.

cede diante da propriedade dinâmica, baseada no trabalho, ou na utilização das coisas.”

Na linha desse entendimento, é oportuno destacar os apontamentos de Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[197], ao expor que, em defesa da função social, é apropriado que um mais elevado número de pessoas possa gozar e fruir das benesses de um bem em relação a si mesmo. Assim, o ordenamento jurídico possibilita que a coisa seja fracionada em diversos e distintos direitos reais, sendo que um dos mecanismos para viabilizar esta pretensão é o parcelamento do imóvel.

Ou seja, evidencia-se que a multipropriedade em regime de condomínio, ao possibilitar que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel seja titular de uma fração de tempo sobre a respectiva propriedade em comum, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, exerce uma relevante tarefa para a concretização de sua função social, haja vista que permite uma utilização contínua do imóvel, com reduzidos espaços de ociosidade ou quase nenhum, por um amplo número de pessoas diferentes que compartilham o mesmo interesse sobre o bem imóvel.

Acerca da função social da propriedade e a necessária superação da sua utilização de forma individualizada, é mister destacar as lições de José Afonso da Silva[198], que discorre nos seguintes termos:

> **Mas é certo que o princípio da função social não autoriza a suprimir, por via legislativa, a instituição da propriedade privada**. Contudo, **parece-nos que pode fundamentar até mesmo a socialização de algum tipo de propriedade**, onde precisamente isso se torne necessário à realização do princípio, que se põe acima do interesse individual. Por isso é que se conclui que o direito de propriedade (dos meios de produção especialmente) não pode mais ser tido como um direito individual. (grifo nosso)

Seguindo esse entendimento, observa-se que o direito de propriedade não pode ser concebido de forma estática e idealizada, isto é, somente com a sua utilização por um único titular, o que permite a consolidação do condomínio

---

[197] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.3. (versão eletrônica)

[198] SILVA, José Afonso. *Curso de direito constitucional positivo*. 14. ed. São Paulo: Malheiros, 1997, p. 263.

em multipropriedade, cuja natureza jurídica e forma de utilização da propriedade está em consonância com a máxima exploração do potencial do imóvel, adequado, assim, com a função social.

Cumpre rememorar a tendência da função social da propriedade, estendida à multipropriedade, conforme conteúdo que pode ser extraído das lições de Orlando Gomes[199], ao asseverar que:

> a tendência expressiva na evolução do direito de propriedade é a sua popularização, por sua crescente disseminação entre os que trabalham ou entre os que utilizam as coisas. A propriedade estática cede lugar à propriedade dinâmica. Um direito de quase-propriedade expande-se, aproveitando a força psicológica e social da propriedade.

Perfilhando esse entendimento, Carlos Eduardo Elias de Oliveira [200] acentua que uma das ferramentas para que a função social da propriedade seja observada, é possibilitar que um maior número de pessoas possa usufruir dos benefícios inerentes sobre o mesmo direito real e, uma vez que o ordenamento jurídico garanta, com segurança jurídica, mecanismos para fracionar a sua utilização, tem-se a observância da sua função social.

Corroborando o entendimento de que a multipropriedade fomenta a consolidação da função social da propriedade inserta no texto constitucional, Arthur Rios[201] sublinha os seguintes termos:

> O conceito de propriedade, perante os povos cultos e, no Brasil, a partir da Constituição Federal de 1988, teve inserido, além dos direitos do titular de usar, gozar e dispor, a obrigação do proprietário de lhe dar uma função social. Deve, assim, a propriedade estar voltada para o bem estar, desenvolvimento, justiça social e valorização do trabalho, sob pena de não apresentar como legítima.
> A multipropriedade chega para acelerar e aumentar esta mesma conquista da função social do imóvel, adicionando-lhe a questão do tempo compartilhado em turnos, satisfazendo e proporcionando um número maior de proprietários do mesmo solo ou imóvel. Isto significa um efeito multiplicador no que concerne ao bem-estar, desenvolvimento, justiça social e valorização do trabalho. Sociabiliza-se, assim, o imóvel com muitos proprietários utilizando a mesma base material em variados turnos de tempo.

---

[199] GOMES, Orlando. *Introdução ao direito civil*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995, p. 74.
[200] 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, março/2019.
[201] RIOS, Arthur. 'Time Sharing' ou Propriedade Compartilhada. *Revista da OAB, Goiás*. Ano XXI n° 36.

É possível depreender a concepção de que a possibilidade de permitir que um maior número de pessoas compartilhando da mesma propriedade em períodos distintos, obstando que o imóvel fique ocioso e desocupado, contribui para a sociabilização desse bem, observado o direito à propriedade privada e os atributos inerentes à natureza jurídica desse instituto.

O mesmo posicionamento é compartilhado por Cyntia Moreira Álvares[202], que discorre que o condomínio em multipropriedade tem o real escopo em concretizar a real observância da função social da propriedade em congruência com o disposto no texto constitucional:

> A multipropriedade afasta-se dos institutos costumeiros, já utilizados em nosso ordenamento. Esse instituto permite a pluralidade de direitos individuais sobre um mesmo objeto, que é utilizado pelos titulares em caráter exclusivo, porém em espaços temporais alternados.
> A multipropriedade traz consigo o real cumprimento da função social da propriedade, e tem como ideal evitar a inatividade da propriedade, ampliando a capacidade produtiva, extinguindo os períodos de desocupação, dispondo o acesso a tais bens a mais de um proprietário, bem como repartindo seus custos.

Isso decorre do fato de que, conforme expõe Arthur Rios[203], o escopo do condomínio em multipropriedade está revestido da pretensão de tonar o imóvel, mesmo que para fins de lazer, habitado por um maior número de tempo e pessoas, característica inerente à propriedade compartilhada, ao adequar a utilização do bem em frações de tempo determinadas e de forma rotativa. Além desse método fomentar o uso social do imóvel, contribui para a sua função econômica ao permitir o desenvolvimento do mercado de lazer e seus reflexos, como mão de obra e turismo da localidade do condomínio multiproprietário.

Corroborando este entendimento, no julgamento do REsp nº 1.546.165-SP, o Superior Tribunal de Justiça ao apreciar o instituto da multipropriedade teve a oportunidade de aduzir que esse “instituto representa um novo modelo de fruição associado, pela doutrina, à tendência de valorização da função social do domínio imobiliário” (art. 5°, XXIII, Constituição Federal). Com efeito, esta forma

---

[202] ÀLVARES, Cyntia Moreira. Multipropriedade: caracterização como um direito pessoal ou um direito real? *Revista de Direito da ADVOCEF*. Porto Alegre, ADVOCEF, v. 1, n. 23, 2016, p. 314.
[203] RIOS, Arthur. ‘Time Sharing’ ou Propriedade Compartilhada. *Revista da OAB, Goiás.* Ano XXI n° 36.

de fruição da propriedade amplia “seu potencial de uso ao extirpar os períodos de desocupação e ociosidade, facilitando o acesso a tais bens através do compartilhamento dos custos” e, por corolário, contribui para “a universalização do alcance de um segundo imóvel (não-residencial), especialmente para fins turísticos e relacionados ao lazer.”

Além da função social da propriedade em sua amplitude, o condomínio em multipropriedade também contribui para o aproveitamento econômico do bem imóvel, o que demonstra a complexidade de elementos envoltos a esse instituto inserto no ordenamento jurídico pátrio.

Por sua vez, é oportuno destacar que o direito ao lazer também é um direito consagrado no texto constitucional e está, de certa forma, interligado ao condomínio em multipropriedade, até porque este preceito almeja assegurar um tratamento digno à pessoa em decorrência da satisfação proveniente de seu trabalho.

O direito ao lazer é disposto no artigo 6º da Carta Magna:

> Art. 6º **São direitos sociais** a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o transporte, **o lazer**, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. [grifo nosso]

É mister evidenciar que o reconhecimento do lazer enquanto direito social reflete a expansão da preocupação com a dignidade da pessoa humana em sua essencialidade, ao permitir que o cidadão possa desfrutar de períodos de descanso e convívio com seus iguais.[204]

Nas palavras de Joffre Dumazedier[205], o lazer pode assim ser concebido:

> O lazer é um conjunto de ocupações às quais o indivíduo pode entregar-se de livre vontade, seja para repousar, seja para divertir-se, recrear-se e entreter-se ou, ainda, para desenvolver sua informação ou formação desinteressada, sua participação social voluntária ou sua livre

---

[204] O Direito ao lazer também é tutelado no Estatuto da Criança e Adolescente (Lei 8069/91), artigo 4º: “É dever da família, da comunidade, da sociedade em geral e do poder público assegurar, com absoluta prioridade, a efetivação dos direitos referentes à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao esporte, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária)”; bem como no Estatuto do Idoso (Lei nº 10741/03), artigo 3º: “É obrigação da família, da comunidade, da sociedade e do Poder Público assegurar ao idoso, com absoluta prioridade, a efetivação do direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e comunitária.”

[205] DUMAZEDIER, Joffre. *Lazer e cultura popular*. São Paulo: Perspectiva, 1973, p. 34.

> capacidade criadora após livrar-se ou desembaraçar-se das obrigações profissionais, familiares e sociais.

Rogerio Doninni[206] também explora o direito ao lazer ao associá-lo a uma vida digna:

> verdadeira proteção ao ser humano, que é o lazer, propicia uma vida digna, com mais saúde e bem estar, além de proporcionar um desenvolvimento pessoal. Trata-se, em verdade, de uma necessidade básica nos aspectos biológico, social e existencial. No primeiro, proporciona uma pausa na jornada de trabalho, que produz benefícios físicos e psicológicos; no segundo (social), proporciona relações interpessoais, no meio social e familiar; e no terceiro (existencial), possibilita o pensamento na sua existência, nos rumos e escolhas que a pessoa traçou para sua vida. Lazer é, assim, o tempo disponível, livre, indispensável para uma existência digna, que abarca o trabalhador, o menor de idade e o idoso.

Com efeito, o condomínio em multipropriedade, em especial àqueles instituídos e destinados a empreendimentos de lazer, concretizam os direitos sociais, em especial o direito ao lazer, devendo ser interpretado como um direito basilar e fundamental para que a pessoa possa "viver ou sobreviver", pois é um direito à vida e à integridade física, como forma de proporcionar saúde e qualidade de vida[207].

Osvaldo Ferreira de Carvalho [208] expõe que o objetivo das leis sociais é a proteção dos economicamente enfraquecidos ou a garantia das necessidades vitais.

Ainda Rogério Doninni [209], dissecando o direito ao lazer, expõe três funções decorrentes desse direito, quais sejam: a de repouso; a do divertimento ou qualquer outra atividade (artística, literária etc.); e a do desenvolvimento físico e mental, que abrange a prevenção de danos à saúde (física e psíquica).

Considerando-se o histórico do instituto do condomínio em multipropriedade, que encontra esfera de atuação nos empreendimentos de lazer, pode-se perceber que o lazer, representando uma das premissas para que as pessoas tenham momentos de melhoria de vida e contribua para o

---

[206] DONNINI, Rogerio. *Responsabilidade Civil na Pós Modernidade, Felicidade, proteção, enriquecimento com causa e tempo perdido*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2015, p. 146.
[207] MARTINS, Sérgio Pinto. *Direitos fundamentais trabalhistas*. São Paulo: Atlas, 2008, p. 135.
[208]CARVALHO, Osvaldo Ferreira da. *Segurança jurídica e a eficácia dos direitos sociais fundamentais*. 4. ed. Curitiba: Jurua, 2017. p. 189.
[209] DONNINI, Rogerio.*Responsabilidade Civil na Pós Modernidade, Felicidade, proteção, enriquecimento com causa e tempo perdid*o. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2015, p. 148.

desenvolvimento de seu bem estar e social, deve ser considerado como fundamento argumentativo da permissão constitucional do fracionamento da propriedade no tempo.

De acordo com Pietro Perlingieri[210], a função social está interligada, enquanto parte revestida de deferência, no escopo de proporcionar o reconhecimento da propriedade privada, enquanto premissa basilar da própria apropriação privada de bens. Ademais, referido doutrinador se preocupa para que o conteúdo da propriedade não seja inócuo e seja compreendido tão somente em seu aspecto formal.

Essas premissas contribuem para que o fomento do condomínio em multipropriedade esteja alinhado com as premissas da função social, ao permitir que distintas pessoas possam usufruir dos atributos da propriedade, evitando-se que a mesma permaneça ociosa ou restrita a um número limitado de titulares e que, por complemento, facilite o bem estar social e humano.

Perfilhando esse entendimento, Marcelo Augusto Santana de Melo[211] discorre sobre a multipropriedade imobiliária e a sua estreita ligação com a sua vocação turística e com o lazer nos seguintes termos:

> Não há dúvidas de que a multipropriedade imobiliária tem vocação turística e não atingirá diretamente as populações consideradas de baixa renda, mas é preciso considerar que sua utilização irá democratizar o uso de imóveis em locais de lazer: seguramente aquele que não possuía recursos para adquirir um apartamento no litoral terá maior oportunidade de negociar uma fração de tempo, como uma semana no mês de janeiro, por exemplo. No mesmo instante em que satisfaz a necessidade humana inspirada no Direito Romano da propriedade, permite um dinamismo funcional que deve ser fruto de desenvolvimento em nosso Direito. Não se vislumbra facilmente um instituto com tamanha representatividade para um uso social da propriedade imobiliária.

Por conseguinte, é mister ponderar que a função social da propriedade deve ser compreendida e interligada com o aspecto econômico, de forma que sejam congruentes no exercício de seus atributos e, por corolário, o condomínio em multipropriedade contribui enquanto exemplo prático de utilização de um bem de forma socioeconômica.

---

[210] PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 153.

[211] MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário,* vol. 70/2011, Jan/Jun2011, p. 27.

No mesmo sentido, por intermédio do condomínio em multipropriedade, tem-se a possibilidade de se constatar que este instituto contribui para a fruição dos direitos inerentes à propriedade por cada titular de forma individual, mas não se limita a um único titular, estendendo-se a distintos titulares que utilizam da mesma propriedade, como se sua fosse, mas em frações de tempos distintas e, ao permitir que este imóvel seja utilizado para fins de moradia temporária, lazer ou para fins econômicos, tem-se a garantia da concretização da função social.

Além disso, ainda na doutrina de Marcelo Augusto Santana de Melo[212], é pertinente a análise da função social e seu aspecto econômico, uma vez que possibilita que bens de elevados valores possam ser compartilhados, reduzindo o custo para usufruir desses bens:

> A vantagem é puramente econômica, permitindo ao adquirente usufruir de um imóvel para seu descanso de cada ano, sem suportar gastos astronômicos, bem como isentar-se do possível 'sofrimento' e mesmo desagrado das reservas de hotéis ou mesmo possibilidade de nada encontrar para o merecido repouso, enfim, com dificuldades para um alojamento cômodo e saudável. A outra vantagem do sistema é que este tipo de co-propriedade também está localizado em cidades praianas, montanhas, estâncias hidrominerais ou termais, vindo, assim, cumprir parcialmente o preceito constitucional quanto à função social da propriedade, pois se utiliza de maneira completa de um bem, satisfazendo o interesse de uma multiplicidade de sujeitos.

Nesse sentido, Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho[213] acentuam que o "modelo de propriedade compartilhada permite o acesso a empreendimentos de grande porte, sem alto custo financeiro" e tem como escopo um público com o interesse de possuir imóveis de lazer sem a necessidade de suportar, sozinho, os custos integrais para aquisição e manutenção do imóvel. Além disso, essa sistemática proporciona o oferecimento de serviços de atendimento, o que facilita a sua utilização. Em complemento, os autores destacam que o "modelo de compartilhamento de propriedade no tempo e não apenas no espaço, que alavanca a economia do país", na medida em que possibilita que pessoas de distintas classes sociais possam ter acesso a um imóvel de lazer de alto valor sem a necessidade de aquisição singular.

---

[212] REZENDE, Afonso Celso F. Multipropriedade Imobiliária. *Escritório online*, 02/10/1999. Disponível em: http://www.escritorioonline.com/webnews/noticia.php?id_noticia=1308& Acesso em 30/07/2020.

[213] VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz *da lei 13.777/2018*. *Revista Faculdade de Direito UFMG*. Belo Horizonte, n. 75, pp. 99-118, jul/dez, 2019, p. 114/115.

Com efeito, esse modelo fomenta, igualmente, a economia relacionada aos empreendimentos de alto investimento, compartilhando a aquisição das unidades habitacionais de forma fracionada entre distintos proprietários.

Em síntese, pode-se conceber que a função social exerce um relevante papel no Estado Democrático de Direito, haja vista que sua aplicabilidade não se restringe somente aos interesses individuais do proprietário (e possuidor), mas alcança toda a coletividade. Portanto, a função social é o contraponto de equilíbrio para que a propriedade não permaneça estática e sem a adequada utilização, situação na qual o condomínio em multipropriedade contribuiu para que um maior número de pessoas utilizem a coisa por uma determinada fração temporal, evitando-se, por corolário, que a propriedade se afaste de sua função social.

3.4.1 Do Condomínio em Multipropriedade e a Liberdade Econômica

A análise da propriedade em seu aspecto econômico é demasiado importante, na medida em que possibilita a compreensão dos meios de exploração da propriedade e a forma de fomento econômico proveniente desse direito.

Delineando esse entendimento e expondo a interconexão entre a liberdade consistente no exercício do direito da propriedade e da posse, Crawford Macpherson leciona nos seguintes termos:

> Achava-se que o indivíduo é livre na medida em que é proprietário de sua pessoa e suas capacidades. A essência humana é ser livre da dependência das vontades alheias, e a liberdade existe como exercício da posse. A sociedade torna-se uma porção de indivíduos livres e iguais, relacionados entre si como proprietários de suas próprias capacidades. A sociedade consiste em relações de troca entre proprietários. A sociedade política torna-se um artifício calculado para a proteção da propriedade e para a manutenção de um ordeiro relacionamento de trocas.[214]

Nesse sentido, há a concepção de que o ser humano tem o postulado de obter o direito e os elementos necessários a proverem a sua subsistência e que

---

[214] MACPHERSON, Crawford. *A teoria política do individualismo possessivo:* de Hobbes a Locke. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979, p. 15.

o trabalho representa a propriedade do cidadão. Tal premissa enseja a visão de que, pelo exercício de seu trabalho e fomento da economia, o homem poderá se apropriar individualmente de bens que foram, de forma incipiente, concedidos à humanidade.

Assim, a Constituição da República Federativa do Brasil de 1.988 estabelece que a ordem econômica e financeira deverá observar, entre outros, os princípios da propriedade privada e da função social da propriedade, "fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa."

Como forma de observar as diretrizes insculpidas na Carta Magna, a Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, instituiu a "Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, que estabelece normas de proteção à livre iniciativa e ao livre exercício de atividade econômica e disposições sobre a atuação do Estado como agente normativo e regulador, nos termos do inciso IV do caput do art. 1º, do parágrafo único do art. 170 e do caput do art. 174 da Constituição Federal."

A referida lei e seus dispositivos devem ser considerados na aplicação e na interpretação do direito civil, empresarial, econômico, urbanístico e do trabalho nas relações jurídicas que se encontrem no seu âmbito de aplicação e na ordenação pública, sendo que seus preceitos se estendem na aplicabilidade sobre o exercício das profissões, comércio, juntas comerciais, registros públicos, trânsito, transporte e proteção ao meio ambiente.

De forma complementar, institui que todas as normas de ordenação pública sobre atividades econômicas privadas devem ser interpretadas em favor da liberdade econômica, da boa-fé e do respeito aos contratos, aos investimentos e à propriedade.

Para Roberto Augusto Castellanos Pfeiffer [215], as modificações introduzidas por intermédio da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, são revestidas de positividade, ao mesmo tempo que privilegiam a "autonomia da vontade nas relações empresariais e civis paritárias" e, por corolário, contribuem para que aumentem a "segurança jurídica para o efetivo cumprimento das

[215] PFEIFFER, Roberto Augusto Castellanos. Lei da liberdade econômica é bem-vinda, mas não é aplicável às relações de consumo. *Conjur,* 30/09/2019. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2019-dez-30/direito-civil-atual-lei-liberdade-economica-bem-vinda Acesso em 19.09.2020.

disposições contratuais pactuadas, fator relevante para o adequado desempenho econômico."

Em complemento, Pfeiffer argumenta que, em decorrência da interpretação sistemática desse diploma legal, é possível perceber que seu objeto basilar foi a intenção de "promover a livre iniciativa, impondo limites à regulação estatal da atividade econômica e conferir ampla liberdade no âmbito das relações empresariais e civis paritárias"[216].

Como forma de fomentar a implementação desses preceitos, a Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, estabelece os seguintes princípios a serem observados:

> Art. 2º: São princípios que norteiam o disposto nesta Lei:
> I - a liberdade como uma garantia no exercício de atividades econômicas;
> II - a boa-fé do particular perante o poder público;
> III - a intervenção subsidiária e excepcional do Estado sobre o exercício de atividades econômicas; e
> IV - o reconhecimento da vulnerabilidade do particular perante o Estado.

Ato subsequente, a declaração de direitos de liberdade econômica estabelece que são direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, enquanto pressupostos essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos, entre outros, "desenvolver, executar, operar ou comercializar novas modalidades de produtos e de serviços quando as normas infralegais se tornarem desatualizadas por força de desenvolvimento tecnológico consolidado internacionalmente" (artigo 3º, inciso VIII).

Dessa forma, o referido dispositivo legal assegura o fomento do desenvolvimento de novas modalidades de produtos e serviços, premissa com a qual o condomínio em multipropriedade está em consonância, pois, observando-se suas origens e desenvolvimento histórico, vem justamente concretizar uma nova forma de composição de propriedade fracionada no tempo.

Em sendo assim, considerando-se que, de acordo com Silvio de Salvo Venosa[217], "este fenômeno social nasceu da procura da classe média por uma

---

[216] PFEIFFER, Roberto Augusto Castellanos. Lei da liberdade econômica é bem-vinda, mas não é aplicável às relações de consumo. *Conjur,* 30/12/2019. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2019-dez-30/direito-civil-atual-lei-liberdade-economica-bem-vinda Acesso em 19.09.2020.

[217] VENOSA, Silvio de Salvo. Multipropriedade (time sharing). *Migalhas*, 11/02/2019. Disponível em:

residência de férias na praia ou na montanha", o que proporcionou que empresários empreendessem e criassem um sistema que permitiu o acesso a um determinado grupo social de uma segunda propriedade, ainda que de somente uma parcela do bem que lhe possibilitasse a fruição por uma determinada parcela de tempo.

Dessa forma, os multiproprietários desempenham um relevante papel enquanto agentes econômicos, haja vista que têm a liberalidade de eleger como será utilizado o seu recurso disponível e, à medida que o condomínio em multipropriedade possibilita a titularidade sobre uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, referido direito sobre a fração de tempo poderá ser objeto de locação ou comodato, permitindo que sua propriedade seja objeto de exploração econômica.

Por conseguinte, a Lei de Liberdade Econômica contribui para que o desenvolvimento de atividade econômica seja executado de forma menos burocrática, privilegiando a liberdade e a boa-fé dos particulares e, nestes termos, o condomínio em multipropriedade se alinha a essas diretrizes e fomenta a democratização da fruição do direito de propriedade, bem como estimula o desenvolvimento de novas modalidades de produtos e serviços.

3.5 TEMAS CONTROVERTIDOS SOBRE O CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Ainda que a própria natureza jurídica da multipropriedade imobiliária já tenha fomentado o debate, há outros temas controvertidos que podem ser aprofundados enquanto objeto de estudo. Não obstante tenhamos outras linhas de análise, é importante atribuir atenção, eletiva e especificamente, aos reflexos das relações jurídicas com o Código de Defesa do Consumidor, as consequências em caso de inadimplemento por parte do multiproprietário, a possibilidade de renúncia dos direitos do multiproprietário e a questão tributária referente às frações temporais.

Assim, as disposições da legislação consumerista se demonstram relevantes à análise, haja vista a possibilidade de estarmos diante da

---

https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade-time-sharing Acesso em 19.09.2020.

caracterização da figura jurídica do fornecedor na relação jurídica da qual provém a instituição da multipropriedade, atraindo a aplicabilidade concorrente deste diploma. Todavia, procurar-se-á expor as hipóteses de aplicação da legislação consumerista nessa relação jurídica, pois o Código de Defesa do Consumidor não pode ser aplicado de forma absoluta e indiscriminada, mas somente naqueles casos em que estejam caracterizados os pressupostos para configurar uma relação de consumo.

Por sua vez, considerando-se que a multipropriedade estatui um regime de condomínio entre as partes, é sobremodo relevante que cada parte contribua, na proporção de seus direitos, com as despesas para a manutenção e conservação do bem. Desta forma, a controvérsia e o aprofundamento sobre o tema residem na premissa de que a legislação civil estabelece, como uma das obrigações do multiproprietário, o pagamento da contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, impõe, como sanção pelo inadimplemento, a proibição da parte inadimplente em utilizar o imóvel, premissa que fomenta a discussão sobre a aplicabilidade deste preceito face aos valores insculpidos na Constituição Federal.

Ao estudar os pontos polêmicos, observa-se a importância de se analisar a renúncia da fração ideal na propriedade multiproprietária. Diante da aparente proibição da renúncia abdicativa, cabe o aprofundamento, neste sentido, da extensão do artigo 1358-T do CC/02, de modo que a discussão sobre uma eventual inconstitucionalidade do dispositivo será desenvolvida mais adiante.

E por fim, sem a pretensão de esgotar os temas controvertidos, mas no escopo de evidenciar alguns elementos comuns ao instituto que fomenta o debate, abordar-se-á a questão do lançamento tributário no condomínio em multipropriedade, principalmente pela análise da natureza jurídica do instituto e pelo veto efetuado pelo Sr. Presidente da República ao projeto de lei que deu origem à Lei nº 13777/18.

3.5.1 Código de Defesa do Consumidor

De acordo com o disposto no artigo 1.358-B do Código Civil de 2002, temos, de forma direta, a aplicabilidade do Capítulo VII-A, do Título III (Da Propriedade) - Livro III Do Direito das Coisas para regência do condomínio em multipropriedade e, de "forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)."

Em análise a esse dispositivo, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[218] destacam que "a sequência lógica estabelecida no artigo serve de parâmetro para a aplicação de normas supletivas e subsidiárias, bem como para a solução de eventual conflito aparente de normas."

Deveras, é necessário observar as regras previstas no referido capítulo para, de forma supletiva e subsidiária, observar as demais previsões legais para regular o instituto do condomínio em multipropriedade.

Por sua vez, considerando-se a origem do condomínio em multipropriedade e o fomento econômico que esta espécie de empreendimento exercita, a oferta da multipropriedade pode ser considerada como um produto proveniente de uma fornecedora nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

Dessa forma, as disposições desse diploma legal se aplicam em todas as fases da relação negocial, inclusive, na fase de oblação que, por consequência, não pode afetar a livre manifestação de vontade das partes.

Nesse sentido, é sobremodo importante destacar, a título exemplificativo, o seguinte julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre o tema:

> APELAÇÃO CÍVEL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Multipropriedade ou Time - Sharing - Direito de arrependimento que é viável no caso concreto e foi exercido no prazo de reflexão de 7 dias, previsto no artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor - Configurada a chamada "venda emocional", sendo abusiva a retenção de percentual dos valores pagos ou mesmo a das arras ou sinal - Devolução que deve ser dar de forma integral e de uma só vez - Sentença mantida - Recurso improvido.
> (TJ/SP, Apelação Cível n° 1002889-11.2017.8.26.0196, Relator Des. José Carlos Ferreira Alves, 2ª Câmara de Direito Privado, dj. 22.11.2018)

[218] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.r. (versão eletrônica)

Como reforço de argumento ao enunciado do pronunciamento jurisdicional colegiado, tem-se como parâmetro, as lições de Cláudia Lima Marques[219] que, ao se pronunciar sobre o modelo de negociação e oferta do objeto de venda explana nos seguintes termos:

> O direito de arrependimento do art. 49 do CDC deve ser assegurado também em caso de vendas emocionais de time-sharing ou multipropriedade, interpretando-se, como tem reconhecido a jurisprudência brasileira, que tais vendas ocorrem "fora" do estabelecimento comercial normal, uma vez que o consumidor é convidado (por telefonemas, com sorteios e premiações) a comparecer ao estabelecimento comercial do vendedor ou representante, especialmente organizado para tal, onde então, em uma festa, coquetel ou recepção, em que se servem mesmo bebidas alcoólicas, e num clima de sucesso, realização e prazer, é oferecido o produto através de vídeos, aplausos, brincadeiras e jogos, quando o consumidor é (des) informado sobre o contrato e o assina, assim como o seu pagamento, garantido com a assinatura de vários boletos de cartão de crédito, tudo em clima "emocional" de consumo e prazer que costuma arrefecer até mesmo advogados e juízes.

Perfilhando esse entendimento, Eduardo Tomasevicius Filho[220] ratifica nos seguintes termos:

> A oferta de empreendimento instituído sob a forma de multipropriedade imobiliária sujeita-se aos arts. 30 e 31 do Código de Defesa do Consumidor. Contudo, não se vê comumente tal proposta ser apresentada nos meios de comunicação ou por e-mail. Oferece-se aos hóspedes ou turistas de determinada cidade que vierem a passar por perto do local cujos apartamentos estão sendo comercializados. É comum que os vendedores perguntem ao potencial comprador se está gostando do hotel ou da cidade em questão e, sendo positiva a resposta, oferecem a possibilidade de ser "proprietário" de um dos apartamentos do hotel para usá-lo por uma ou duas semanas ao longo de um ano. O turista, que não esperava por essa ideia – além de estar empolgado com o bem-estar provavelmente vivenciado durante as férias –, não está no melhor momento para refletir adequadamente sobre o que virá a adquirir.

Para fins de análise no âmbito do Direito Comparado, o Parlamento Europeu e o Conselho da União Europeia aprovaram a Diretriz 2008/122/CE, de 14 de janeiro de 2009, que dispõe sobre a proteção do consumidor relativamente

---

[219] MARQUES, Claudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor: O novo regime das relações contratuais. 6. ed. - São Paulo, *Editora Revistas dos Tribunais*, 2011, p. 878/879.

[220] TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. Multipropriedade imobiliária no Brasil: antes nunca do que tarde? *Conjur*, 28/01/2019. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2019-jan-28/direito-civil-atual-multipropriedade-imobiliaria-brasil-antes-nunca-tarde Acesso em 10/08/2020.

a determinados aspectos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca, sendo este diploma revestido de elementos eficazes para garantir que seja aplicado.

Conforme o artigo 1º, que regula o Objeto e Âmbito da sua Aplicação[221], essa Diretriz tem por objetivo contribuir para o bom funcionamento do mercado interno e assegurar um nível elevado de proteção 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.

Além disso, no artigo 5º (Contrato de utilização periódica de bens, aquisição de produtos de férias de longa duração, revenda ou troca)[222] estabelece-se que os Estados-Membros asseguram "que o contrato seja fornecido por escrito, em papel ou noutro suporte duradouro, e redigido na língua ou numa das línguas do Estado-Membro de residência ou da nacionalidade do consumidor, à escolha deste", desde que se trate de uma das línguas oficiais da Comunidade.

Por sua vez, no artigo 6º (Direito de resolução)[223], para além dos mecanismos de que o consumidor dispõe ao abrigo da lei nacional em caso de incumprimento do disposto na presente diretriz, os Estados-Membros asseguram que o consumidor disponha de um prazo de catorze dias "de calendário para resolver o contrato de utilização periódica de bens, de aquisição de um produto de férias de longa duração, de revenda ou de troca, sem necessidade de indicar o motivo da resolução."

Nesses termos, e observando-se o ordenamento jurídico pátrio, o Código de Defesa do Consumidor brasileiro estabelece, de acordo com o artigo 30, que "toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou

---

[221] cf. Diretiva 2008/122/CE do Parlamento Europeu e do Conselho de 14 de janeiro de 2009 . Estrasburgo/França, Jornal Oficial da União Europeia. Disponível em https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=uriserv%3AOJ.L_.2009.033.01.0010.01.POR&toc=OJ%3AL%3A2009%3A033%3AFULL Acesso em 22/11/2020.
[222] idem
[223] ibidem

apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar a integrar o contrato que vier a ser celebrado."

A análise e ponderação sobre esse dispositivo legal, revestem-se de deferência na medida em que algumas espécies de condomínio em multipropriedade são constituídas sob o aspecto de empreendimento de lazer, no qual o incorporador se enquadra no conceito de fornecedor e, desta forma, atrai a aplicação da legislação consumerista, uma vez que não estará diante de uma relação jurídica de natureza civil e restrita aos aspectos condominiais.

Consequentemente, o empreendedor da incorporação deve observar e assegurar que todas as informações sejam "corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores", na forma como prevê o artigo 31 do Código de Defesa do Consumidor.

Dessa forma, e destacando-se a relevância do princípio da boa-fé nas relações jurídicas e, por corolário, nas relações jurídicas que envolvam as ofertas de multipropriedade nas suas mais distintas espécies, é sobremodo relevante destacar o enunciado de nº 170 da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, que dispõe nos seguintes termos:

> A boa-fé objetiva deve ser observada pelas partes na fase de negociações preliminares e após a execução do contrato, quando tal exigência decorrer da natureza do contrato.

Por conseguinte, tem-se que a boa-fé deverá ser observada e aplicada em todas as fases da relação jurídica que envolva o condomínio em multipropriedade, bem como nas hipóteses em que estaremos diante de uma relação jurídica que atraia os pressupostos da relação de consumo.

Sobre o tema em questão, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al. [224] acentuam que o Código de Defesa do Consumidor não deve ser observado de forma absoluta e irrestrita em todas as relações de multipropriedade, mas

---

[224] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.r. (versão eletrônica)

somente naqueles casos em que estejam caracterizados os pressupostos para configurar uma relação de consumo e, a título exemplificativo, asseveram que "na instituição de condomínio em multipropriedade entre familiares e amigos, não há de falar-se em aplicabilidade do CDC".

Em suma, o Código de Defesa do Consumidor poderá ser aplicado às relações que envolvam o condomínio em multipropriedade, mas somente quando estiverem presentes no negócio jurídico os elementos que caracterizem os sujeitos dessa relação e, ainda, de forma subsidiária, como meio de não confrontar com o que está disposto no artigo 1.358-B do Código Civil de 2002.

3.5.2 Do Inadimplemento Por Parte do Multiproprietário

Conforme previsto no artigo 1.358-J, inciso I, do Código Civil de 2002, são obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, realizar o pagamento da contribuição condominial do condomínio em multipropriedade *e,* quando for o caso, do condomínio edilício, obrigação que permanece ainda que o condômino manifeste a sua renúncia ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário.

Ou seja, não obstante o rol previsto no artigo 1.358-J do Código Civil de 2002 seja meramente exemplificativo, haja vista que o instrumento de instituição e a convenção de condomínio em multipropriedade podem dispor de outras obrigações, é incontroverso que a legislação vigente estabeleceu a obrigatoriedade ao condômino em pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade.

Assim, as obrigações listadas no rol desse artigo devem ser respeitadas, pois constituem as premissas basilares para a estruturação do condomínio em multipropriedade, sendo que o pagamento da contribuição condominial tem relevante papel nessas diretrizes, pois compartilha entre todos os condôminos a possibilidade de manutenção dessa estrutura.

Em sendo assim, em observância aos aspectos pecuniários, além da obrigação de pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade, o § 2º do artigo. 1.358-J prevê, ainda, que "a responsabilidade

pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel." Por sua vez, será de responsabilidade exclusiva do multiproprietário ou do usuário autorizado a responsabilidade quando decorrente do uso anormal.

Assim, verifica-se a necessidade do custeio, o que demanda uma obrigação pecuniária por parte do condômino em multipropriedade que, uma vez inadimplida, possibilita o ensejo para que o condomínio adote as providências previstas em nosso ordenamento.

Dessa forma, o artigo 1.358-S do Código Civil de 2002 dispõe nos seguintes termos:

> Art. 1.358-S. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

É cediço que referido dispositivo legal consagrou o dever de custeio entre todos os condôminos em multipropriedade, das despesas ordinárias e extraordinárias, sujeitando-se à adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente que se encontra em inadimplência.

De acordo com Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al.[225] referido dispositivo pode assim ser compreendido:

> O art. 1.358-S concretiza a autonomia das unidades periódicas e fortalece a interpretação de que não há solidariedade nas obrigações de custeio das despesas ordinárias e extraordinárias entre os condôminos do condomínio em multipropriedade. Por essa regra, havendo inadimplemento, em relação ao custeio das despesas ordinárias e extraordinárias, na forma da lei processual civil, a unidade periódica do condômino inadimplente será adjudicada (entregue/atribuída) ao condomínio edilício.

Percebe-se que, não obstante tenhamos uma pluralidade de multiproprietários em condomínio com a respectiva responsabilidade pelas despesas referentes ao bem, temos uma espécie de obrigação pecuniária divisível, que pode ser partilhada de forma equivalente entre todos os titulares da

---

[225] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1ª ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, RB-1.31. (versão eletrônica)

fração de tempo que lhe corresponde, na forma como prevê o artigo 257 do Código Civil de 2002.[226]

Esta adjudicação por um ente despersonalizado condominial é permitida, além da hipótese do condomínio em multipropriedade agora positivado pela lei Lei nº 4591/64, artigo 63, §3º[227], no caso de leilão extrajudicial na incorporação imobiliária e, pela jurisprudência, nos casos de inadimplência das quotas condominiais dos condomínios edilícios[228].

Diante da possibilidade de adjudicação, a lei não estipulou a forma e procedimento, remetendo somente a possibilidade de acordo com a lei processual civil. Neste sentido, vale transcrever a proposição de Cesar Calo Peghini e Flavia Lara Vogel Domiciano[229] sobre o assunto:

> Ademais, a lei estipulou que a convenção do condomínio edilício é que deverá prever o quórum exigido para a determinação de adjudicação da fração de tempo nas situações de inadimplemento do respectivo multiproprietário, bem como o quórum exigido para a disposição de alienação da respectiva unidade periódica adjudicada. Contudo, na prática, quem poderá fazer parte do quórum da deliberação de adjudicação e alienação da fração de tempo atingida pela inadimplência? Esclarece Atui (2020, p. 211) que deve ser uma deliberação em conjunto incluindo os multiproprietários e os proprietários autônomos, observando o número mínimo de votantes estipulado na convenção, tanto para a determinação da adjudicação, como no caso de eventual alienação do bem. Afinal, pode ocorrer de existirem pessoas que não concordem com essas opções de expropriação e ao permitir ouvir as opiniões de todos os condôminos, haverá maiores chances de alcançarem medidas mais justas e eficientes para toda a comunidade.

---

[226] CC/02, Art. 257. “Havendo mais de um devedor ou mais de um credor em obrigação divisível, esta presume-se dividida em tantas obrigações, iguais e distintas, quantos os credores ou devedores.”

[227] Lei 4591/64, Art. 63, § 3º “No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.”

[228] TJ/SP, AI nº 2086347-47.2019.8.26.000 – Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO.DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DA UNIDADE GERADORA DOS DÉBITOS. ADJUDICAÇÃOPELO EXEQUENTE. EXPEDIÇÃO E ASSINATURA DO AUTO DE ADJUDICAÇÃO. DISCUSSÃO ACERCA DE EVENTUAL QUITAÇÃO PARCIAL DO DÉBITO. IMPOSSIBILIDADE. ADJUDICAÇÃO PERFEITA E ACABADA. ART. 877, PARÁGRAFO 1.º, DO NCPC. EMISSÃO DA RESPECTIVA CARTA. DEFERIMENTO. “Nos termos do parágrafo 1.º do art. 877 do NCPC, considera-se perfeita e acabada a adjudicação com a lavratura e a assinatura do auto pelo juiz, pelo adjudicatário, pelo escrivão ou chefe de secretaria, e se, estiver presente, pelo executado. Inadmissível qualquer discussão acerca do débito executado após a assinatura do aludido auto. Carta de adjudicação que é emitida quando o ato já está concluído, prestando-se somente para a que o adjudicatário proceda à transferência da propriedade. Recurso provido.”

[229] PEGHINI, Cesar Calo; DOMICIANO, Flavia Lara Vogel. Multipropriedade: Evolução histórica e análise da lei 13777/18. *Migalhas*, 24/08/2020. Disponível em: https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-edilicias/332378/multipropriedade-evolucao-historica-e-analise-da-lei-13777-18, acesso em 04/11/2020.

Em relação a outros aspectos envolvidos na inadimplência por parte do multiproprietário, pode-se destacar o artigo 1.358-S, parágrafo único, inciso I do Código Civil de 2002. Dispositivo legal controverso e que proporciona profundos debates doutrinários:

> Art. 1.358-S (...)
> Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício regrar que em caso de inadimplência:
> I - **o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida**;
> II - a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o pool da administradora;
> III - a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário. (grifo nosso)

Como mencionado, o referido dispositivo está revestido de controvérsia e, consequentemente, enseja, inclusive, a discussão acerca de sua constitucionalidade[230], na medida em que prevê um regramento problemático quando confrontado com outros direitos do titular da fração temporal em condomínio multiproprietário, uma vez que pretende impor uma manifesta restrição ao exercício dos direitos reais, quais sejam: o uso e gozo da unidade autônoma.

Posicionando-se sobre esse ponto, Francisco Eduardo Loureiro [231] defende a constitucionalidade do dispositivo, alegando que:

> na realidade, não se leva o bem à excussão nem se expropria o multiproprietário de sua unidade, mas somente se aplicam os valores de créditos de locação no abatimento da dívida de condomínio. Não parece ocorrer violação à constituição tal como ocorre na própria anticrese. Tome-se também como ocorre na própria anticrese. Tome-se

---

[230] TARTUCE, Flavio*. Direito civil:* Direito das coisas, v. 4. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 477.
[231] [231] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Livro III – Do direito das coisas. In: PELUSO, Cesar (coord.*)* *Código civil Comentado: doutrina e jurisprudência*.13. ed. Barueri, SP: Manole, 2019, p. 1377.

> também como exemplo a cessão fiduciária de créditos, na qual o credor fiduciário, por força de lei, compensa o valor dos direitos creditórios com o valor da dívida garantida.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira[232], ao analisar o referido dispositivo legal, ressalta que devem ser tomadas determinadas cautelas para a sua correta interpretação e, por consequência, evitar a alegação de inconstitucional de seu conteúdo e aplicação. Estas cautelas foram assim tratadas pelo doutrinador:

> No caso de o condômino multiproprietário estar inadimplente e de o imóvel estar em prédio sujeito a um regime de *pool*, o inadimplente pode ser proibido de usar sua unidade periódica para que sua unidade seja explorada em regime de *pool* a fim de que o lucro líquido obtido seja utilizado para o pagamento da dívida (art. 1.358-S, parágrafo único, CC). O dispositivo prevê o que chamaremos de "anticrese legal" da unidade periódica para o pagamento das contribuições condominiais. Há algumas cautelas a serem tomadas para evitar inconstitucionalidade do dispositivo.
> Antes de tudo, a correta interpretação é a de que as três medidas previstas nos incisos do parágrafo único do art. 1.358-S do CC devem ser aplicadas em conjunto. Logo, não se pode simplesmente proibir o multiproprietário de usar a unidade periódica, sem que ela passe a ser utilizada no regime de *pool* para pagamento da dívida. A mera proibição, por si só, nos parece inconstitucional por ser uma medida pura de coerção indireta sem intervenção jurisdicional e por violar o direito de propriedade. A segunda cautela é que a efetivação dessa anticrese legal necessariamente deve ser precedida de um procedimento em que envolva notificação prévia ao multiproprietário inadimplente para: (1) purgar a mora por aplicação analógica do art. 401 do CC ou (2) apresentar defesa com direito a recurso por aplicação analógica do art. 57 do CC. Sem isso, haverá inconstitucionalidade por ofensa aos princípios constitucionais do contraditório. Trata-se do que chamamos de princípio do direito ao aviso prévio a uma sanção, a respeito do qual trataremos em outro texto.
> A terceira cautela é a de que essa anticrese legal só pode ser aplicada se a submissão do prédio (*rectius,* do condomínio edilício) a um regime de *pool* ocorreu no ato da instituição do condomínio multiproprietário ou por meio de deliberação posterior que tenha contado com votação favorável do titular da unidade periódica (o atual ou os anteriores). É que anticrese legal implica uma restrição especificamente aos multiproprietários quanto ao exercício do seu direito de propriedade exclusiva da unidade periódica e, portanto, depende de ato de vontade prévia dele ou dos anteriores titulares. A quarta cautela é que, apesar da omissão legal, a submissão do condomínio edilício com unidades em multipropriedade ao regime de pool na forma do parágrafo único do art. 1.358-S do CC precisa ser averbada em todas as matrículas-filhas, ou seja, em todas as matrículas das unidades periódicas, pois, ao restringir os poderes inerentes ao direito real de propriedade periódico está-se a modificar o registro de propriedade, o que atrai a obrigatoriedade de averbação por força do art. 246 da LRP. Sem essa averbação, não há eficácia *erga omnes* da multipropriedade ao regime de *pool* nem da correlata anticrese legal. Se alguém comprar uma

---

[232] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n. 13.777/2018:* pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. (Texto para discussão nº 255) Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas / CONLEG/ Senado, março/2019, p. 33/34.

> unidade periódica sem que, sem sua matrícula, esteja averbado o regime de *pool*, ele não poderá ser constrangido ao que estamos a chamar de “anticrese legal”.

Ao analisar o artigo 1.358-S do Código Civil de 2002, Gustavo Tepedino[233] assevera que, como forma de preservar o empreendimento em sua totalidade, esse dispositivo prevê a adjudicação da fração correspondente como “uma espécie de anticrese legal, a qual perdurará até a quitação integral da dívida, proibindo-se ao multiproprietário a utilização do imóvel enquanto persistir a inadimplência.” Por sua vez, ressalta que esta severa medida deverá ser objeto de regulamentação na convenção, como forma de garantir *o* “amplo direito de defesa de cada titular, podendo o condomínio inserir a respectiva unidade no “pool” hoteleiro, desde que haja previsão, nos termos da convenção, de tal destinação econômica.”

A título exemplificativo e reforço de argumentação expositiva, antes da promulgação da Lei nº 13.777/2018, ao analisar o tema da penhora sobre condomínio e a proibição de utilização de determinadas áreas, reservadas as necessárias distinções sobre os institutos específicos, o Superior Tribunal de Justiça proferiu a seguinte decisão:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL.
> 1. No condomínio edilício, o titular da unidade autônoma, cotitular das partes comuns, exerce todos os poderes inerentes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício destes mesmos direitos, em razão das necessidades impostas pela convivência em coletividade.
> 2. O Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre o condomínio edilício (arts. 1.332 e 1.334), determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, “as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores” (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os deveres destes.
> 3. Segundo a norma, é direito do condômino "usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais copossuidores" (CC, art. 1.335, II). Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum.

---

[233] TEPEDINO, Gustavo. *A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário*. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario Acesso em 02/08/2020

> 4**. É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores**.
> 5. O legislador, quando quis restringir ou condicionar o direito do condômino, em razão da ausência de pagamento, o fez expressamente (CC, art. 1.335). Ademais, por questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliativa.
> 6. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1°, art. 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (art. 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do art. 1.337, caput, do CC, sendo obrigado a pagar multa em até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei n° 8.009/90, art. 3º, IV). 7. Recurso especial provido. (REsp 1.699.022-SP 2017/0186823-3) (grifo nosso)

Ao justificar os fundamentos do voto do relator, ressaltou-se que *na linha das suas diretrizes de "socialidade"* – "cunho de humanização do direito e de vivência social -, de "eticidade" - na busca de solução mais justa e equitativa -, e de "operabilidade", tem-se a previsão, no âmbito da função social da posse e da propriedade, no particular, a proteção da convivência coletiva na propriedade horizontal, que convenção, seus dispositivos não podem afrontar "norma cogente nem os princípios da função social do contrato e da propriedade, o equilíbrio contratual e a boa-fé objetiva", não se permitindo que se proíba a utilização da área comum.

Na decisão, utilizou-se o referido posicionamento como reforço de raciocínio e de fundamentação para o fim de asseverar que havia a compreensão de ser "ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que determina a proibição da utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais."

Contudo, há de se asseverar que estamos diante de uma situação distinta ao convencional regime em condomínio. Isto porque, no regime de condomínio

em multipropriedade há previsão legal expressa nesse sentido, não havendo que se falar em ilegalidade da convenção que preveja esta forma de pagamento de dívidas condominiais.

3.5.3 DA RENÚNCIA DO DIREITO DE MULTIPROPRIETÁRIO

Dispõe o artigo 1358-T do CC/02 limitações ao poder de renúncia do proprietário referente ao seu direito no condomínio multiproprietário, bem como restrições legais à possibilidade de execução desse ato de liberalidade. Confira-se a sua redação:

> Art. 1.358-T. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício.
> Parágrafo único. A renúncia de que trata o caput deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.

Pelo texto do dispositivo ora tratado, o advérbio somente pode ter duas aplicações ou leituras diante da redação apresentada: a) o advérbio somente estaria relacionado com a possível exclusividade de renúncia translativa em detrimento da renúncia abdicativa, sendo esta proibida indiretamente pelo fato de o artigo ter atribuído exclusividade a renúncia translativa ou; b) o termo somente estaria relacionado à renúncia translativa em favor do condomínio edilício, sendo que, neste caso, a contraposição seria a exclusão de qualquer outra pessoa como beneficiária da renúncia, admitindo, assim, renúncia abdicativa. Em resumo, pela opção “a” excluída estaria a renúncia abdicativa; e, pela opção “b”, estaria a se permitir a renúncia abdicativa, estando limitada somente a renúncia translativa a qualquer outra pessoa, admitindo-se somente ao condomínio edilício.

Vale lembrar que há previsão legal no artigo 1316 do CC/02 sobre a possibilidade de renúncia por parte do condômino, no condomínio ordinário, para exonerar-se das despesas e dívidas:

> Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

> § 1 º-Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.
> § 2 º-Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

A questão posta sobre as possibilidades interpretativas já se encontram em discussão na doutrina. Anderson Schreiber[234] ao analisar esse dispositivo legal, teceu os seguintes comentários:

> parece mais coerente que o dispositivo tenha trazido uma vedação à renúncia abdicativa, que, como regra geral, é admitida nos condomínios (CC, art. 1.316), de modo a interpretar a renúncia abdicativa nesse âmbito como renúncia translativa direcionada necessariamente ao condomínio edilício. Trata-se, ao que tudo indica, de uma proteção à preservação da utilidade econômica privilegiada por meio do regime do condomínio em multipropriedade, impedindo-se que a fração de tempo da multipropriedade fique sem titular ou que venha a ser arrecadada pelo Município. O condomínio edilício mantém-se na propriedade da fração de tempo e poderá garantir a continuidade da utilização do bem imóvel, sem prejuízo aos demais coproprietários, justamente por ser responsável pela gestão do patrimônio comum e por se tratar, em certo sentido, de uma renúncia que afeta apenas parcialmente (no tempo) a propriedade do bem imóvel.

Por outro lado, Alberto Gentil de Almeida Pedroso et al. [235] entendem que ficar vedada a renúncia abdicativa do artigo 1275, II, do Código Civil, além de contrariar o texto do próprio *caput* do art. 1358-T do mesmo código, acarretaria inconstitucionalidade por ofensa ao direito de propriedade por três motivos: a) poder de dispor da coisa; b) enriquecimento obrigatório do condomínio (enriquecimento sem causa); c) deve ser permitido ao multiproprietário se livrar da coisa sem o pagamento das despesas de IPTU e condominial. Argumentam ainda que, de fato, o multiproprietário tem de poder estancar essa fonte das dívidas *propter rem* por meio da renúncia à propriedade. Finalizam afirmando que o poder de aprisionamento do multiproprietário a essa condição jurídico-real *ad seculum* para ter de arcar como novos fatos geradores de dívidas *proter rem* seria absolutamente desproporcional, engrossando o coro da inconstitucionalidade com a ofensa ao princípio da proporcionalidade. Neste

---

[234] SCHREIBER, Anderson. Multipropriedade imobiliária e a Lei 13777/18, *Jornal Carta Forense*, 03/12/2018. Disponível em http://www.cartaforense.com.br/conteudo/colunas/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-1377718/18333 Acesso em 04/11/2020.

[235] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 62.

sentido, estaria permitida a renúncia *abdicative*; permitindo-se a renúncia translativa em favor do condomínio edilício.

Já Flavio Tartuce[236] defende que a inconstitucionalidade se faz presente pela restrição à renúncia, não sendo possível a pura e simples, sem a atribuição a qualquer um que seja, ou a outra pessoa que não o condomínio. Neste sentido, o doutrinador afirma que mais uma vez o objetivo do legislador foi de propiciar uma melhor efetivação econômica da multipropriedade, retirando a possibilidade de intervenção do Estado, caso a multipropriedade fique sem dono. Porém, esbarrou-se no texto constitucional.

Outra questão polêmica é a de restrição legal de somente ser admitida a renúncia translativa se não houver débitos condominiais, tributos imobiliários e, se aplicável, foro ou taxa de ocupação.

Francisco Eduardo Loureiro[237] propõe uma saída simples que a lei deveria ter adotado, evitando-se, assim, a solução positivada. Propõe que bastaria que a regra dispusesse que a renúncia operasse com efeitos *ex nunc*.[238] Evitar-se-ia, assim, a exigência de quitação dessas obrigações se fossem necessárias, permitindo, por outro lado, a desvinculação imediata do proprietário ao empreendimento no condomínio multiproprietário.

Há doutrinadores que, nessa esteira, entendem ser inconstitucional dita restrição legal. Flavio Tartuce[239] novamente observa uma inconstitucionalidade diante do que considera uma restrição indevida e incabível ao direito de propriedade, pelo simples fato de estar o multiproprietário inadimplente. Alberto Gentil de Almeira Pedroso et al. [240] consideram que, se entende-se que não pode haver renúncia abdicativa e somente translativa, o dispositivo é

---

[236] TARTUCE, Flavio. *Direito civil*: Direito das coisas, v. 4, 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, página 477/478

[237] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Livro III – Do direito das coisas. In: PELUSO, Cesar (Coord.) *Código civil Comentado: doutrina e jurisprudência.* 13. ed. Barueri, SP: Manole, 2019, p. 1377.

[238] Interessante disposição é prevista no artigo 42 do DL 273/93 de Portugal: “Renúncia - 1 - O titular do direito real de habitação periódica pode extingui-lo mediante declaração de renúncia no certificado predial, com reconhecimento presencial da assinatura. 2 - A declaração de renúncia carece de ser notificada ao proprietário do empreendimento e à Direção-Geral do Turismo, devendo ainda ser registrada nos termos gerais. 3 - A declaração a que se refere o número anterior produz efeitos seis meses após as notificações nele previstas.” Aqui há previsão de uma eficácia diferida para a renúncia.

[239] TARTUCE, Flavio. *Direito civil:* Direito das coisas, v. 4. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 478.

[240] PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida et al. *Comentários à Lei da Multipropriedade* (Lei nº 13.777/2018: artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. 1. Ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 63.

inconstitucional por infringir o direito de propriedade, o princípio da proporcionalidade e o da livre iniciativa.

Por último, deve-se realizar a análise sobre a facultatividade ou obrigatoriedade na aceitação da renúncia translativa no condomínio mutiproprietário. Como regra geral, não parece jurídico admitir uma renúncia translativa, com natureza de cessão gratuita, como objeto de uma aceitação obrigatória, devendo, ainda que preenchidos os requisitos previstos na lei, ser a renúncia translativa objeto de aceitação pelo beneficiário, no caso, o condomínio edilício.

3.5.4 DA QUESTÃO DO LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO DAS FRAÇÕES TEMPORAIS

Como tema controvertido também cabe analisar, neste momento, como seriam efetuados os lançamentos tributários e, por conseguinte, a cobrança do imposto incidente pela propriedade da fração de tempo no condomínio em multipropriedade.

Cabe, primeiramente, mencionar que a Lei nº 13.777/18 incluiu os §§ 10 e 11 do artigo 176 da Lei nº 6015/73 (Lei de Registros Públicos), cuja redação estabeleceu o seguinte:

> § 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. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)
> § 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.

Essa alteração perpetrada na Lei de Registros Públicos facultou a legislação tributária municipal a efetuar o lançamento do tributo municipal de maneira individualizada, atribuindo a cada período temporal no condomínio em multipropriedade um número de inscrição imobiliária individualizada. Assim, cada fração temporal do imóvel, nessa espécie condominial, teria o lançamento individualizado e, portanto, o proprietário titular dessa fração poderia ser responsabilizado tributariamente pela sua respectiva fração temporal.

Nesse sentido, não haveria, em ocorrendo esse lançamento tributário individualizado, que se cogitar em solidariedade tributária entre os condôminos de frações temporais no condomínio em multipropriedade.

Não há dúvida de que esta seria a melhor maneira[241] de se conduzir, separando ou individualizando o lançamento tributário, não permitindo, nem em tese, que se cogite da solidariedade entre os condôminos multiproprietários. Dar-se-ia uma segurança jurídica ao adquirente da fração ideal temporal, não permitindo juridicamente um impacto de um condômino sobre o outro. Esta interpretação é, sem dúvida, o objetivo da lei, que permite, a todo momento, a segregação jurídica total entre os condôminos. Neste sentido, é permitida a oneração, alienação, gozo e uso de maneira independente entre eles.

Assim, diante dessa sinalização da lei, o lançamento tributário referente à fração temporal não poderia ser efetuado de uma maneira conjunta diante da natureza jurídica dessa unidade temporal no condomínio em multipropriedade. Não resta dúvida de que se trata de um direito real, um condomínio especial, tratando-se de uma propriedade individualizada, não fisicamente, mas pelo fator temporal. O paradigma avançou em não considerar exclusivamente a propriedade física, mas permitir a construção da propriedade no aspecto temporal, segregando-se de outros proprietários do mesmo imóvel em períodos diversos no aspecto temporal.

Assim, não se estaria permitindo que o Fisco Municipal fizesse um único lançamento tributário do imóvel objeto de condomínio em multipropriedade, senão somente o lançamento individualizado da respectiva fração ideal temporal.

Essa polêmica possibilidade proveio da análise dos vetos ocorridos no procedimento legislativo que deu origem à Lei nº 13777/18. Houve um veto de três parágrafos do artigo 1358-J do CC/02, no seguinte sentido:

> § 3º Os multiproprietários responderão, na proporção de sua fração de tempo, pelo pagamento dos tributos, contribuições condominiais e outros encargos que incidam sobre o imóvel.
> § 4º A cobrança das obrigações de que trata o § 3º deste artigo será realizada mediante documentos específicos e individualizados para cada multiproprietário.

---

[241] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Livro III – Do direito das coisas. In: PELUSO, Cesar (Coord.) Código civil Comentado: doutrina e jurisprudência. 13. ed. Barueri, SP: Manole, 2019, p. 1365: “O ideal é que haja inscrição municipal também individual, para que cada titular seja tributado de acordo e nos limites de sua propriedade temporal.”

> § 5º Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários".

Os dispositivos vetados confirmavam exatamente a leitura jurídica que foi feita anteriormente, qual seja: da impossibilidade do lançamento e da cobrança de tributos de maneira coletiva, somente sendo permitido o lançamento tributário individualizado e sem aplicação da solidariedade.

As razões do veto[242] foram no sentido de que os dispositivos substituiriam a solidariedade tributária e esta deveria ser fixada por Lei Complementar (CF88, artigo 146, III). Além disto, esses dispositivos vetados poderiam afetar a arrecadação tributária dos entes municipais.

Há que se questionar se o veto perpetrado pelo presidente da República poderia alterar a natureza jurídica de um instituto novo e vigente pela lei. O veto afetaria a análise de uma lei vigente? Parece que a negativa se impõe, devendo ser interpretado o direito positivado sem influência dos dispositivos vetados e não integrantes do ordenamento jurídico.

Assim, nos termos do direito positivo, incluídos pela Lei nº 13.777/18, a interpretação que deve prevalecer é a de que qualquer lançamento e cobrança tributária devem ser feitos de maneira individualizada e sem aplicação da responsabilidade solidária entre os condôminos em multipropriedade, conforme exposto anteriormente.

---

[242] Mensagem do Presidente da República ao Presidente do Senado Federal nº 763/2018, DOU 21.12.2018: "Os dispositivos substituem a solidariedade tributária (artigo 124 do Código Tributário Nacional) pela proporcionalidade quanto à obrigação pelo pagamento e pela cobrança de tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel com multipropriedade. No entanto, cabe à Lei Complementar dispor a respeito de normas gerais em matéria tributária (artigo 146, III, da Constituição). Ademais, geram insegurança jurídica ao criar situação de enquadramento diversa para contribuintes em razão da multipropriedade, violando o princípio da isonomia (art. 150, II, da Constituição). Por fim, poderiam afetar de forma negativa a arrecadação e o regular recolhimento de tributos."

4. DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE NO DIREITO COMPARADO

A análise do condomínio em multipropriedade no direito comparado tem como escopo expor, no presente estudo, as semelhanças e distinções perante outros ordenamentos jurídicos.

Nesse sentido, Rodolfo Sacco[243] destaca que a ciência comparatista possui estreita relação com a pesquisa aprofundada de diferentes modelos e apreciação de valor, delineada pelo estudo do modelo alienígena.

Além disso, René David[244] assevera que comparar sistemas jurídicos é uma arte tão antiga e longeva quanto o próprio Direito, o que contribui para evidenciar a sua relevância no estudo jurídico e, nestes termos, assevera que o Direito Comparado[245]

> [...] não é um ramo da ciência jurídica análogo àqueles outros ramos que nós tivemos em vista, direito civil ou direito comercial, direito administrativo ou direito penal. O direito civil, para citar um exemplo, é parte do direito positivo francês, ele é constituído por uma série de regras, que a doutrina e a legislação ordenam sistematicamente, e que constituem regras de conduta para os particulares nas suas relações uns com os outros; os tribunais resolvem os litígios entre os particulares impondo a observância destas regras, aplicando o direito civil.

E de forma complementar, conclui que o mesmo não ocorre com o Direito Comparado, haja vista que[246]

> [...] não existem regras de direito comparado no mesmo sentido como há regras de direito civil ou direito penal; as regras de direito comparado, se se pode empregar esta expressão, não são feitas para governar a conduta dos cidadãos, das pessoas de direito público ou do Estado; o direito comparado não é parte do direito positivo de uma determinada nação, do mesmo modo que o direito civil, o direito administrativo, ou o direito internacional privado ou público.

Nesse contexto, é oportuno destacar a diversidade do tratamento conferido a esse instituto nos mais diversos ordenamentos e, por consequência,

---

[243] SACCO, Rodolfo. *Introdução ao direito comparado*. São Paulo: RT, 2001, p. 26.
[244] DAVID,René.*Os grandes sistemas de direito contemporâneo*. 2.ed. Lisboa: Meridiano, 1978, p. 2
[245] DAVID,René.*Os grandes sistemas de direito contemporâneo*. 2.ed. Lisboa: Meridiano, 1978, p. 2-3.
[246] DAVID,René.*Os grandes sistemas de direito contemporâneo*. 2. ed. Lisboa: Meridiano, 1978,p. 2-3.

a análise expositiva de Marcelo Augusto Santana de Melo[247] contribui para este mister comparativo nos seguintes termos:

País	**Natureza Jurídica**
França	A noção de multipropriedade se afasta da noção de propriedade. Configurando-se em um esquema societário e obrigacional.
Itália	Acionária e copropriedade.
Áustria	Direito real de uso de bens imóveis a tempo parcial.
Inglaterra	Direito de uso de natureza contratual.
Portugal	Direito real de habitação periódica.
Espanha	Direito de natureza jurídico-real, embora com um fato diferenciado que é o tempo de uso.
Estados Unidos	Sem distinção sobre a natureza jurídica, mas com ampla proteção aos adquirentes, prevalecendo a forma condominial.

Isso posto, o estudo do direito comparado permite ao jurista a proximidade com a cultura jurídica de outros Estados de forma a ampliar a análise do objeto de estudo, mediante as proposições lógicas realizadas no transcorrer da investigação.

4.1 ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA

A multipropriedade disseminou-se com mais intensidade nos Estados Unidos da América, sendo responsável pelo fomento da economia ao proporcionar uma grande circulação de riquezas e aprofundamento desse direito.

De acordo com David A. Bowen[248], esse instituto se desenvolveu nos Estados Unidos da América no início da década de 70, com maior ênfase no Estado da Flórida e, diante da crise econômica que enfrentavam, relacionada ao petróleo, o que, por consequência, tornou as viagens mais dispendiosas, os hábitos de consumo foram adaptados pelos americanos, em especial, àqueles relacionados à aquisição de bens imóveis para fins de lazer e período de férias. Em sendo assim, o instituto do *timeshare* começou a adquirir popularidade e

---

[247] MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*. Vol. 70/2011, Jan/Jun2011, p. 81.

[248] BOWEN, David A. Timeshare Ownership: Regulation and Common Sense. *Loyola Consumer Law Review (459)*, v.18, 4. ed., 2006. Disponível em: https://lawecommons.luc.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1183&context=lclr Acesso em 15/07/2020.

grande número de adeptos, em contraposição ao modelo tradicional de férias e aquisição de imóveis para aquele fim por uma única família.

Já na década dos anos 80, motivados pelo movimento *greed is good* que, em tradução livre significa a *ganância é boa*, criou-se uma atmosfera que fomentou o desenvolvimento do *timesharing* ante o aumento de renda das pessoas, que foram capazes de aproveitar os períodos de férias na forma de utilização do tempo compartilhado. Todavia, à medida que esse modelo se desenvolvia com intensa celeridade, foram surgindo práticas questionáveis que ensejaram a regulamentação desse instituto pelas legislações estaduais, em especial, como forma de proteger o consumidor[249].

Assim, o Estado da Flórida aprovou a primeira versão de uma legislação relacionada ao *timeshare.*

Atualmente, o *timeshare* é regulamentado no Estado da Flórida pelo *2015 Florida Statutes*, no Título XL (*Real and Personal Property*), *Chapter 721 - Vacation and Timeshare Plans*[250], com o escopo de dispor sobre Plano de férias da Flórida e a lei de compartilhamento de tempo no referido Estado dos Estados Unidos da América.

No direito norte-americano, o *timeshare* está relacionado a uma participação que concede um período de ocupação e direito de uso de um determinado alojamento, instalações e locais de recreação e, desta forma, deve incluir[251]:

> an interest purchased in any arrangement, plan, scheme, or similar device, but not including certain exchange programs, whereby a purchaser in exchange for consideration receives a timeshare interest for a specific period of time that is less than a full year during any given year, but not necessarily for consecutive years, and which extends for a period of more than three years.[252]

---

[249] BOWEN, David A. Timeshare Ownership: regulation and common sense. *Loyola Consumer Law Review (459)*, v.18, 4. ed, 2006. Disponível em: https://lawecommons.luc.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1183&context=lclr Acesso em 15/07/2020.

[250] Estatuto da Flórida 2015. Título XL (Bens imóveis e pessoais), Capítulo 721 – Plano de Férias e *Timeshare* (Tradução nossa)

[251] BOWEN, David A. Timeshare Ownership: regulation and common sense. *Loyola Consumer Law Review (459)*, v.18, 4. ed, 2006, p 464. Disponível em: https://lawecommons.luc.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1183&context=lclr Acesso em 15/07/2020,

[252] "uma participação adquirida em qualquer acordo, plano, esquema ou dispositivo semelhante, mas não incluindo certos programas de troca, em que um comprador, em troca de contraprestação, recebe uma participação de *timeshare* por um período específico de tempo inferior a um ano inteiro durante um determinado ano, mas não necessariamente por anos consecutivos, e que se estende por um período de mais de três anos". (tradução nossa)

Pode-se interpretar, assim, que o instituto da *timeshare* deve considerar uma participação sobre um bem adquirido mediante acordo celebrado entre as partes, no qual uma das partes recebe, em contraprestação, um período específico de tempo para sua fruição, inferior a um ano durante determinado lapso temporal, mas não necessariamente de forma consecutiva e que se estende por um período maior de três anos.

Em síntese, pode-se depreender que *timeshare* representa uma participação adquirida em conformidade a um acordo de vontades, no qual uma das partes pode utilizá-la por um período específico de tempo e de forma determinada.

Por sua vez, para uma percepção mais apurada desse instituto perante os Estados Unidos da América, é sobremaneira importante observá-lo em paralelo com os preceitos da *Common Law* e, nestes termos, Gustavo Tepedino e Maria Celia Bodin de Moraes[253] acentuam os seguintes termos sobre o modelo norte americano:

> (...) a experiência norte-americana não conhece uma fórmula única de multipropriedade, contemplando diversas elaborações doutrinárias, como p. ex.: *Time-Span estate*, modelo fundado na figura da *tenancy in common*, assentando-se a fórmula, portanto, em um imóvel em comunhão pro indiviso: *Interval ownership*, modelo fundado em relação obrigacional, tratando-se de verdadeiro *lease, Fee simple*, modelo consolidado em forma condominial, através do qual se atribui, ao multiproprietário, a propriedade plena de uma fração espaço-temporal. Esta última fórmula, ainda pouco difundida, revoluciona o conceito tradicional de propriedade, criando a perspectiva temporal à situação jurídica - *property's fourth dimension*, ou seja, a quarta dimensão da propriedade, além da altura, comprimento e largura.

De acordo com Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho[254], o instituto do *timesharing* se desenvolveu com maior relevância na Flórida, "expandindo-se posteriormente pelo resto do País, em distintas modalidades: *fee ownership time-sharing* (direito real sobre coisa alheia) e *non-fee ownership time-sharing* (direito de gozo)."

Todavia, diversos Estados americanos passaram a editar leis estaduais dispondo sobre a regulamentação desse instituto, ensejando uma

---

[253] TEPEDINO, Gustavo José Mendes; MORAES, Maria Celina Bodin de. A multipropriedade. In: *Revista de Direito Civil* - imobiliário, agrário e empresarial. v. 40. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1987, p. 110.

[254] VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da lei 13.777/2018. *Revista Faculdade de Direito UFMG*. Belo Horizonte, n. 75, p. 99-118, jul/dez, 2019, p. 100.

dessemelhança em seu tratamento que afetou, direta ou indiretamente, a forma como o *timeshare* era regulamentado.

Em decorrência disso, em 1980, foi editada a *Uniform Real State Timeshare Act*, dispondo sobre regras básicas e gerais sobre esse instituto, por intermédio das quais se especificou que o *timeshare estate* significa o direito de ocupar uma unidade ou qualquer uma das várias unidades durante um certo período de tempo, separados durante um período de pelo menos cinco anos, incluindo opções de renovação, juntamente com uma propriedade livre ou uma propriedade de compartilhamento de tempo ou uma parte específica dela.

Ademais, o *timeshare* pode ser concebido em duas categorias principais, quais sejam: *fee ownership* e *non-fee ownership*.

A espécie *fee ownership* consiste na concordância de um adquirente de *timeshare* recebe uma quantidade de uma participação acionária possessória, a qual pode ser alienada, cedida ou onerada em garantia real. A taxa de compartilhamento de tempo ou propriedade de *timeshare* é baseada nos conceitos de direito do arrendamento em propriedade comum e em intervalo de tempo em comum, no qual o comprador recebe um interesse indiviso, juntamente com um direito exclusivo de ocupação durante um período designado. Com o período de tempo do titular, o título de uma unidade compartilhada circula entre proprietários de intervalos (titulares de *timeshare*) de acordo com um cronograma fixo recorrente[255].

Ou seja, na espécie *fee ownership*, há a aquisição da propriedade e o adquirente celebra um contrato estipulando o período específico de utilização da propriedade, durante o qual cada coadquirente poderá usufruir exclusivamente da unidade específica. No desiderato de proporcionar segurança jurídica entre os coadquirentes, cada um destes recebe um instrumento que estabelece e transmite aos demais a previsão do uso exclusivo e periódico. Após o transcurso do período estipulado, os demais coproprietários ficam desimpedidos para partilhar a propriedade ou reestruturar as unidades num novo formato de compartilhamento.

---

[255] BUTLER, D W.*Time-Shares Conferring Ownership*. Acta Juridica 315 and the references mentioned by him in footnotes 4, 5, and 6 of his mentioned article, Tom Eastman, ‘Time Share: A Primer’ (1981) 57 N.D. L. Rev. 152, 1985.

Por sua vez, a *non-fee ownership* pode ser dividida em três variações, sendo a primeira variedade a forma de uso correto da propriedade, que inclui licença de *timeshare* e concessão de *timeshare*; a segunda inclui usufruto em comum e uso em comum e, por fim, a terceira é uma forma de acordo para a compra de ações ou associação em relação ao bem, em vez de um interesse derivado de bens imóveis[256].

À guisa de conclusão, percebe-se que, nessa modalidade, o adquirente não é proprietário do imóvel de uso partilhado, haja vista que possuirá tão somente o direito de uso e ocupação pelo período de tempo especificado, devendo arcar com as despesas inerentes ao bem, tais como administração, manutenção e tributos. Desta forma, o adquirente é responsável pelo pagamento de um valor previamente ajustado para utilizar o bem durante um determinado lapso temporal em determinada época e, uma vez finalizado o *timeshare*, este bem poderá regressar ao titular, que atua como uma espécie de empreendedor e gerenciador das unidades de tempo que serão usufruídas para um novo cronograma e oferta para terceiros.

4.2 PORTUGAL

Em Portugal, esse instituto foi regulamentado de forma incipiente pelo Decreto-Lei nº 355, de 22 de dezembro de 1981, com escopo de regular o direito real de habitação periódico em imóvel ou conjunto imobiliário destinado a fins turísticos, mediante o qual o legislador português almejou apresentar uma resposta à problemática de acesso seguro a uma espécie de habitação para o período de férias, mediante a criação de um direito real revestidos com as características e segurança jurídica inerente ao instituto de um direito desta natureza ao seu titular[257].

Nesse contexto expositivo, Madalena Teixeira [258] destaca que a "constituição do direito real de habitação periódica constitui sem dúvida uma das

---

[256] BUTLER, D W.Time-Shares Conferring Ownership. Acta Juridica 315 and the references mentioned by him in footnotes 4, 5, and 6 of his mentioned article, Tom Eastman, '*Time Share: A Primer*' (1981) 57 N.D. L. Rev. 152, 1985.
[257] JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registo predial*. Coimbra: Gestlegal, 2018, p. 157-158.
[258] TEIXEIRA, Madalena. Os empreendimentos turísticos e o direito registal: tema revisitado. In *Cadernos do Centro de Estudos Notariais e Registrais*. N 4. Coimbra: Coimbra Editora, p. 104.

implicações registrais mais relevantes" e, em complemento, aduz que "não só a oponibilidade em relação a terceiros depende do registro predial, como é à atuação do serviço de registro que se deve a emissão do certificado predial, no escopo de conceder e certificar o título e tornar legítima a transmissão ou oneração dos 'direitos parcelares' criados."

Assim, o direito de habitação periódica poderia ser constituído, com eficácia real, direitos de habitação limitados a período certo de tempo de cada ano, com duração mensal, sobre um imóvel ou um conjunto imobiliário urbano destinado a fins turísticos, ou sobre as respectivas frações.

De acordo com José Alberto Rodríguez Lorenzo González[259], no direito português o conteúdo do direito real é delimitado e definido sob o prisma de dois aspectos, quais sejam: positivamente e negativamente. Os elementos positivos estão interligados pela atribuição de poderes, faculdade e expectativas sobre o bem. Por sua vez, os elementos negativos se relacionam com a imposição de deveres, obrigações, ônus e sujeições. E, em relação ao direito real de habitação periódica, acentua que se trata de "um direito de conteúdo fundamentalmente análogo ao de usufruto, na medida em que não se inclui como subcapítulo daquele por também apresentar traços característicos da propriedade horizontal."

No contexto comparativo, observando-se os dados histórico-sociológicos do direito real de habitação periódica no direito português, Mónica Jardim destaca que entre o período de 1981 e 1993, não obstante a presença de legislação específica regulamentando o instituto, diversos adquirentes do direito de habitação periódica, "não raras vezes viram defraudadas as expectativas que os conduziram a adquirir os respectivos direitos"[260]. Esta situação pode ser explicada por alguns fatores específicos, entre os quais o fato de que diversos adquirentes não compreendiam direito o que estavam realmente adquirindo, sendo deveras levados a entender que o *time-sharing* consistia num direito de propriedade sobre o bem.

Outros elementos que justificam essa percepção, de acordo com Mónica Jardim[261], estavam relacionados ao modo como a publicidade e as vendas eram

---

[259] GONZÁLEZ, José Alberto Rodríguez Lorenzo. *Direito reais:* relatório. Porto: Repositório das Universidades Lusíada, 2015, p. 323.
[260] JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registo predial*. Coimbra: Gestlegal, 2018, p. 158.
[261] JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registo predial*. Coimbra: Gestlegal, 2018, p. 158.

realizadas, ao passo que as informações eram omitidas e sucintas, aliadas à técnica de venda agressiva, distorcendo a qualidade das habitações e alojamentos, além de silenciar sobre despesas suplementares e o período disponível.

Percebe-se, nesse contexto, uma preocupação com os aspectos contratuais do direito real de habitação periódica, em pormenor, no modo como a publicidade e a abordagem para as vendas eram realizadas, tratando, por diversas vezes, os adquirentes como consumidores.[262]

Durante a vigência desse diploma, o direito de habitação periódica constava de um certificado predial, o qual poderia ser negociável por via de endosso, assumindo, desta forma, a natureza de um valor de mercado, dotado de enorme mobilidade e cujo valor econômico poderá ser rapidamente realizado pelo respectivo titular (art. 3º-c, Decreto-Lei 355/81[263]).

Esse diploma incipiente no direito português sobre a propriedade imobiliária teve o objetivo de servir de instrumento jurídico para atender a dinâmica do mercado imobiliário relacionada aos alojamentos de férias em determinadas épocas do ano.

Em decorrência disso, de acordo com José Alberto Rodríguez Lorenzo González[264] o direito real de habitação periódica proporcionou forma jurídica a um sistema de modelo em evidência na Europa Ocidental que proporciona um aproveitamento econômico de edifícios, designado por *time sharing (*à letra*, "*partilha de tempo*")*. Sendo que, em determinados ordenamentos jurídicos, essa concepção se consolidou mediante a titularidade partilhada, ou seja, numa espécie de multipropriedade.

Posteriormente, a disciplina foi regulamentada pelo Decreto-Lei nº 130, promulgado em 4 de abril de 1989 e referendado em 7 de abril do mesmo ano, aprimorando as disposições sobre esse instituto. Posteriormente, o regime jurídico da habitação periódica no direito português foi tratado pelo Decreto-Lei nº

---

[262] Vale aqui uma análise comparativa com o ordenamento jurídico brasileiro, no qual o instituto do condomínio em multipropriedade é realizado sob o enfoque civilista e os adquirentes como condôminos, não necessariamente como consumidores, salvo as peculiaridades de cada caso concreto que admita a aplicabilidade concorrente da legislação consumerista.

[263] Vide Decreto Lei 355/81, disponível em https://dre.tretas.org/dre/138/decreto-lei-355-81-de-31-de-dezembro

[264] GONZÁLEZ, José Alberto Rodríguez Lorenzo. *Direitos reais:* relatório. Lisboa: Lusíada - Direito, 2015, p. 280-281.

275, de 28 de julho de 1993 que, em seu artigo 1º, estabeleceu os seguintes termos:

> **Capítulo 1, Secção 1, Artigo 1.º**
> **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. (grifo do autor)

Todavia, a legislação portuguesa sobre o direito real de habitação periódica foi constantemente alterado, sendo que o Decreto 275/93 foi alterado pelo Decreto-Lei nº 180, de 22 de maio de 1999, pelo Decreto-Lei nº 22, de 31 de janeiro de 2002, pelo Decreto-Lei nº 76-A, de 29 de março de 2006, pelo Decreto-Lei nº 116 de 4 de julho de 2008, pelo Decreto-Lei nº 37 de 10 de março de 2011 e, por último, pelo Decreto-Lei nº 245 de 20 de outubro de 2015.

Dessa forma, o Decreto-Lei nº 180, de 22 de maio de 1999 alterou a redação dos artigos 1.º a 24.º, 28.º, 30.º, 31.º, 43.º, 45.º a 49.º, 52.º, 53.º, 54.º a 57.º e 60.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, atribuindo-os nova redação.

Por sua vez, o Decreto-Lei nº 22, de 31 de janeiro de 2002, alterou a redação dos artigos 4.º, 11.º, 15.º, 16.º, 17.º, 46.º, 47.º, 48.º, 54.º e 60.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 180/99, de 22 de Maio que, em síntese, apresentou disposições sobre as condições de exploração do empreendimento no regime de direito real de habitação periódica, requisitos para expedição de certificado predial, caução, direito de resolução, contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica, duração dos direitos reais de habitação periódica, contrato de transmissão de direitos de habitação turística e disposições transitórias.

Por intermédio do Decreto-Lei nº 76-A, de 29 de março de 2006, houve alteração do regime jurídico da habitação periódica, estipulando que o artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, alterado pelos Decretos-Leis n.º 180/99, de 22 de Maio e n.º 22/2002 de 31 de Janeiro passaria a ter a seguinte item 9 – "Para efeitos do disposto no n.º 4, o vendedor deve apresentar na Direcção-Geral do Turismo um requerimento instruído com os seguintes elementos: e, por conseguinte, a) Certidão do acto constitutivo do

estabelecimento individual de responsabilidade limitada, da cooperativa ou da sociedade comercial."

Ato subsequente, o Decreto-Lei n° 116, de 4 de julho de 2008, foi promulgado com o objetivo de adotar medidas de simplificação, desmaterialização e eliminação de atos e procedimentos no âmbito do registro predial e atos conexos, prevendo que a escritura pública deixaria de ser obrigatória para a constituição do direito real de habitação periódica, sendo que esse ato passaria a ser realizado por documento particular autenticado.

O Decreto-Lei nº 37 de 10 de março de 2011 alterou o regime dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca (*time sharing*) e, por conseguinte, alterou a redação dos *artigos 3.º, 5.º, 9.º, 10.º, 11.º, 13.º, 14.º, 16.º, 17.º, 18.º, 23.º, 31.º, 34.º, 43.º, 45.º, 46.º, 47.º, 48.º, 49.º, 50.º, 51.º, 53.º, 54.º, 58.º, 59.º e 60.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 180/99, de 22 de Maio, pelo Decreto-Lei n.º 22/2002, de 31 de Janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, e pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho*, oportunidade em que estabeleceu-se que o *direito real de habitação periódica é, na falta de indicação em contrário, perpétuo, podendo ser-lhe fixado um limite de duração não inferior a um ano*.

O Decreto-Lei n° 245, de 20 de outubro de 2015, procedeu à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, que aprovou o regime jurídico da habitação periódica, concretizando a transposição para a ordem jurídica interna da Diretriz n.º 2008/122/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de janeiro de 2009, que dispõe sobre a proteção do consumidor relativamente a determinados aspetos dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca, oportunidade em que realizou a alteração dos *artigos 16.º, 54.º, 58.º e 59.º do Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto, alterado pelos Decretos-Leis nº 180/99, de 22 de maio, 22/2002, de 31 de janeiro, 76-A/2006, de 29 de março, 116/2008, de 4 de julho, e 37/2011, de 10 de março*.

Assim, os direitos reais de habitação periódica são constituídos mediante ato sujeito à escritura pública ou documento particular autenticado [265](artigo 6º -

[265] Neste ponto, o direito brasileiro, de maneira diversa, somente exclui a possibilidade de escritura pública nos termos do artigo 108 do CC/02: Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é

Item 1), sendo que o "acto de constituição de direito real de habitação periódica é instruído com cópia da certidão de comunicação ao Turismo de Portugal"[266], I.P., que deve descrever de forma minuciosa o empreendimento, nos termos do artigo 5º, item 2[267] do Decreto-Lei nº 275/93.

---

essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

[266] Aqui há mais uma diferença entre o Direito português e o direito brasileiro. No direito brasileiro, é permitido, nos termos do artigo 1358-C do CC/02, a instituição de condomínio em multipropriedade incidente sob qualquer imóvel. Já no direito português, a permissão legal não é para qualquer imóvel mas tão somente para em unidades de "alojamento integradas em hotéis-apartamentos" (artigo 1º do DL 275-93), cujo foco é o fomento da atividade turística. Por isto há a necessidade da apresentação da certidão de comunicação ao Turismo de Portugal.

[267] Artigo 5.º
Declaração de comunicação prévia
(...)
2 - O proprietário das unidades de alojamento a submeter ao regime de direitos reais de habitação periódica deve apresentar, por via informática, ao Turismo de Portugal, I. P., nos termos previstos no artigo 62.º, a declaração de comunicação prévia com prazo acompanhada dos seguintes elementos:
a) A identificação do ou dos proprietários do empreendimento turístico;
b) A identificação do proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica;
c) A identificação do empreendimento, com menção do número da descrição do prédio ou prédios no registo predial e indicação da sua localização;
d) Classificação provisória atribuída ao empreendimento turístico, se este ainda não estiver em funcionamento, ou a classificação definitiva, se já tiverem decorrido dois meses sobre a sua abertura ao público;
e) O título de constituição da propriedade horizontal que garanta a utilização das instalações e equipamentos de uso comum por parte dos titulares de direitos reais de habitação periódica, nos termos previstos na alínea e) do n.º 1 do artigo anterior;
f) No caso de o empreendimento se encontrar ainda em construção, a licença de construção emitida pela câmara municipal competente;
g) A indicação dos ónus ou encargos existentes;
h) A data prevista para a abertura ao público do empreendimento;
i) A descrição e designação das unidades de alojamento sobre as quais se pretende constituir direitos reais de habitação periódica, com observância, quanto à primeira, do disposto nos n.os 2 e 3 do artigo 83.º do Código do Registo Predial;
j) O número de unidades de alojamento referidas na alínea anterior e a percentagem que representam do total do empreendimento turístico;
l) A enumeração das instalações e equipamentos de uso comum e de exploração turística, bem como dos equipamentos de animação, desportivos e de recreio do empreendimento;
m) O número total dos direitos reais de habitação periódica a constituir e o limite de duração dos mesmos;
n) O valor relativo de cada direito real de habitação periódica, de acordo com uma unidade padrão;
o) O critério de fixação e actualização da prestação periódica devida pelos titulares e a percentagem desta que se destina a remunerar a gestão;
p) O início e o termo de cada período de tempo dos direitos;
q) Os poderes dos respectivos titulares, designadamente sobre as partes do empreendimento que sejam de uso comum;
r) Os deveres dos titulares, designadamente os relacionados com o exercício do seu direito e com o tempo, o lugar e a forma de pagamento da prestação periódica;
s) Os poderes e deveres do proprietário do empreendimento, nomeadamente em matéria de equipamento e mobiliário das unidades de alojamento e a sua substituição, de reparações ordinárias e extraordinárias, de conservação e limpeza e os demais serviços disponibilizados;
t) A capacidade máxima de cada uma das unidades de alojamento.
(grifo do autor)

Em complemento, o artigo 8º estabelece que o título de constituição desse direito real de habitação periódica está sujeito à inscrição perante o registro predial, assim como determina que somente poderá ser objeto de direito real de habitação periódica o edifício, grupo de edifícios ou conjunto imobiliário objeto de uma única descrição no registro predial (Item 2).

Em relação às faculdades, os titulares do direito real de habitação periódica podem (artigo 21):

> a) Habitar a unidade de alojamento pelo período a que respeita o seu direito;
> b) Usar as instalações e equipamentos de uso comum do empreendimento e beneficiar dos serviços prestados pelo titular do empreendimento;
> c) Exigir, em caso de impossibilidade de utilização da unidade de alojamento objecto do contrato devido a situações de força maior ou caso fortuito motivado por circunstâncias anormais e imprevisíveis alheias àquele que as invoca, cujas consequências não poderiam ter sido evitadas apesar de todas as diligências feitas, que o proprietário ou o cessionário lhe faculte alojamento alternativo num empreendimento sujeito ao regime de direitos reais de habitação periódica, de categoria idêntica ou superior, num local próximo do empreendimento objecto do contrato;
> d) Ceder o exercício das faculdades referidas nas alíneas anteriores.

Por sua vez, em relação às obrigações, é previsto no artigo 22 do Decreto-Lei nº 275/93 que o titular do direito real de habitação periódica é obrigado a pagar anualmente ao proprietário das unidades de alojamento *"*sujeitas ao regime dos direitos reais de habitação periódica a prestação pecuniária indicada no título de constituição*"*, sendo que esta prestação é vinculada de forma exclusiva a compensar o proprietário das unidades de alojamento das despesas com os serviços de utilização e exploração turística a que as mesmas estão sujeitas, assim como as "contribuições e impostos e quaisquer outras previstas no título de constituição e a remunerá-lo pela sua gestão, não podendo ser-lhe dada diferente utilização."

Nesses termos, "o valor da prestação periódica pode variar consoante a época do ano a que se reporta o direito real de habitação periódica, mas deve ser proporcional à fruição do empreendimento pelo titular do direito" (Item 3), e o percentual da prestação periódica no escopo de remunerar a gestão não pode ultrapassar 20% (vinte por cento) do valor total.

Em relação aos direitos e obrigações do proprietário, pode-se destacar a impossibilidade de constituir outros direitos reais sobre aquele edifício, conforme previsto no artigo 2º: “O proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime de direitos reais de habitação periódica não pode constituir outros direitos reais sobre as mesmas”.[268]. Além disso, o artigo 28 estabelece que o proprietário das unidades de alojamento submetidas ao regime de direitos reais de habitação periódica só pode realizar obras que constituam inovações “nas unidades de alojamento, ainda que por sua conta, com o consentimento dos titulares, a prestar em assembleia geral.”

Em análise do instituto do direito real de habitação periódica ao caso concreto, o Tribunal da Relação de Évora, no julgamento do recurso nos autos do Processo 4262/13.5YYSLB.E1[269], ao analisar os efeitos decorrentes das obrigações e deveres dos titulares dispôs nos seguintes termos:

> I. Nos termos do art.º 22.º do DL 275/93, de 5 de agosto, as prestações a que os titulares de DRHP se encontram obrigados são a contrapartida dos encargos de gestão, destinando-se ainda a compensar o proprietário do empreendimento turístico pelas despesas a que está sujeito.
> II. Encontrando-se vinculadas pela lei a tal finalidade, não pode o titular obrigado invocar a excepção do não cumprimento para se eximir ao cumprimento de tais prestações no caso de lhe ter sido recusado o uso da unidade de alojamento, ainda que tal recusa seja ilícita, cabendo-lhe antes o direito a ser indemnizado pelos prejuízos sofridos.

Na análise do contexto fático, que versa sobre a recusa do proprietário do empreendimento turístico em facultar o gozo do titular do direito real de habitação periódica e, assim decorrente, este deixou de pagar as prestações periódicas que lhe eram de sua incumbência, foi exposto que estão, entre as obrigações dos titulares, a contrapartida pelos encargos de gestão, pois se

---

[268] Aqui se apresenta outra diferença entre o direito português e o direito brasileiro. Esta diferença, porém, tem origem na natureza jurídica do direito real de habitação no modelo português que é considerado direito real sobre coisa alheia e o modelo brasileiro, que trata como se fosse propriedade. Assim, pelo modelo português está proibido instituir outros direitos reais sobre as mesmas (artigo 2º do DL 275/93) e no direito brasileiro está permitida esta oneração, nos termos do inciso III do artigo 1358-I do CC/02.

[269] TRE-PORTUGAL. Acórdão do Tribunal da Relação de Évora *4262/13.5YYLSB.E1 - Direito Real de Habitação Periódica*.. Relatora: Maria Domingas. DJ. 25/06/2020. Disponível em: http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/9fc6e3076c001f1b802585a500326efa?OpenDocument&Highlight=0,habita%C3%A7%C3%A3o,peri%C3%B3dica Acesso em 06/10/2020.

destinam a compensar o proprietário do empreendimento turístico pelas despesas inerentes a esse bem.

Por sua vez, alegou a parte executada, ainda, que ante a recusa da parte exequente (Investimentos Turísticos S.A.) em lhe facultar o gozo das semanas correspondentes ao direito de que é titular, deixou de pagar as prestações periódicas que eram de sua obrigação, *ficando a unidade à disposição da exequente, que a pôde rentabilizar, compensando os montantes não pagos*.

Enquanto fundamentos de fato, a titular responsável pelos empreendimentos turísticos interpôs a ação executiva para pagamento de quantia certa, requerendo que o executado (titular do direito real de habitação periódica, designada pelas letras “EH” e “CU”, correspondentes às unidades de alojamento n°s 718 (T0) e 509 (T1), respectivamente, e no que respeita às semanas n°s 25, 37 e 38), realizassem o pagamento referente às referidas frações de tempo.

Ainda sob o enfoque do contexto fático jurídico, constatou-se que a obrigação de pagamento da prestação periódica pelo titular vence anualmente, devendo-se observar o disposto no artigo 23, item 3, ao prever que, “na falta de pagamento da prestação periódica até dois meses antes do início do período de exercício do correspondente direito, o proprietário das unidades de alojamento sujeitas ao regime do direito real de habitação periódica pode opor-se a esse exercício”.

Em síntese, embora reconhecida a ilicitude da recusa em facultar o uso da unidade, daí resultando violação do direito fundamental do titular do direito a habitar a unidade de alojamento durante o seu período de tempo anual, deve-se ter como corolário desse ato a constituição da exequente, proprietária do empreendimento, no dever de indemnizar aquele pelos prejuízos sofridos, sem que, todavia, implique a liberação do pagamento das prestações anuais.

Por conseguinte e observando-se os fatos de acordo com o regime jurídico da habitação periódica, compreendeu-se que a recusa e oposição ao exercício do direito sobre a habitação periódica não enseja um exercício abusivo do direito para que a administradora pratique os atos necessários para o recebimento das contribuições pecuniárias inerente a esse bem.

Retomando a análise do instituto do direito real de habitação periódica no direito português, Joaquim de Seabra Lopes[270] acentua, com base na legislação específica, observadas as suas alterações, que o regime jurídico do direito de habitação periódica e seu objeto só podem recair sobre "edifício, grupo de edifícios ou conjunto imobiliário objecto de uma única descrição no registo predial", conforme previsto no artigo 8º da legislação específica.

Para José Alberto Rodríguez Lorenzo González[271], ao analisar o direito real de habitação periódica sob o enfoque do artigo 21 que dispõe sobre o conteúdo e exercício do direito real de habitação periódica, observou que esse instituto tem um conteúdo similar ao de usufruto e que, somente não se inclui como subcapítulo daquele por também apresentar traços característicos da propriedade horizontal. Atribui, assim, predominantemente, as faculdades de uso e de fruição sobre uma coisa.

Em complemento, José Alberto Rodríguez Lorenzo González[272] destaca que, acaso não fosse instituído o modelo do direito real de habitação periódica no ordenamento jurídico português, não seria óbice adotar o modelo previsto no artigo 1439 do Código Civil Português (artigo 1439.º Noção – "Usufruto é o direito de gozar temporária e plenamente uma coisa ou direito alheio, sem alterar a sua forma ou substância") para que fossem produzidos os mesmos efeitos. Em síntese, aduz que o elemento essencial para a promulgação de referida legislação específica é proveniente da necessidade de ajustar um administrador e de, nessa medida, regular as relações entre ele e os titulares da habitação periódica.

De acordo com Cláudia Mara de Almeida Rabelo Viegas e Rodolfo Pamplona Filho[273], a multipropriedade no direito português "é classificada em direito real sobre coisa alheia, pelo qual o multiproprietário é tido como detentor de direito real limitado, incidente sobre propriedade que se mantém no patrimônio jurídico do empreendedor."

---

[270] LOPES, Joaquim de Seabra. *Direito dos registos e do notariado*. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2019, p. 462.
[271] GONZALÉZ, José Alberto Rodriguez Lorenzo. *Direitos reais:* relatório. Lisboa: Lusíada - Direito, 2015, p. 233.
[272] GONZALÉZ, José Alberto Rodriguez Lorenzo. *Direitos reais:* relatório. Lisboa: Lusíada - Direito, 2015, p. 233-234.
[273] VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da lei 13.777/2018. *Revista Faculdade de Direito UFMG*. Belo Horizonte, n. 75, pp. 99-118, jul/dez, 2019, p. 102.

Ao analisar esse instituto sob a ótica da legislação portuguesa, Edésio Fernandes[274] acentua que a multipropriedade consiste num direito de gozar dos direitos inerentes a uma unidade de alojamento integrada a um determinado empreendimento turístico, para fins habitacionais, sendo esta utilização vinculada a um ou mais determinados períodos estabelecidos, mediante contraprestação pecuniária periódica ao titular do direito do empreendimento ou a quem exerça a administração.

É mister destacar que o direito real de habitação periódica não é imutável, haja vista que o artigo 7º estabelece a forma de sua modificação, e deve observar a forma de escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo dos titulares de direitos reais de habitação periódica cuja posição seja afetada e, em caso de recusa injustificada, poderá ser a manifestação de anuência suprida judicialmente.

O artigo 42 prevê a hipótese de renúncia ao direito real de habitação periódica, estabelecendo no item 1 que seu titular pode "extingui-lo mediante declaração de renúncia no certificado predial, com reconhecimento presencial da assinatura." Além disso, "a declaração de renúncia carece de ser notificada ao proprietário do empreendimento e à Direcção-Geral do Turismo, devendo ainda ser registada nos termos gerais", a qual produzirá efeitos 6 (seis) meses após as notificações nele previstas.[275]

Em síntese, Henrique Mesquita[276] destaca que esse instituto está revestido de "natureza jurídica de direito real limitado sobre coisa alheia" e, por corolário, deve ser instituído em observância ao regime de condomínio especial edilício, pesando sobre o proprietário o ônus de administrar e conservar as unidades autônomas do empreendimento[277], permitindo-se que sejam rateadas

---

[274] FERNANDES, Edésio. *A nova ordem jurídico-urbanística do Brasil*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006, p. 33.

[275] O paralelo deste dispositivo no direito brasileiro é o artigo 1358-T do CC/02, que, em tese, limita a renúncia abdicativa e prevê que para a renúncia translativa há a necessidade de quitação das contribuições condominiais e tributos imobiliários. Estes requisitos não encontram paralelo no direito português, somente diferindo o prazo de eficácia da renúncia. Esta questão já foi tratada nos temos controvertidos, item 3.5.3 desta dissertação.

[276] MESQUITA, Manuel Henrique. Uma nova figura real: o direito de habitação periódica. *Revista de Direito e Economia*, vol. VIII, n. 1, p. 49-60, p. 51.

[277] Observa-se aqui mais uma distinção do direito brasileiro, outra vez levado a efeito pela diferença na natureza jurídica do direito real. No direito português, devido ao fato de haver um proprietário e o adquirente ter um direito real sob a coisa alheia, o dever de administrar o empreendimento é do proprietário. Já no direito brasileiro, é criada a figura do administrador, nos termos do artigo 1358-M ou do artigo 1358-R do CC/02.

as despesas de conservação, por meio de prestações periódicas, desde que, previamente definidas no título constitutivo desse direito real.

4.3 REINO UNIDO

No Reino Unido, o *timesharing* era regulamentado pela *Timeshare Act 1992* (de 16 de março) promulgada pela *Queen's most Excellent Majesty*, ato legislativo que previu os direitos sobre o cancelamento e os acordos relacionados ao *timeshare*.

Assim, conforme previsto no *Timeshare Act 1992*, tinha-se o *timeshare accommodation*, o qual consistia em qualquer acomodação que seja utilizada de forma total ou parcial para fins de lazer por um determinado grupo de pessoas, denominados como usuários de *timeshare* e, desta forma, possuam direitos de uso ou participem de negócios jurídicos sob os quais possam usar esse alojamento isoladamente ou em conjunto de acomodações a que essa unidade pertence, por períodos intermitentes de curta duração.

Por sua vez, também era previsto o *timeshare rights*, equivalente aos direitos em decorrência dos quais uma pessoa se torna ou virá a ser um usuário de *timeshare*, sendo direitos que podem ser exercidos durante um período não inferior a três anos.

O termo *accommodation* empregado na *Timeshare Act 1992* expressava o sentido de acomodação em período de curta duração, assim entendido como aquele não superior a um mês, ou outro período que possa ser prescrito, em um edifício ou em uma *caravan,* na forma como previsto na *Caravan Sites and Control of Development Act 1960*, de 29.07.1960, em sua definição prevista na seção 29, item 1, na qual *caravan* consiste em qualquer estrutura projetada ou adaptada para a habitação humana que possa ser deslocada de lugar, assim entendido qualquer veículo a motor projetado ou adaptado.

De forma excludente, está previsto que não se estará diante de um contrato de *timeshare* (ou um contrato de crédito de *timeshare*) se, uma vez celebrado, ele possa vir a ser cancelado em decorrência do disposto na seção 67 da *Consumer Credit Act 1974*, que dispõe os seguintes termos:

> Cancellable agreements[278].
> [F1(1) Subject to subsection (2)] a regulated agreement may be cancelled by the debtor or hirer in accordance with this Part if the antecedent negotiations included oral representations made when in the presence of the debtor or hirer by an individual acting as, or on behalf of, the negotiator, unless—
> (a)the agreement is secured on land, or is a restricted-use credit agreement to finance the purchase of land or is an agreement for a bridging loan in connection with the purchase of land, or
> (b)the unexecuted agreement is signed by the debtor or hirer at premises at which any of the following is carrying on any business (whether on a permanent or temporary basis) -
> (i) the creditor or owner;
> (ii) any party to a linked transaction (other than the debtor or hirer or a relative of his);
> (iii) the negotiator in any antecedent negotiations.

A referida legislação tem aplicabilidade a qualquer contrato de *timeshare* ou contrato de crédito de *timeshare* se: i.) o contrato seja, de qualquer forma, regido pela lei do Reino Unido ou de uma parte do Reino Unido; ou ii.) quando o contrato for celebrado, uma ou ambas as partes estiverem no Reino Unido.

Em síntese, Dario da Silva Oliveira Junior e Victor Emanuel Christofari[279] acentuam que a legislação inglesa, por intermédio da *Timeshare Act 1992* considera o instituto da multipropriedade como um direito de uso proveniente de natureza jurídica contratual e, consequentemente, *timeshare* de bem imóvel é um direito de uso de natureza contratual.

Por sua vez, o *Timeshare Act 1992* foi revogado, sendo o instituto regulamentado pela *DIRECTIVE 2008/122/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL, of 14 January 2009, on the protection of*

---

[278] "Acordos canceláveis.
[F1 (1) Sujeito à subseção (2)] um acordo regulamentado pode ser cancelado pelo devedor ou locatário de acordo com esta Parte se as negociações anteriores incluírem representações orais feitas quando na presença do devedor ou locatário por um indivíduo agindo como, ou em nome do negociador, a menos que-
(a) o contrato seja garantido por terrenos, ou é um contrato de crédito de uso restrito para financiar a compra de terrenos ou é um contrato de um empréstimo provisório em conexão com a compra de terrenos, ou
(b) (b) o acordo não executado é assinado pelo devedor ou locatário em instalações nas quais qualquer um dos seguintes esteja realizando qualquer negócio (seja em uma base permanente ou temporária)
(i) o credor ou proprietário;
(ii) qualquer parte de uma transação vinculada (que não seja o devedor ou locatário ou um parente seu);
(iii) o negociador em quaisquer negociações anteriores." (Tradução nossa)

[279] OLIVEIRA JUNIOR, Dario da Silva; CHRISTOFARI, Victor Emanuel. *Multipropriedade time-sharing*: aspectos cíveis e tributários. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2000, p. 22.

consumers in respect of certain aspects of timeshare, long-term holiday product, resale and exchange contracts, sobre a qual pode-se interpretar que dispõe sobre a proteção dos consumidores em relação a certos aspectos do *timeshare*, produtos de férias de longa duração, revenda e contratos de troca, que será melhor abordado no tópico seguinte.

Vale ressaltar que o *The Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010*, editado no escopo de observar as medidas relativas à proteção do consumidor, entrou em vigor em 23.02.2011 e apresenta interpretações sobre as denominações utilizadas nesse regulamento, assim como definições essenciais, pressupostos pré-contratuais, formalidades da relação contratual, pagamento, aplicação e disposições complementares.

Esse regulamento foi elaborado porque, no ano de 1994, a União Europeia introduziu a Diretriz 94/47/CE no escopo de proteger os compradores e harmonizar o mercado de propriedades de férias vendidas em regime de *timeshare*. A partir de então, o mercado de *timeshare* se desenvolveu e proporcionou ensejo ao surgimento no mercado de novos produtos para a fruição de férias em formatos semelhantes, que não eram, até então, abrangidos pela Diretriz de 1994.

A Diretriz de 2008 teve como um dos objetivos de sua promulgação modernizar o regime regulamentar para *timesharing* e aprimorar a regulamentação até então prevista pela Diretriz de 1994. Com efeito, os Estados-Membros foram obrigados a implementar a Diretriz de 2008, transposta para a lei do Reino Unido através do *The Timeshare, Holiday Products, Resale and Exchange Contracts Regulations 2010*.

Nota-se que, pelo teor desse diploma, que o *timeshare contract* é celebrado pelo comerciante e pelo consumidor, premissa que denota a classificação do adquirente de *timeshare* como sendo consumidor e, por consequência, atraindo a aplicabilidade dos dispositivos inerentes a essa espécie de sujeito, conforme previsto na *section 7*[280]:

---

[280] "Seção 7 – (1): Um "contrato de *timeshare*" significa um contrato entre um comerciante e um consumidor –a) em que o consumidor, a título oneroso, adquire o direito de usar acomodação durante a noite por mais de um período de ocupação, e b) que tem uma duração de mais de um ano, ou contém disposição que permite a renovação ou prorrogação do contrato para que tenha uma duração de mais de um ano. (2) A referência à "acomodação" no parágrafo (1) inclui uma referência à acomodação dentro de um *pool* de acomodação." (Tradução nossa)

> 7. - (1) A “timeshare contract” means a contract between a trader and a consumer -
> (a) under which the consumer, for consideration, acquires the right to use overnight accommodation for more than one period of occupation, and
> (b) which has a duration of more than one year, or contains provision allowing for the contract to be renewed or extended so that it has a duration of more than one year.
> (2) The reference to “accommodation” in paragraph (1) includes a reference to accommodation within a pool of accommodation.

Pode-se interpretar, portanto, que esse dispositivo especifica que o *timeshare contract* significa um contrato celebrado entre um comerciante e um consumidor, no qual este adquire, a título oneroso, o direito de usar a acomodação durante um período de ocupação, e que tenha uma duração superior a um ano, ou contenha disposições que permitam a renovação ou prorrogação do contrato de modo que tenha uma duração superior a um ano.

Por sua vez, no direito brasileiro, como exposto anteriormente, e no desiderato de realizar um contexto comparativo sobre a forma como os diplomas legais classificam os adquirentes desse instituto equivalente (*timeshare*), observa-se que o Código de Defesa do Consumidor será aplicado às relações que envolvam o condomínio em multipropriedade somente quando estiverem presentes os elementos que caracterizem os sujeitos dessa relação como fornecedor e consumidor e, ainda, de forma subsidiária como meio de não confrontar com o do disposto no artigo 1.358-B do Código Civil de 2002, que determina que a multipropriedade será regida pelo capítulo próprio da legislação civil e, “de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis n°s 4.591, de 16 de dezembro de 1964 , e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor)”.

4.3.1 Directive 2008/122/Ec Of The European Parliament And Of The Council

Em 14 de janeiro de 2009 foi promulgada a *DIRECTIVE 2008/122/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL* que dispôs sobre a proteção dos consumidores em relação a certos aspectos do *timeshare*, produtos de férias de longa duração, revenda e contratos de troca, que teve

como escopo garantir que as leis relativas a esse instituto nos países que integram a *European Economic Area* (EEA) sejam padronizadas.

A referida atualização legislativa foi realizada levando-se em consideração que o turismo desempenha um papel relevante nas economias, ao passo que o maior crescimento e a produtividade das empresas que fomentam o *timeshare* e os produtos de férias de longa duração devem ser incentivados através da adoção de certas regras comuns.

Esse regulamento se aplica aos negócios jurídicos de alienação de um contrato de natureza de *timeshare* entre o empreendedor e o consumidor, o qual paga para adquirir o direito de utilização de uma acomodação durante mais de um período de ocupação e que tem a duração de mais de um ano.

Em sendo assim, o consumidor será um indivíduo que não está agindo para fins comerciais, artesanais ou profissionais, e o comerciante será uma pessoa que age para fins relacionados ao comércio, negócios, artesanato ou profissão dessa pessoa, ou qualquer pessoa que atue em nome próprio ou em nome de outra pessoa.

Dessa forma, a Diretriz do Parlamento Europeu, aplicável aos contratos profissionais e consumidores, tem como escopo as seguintes diretrizes:

> Article 1[281]
> Purpose and scope
> 1. The purpose of this Directive is to contribute to the proper functioning of the internal market and to achieve a high level of consumer protection, by approximating the laws, regulations and administrative provisions of the Member States in respect of certain aspects of the marketing, sale and resale of timeshares and long-term holiday products as well as exchange contracts.

Pode-se depreender que essa legislação tem como escopo, conforme artigo 1º de seu diploma, contribuir para o bom funcionamento do mercado interno e assegurar um nível elevado de proteção do consumidor, por intermédio da aproximação das disposições legais, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros da União Europeia relacionadas a determinados aspectos da

[281] "Artigo 1 – Finalidade e âmbito. 1. O objetivo da presente diretriz é contribuir para o bom funcionamento do mercado interno e alcançar um elevado nível de proteção dos consumidores, aproximando as disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros no que se refere a certos aspetos da comercialização, venda e revenda de *timeshare* e produtos de férias de longo prazo, bem como contratos de câmbio." (Tradução nossa)

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.

Ademais, as lacunas legislativas, até então existentes, que regulavam o instituto, proporcionavam ensejo para eventuais distorções que causavam graves problemas ao consumidor, impedindo assim o bom funcionamento do mercado interno.

Em suas considerações deliberativas do referido diploma, firmou-se como escopo consolidar a certeza jurídica e possibilitar que consumidores e empresas pudessem tirar proveito do mercado interno e, para tanto, era imprescindível aproximar mais as legislações dos Estados-Membros sobre esta matéria.

Subsequentemente, por força da *DIRECTIVE 2008/122/EC,* os Estados-Membros não estavam mais autorizados a manter nem a introduzir na sua legislação nacional disposições divergentes da respectiva norma diretiva e, na ausência de disposições harmônicas, os Estados-Membros devem manter ou aprovar legislação nacional em conformidade com o direito comunitário.

Para tanto, a referida diretriz apresenta as definições para efeitos da legislação mencionada, conforme previsto no *article 2 - Definitions*[282]:

---

[282] Nota: O artigo 2º da *DIRECTIVE 2008/122/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL* pode assim ser compreendido:
1. Para efeitos da presente diretriz, aplicam-se as seguintes definições:
a) «Contrato de utilização periódica de bens», um contrato de duração superior a um ano por força do qual o consumidor adquire, a título oneroso, o direito de utilizar um ou mais alojamentos de pernoita por mais do que um período de ocupação;
b) «Contrato de aquisição de produto de férias de longa duração», um contrato de duração superior a um ano por força do qual o consumidor adquire, a título oneroso, fundamentalmente o direito de beneficiar de descontos ou outras vantagens a nível de alojamento, por si só ou em combinação com serviços de viagens ou outros;
c) «Contrato de revenda», um contrato por força do qual o profissional, a título oneroso, presta assistência ao consumidor na venda ou na compra de um produto de utilização periódica de bens (*timeshare*) ou de um produto de férias de longa duração;
d) «Contrato de troca», um contrato por força do qual o consumidor adere, a título oneroso, a um sistema de troca que lhe permite ter acesso a um alojamento de pernoita ou a outros serviços, em troca de conceder a terceiros acesso temporário aos benefícios inerentes aos direitos decorrentes do seu contrato de utilização periódica de bens;
e) «Profissional», uma pessoa singular ou coletiva que age no âmbito da sua atividade comercial, empresarial, artesanal ou profissional, ou qualquer pessoa que age em nome ou por conta desse profissional;
f) «Consumidor», uma pessoa singular que age com fins estranhos à sua atividade comercial, empresarial, artesanal ou profissional;
g) «Contrato acessório», um contrato por força do qual o consumidor adquire serviços relacionados com um contrato de utilização periódica de bens ou com um contrato de aquisição de um produto de férias de longa duração, sendo esses serviços prestados por um profissional ou por um terceiro com base num acordo entre este último e o profissional;

1. For the purposes of this Directive, the following definitions shall apply:
(a)‘timeshare contract’ means a contract of a duration of more than one year under which a consumer, for consideration, acquires the right to use one or more overnight accommodation for more than one period of occupation;
(b)‘long-term holiday product contract’ means a contract of a duration of more than one year under which a consumer, for consideration, acquires primarily the right to obtain discounts or other benefits in respect of accommodation, in isolation or together with travel or other services;
(c)‘resale contract’ means a contract under which a trader, for consideration, assists a consumer to sell or buy a timeshare or a long-term holiday product;
(d)‘exchange contract’ means a contract under which a consumer, for consideration, joins an exchange system which allows that consumer access to overnight accommodation or other services in exchange for granting to other persons temporary access to the benefits of the rights deriving from that consumer’s timeshare contract;
(e)‘trader’ means a natural or legal person who is acting for purposes relating to that person’s trade, business, craft or profession and anyone acting in the name of or on behalf of a trader;
(f)‘consumer’ means a natural person who is acting for purposes which are outside that person’s trade, business, craft or profession;
(g)‘ancillary contract’ means a contract under which the consumer acquires services which are related to a timeshare contract or long-term holiday product contract and which are provided by the trader or a third party on the basis of an arrangement between that third party and the trader;
(h)‘durable medium’ means any instrument which enables the consumer or the trader to store information addressed personally to him in a way which is accessible for future reference for a period of time adequate for the purposes of the information and which allows the unchanged reproduction of the information stored;
(i)‘code of conduct’ means an agreement or set of rules not imposed by law, regulation or administrative provision of a Member State which defines the behaviour of traders who undertake to be bound by the code in relation to one or more particular commercial practices or business sectors;
(j)‘code owner’ means any entity, including a trader or group of traders, which is responsible for the formulation and revision of a code of conduct and/or for monitoring compliance with the code by those who have undertaken to be bound by it.

---

h) «Suporte duradouro», qualquer instrumento que permite ao consumidor ou ao profissional armazenar informações que lhe sejam pessoalmente dirigidas, de um modo que, no futuro, lhe permita um acesso fácil às mesmas durante um período de tempo adequado aos fins a que as informações se destinam e que permite a reprodução inalterada das informações armazenadas;
i) «Código de conduta», um acordo ou conjunto de normas não impostas por disposição legal, regulamentar ou administrativa de um Estado-Membro que define o comportamento de profissionais que se comprometem a ficar por ele vinculados no que diz respeito a uma ou várias práticas comerciais ou setores de atividade específicos;
j) «Titular de um código», qualquer entidade, nomeadamente um profissional ou grupo de profissionais, responsável pela redação e revisão de um código de conduta e pelo controle do cumprimento desse código por quantos se tenham comprometido a ficar vinculados por ele. (Versão em português de Portugal do Parlamento Europeu e do Conselho da União Europeia, adaptada ao português do Brasil).

Além das definições sobre o instituto e seus aspectos constitutivos, a *DIRECTIVE 2008/122/EC* estabelece diretrizes sobre a publicidade e informações pré-contratuais, estabelecendo que, em tempo adequado, deve ser possibilitado ao consumidor, de forma clara e compreensível, obter as informações exatas e suficientes observando-se os seguintes parâmetros: i. contrato de utilização periódica de bens; ii. contrato de aquisição de um produto de férias de longa duração; iii. contrato de revenda; e iv. contrato de troca, de acordo com os formulários normalizados que integram o anexo do referido diploma.

A *DIRECTIVE 2008/122/EC* também prevê o direito de resolução (*article 6 - Right of withdrawal*), estipulando que os Estados-Membros devem assegurar ao consumidor um prazo de 14 (quatorze) dias para, se quiser, resolver o contrato de utilização periódica de bens, de aquisição de um produto de férias de longa duração, de revenda ou de troca, sem necessidade de indicar o motivo da resolução. Para tanto, o prazo de resolução conta-se: i. da data da celebração do contrato ou de um contrato preliminar vinculativo; ou ii. da data em que o consumidor recebe o contrato ou um contrato preliminar vinculativo.

A forma de exercer o direito de resolução está prevista no *Article 7*[283] *(Modalities for exercising the right of withdrawal)* que prediz que, caso o consumidor tenha o interesse na rescisão do contrato, deverá, antes de expirar o respectivo prazo, notificar a parte adversa da sua pretensão de rescindir o contrato. Por conseguinte, o consumidor pode utilizar o formulário padrão; considera-se respeitado o prazo do exercício da rescisão se a notificação for enviada antes de o prazo de rescisão ter expirado, sendo que o exercício do

[283] Article 7 - Modalities for exercising the right of withdrawal: Where the consumer intends to exercise the right of withdrawal the consumer shall, before the expiry of the withdrawal period, notify the trader on paper or on another durable medium of the decision to withdraw. The consumer may use the standard withdrawal form set out in Annex V and provided by the trader in accordance with Article 5(4). The deadline is met if the notification is sent before the withdrawal period has expired.

"Artigo 7 - Modalidades para o exercício do direito de rescisão: Quando o consumidor pretende exercer o direito de rescisão, o consumidor deverá, antes do término do prazo de rescisão, notificar o comerciante em papel ou em outro meio durável da decisão de rescisão. O consumidor poderá utilizar o formulário de rescisão padrão estabelecido no anexo V e fornecido pelo comerciante de acordo com o artigo 5º(4). O prazo é cumprido se a notificação for enviada antes do prazo de rescisão expirar." (Tradução nossa)

direito de rescisão pelo consumidor põe termo à obrigação das partes de executar o contrato (*Article 8 - Effects of exercising the right of withdrawal*[284]).

Por sua vez, os Estados-Membros sob os quais têm vigência e eficácia a *DIRECTIVE 2008/122/EC,* devem assegurar, para os contratos de utilização periódica de bens, aquisição de produtos de férias de longa duração e troca, a proibição do recebimento ou exigência de qualquer pagamento a título de sinal, da constituição de garantias, da reserva de montantes em contas ou do reconhecimento expresso de dívidas, bem como da prestação de qualquer outra contrapartida ao profissional ou a terceiros pelo consumidor, antes de findo o prazo de resolução, ou antes da conclusão da venda e de ter posto fim ao contrato de revenda.

Deveras, é mister destacar o caráter imperativo da *DIRECTIVE 2008/122/EC* e a sua consequente aplicação na esfera internacional, ao estabelecer que os Estados-Membros devem garantir que o consumidor não possa renunciar aos direitos que lhe são conferidos pelo presente diploma:

> Article 12 - Imperative nature of the Directive and application in international cases:
> Member States shall ensure that, where the law applicable to the contract is the law of a Member State, consumers may not waive the rights conferred on them by this Directive.[285]

Em relação à adoção de medidas adequadas para a solução de conflitos, a *DIRECTIVE 2008/122/EC* prevê que os Estados-Membros devem adotar medidas que encorajem a utilização ou o fomento de procedimentos extrajudiciais adequados e eficazes de reclamação e recurso para a resolução dos litígios de consumo abrangidos pela referida legislação e, em complemento

---

[284] Article 8 - Effects of exercising the right of withdrawal: 1. The exercise of the right of withdrawal by the consumer terminates the obligation of the parties to perform the contract. 2. Where the consumer exercises the right of withdrawal, the consumer shall neither bear any cost nor be liable for any value corresponding to the service which may have been performed before withdrawal.

"Artigo 8 - Efeitos do exercício do direito de rescisão: 1. O exercício do direito de rescisão pelo consumidor acaba com a obrigação das partes de realizarem o contrato. 2. Quando o consumidor exercer o direito de rescisão, o consumidor não poderá arcar com qualquer custo nem ser responsável por qualquer valor correspondente ao serviço que possa ter sido realizado antes da rescisão." (Tradução nossa)

[285] Artigo 12 - Natureza imperativa da Diretriz e aplicação em casos internacionais: Os Estados-Membros devem assegurar que, quando a lei aplicável ao contrato for a lei de um Estado-Membro, os consumidores não possam renunciar aos direitos que lhes são conferidos pela presente diretriz. (Tradução nossa)

e se necessário, incentivar os profissionais a comunicarem os consumidores da existência e possibilidade de utilizarem tais procedimentos.

Ante a análise da *DIRECTIVE 2008/122/EC,* percebe-se uma relevante preocupação com os problemas que foram proporcionados aos consumidores adquirentes e celebrantes dos contratos de utilização periódica de bens, de aquisição de produtos de férias de longa duração, de revenda e de troca, sem adentrar na especificação do instituto em si e a sua forma de constituição, o que deve ser analisada de acordo com a legislação específica.

Por conseguinte, é mister destacar que as diretrizes previstas nesse diploma deverão ser revisitadas e analisadas em seu aspecto de aplicabilidade após a efetivação da *UK Transition ("Brexit")* com a saída do Reino Unido da União Europeia.

Em suma, por intermédio da *DIRECTIVE 2008/122/EC*, tem-se como escopo estabelecer as diretrizes basilares que os Estados-membros devem se obrigar a respeitar, bem como adotar as medidas exigidas para as previsões necessárias para a implementação das suas disposições de natureza protetiva e inseridas pelo referido diploma, independente da legislação aplicável a uma específica relação jurídica, quanto constatado um conflito de interesses judicializado e tenha, entre os Estados-membros, uma determinada conexão, a qual se verifica sobre o instituto do direito real de habitação periódica.

CONCLUSÃO

Em conclusão ao estudo realizado, pode-se depreender que o exercício do direito de propriedade está destituído de caráter absoluto, não obstante seja considerado como um direito fundamental de cada indivíduo, conforme previsto na carta magna.

Dessa forma, é cediço que o exercício do direito de propriedade encontra restrições e distintos condicionamentos, deveras ponderado com outros princípios insculpidos na ordem constitucional.

Nesse contexto, o estudo do direito de propriedade e seu contexto histórico contribuiu para expor a relevância da função social no exercício do direito de propriedade, consagrado em nosso texto constitucional.

Com efeito, pode-se perceber que ante o desenvolvimento das diversas teorias sobre o instituto da propriedade no transcorrer histórico, passou-se a conceber a propriedade, resguardada a sua relevância e sua interligação para se determinar a estrutura social e econômica dos Estados. O exercício desse direito passou a ser concebido em consonância com uma função social, o qual não se limita ao proveito de seu titular, mas assim considerado em proveito de toda a coletividade. Destarte, esta percepção enseja o surgimento de institutos e princípios jurídicos a serem aplicados no âmbito do direito da propriedade, e fomentados pela política urbana, na medida em que esta não pode ser analisada individualmente e dissociada do contexto sociopolítico em que está inserta.

Em sendo assim, uma vez inserido o condomínio em multipropriedade em nosso ordenamento jurídico por intermédio da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, promoveram-se algumas inserções e alterações em diplomas legais específicos, assim como dispôs sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro, no escopo de proporcionar um regramento jurídico para o condomínio em multipropriedade, bem como sanear as dúvidas existentes relacionadas a esse modelo jurídico de propriedade, estabelecendo-se suas definições e regramentos. Deste modo, constatou-se que esta nova percepção do uso da propriedade está alinhada com a percepção de que o direito de

propriedade está em constante modificação, adequando-se perante os novos conceitos insertos na realidade social e jurídica, o que enseja conflitos conceituais de sua definição e requer um esmerado estudo sobre as suas instituições.

Por sua vez, o legislador optou por conceituar o condomínio em multipropriedade, ao dispor no artigo 1.358-C do Código Civil de 2002 que a multipropriedade é um regime de condomínio no qual cada um dos proprietários de um mesmo imóvel será titular de uma quota-parte de acordo com a fração de tempo atribuída para o seu uso e gozo de forma alternada, a ser exercida de forma exclusiva, da totalidade do imóvel.

A partir desse entendimento, pode-se depreender que o condomínio em multipropriedade contribui para, muitas vezes, alavancar momentos de instabilidade econômica, haja vista que diversas pessoas adquirem o bem para o uso compartilhado da propriedade, de acordo com a respectiva fração de tempo determinada. Este modelo fomenta a economia relacionada aos empreendimentos de alto investimento, compartilhando a aquisição das unidades habitacionais de forma fracionada entre distintos proprietários.

Em síntese, pode-se conceber que a função social exerce um relevante papel no Estado Democrático de Direito, haja vista que sua aplicabilidade não se restringe somente aos interesses individuais do proprietário (e possuidor), mas alcança toda a coletividade. Portanto, a função social é o contraponto de equilíbrio para que a propriedade não permaneça estática e sem a adequada utilização, situação na qual o condomínio em multipropriedade contribuiu para que um maior número de pessoas utilizem da coisa por uma determinada fração temporal, evitando-se, por corolário, que a propriedade se afaste de sua função social.

Ao analisar o instituto do condomínio em multipropriedade em paralelo aos temas controvertidos, pôde-se perceber que o Código de Defesa do Consumidor poderá ser aplicado às relações que envolvam o condomínio em multipropriedade, mas somente quando estiverem presentes no negócio jurídico os elementos que caracterizem os sujeitos dessa relação e, ainda, de forma subsidiária como meio de não confrontar com o disposto no artigo 1.358-B do Código Civil de 2002.

Já em relação ao inadimplemento do multiproprietário relacionado à obrigação de contribuir com o custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, constatou-se que as hipóteses previstas na Lei nº 13.777/2018 fomentam diversos debates, isto porque, o parágrafo único do artigo 1.358-S prevê que, *"*na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo nas quais os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única*,"* poderão ser aplicadas medidas restritivas para a fruição do bem, o que enseja, inclusive, a discussão acerca de sua constitucionalidade.

Com efeito, para a regular a aplicabilidade desse dispositivo, é sobremodo relevante observar algumas medidas que garantam a regularidade de sua interpretação e, para tanto, a doutrina destaca que as três medidas previstas nos incisos do parágrafo único do art. 1.358-S do CC devem ser aplicadas em conjunto, sempre precedidas de um procedimento que possibilite ao inadimplente purgar a mora ou apresentar alguma manifestação em seu interesse em procedimento que assegure direito de defesa e de recurso.

Na questão da renúncia do direito de multipropriedade, apresentou-se a polêmica interpretativa do artigo 1358-T do CC/02, permitindo-se concluir que não foi impedida a renúncia abdicativa, ou, se considerada a sua proibição, a possibilidade de interpretar o dispositivo inconstitucional.

Em remate aos temas controvertidos, analisou-se a possibilidade ou não de lançamentos tributários das frações ideais individualizados para cada fração ideal temporal. Apesar do veto efetuado pelo chefe do Poder Executivo, que clareava a possibilidade do lançamento individualizado como uma exigência, a legislação positivada permite afirmar que o lançamento individualizado é uma necessidade legal diante da natureza jurídica de propriedade atribuída pela lei nº 13.777/18 à fração ideal temporal.

Em síntese, pode-se conceber que a função social exerce um relevante papel no Estado Democrático de Direito, haja vista que sua aplicabilidade não se restringe somente aos interesses individuais do proprietário (e possuidor), mas alcança toda a coletividade. Portanto, a função social é o contraponto de equilíbrio para que a propriedade não permaneça estática e sem a adequada

utilização, situação na qual o condomínio em multipropriedade contribuiu para que um maior número de pessoas possa utilizar a coisa por uma determinada fração temporal, evitando-se, por corolário, que a propriedade se afaste de sua função social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Franciny Beatriz. *O regime da Multipropriedade nos Condomínios Edilícios e o Registro de Imóveis*. Porto Belo, SC.: Cartório da Comarca de Porto Belo, s.d. Disponível em: https://www.riportobelo.com.br/artigo/multipropriedade/ Acesso em 30/07/2020

ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002.

ALVARES, Cyntia Moreira. Multipropriedade: caracterização como um direito pessoal ou um direito real? *Revista de Direito da ADVOCEF. Porto Alegre, ADVOCEF, v. 1, n. 23, 2016.*

ALVEZ, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

AMARAL, Francisco. O direito civil na pós-modernidade. In: FIÚZA, César; SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira. *Direito civil: atualidades I.* Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

ARCHIVES NATIONALES (France), 30 septembre 1789, AE/II/1129. *La déclaration des droits de l'homme et du citoyen.* Article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. » Disponível em https://www.elysee.fr/la-presidence/la-declaration-des-droits-de-l-homme-et-ducitoyen#:~:text=Article%2017.,une%20juste%20et%20pr%C3%A9alable%20indemnit%C3%A9 Acesso em 26/11/2020.

ASCENSÃO, José Oliveira. *Direito civil:* reais. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.

ASSIS, Luiz Gustavo Bambini de. A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais*. Revista da Faculdade de Direito Universidade de São Paulo*, v. 103, jan/dez 2008.

ÁVILA, Humberto. *Teoria dos princípios*: da definição à aplicação dos princípios jurídicos . 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em edificações no novo código civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (coord.). *Direito imobiliário*. São Paulo: Atlas, 2015.

BALEEIRO, Aliomar. *1946*. Constituições brasileiras, vol. V. 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*: vol. I. Brasília: Senado Federal, Conselho Editoral, 2003.

BRASIL. *Lei º 13874,* de 20 de setembro de 2019. Lei de Liberdade Econômica. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm#:~:text=Art.,IV%20do%20caput%20do%20art. Acesso em 26/11/2020.

BRASIL*. Lei nº 13777,* de 20 de dezembro de 2018. Do Condomínio em Multipropriedade. Brasília, DF. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm#:~:text=Altera%20as%20Leis%20n%20%C2%BA,da%20multipropriedade%20e%20seu%20registro. Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/decreto/d7381.htm#:~:text=Decreto%20n%C2%BA%207381&text=DECRETO%20N%C2%BA%207.381%2C%20DE%202,tur%C3%ADstico%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAncias.> Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. *Novo Código Civil*: exposição de motivos e texto sancionado. Brasília: S Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002, p. 51.

BRASIL. *Código Civil de 2002*, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. *Constituição (1988).* Emenda Constitucional nº 9, de 09 de novembro de 1995. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 26/11/2020.

BRASIL, Assembleia Nacional Constituinte. *O processo histórico da elaboração do texto constitucional*: mapas demonstrativos. Trabalho elaborado por Dilsson Emílio Brusco e Ernani Valter Ribeiro. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 1993, p. 14.

BRASIL. Emenda Constitucional de nº 1, de 17 de outubro de 1969. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Emendas/Emc_anterior1988/emc01-69.htm#:~:text=%C2%A7%201%C2%BA%20Lei%20complementar%20estabelecer%C3%A1,constitucionais%20do%20poder%20de%20tributar. Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*, de 24 de janeiro de 1967. Disponível em

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. *Lei nº 4504*, de 30 de novembro de 1964. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm#:~:text=Disp%C3%B5e%20sobre%20o%20Estatuto%20da%20Terra%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAncias.&text=Art.,e%20promo%C3%A7%C3%A3o%20da%20Pol%C3%ADtica%20Agr%C3%ADcola. Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. *Constituição dos Estados Unidos do Brasil*, de 18 de setembro de 1946. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. *Decreto nº 10.358*, de 31 de agosto de 1942. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d10358.htm#:~:text=Declara%20o%20estado%20de%20guerra,o%20artigo%20171%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%2C&text=1%C2%BA%20%C3%89%20declarado%20o%20estado%20de%20guerra%20em%20todo%20o%20territ%C3%B3rio%20nacional.> Acesso em 26/11/2020.

BRASIL (Câmara). *Lei Constitucional nº 1*, de 16 de maio de 1938. Disponível em < https://www2.camara.leg.br/legin/fed/leicon/1930-1939/leiconstitucional-1-16-maio-1938-373574-publicacaooriginal-1-pe.html> Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. *Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil*, de 10 de novembro de 1937. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm#:~:text=Art%201%C2%BA%20%2D%20O%20Brasil%20%C3%A9,independ%C3%AAncia%20e%20da%20sua%20prosperidade.> Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. *Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil*, de 16 de julho de 1934. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm#:~:text=Constitui%C3%A7%C3%A3o34&text=Art%201%C2%BA%20%2D%20A%20Na%C3%A7%C3%A3o%20brasileira,15%20de%20novembro%20de%201889.> Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. Lei nº 3071, de 1, de janeiro de 1916. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm> Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. *Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil*, de 24 de fevereiro de 1891. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm Acesso em 26/11/2020.

BRASIL. *Lei nº 601,* de 18 de setembro de 1850. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l0601-1850.htm#:~:text=LEI%20No%20601%2C%20DE,sem%20preenchimento%20da

s%20condi%C3%A7%C3%B5es%20legais.&text=1%C2%BA%20Ficam%20prohibidas%20as%20acquisi%C3%A7%C3%B5es,n%C3%A3o%20seja%20o%20de%20compra. Acesso em 20/11/2020.

BRASIL. *Constituição Política do Império do Brazil*, de 25 de março de 1824. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm Acesso em 26/11/2020.

BOWEN, David A. *Timeshare Ownership:* regulation and common sense. 18 Loyola Consumer Law Review (459), v. 18, 4. ed., 2006. Disponível em: https://lawecommons.luc.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1183&context=lclr Acesso em 15/07/2020.

BRASIL (Assembleia Nacional Constituinte). *O processo histórico da elaboração do texto constitucional*: mapas demonstrativos / trabalho elaborado por Dilsson Emílio Brusco e Ernani Valter Ribeiro. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 1993.

BRASIL. *Novo Código Civil*: exposição de motivos e texto sancionado. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002.

BUTLER, D W. *Time-Shares Conferring Ownership*. Acta Juridica 315 and the references mentioned by him in footnotes 4, 5, and 6 of his mentioned article, Tom Eastman, 'Time Share: A Primer' (1981) 57 N.D. L. Rev. 152, 1985.

CARMONA, Afonso Cavichioli. *Intervenção do Estado na propriedade.* Belo Horizonte: Fórum, 2010.

CARVALHO, Osvaldo Ferreira da. *Segurança juridica e a eficácia dos direitos sociais fundamentais*. 4. ed. Curitiba: Jurua, 2017.

CARREIRA, Ana Luiza; LIMA, João Paulo dos Anjos; RIBEIRO, Recielly Bruna Aquino. Multipropriedade Imobiliária. *Jusbrasil,* 2016. Disponível em: https://jplima3.jusbrasil.com.br/artigos/374405475/multipropriedade-imobiliaria Acesso em 19/09/2020.

CAVALCANTI, Themístocles Brandão. *1967*. Constituições brasileiras, Volume V. 3ª ed. - Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012.

CAVEDON, Fernanda Salles. *Função social e ambiental da propriedade.* São Paulo: Editora Momento Atual, 2003.

CHALHUB, Melhim Namem. *Direitos reais*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. *Boletim de proteção do consumidor:* investidor CVM / Senacon. Superintendência de Proteção e Orientação aos Investidores, p 2, disponível em:

https://www.investidor.gov.br/portaldoinvestidor/export/sites/portaldoinvestidor/publicacao/Boletim/BoletimCVMSENACON-8.pdf Acesso em 20/07/2020.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. Instrução CVM 602 de 27 de agosto de 2018. Disponível em: http://www.cvm.gov.br/legislacao/instrucoes/inst602.html Acesso em 20/07/2020.

COROMINAS, Vivian Valverde; CARRIÇO, José Marques. *A evolução do direito de propriedade e a função social da propriedade*. Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade. Curitiba/PR, vol 2, nº 2, Jul/Dez2016.

CORREIA, Alexandre; SCIASCIA, Gaetano. *Manual de direito romano.* 5. ed. Rio de Janeiro: Série Cadernos Didáticos, s.a.

COSTA, Dilvanir José da. O conceito de direito real. *Revista de Informação Legislativa*. Brasília, a.36, n 144, out/dez, 1999.

DAVID, René*. Os grandes sistemas de direito contemporâneo*. 2. ed. Lisboa, Meridiano, 1978

DERANI, Cristiane. A propriedade na Constituição de 1988 e o conteúdo da "função social". *Revista de Direito Ambiental*. vol. 27/2002, jul/set 2002.

DIDIER JUNIOR, Fredie. A função social da propriedade e a tutela processual da posse. *Doutrinas essenciais de Direito Constitucional*. vol. 6, p. 999-1012, Maio/2012.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro:* direito das coisas*.* Vol 4, 32. ed. atual. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

DONNINI, Rogerio. *Responsabilidade Civil na Pós Modernidade, Felicidade, proteção, enriquecimento com causa e tempo perdido.* Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, Ed. 2015,

DUMAZEDIER, Joffre. *Lazer e cultura popular*. São Paulo: Perspectiva, 1973.

EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL. Directive 2008/122/EC of The European Parliament and of The Council, of 14 january 2009. Disponível em https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=celex%3A32008L0122 Acesso em 26/11/2020.

FACHIN, Luiz Edson. *Teoria crítica do direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

FACHIN, Luiz Edson. *Função social da posse e a propriedade contemporânea*: uma perspectiva da usucapião imobiliária rural. Porto Alegre: Fabris, 1988.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais.* 16. ed. ver. ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2020..

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

FERNANDES, Luís Alberto Carvalho. *Lições de direitos reais*. 2. ed. Lisboa: Quid Juris, 1997.

FIUZA, César. *Direito civil:* curso completo. 18. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

FLORIDA (Estado), ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. *2015 Florida Statutes*, Title XL (*Real and Personal Property*), *Chapter 721 - Vacation and Timeshare Plans.* Disponível em: https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2015 Acesso em 26/11/2020.

GARBI, Carlos Alberto. *Relação jurídica de direito real e usufruto*. São Paulo: Método, 2008,

GIL, Antonio Hernández. *La Función Social de la Posesión*. Madrid: Alianza Editorial, 1969.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

GOMES, Orlando. Significado da evolução contemporânea do direito de propriedade. *Revista dos Tribunais*, vol. 757/1998, p. 717-727, Nov, 1998.

GOMES, Orlando. *Introdução ao direito civil*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

GONÇALVES, Marcos Alberto Rocha. *A posse como direito autônomo:* teoria e prática no direito civil brasileiro. Rio de Janeiro: Renovar, 2015.

GONZÁLEZ, José Alberto Rodríguez Lorenzo. *Direito reais:* relatório. Lisboa: Lusíada, 2015.

GRINBERG, Keila. *Código civil e cidadania.* Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001.

GROSSI, Paolo. *História da propriedade e outros ensaios.* Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

HESPANHA, Antonio Manuel. *Direito luso-brasileiro no antigo regime*. Florianópolis: Editora Fundação Boieteux, 2005.

HIRONAKA, Giselda M. Fernandes Novaes; CHINELATO, Silmara Juny de Abreu. Propriedade e posse: *uma releitura dos ancestrais institutos*. *Revista da Faculdade de Direito*, Universidade de São Paulo, v. 98, 59-94, jan/2003.

HIRONAKA, Giselda M. Fernandes Novaes; CHINELATO, Silmara Juny de Abreu. *Enfiteuse*: direito civil - estudos. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

JARDIM, Mónica. *Estudos de direitos reais e registo predial*. Coimbra: Gestlegal, 2018.

JARDIM, Mónica. *Direito real de habitação periódica*. Revista de Direito Imobiliário, vol. 83/2017, p. 357-397, jul.-dez./2017.

LEAL, Roger Stiefelmann. A propriedade como direito fundamental: breves notas introdutórias. *Revista de Informação Legislativa*. Brasília, a. 49, n. 194, abr/jun 2012.

LÔBO, Paulo. Princípios sociais dos contratos do CDC*. Revista Jurídica da Unirondon*, nº 3/2002.

LÔBO, Paulo. Constitucionalização do direito civil. *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, n. 141, jan/mar, 1999.

LOPES, Joaquim de Seabra. *Direito dos registos e do notariado*. 10. ed. Coimbra: Almedina, 2019.

LOPES, José Reinaldo de Lima. *O direito na história*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Livro III – Do direito das coisas. In: PELUSO, Cesar (coord.) *Código civil Comentado*: doutrina e jurisprudência, 13. ed. Barueri,SP: Manole, 2019.

MACPHERSON, Crawford. *A teoria política do individualismo possessivo:* de Hobbes a Locke. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MANGUEIRA, Carlos Octaviano de M. Função social da propriedade e proteção ao meio ambiente: notas sobre os espaços protegidos nos imóveis rurais. *Revista de Informação Legislativa*, Brasília, a. 37, n. 146, abr/jun 2000.

MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*: O novo regime das relações contratuais. 6. ed. São Paulo: Editora Revistas dos Tribunais, 2011.

MARQUES, Claudia Lima. Contratos de time-sharing e a proteção dos consumidores: crítica ao direito civil em tempos pós-modernos. *Revista de Direito do Consumidor*, vol. 22. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, abr./jun., 1997.

MARTINS, Sérgio Pinto. *Direitos fundamentais trabalhistas*. São Paulo: Atlas, 2008.

MARTINS JUNIOR, José Izidoro. *História do direito nacional*. Rio de Janeiro: Typhografia da Empreza Democratica Editora, 1895.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Multipropriedade imobiliária. *Revista de Direito Imobiliário*, vol . 70/2011, Jan/Jun2011.

MESQUITA, Manuel Henrique. Uma nova figura real: o direito de habitação periódica. *Revista de Direito e Economia*, vol. VIII, n. 1, p. 49-60.

MEZZARI, Mário Pazutti .*Condomínio e incorporação no registro de imóveis*. 2. ed. São Paulo: Editora Norton, 2002.

MIRANDA, Pontes de. *Fontes e evolução do direito civil brasileiro*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. Função social da propriedade e as modalidades sociais de usucapião. *Revista Autônoma de Direito Privado,* nº 2, Jan/Mar2007.

MORAES, Paulo Diniz de. *A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988.* São Paulo: Malheiros Editores, 1999.

NERY JUNIOR, Nelson; ABBOUD, Georges. *Direito constitucional brasileiro:* curso completo *(e-book baseado na 1ª ed. impressa* [livro eletrônico]). São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Análise detalhada da multipropriedade no Brasil após a Lei n. 13.777/2018:* pontos polêmicos e aspectos de registros públicos. (Texto para discussão nº 255) Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas / CONLEG/ Senado, março/2019.

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

PAIVA, Moisés Emidio de. *Multipropriedade:* conceito, dinâmica e funcionamento. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/76557/multipropriedade-conceito-dinamica-e-funcionamento Acesso em 15/09/2020.

PARLAMENTO EUROPEU E CONSELHO. Diretriz 2008/122/CE de 14 de janeiro de 2019. Estrasburgo/França, Jornal Oficial da União Europeia. Disponível em https://eur-lex.europa.eu/legal-content/PT/TXT/?uri=uriserv%3AOJ.L_.2009.033.01.0010.01.POR&toc=OJ%3AL%3A2009%3A033%3AFULL Acesso em 22/11/2020.

PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; ARAÚJO, André Villaverde de; OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. *Comentários à lei da multipropriedade (*lei nº 13.777/2018): artigo por artigo: com modelos de instrumentos e atos de registro. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020 [livro eletrônico e impresso].

PFEIFFER, Roberto Augusto Castellanos*. Lei da liberdade econômica é bem-vinda, mas não é aplicável às relações de consumo*. Disponível em:

https://www.conjur.com.br/2019-dez-30/direito-civil-atual-lei-liberdade-economica-bem-vinda Acesso em 19/09/2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*, v. 4: direitos reais. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PERLINGIERI, Pietro*. O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

PILATI, José Isaac. *Conceito e classificação da propriedade na pós-modernidade:* a era das propriedades especiais. Revista Sequência, nº 59, p. 89-119, dez. 2009.

PIÑEDO, Ignacio Pereira. *Propiedad y Derecho Constitucional*. Colegio de Registradores de la Propiedad de España, Madrid, 2005.

POLETTI, Ronaldo. *1934*. Constituições brasileiras, vol. III., 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012.

PORTO, Walter Costa. *1937.* Constituições brasileiras, vol. IV., 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2012.

PORTUGAL. Decreto-Lei nº 275, de 28 de julho de 1993. Disponível em < https://dre.pt/web/guest/pesquisa/-/search/357148/details/normal?l=1 Acesso em 26/11/2020.

PORTUGAL. Decreto-lei 355/81, de 31 de Dezembro de 1981.Disponível em https://dre.tretas.org/dre/138/decreto-lei-355-81-de-31-de-dezembro Acesso em 26/11/2020.

REALE, Miguel. Visão geral do projeto do CC, Cidadania e Justiça*.* In: *Revista da Associação Brasileira dos Magistrados do Rio de Janeiro*, v. V, n. 10, 1º semestre de 2001.

REALE, Miguel. *Nos quadrantes do direito positivo.* São Paulo: Ed. Michalany, 1960.

REINO UNIDO. *Timeshare Act 1992. Disponível em < https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/35/introduction/enacted> Acesso em 26/11/2020.*

REINO UNIDO. *Consumer Credit Act 1974.* Disponível em < https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1974/39/contents> Acesso em 26/11/2020.

REZENDE, Afonso Celso F. Multipropriedade Imobiliária. *Escritório online*, 02/10/1999. Disponível em: http://www.escritorioonline.com/webnews/noticia.php?id_noticia=1308& Acesso em 30/07/2020.

RIOS, Arthur. Revista da OAB, Goiás. *'Time Sharing' ou Propriedade Compartilhada*. Ano XXI n° 36.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

ROCHA, Fernando Goulart. Multipropriedade hoteleira. *Revista Brasileira de Direito Civil* – RBDCivil | Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019.

RODRIGUES, Rosalinda. *A* questão agrária e a justiça. In: STROZAKE, Juvelino José (org.) *A teoria da função social da propriedade rural e seus reflexos na acepção clássica na propriedade.* São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2000.

ROLIM, Luiz Antonio. *Instituições de direito romano*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

SACCO, Rodolfo*. Introdução ao direito comparado*. São Paulo: RT, 2001.

SANDRI, Adelle Ribeiro Coelho. A figura do time-sharing em perspectiva de direito comparado: Portugal e Brasil. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 76/2014, p. 79-116, jan.-mar./2014.

SANGIORGI, Salvatore. *Multiproprieta' immobiliare e funzione del contrato*. Napoli: Jovene Editore Napoli, 1983.

SÃO PAULO (Estado) Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP) Apelação Cível nº 1002889-11.2017.8.26.0196, Relator Des. José Carlos Ferreira Alves, 2a Câmara de Direito Privado, DJ. 22.11.2018. Disponível em <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/650940646/apelacao-apl-10028891120178260196-sp-1002889-1120178260196 Acesso 26/11/2020.

SÃO PAULO (Estado) Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP) Apelação Cível nº 0159779-07.2008.8.26.0100, Relator Des. Gilberto Leme, 27ª Câmara de Direito Privado, DJ. 11.02.2014. Disponível em < https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=7354959&cdForo=0> Acesso em 26/11/2020.

SÃO PAULO (Estado). Corregedoria Geral de Justiça, Parecer 315/2007-E, Processo CG nº 549/2007, Autor do Parecer Juiz Auxiliar Álvaro Luiz Valery Mirra, DD. 16.10.2007. Disponível em < https://extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/visualizarDetalhesPublicacao.do?cdTipopublicacao=5&nuSeqpublicacao=222> Acesso em 26/11/2020.

SARAIVA, Bruno de Sousa. *Teoria geral da multipropriedade imobiliária no direito civil brasileiro.* Fortaleza/CE: DINCE Edições Técnicas, 2017.

SARAIVA, Bruno de Sousa. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. *Revista da Escola Superior da Magistratura do Estado do Ceará*. Vol. 9, 2011.

SCHREIBER, Anderson Multipropriedade imobiliária e a Lei 13777/18, Jornal Carta Forense, 03/12/2018. Disponível em: http://www.cartaforense.com.br/conteudo/colunas/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-1377718/18333. Acesso em 04/11/2020.

SENISE LISBOA, Roberto. *Manual de direito civil, v. 4:* direitos reais e direitos intelectuais. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

SILVA, Adriana Castanon Moreira da. Função social da posse. *Revista da EMERJ,* Rio de Janeiro, v. 19, n. 75, p. 9-30, jul/set 2016.

SILVA, José Afonso. *Curso de direito constitucional positivo*. 14. ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

SOARES, Ardyllis Alves. O contrato de time-sharing e o direito do consumidor: um necessário diálogo das fontes. *Revista de Direito do Consumidor,* vol. 77/2011, p. 151-180, jan/mar - 2011.

SOUZA, Adriano Stanley Rocha. Da autonomia privada nas situações jurídicas patrimoniais e existenciais: princípio da autonomia privada x princípio do *numerus clausus* em sede de Direitos Reais: um breve estudo de sua adequação à Constituição Brasileira de 1988. In: FIÚZA, César; SÁ, Maria de Fátima Freire de; NAVES, Bruno Torquato de Oliveira (coord.). *Direito civil*: atualidades II. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). Recurso especial provido. (REsp 1.699.022-SP 2017/0186823-3). Relator Luis Felipe Salomão.DJ. 28.05.2019. Jusbrasil, 2019. Disponível em https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/859214077/recurso-especial-resp-1699022-sp-2017-0186823-3/inteiro-teor-859214087?ref=serp Acesso em 26/11/2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ). Recurso Especial nº 1.546.165/SP. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. R.P/ Acórdão Ministro João Otavio de Noronha, 3ª Turma, DJ. 26.04.2016. Jusbrasil, 2016. Disponível em https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/862806575/recurso-especial-resp-1546165-sp-2014-0308206-1/inteiro-teor-862806585?ref=serp Acesso em 26/11/2020.

SUNDFELD, Carlos Ari. Função social da propriedade. *Revista de Direito Administrativo e Infraestrutura, v*ol. 10/2019, jul/set 2019.

SZTAJN, Rachel. Função social da propriedade. *Revista de Direito Imobiliário,* vol. 85/2018, jul/dez 2018.

TAVARES, André Ramos. *Curso de direito constitucional*. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

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

TEPEDINO, Gustavo. A função social da propriedade e o meio-ambiente. *Revista do Instituto dos Advogados Brasileiros*, v. 36, n. 97, p. 93–112, 2009.

TEPEDINO, Gustavo. *Contornos constitucionais da propriedade privada*: temas de direito civil. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

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

TEPEDINO, Gustavo; MORAES, Maria Celina Bodin de Moraes. A multipropriedade. In: *Revista de Direito Civil* - imobiliário, agrário e empresarial, v. 40. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1987.

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. Disponível em: *Conjur,* 30/01/2019. Disponível em https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario Acesso 02/08/2020.

TOMASEVICIUS FILHO, Eduardo. Multipropriedade imobiliária no Brasil: antes nunca do que tarde? Disponível em: *Conjur*, 28/01/2018. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2019-jan-28/direito-civil-atual-multipropriedade-imobiliaria-brasil-antes-nunca-tarde Acesso em 10/08/2020.

TRE (PORTUGAL). Acórdão do Tribunal da Relação de Évora. *4262/13.5YYLSB.E1 - Direito Real de Habitação Periódica.* Maria Domingas (Relatora). DJ. 25/06/2020. Disponível em: http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/9fc6e3076c001f1b802585a500326efa?OpenDocument&Highlight=0,habita%C3%A7%C3%A3o,peri%C3%B3dica Acesso em 06/10/2020.

TRECANNI, Girólamo Domenico. *Aspectos históricos da ocupação das terras no Brasil. Carta de sesmaria*: a mãe do latifúndio nacional. Belém: Editora da UFPA, ITERPA, 2001.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Multipropriedade (time sharing)*. Migalhas, 11/02/2019. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/295907/multipropriedade-time-sharing Acesso em 19/09/2020.

VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil:* direitos reais. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

VIEGAS, Cláudia Mara de Almeida Rabelo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. A multipropriedade imobiliária à luz da lei 13.777/2018. *Revista Faculdade de Direito UFMG*. Belo Horizonte, n. 75, pp. 99-118, jul/dez, 2019.

VIEGAS DE LIMA, Frederico Henrique. A multipropriedade imobiliária. *Revista trimestral de direito civil*. Vol.32. out.-dez./2007. Rio de Janeiro: Padma, 2007.

WOLKMER, Antonio Carlos. Paradigmas, historiografia crítica e o direito moderno. *Revista da Faculdade de Direito*, Curitiba, a. 28, n. 28, 1994/95.

ZAVASCKI, Teori Albino. A tutela da posse na Constituição e no projeto do novo Código Civil. In: MARTINS-COSTA, Judith (Org.). *A reconstrução do direito privado*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.